

臺灣南投地方法院民事判決

107年度埔訴字第2號

原告 邱垂哲

兼

訴訟代理人 邱獻志

被告 湯學傳

洪淑卿

箱根生活館股份有限公司

上一人

法定代理人 林原毅 住同上

訴訟代理人 陳琮涼律師

複代理人 江景田 住臺中市○○區○○路0段00號

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國108年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告湯學傳應將如附圖所示編號A1部分，面積七百二十二平方公尺、編號A2部分，面積一百三十六平方公尺、編號C部分，面積一百零六平方公尺、編號D2部分，面積六十六平方公尺、編號D3部分，面積三十六平方公尺、編號E1部分，面積六平方公尺、編號E2部分，面積六平方公尺之土地騰空返還原告邱獻志。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告湯學傳負擔五分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告洪淑卿經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）坐落南投縣○○鎮○○○段○○○號土地（下稱5地號土地）北側之土地、面積約700坪（如附圖即南投縣埔里地政事務所複丈日期民國107年9月12日土地複丈成果圖【下

01 稱附圖】所示編號A1、A2、B1、C、D2、D3、E1、E2部分
02 之土地，下稱系爭土地），靠近河川係屬無人登記之土地
03 ，原告邱獻志自68年起花費大量人力、物力改良整理系爭
04 土地後，於83年間在系爭土地上搭蓋4樓鋼構之未辦保存
05 登記建物即門牌號碼南投縣○○鎮○○路○段○○○○號建
06 物（下稱系爭建物），系爭土地上除系爭建物外，尚有游
07 泳池及植栽樹木，圍牆東北側留有紅色電動門出入口，外
08 有8米道路通省道，又依民法第943條規定，原告占有未
09 登記之系爭土地而行使物權，推定原告適法有此權利。

10 （二）被告湯學傳、洪淑卿於89年間以被告洪淑卿之名義經由法
11 院拍賣取得5地號土地及其上建物所有權，作為被告湯學
12 傳、洪淑卿所經營之被告箱根生活館股份有限公司（下稱
13 箱根公司）之一部分，此時被告洪淑卿為被告箱根公司之
14 負責人、被告湯學傳是背後實際負責人，又被告湯學傳、
15 洪淑卿為了擴大被告箱根公司使用之面積，於90年12月10
16 日，由原告邱獻志與被告湯學傳就系爭土地及其上系爭建
17 物（下合稱系爭租賃物）簽訂租賃契約書（下稱系爭租賃
18 契約），租賃期限自91年1月1日至105年12月31日止計
19 180個月；被告10餘年來均有依系爭租賃契約約定給付租
20 金，或以被告湯學傳開立之竹柏工程有限公司之支票，或
21 以被告洪淑卿之個人支票，或以被告洪淑卿開立之金鶯山
22 企業社即洪淑卿之支票給付租金；又103年12月10日被告
23 洪淑卿、箱根公司之法定代理人林原毅表示，現被告箱根
24 公司負責人已換成新股東林原毅，但仍由被告湯學傳、洪
25 淑卿及林原毅共同經營，惟因二代健保及稅額扣繳作業需
26 要要求減扣租金，且系爭建物之納稅義務人已登記為原告
27 邱垂哲，故要求原告邱垂哲與被告箱根公司簽訂房屋租賃
28 契約書（下稱系爭房屋租賃契約），租金仍依系爭租賃契
29 約約定之金額，並表示系爭房屋租賃契約僅係因應稅捐單
30 位之要求所需檢附，兩造仍是執行系爭租賃契約，且原告
31 當時亦有向被告洪淑卿、林原毅要求，由被告洪淑卿代表

被告湯學傳於「104年度湯學傳給付每月租金明細表」上簽名，以確認被告箱根公司負責人雖有變更，但仍依系爭租賃契約執行雙方租賃關係，並以被告箱根公司支票支付104、105年租金，至系爭租賃契約租期最後1年即105年之租金為每月新臺幣（下同）56,565元（扣除稅金及二代健保費用後為49,778元），是系爭房屋租賃契約係附屬原來系爭租賃契約之文件。

（三）依系爭租賃契約，系爭建物並非全部出租與被告，系爭建物中尚有4個房間20多年來一直係出租與訴外人中華電信股份有限公司、遠傳電信股份有限公司、台灣大哥大電信股份有限公司、台灣之星電信股份有限公司（原威寶電信股份有限公司），此與系爭房屋租賃契約不符；又依系爭房屋租賃契約，承租範圍並未包含系爭建物所坐落土地以外之部分，而事實上被告箱根公司於104、105年間仍繼續占有使用收益該部分，則被告箱根公司對該部分無異是無權占有。

