

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2145號

原告 郭先立

吳金同

共同

訴訟代理人 許明桐律師

被告 金易有限公司

0000000000000000

法定代理人 李錫堂

被告 勵豐實業有限公司

0000000000000000

法定代理人 廖玉珠

共同

訴訟代理人 王仕為律師

複代理人 彭立賢律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年6月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告勵豐實業有限公司應將門牌號碼桃園市蘆竹區八股路300號房屋如附圖所示編號B部分騰空遷讓返還予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告勵豐實業有限公司負擔五分之二，餘由原告負擔。

四、本判決第一項，於原告以新臺幣47萬5,000元為被告勵豐實業有限公司供擔保後，得假執行。但如被告勵豐實業有限公司以新臺幣142萬7,287元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

01 此限，此為民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款所明
02 定。經查，原告起訴時之聲明為：(一)被告李錫堂應將門牌號
03 碼桃園市○○區○○路000號之未辦保存登記建物（下稱系
04 爭建物）如起訴狀附圖所示A部分（以地政實測為準），騰
05 空遷讓返還予原告。(二)被告金易有限公司（下稱金易公司）
06 應將系爭建物如起訴狀附圖所示A部分（以地政實測為準）
07 騰空遷讓返還予原告及其他共有人。(三)被告勵豐實業有限公
08 司（下稱勵豐公司）應將系爭建物如起訴狀附圖所示B部分
09 （以地政實測為準）騰空返還予原告。(四)被告李錫堂應自民
10 國112年10月1日起至騰空返還第1項房屋之日止，按月給付
11 原告新臺幣（下同）15萬2,500元。(五)被告勵豐公司應自112
12 年10月1日起至騰空返還第3項房屋之日止，按月給付原告10
13 萬元。(六)願供擔保請准宣告假執行（本院卷第7頁）；嗣原
14 告訴之聲明迭經變更，於114年5月8日確定最終聲明為如下
15 列聲明欄所示（本院卷第266頁），核原告上開所為變更，
16 係基於同一租賃契約之基礎事實所生，而擴張或減縮應受判
17 決事項之聲明，與上開規定相符，自應准許。

18 貳、實體事項：

19 一、原告主張：

20 (一)系爭建物為原告與訴外人郭先本、郭先麟所共有，原告將系
21 爭建物分隔為3個區域分別出租，被告金易公司法定代理人
22 李錫堂於104年1月21日以每月租金15萬2,500元向原告承租
23 系爭建物如附圖所示A部分，作為被告金易公司廠房使用，
24 被告勵豐公司則於同日以每月租金10萬元向原告承租如附圖
25 所示B部分，租期均至108年12月31日止（下分別逕稱A租
26 約、B租約，合稱系爭租約），租期屆滿後兩造並未另簽租
27 約，被告均繼續支付租金及使用收益租賃物，系爭租約依法
28 視為不定期限繼續契約。系爭建物坐落之桃園市○○區○○
29 段000地號土地（下稱系爭土地）經劃定為「桃園航空城機
30 場園區特定區其他搬遷地區」，由內政部核准區段徵收，並
31 經桃園市政府於109年10月29日公告徵收，故前開土地已於1

01 10年7月12日區段徵收為交通部民用航空局所有。系爭建物
02 亦由內政部於110年7月9日准予徵收，並經桃園市政府於110
03 年7月12日公告徵收，交通部民用航空局亦已於同年月21日
04 依土地徵收法第11條規定與原告完成協議價購作業而簽訂土
05 地改良物協議價購契約書，並就建物拆遷補償費部分已發放
06 完畢，但就建物自動拆遷獎勵金則尚未發放。