（四）依107年3月28日拍攝之照片所示，系爭土地上之游泳池及植栽樹木已不見，為被告改建為相關湯屋建築且至今仍為被告使用；又於107年9月12日本院現場會勘時，原告發現系爭建物：①房間電燈皆無法打開；②浴室中馬桶、臉盆皆無水、屋頂水塔已被拿走；③原210號房、211號房、212號房已被打通變成511號房；④511號房外側及609號房對面原各設置2間公共淋浴馬桶浴廁間均被打通成1間浴缸浴廁；⑤原401號房及402號房被改成701號房、702號房、703號房、704號房；⑥原403號房被換鎖並鎖住，無法進入查看，被告更改上開部分並未經原告同意，是依法請求被告應將之恢復成90年年底原告交付系爭租賃物原狀，且使之能依一般正常情況房屋使用為準，又系爭建物外原設之東北側圍牆出口大門已被拿走，而進出使用之8米道路亦被堵起來無法通行，被告亦應將之恢復。

01 (五) 被告於系爭租賃契約到期未有繼續租賃之意思表示，且原
02 告亦同時對被告表示要收回系爭租賃物，而租期屆滿後，
03 被告即未再給付租金且多所推託，而未將系爭租賃物點交
04 返還且仍占有以營業使用收益；且於107年5月11日調解
05 時，林原毅明確表示，希望先就系爭建物先行點交，然因
06 林原毅稱已將水塔拆除且無法保證：水龍頭打開有水、水
07 排得出去等一般租賃物返還基本要件，以致無法調解，足
08 證被告箱根公司確未將系爭租賃物點交返還原告；又因系
09 爭租賃契約第6條規定，故15年間因承租人之營業考量或
10 有變動，最後仍以被告箱根公司支付租金並收益管理系爭
11 租賃物，及依系爭租賃契約接續支付租金之情況及現實管
12 理收益系爭租賃物之情形，被告箱根公司自應負系爭租賃
13 物返還點交及不當得利返還之責、被告均有依民法第455
14 條之規定，負有將系爭租賃物返還原告之義務；倘被告洪
15 淑卿、箱根公司否認與原告間有租賃關係存在，則被告洪
16 淑卿、箱根公司目前占用系爭租賃物係屬無權占用，原告
17 自得依據占有權利及地上物所有人之權利，請求無權占用
18 人返還無權占用之系爭租賃物，並依法請求給付不當得利
19 ，是自系爭租賃契約屆滿後，被告箱根公司占有使用收益
20 系爭租賃物即無合法正當權源，被告箱根公司繼續占有而
21 受有利益，致原告受有無法使用收益之損害，是原告自得
22 請求被告給付占用系爭租賃物相當於租金之不當得利，而
23 原告以租金每月56,565元作為相當於租金之損害賠償，爰
24 提起本件訴訟等語。

25 (六) 並先位聲明：1.被告應將系爭土地（除系爭建物所坐落土
26 地）騰空返還原告；2.被告應將系爭建物（除3樓編號31
27 0、311、312房間、機房及前揭房間、機房外之通道、
28 4樓編號404房間）騰空返還原告；3.被告應將坐落於5
29 地號土地上如附圖所示編號D1、B2之地上物拆除，並按租
30 賃物原狀（游泳池）返還原告；4.被告應自106年1月1
31 日起至系爭租賃物返還原告之日止，按每月56,565元計算

不當得利給付原告。備位聲明：1.被告箱根公司應將系爭建物返還原告邱垂哲及自106年1月1日起至系爭建物返還之日止，按每月56,565元計算不當得利給付原告邱垂哲；2.被告應將系爭土地（除系爭建物所坐落土地）返還原告邱獻志；3.被告應將坐落於5地號土地上如附圖所示編號D1、B2之地上物拆除，並按租賃物原狀（游泳池）返還原告邱獻志；4.被告應自104年1月1日起至返還系爭土地之日止，按每月給付原告邱獻志25,000元。

二、被告部分

（一）被告湯學傳抗辯略以：被告洪淑卿原是被告箱根公司之負責人，當初被告箱根公司成立時，因被告洪淑卿不認識原告邱獻志，故由被告湯學傳出面跟原告邱獻志承租，又系爭租賃契約簽約時，若有泳池應該會寫在系爭租賃契約上；又被告箱根公司自103年底負責人已變更為林原毅，是自104年1月1日起改由被告箱根公司向原告邱垂哲承租系爭租賃物，並訂有系爭房屋租賃契約，租金亦由被告箱根公司給付，故應由承租人即被告箱根公司負返還系爭租賃物及不當得利之責，被告湯學傳非被告箱根公司之負責人，亦非股東，亦未占有系爭租賃物，故與被告湯學傳無關等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保免為假執行。

（二）被告箱根公司抗辯略以：

1.被告箱根公司於91年1月18日始設立，斷無與原告邱獻志於90年12月10日簽訂系爭租賃契約，是被告箱根公司非系爭租賃契約之當事人，倘原告邱獻志據此要求被告箱根公司返還系爭租賃物，原告邱獻志應提出具體事實證明；縱認原告邱獻志得依系爭租賃契約主張返還系爭土地，然原告邱獻志就系爭土地並無享有利益，自無受有損害，原告邱獻志據以主張被告箱根公司應返還自106年1月1日起至返還系爭租賃物止，給付相當於租金之不當得利，即無理由。