07 (二)兩造簽立系爭租約時即知悉系爭建物坐落之土地位於桃園航
08 空計畫，預期於租賃期間會被徵收，而系爭建物除發給補償
09 費外，若依限自動拆遷完竣，並加發自動拆遷獎勵金，影響
10 原告權益甚鉅，故租賃雙方約定出租人得於徵收公告發佈後
11 終止租約，原告依系爭租約第2條約定於114年8月25日以口
12 頭通知被告系爭租約於114年9月30日終止，倘被告否認該終
13 止租約通知，則以起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之通
14 知，系爭租約既已終止，被告占有系爭建物自無占有之權
15 源，爰依民法第455條、第184條第1項、第179條規定請求被
16 告勵豐公司返還租賃物及其占有，依民法第184條第1項前
17 段、第179條規定請求被告金易公司返還占有，以及依民法
18 第179條前段規定請求被告給付相當於租金之不當得利等
19 語。並聲明：1.被告金易公司應將系爭建物如附圖所示A部
20 分騰空遷讓返還予原告及其他共有人。2.被告勵豐公司應將
21 系爭建物如附圖所示B部分騰空遷讓返還予原告。3.被告金
22 易公司應自112年10月1日起至騰空返還第1項房屋之日止，
23 按月給付原告15萬2,500元。4.被告勵豐公司應自112年10月
24 1日起至騰空返還第2項房屋之日止，按月給付原告10萬元。
25 5.願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：被告不否認系爭租約自108年12月31日屆滿後已
27 視為不定期限租約，惟原告收回房屋仍受土地法第100條規
28 定之限制，原告主張終止租約並不符土地法第100條之規
29 定。又原告已領取系爭建物之徵收補償款完畢，已非系爭建
30 物之事實上處分權人，對系爭建物已無權利，不得請求被告
31 遷讓房屋及給付相當租金不當得利等語置辯。並聲明：(一)原

01 告之訴駁回。(二)如受不利益判決，被告願供擔保請准免予假
02 執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張於104年1月將其所有之系爭建物如附圖所示A部分
05 以每月租金15萬2,500元出租予李錫堂，作為被告金易公司
06 之廠房使用，將如附圖所示B部分以每月租金10萬元出租予
07 被告勵豐公司，約定租賃期間均為104年1月1日起至108年12
08 月31日止，嗣上開租約期滿後，因被告繼續使用系爭建物，
09 原告未為反對，兩造遂就系爭建物依原租約條件成立不定期
10 限租賃契約。系爭土地位於交通部辦理之桃園航空城機場園
11 區特定區區段徵收案之徵收範圍，業於110年7月12日經政府
12 徵收移轉登記為國有土地，交通部民用航空局並於110年7月
13 21日與原告簽立土地改良物協議價購契約書，價購原告所有
14 之系爭建物。系爭土地上如附圖編號A部分（面積4582.18平
15 方公尺）及編號B1（面積2069.47平方公尺）、B2（面積80.
16 39平方公尺）、B3（面積0.14平方公尺）、B4（面積1.47平
17 方公尺）、B5（面積1.08平方公尺）部分，分別為被告金易
18 公司、勵豐公司所占用等情，業據原告提出系爭租約、土地
19 登記第二類謄本、內政部110年7月9日台內地字第110026384
20 3號函、桃園市政府公告、桃園航空城機場園區特定區區段
21 徵收案土地改良物協議價購契約書為證（本院卷第31至59
22 頁、第200至218頁），且經本院會同兩造及桃園市蘆竹地政
23 事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄及土地複丈成果
24 圖在卷可憑（本院卷第236、242頁），復為被告所不爭執，
25 自堪信為真實。

26 (二)關於原告主張終止租約及請求被告遷讓返還系爭建物部分：

27 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
28 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
29 第451條定有明文。次按租賃契約依民法第451條規定更新
30 後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條
31 件）並未隨同變更（最高法院64年度台上字第1579號判決意

01 旨參照)。經查，原告分別與李錫堂、勵豐公司於104年1月2
02 1日簽立系爭租約，依租約第2、3、4條原約定租賃期間自10
03 4年1月1日起至108年12月31日止，期間如遇政府土地徵收重
04 劃則依政府公告日期為主，終止合約，並請承租人配合搬
05 遷，不可藉故延誤，如因不配合搬遷而造成屋主權益損失，
06 概由承租人賠償損失及所有費用；每月租金分別為15萬2,50
07 0元、10萬元，租金每次應繳12個月份等情，此有原告提出
08 之系爭租約在卷可參(本院卷第31、35頁)。嗣租期屆滿後，
09 兩造未再更新租約，原告仍繼續將系爭建物出租予被告使
10 用，依開規定及說明，兩造間之租賃關係變更為不定期租賃
11 關係，且除租賃期限產生變更效果外，其餘租賃條件仍與原
12 租賃契約相同，未隨同變更。

13 2.土地法第100條雖對出租人收回房屋設有限制，惟該條文亦
14 非禁止房屋租賃契約附有解除條件，亦不排除民法所定解除
15 條件成就之效果(司法院院解字第3489號解釋參照)，茲兩
16 造於系爭租約第2條既立有上開內容之約定，自應解為契約
17 附有解除條件，是兩造於租賃期間存續中若有租賃契約第2
18 條約定解除條件成就之情形，租約自即生終止效力。原告所
19 有系爭建物所坐落之土地經劃定為桃園航空城機場園區特定
20 區其他搬遷地區，經內政部以109年6月19日台內地字第1090
21 122545號函核准區段徵收，復經桃園市政府於110年7月12日
22 以府地航字第11001669031號函公告區段徵收，並由兩造將
23 政府徵收土地列為系爭租約之解除條件乙節，為兩造所不爭
24 執，足見原告主張系爭租約第2條之事由，尚堪採信。又原
25 告雖主張其已於112年8月25日以口頭通知被告於同年9月30
26 日終止系爭租約，惟未舉證以實其說，尚難採信。原告復以
27 本件起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，則屬有
28 據，而起訴狀繕本於113年3月4日送達被告勵豐公司，於113
29 年3月6日寄存送達李錫堂(本院卷第73、75頁)，是系爭
30 A、B租約應分別於113年3月16日、113年3月4日終止。

31 3.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原

01 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；因故意或過
02 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第455
03 條前段、第179條、民法第184條第1項前段分別定有明文。
04 又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上
05 處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建
06 物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法
07 律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，
08 請求返還其占有；受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受
09 讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上
10 處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上
11 處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為
12 社會交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利
13 （最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。查兩造
14 間租賃關係已合法終止，原告依民法第455條之規定請求被
15 告勵豐公司將系爭建物如附圖所示B部分騰空返還予原告，
16 自屬有據。又原告並非系爭建物現在之事實上處分權人（詳
17 下述），自無何系爭建物之占有遭被告金易公司侵奪、或事
18 實上處分權之利益受損之情形，其依侵權行為或不當得利法
19 律關係，請求被告金易公司遷讓返還系爭建物如附圖所示A
20 部分，即屬無據。

21 (三)關於原告請求不當得利部分：

- 22 1.按需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通
23 或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議
24 者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，所有權
25 人拒絕參與協議或開會未能達成協議者，始得依本條例申請
26 徵收。土地徵收條例第11條第1項定有明文。據此規定，協
27 議價購乃徵收之法定先行且必經之程序，倘需用土地人依該
28 條之規定所為之價購，係為達成行政目的而在徵收前所為之
29 價購，則需用土地人與土地所有權人依上開條例規定達成價
30 購之協議時，核其性質應屬行政契約。而行政機關依分層負
31 責各有職掌之原理，為達成行政目的，所為之行政行為可能

01 先後由數個行政機關所作成。中央主管機關內政部職掌土地
02 徵收之核定，地方主管機關則職掌土地徵收之執行，雖主管
03 之機關不同，惟其為取得土地供作公益使用之行政目的則
04 一，尚難僅執職掌之行政機關不同，亦即作成行政處分之行
05 政機關與締結行政契約之行政機關不同，即逕認協議價購為
06 私法契約（最高行政法院102年度裁字第1319號裁定意旨參
07 照）。又所謂「徵收契約」，依德國學說認為除包含德國建
08 設法第110條及第111條有關開始正式徵收程序以後，由徵收
09 人與被徵收人，於徵收機關前，就徵收程序或徵收補償為全
10 部或一部之合意外，尚包含有在未開始正式徵收程序前（但
11 緊鄰開始進行正式徵收程序）或徵收程序進行中但不在徵收
12 機關前，且為避免徵收程序之進行或終結，由雙方當事人所
13 締結之契約，例如：買賣土地契約等。故徵收契約之內容應
14 包含未開始徵收程序或開始徵收程序但未終結前，由雙方當
15 事人，就徵收程序（是不是開始進行徵收程序或徵收開始之
16 要件是否具備等）或徵收補償所締結之合意。是我國土地徵
17 收條例第11條第1項之「協議價購」應屬廣義之徵收契約，
18 其與徵收程序之發動有緊密關連，若不依其契約標的及目的
19 將之歸入行政契約，似有違該契約本質及目的所具有的公權
20 力色彩。且協議價購係規定於土地徵收條例中，其目的旨在
21 緩和土地強制徵收之強迫性，故解為替代徵收之行政契約應
22 屬適當（103年度高等行政法院法律座談會提案七研討結果
23 參照）。

24 2.經查，系爭土地已於110年7月12日因區段徵收而移轉登記予
25 中華民國，有土地登記謄本可參（本院卷第39頁），系爭建
26 物為未辦理保存登記之建物，此為兩造所不爭執，而政府於
27 辦理系爭土地徵收時，亦對於坐落其上之私有土地改良物一
28 併徵收，並由交通部民用航空局與原告就系爭建物簽訂協議
29 價購契約，此有土地改良物協議價購契約書及協議價購歸戶
30 清冊在卷可參（本院卷第200至218頁）。依原告於110年7月
31 21日與交通部民用航空局所簽立之協議價購契約第3條約

01 定：「甲、乙雙方合意之合法建物及其他建物總價，計新臺
02 幣：…前開建物於甲方（即交通部民用航空局）所定期限內
03 自動拆遷完竣，且經甲方查明符合自動拆遷標準者，發給自
04 動拆遷獎勵金…」等語，原告無庸將系爭建物點交，而係交
05 交通部民用航空局限期請原告自行拆除後，再發給原告自動拆
06 除獎勵金，顯見該協議價購契約書係以達成代替徵收行政處
07 分之行政目的所成立之契約，依上開規定及說明，自屬行政
08 契約無訛。系爭建物於完成協議價購程序後，已屬公有財
09 產，以拆除為原則，自應類推適用土地徵收條例第21條第1
10 項之規定，認原告於應受之補償（即協議價購價金）發給完竣
11 時，對於系爭建物之權利義務即已終止，原告既不爭執已領
12 訖系爭建物之協議價購價金，故原告對系爭建物之權利義務
13 業已終止，已無系爭建物之事實上處分權。至原告雖主張尚
14 未領取自動拆遷獎勵金，故對系爭建物之權利尚未消滅云
15 云，惟有關獎勵金、補助金及救濟金等非屬法定補償範圍，
16 係屬需地機關之行政裁量權，應由各需地機關視個別財力狀
17 況為之（內政部88年12月22日台（88）內地字第8886565號
18 函釋參照），自動拆除獎勵金並非法定補償項目，則原告是
19 否領取該獎勵金與其對系爭建物權利義務之終止無涉。

20 3.從而，原告於領取補償費完竣時已無系爭建物之事實上處分
21 權，被告占用系爭建物自無侵害原告權利，對於原告亦無不
22 當得利情事，原告依民法第179條之規定請求返還無權占用
23 系爭建物如附圖所示A、B部分之利益，自屬無據。

24 四、綜上所述，原告依民法第455條規定，請求被告勵豐公司應
25 將系爭建物如附圖所示B部分騰空遷讓返還予原告，為有理
26 由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又
27 本件就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、
28 免為假執行，均核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。
29 至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應予駁
30 回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
02 論駁。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

05 民事第一庭 法 官 李麗珍

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 1 日

10 書記官 張凱銘