01 2.原告邱獻志與被告湯學傳於103年底合意終止系爭租賃契
02 約後，被告箱根公司遂與原告邱垂哲於103年12月10日、
03 104年12月17日簽訂系爭房屋租賃契約，倘非經原告邱獻
04 志同意，被告箱根公司斷無可能另與原告邱垂哲訂定新租
05 賃契約，且系爭房屋租賃契約未有文字表明為系爭租賃契
06 約之附約，而系爭土地上原來之泳池已滅失，勘驗時之泳
07 池是新蓋的；又被告箱根公司於93年間經訴外人財政部國
08 有財產署通知系爭土地為國有土地，並要求被告箱根公司
09 按年繳交使用補償金，被告箱根公司既知系爭土地為國有
10 地，與原告邱垂哲訂定系爭房屋租賃契約時，未將系爭土
11 地約定為租賃物乃屬當然；再系爭土地為國有地，原告非
12 土地所有權人，依民法占有規定，惡意占有人對於占有人
13 不得請求占用物返還，是原告主張被告箱根公司應返還系
14 爭土地即屬無據，況被告箱根公司縱有返還系爭租賃物之
15 義務，亦無從給付而無給付義務，原告自無損失可言。

16 3.被告箱根公司於系爭房屋租賃契約期滿，即將系爭建物清
17 空欲點交返還原告邱垂哲，然原告邱垂哲均拒絕為之，是
18 被告箱根公司僅得通知原告邱垂哲，被告已將系爭建物鑰
19 匙交付櫃檯，請原告邱垂哲自行取回，是以，自原告邱垂
20 哲受領遲延之時起，被告箱根公司即無庸負遲延返還系爭
21 建物之責，並得拋棄系爭建物占有以代交付等語資為抗辯
22 。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保免為假
23 執行。

24 (三)被告洪淑卿則經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提
25 出書狀為何聲明或陳述。

26 三、法院之判斷：

27 (一)原告邱獻志與被告湯學傳於90年12月10日就系爭租賃物簽
28 訂系爭租賃契約，約定租賃期限自91年1月1日起至105
29 年12月31日止，月租金每月30,000元，第3年起租金逐年
30 增加5%；原告邱垂哲則於103年12月10日與被告箱根公司
31 就系爭建物簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期限為1年，

01 自104年1月1日至同年12月31日，租金每月53,871元；
02 於104年12月17日與被告箱根公司就系爭建物簽訂房屋租
03 賃契約書，約定租賃期限為1年，自105年1月1日至同
04 年12月31日止，租金每月56,565元等情，有系爭租賃契約
05 1份、系爭房屋租賃契約2份在卷足憑（見本院卷第25頁
06 、第45頁至第48頁），且為兩造所不爭執，堪認此部分之
07 事實為真實。

08 （二）按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
09 之辭句。民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當
10 事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字
11 業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約
12 文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例參照）
13 。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。有交付
14 不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。
15 前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在此限
16 。民法第455條前段、第241條分別亦有明文。本件原告
17 主張其與被告訂立系爭租賃物之租賃契約，而租賃期限業
18 已屆滿，被告自應將系爭租賃物返還原告，然為被告所否
19 認，經查：

- 20 1.就系爭土地部分，系爭租賃契約之標的包含系爭土地及系
21 爭建物，系爭房屋租賃契約則僅包含系爭建物等情，已如
22 前述，是就系爭土地部分，應可認定自始自終契約當事人
23 即為原告邱獻志及被告湯學傳，且於原告邱垂哲103年12
24 月10日與被告箱根公司就系爭建物簽訂系爭房屋租賃契約
25 後，應已合意租賃標的物僅存土地部分，而不包括系爭建
26 物在內，而附圖所示編號B1部分為系爭建物，是以，系爭
27 租賃契約自系爭房屋租賃契約簽訂後，租賃標的物即僅餘
28 如附圖所示編號A1、A2、C、D2、D3、E1、E2部分之土地
29 ，堪予認定，而系爭租賃契約之租賃期限係迄至105年12
30 月31日止，故系爭租賃契約已經屆滿而消滅，被告湯學傳
31 自應負返還如附圖所示編號A1、A2、C、D2、D3、E1、E2

部分之土地與原告邱獻志之義務，而被告洪淑卿部分，原告雖主張系爭租賃契約及系爭房屋租賃契約均係由被告洪淑卿出面與原告接洽，惟前揭契約均立有書面，自應以書面契約所載之當事人始為契約權利義務拘束之對象，惟被告洪淑卿並非系爭租賃契約及系爭房屋租賃契約之當事人，原告逕對被告洪淑卿請求返還，應屬無據；又被告箱根公司僅與原告訂立系爭建物之租賃契約（詳如下述），其對原告自不負返還系爭土地之義務甚明。

2. 就系爭建物部分，原告主張係為二代健保之故始另立系爭房屋租賃契約，而依系爭房屋租賃契約內之其他約定事項分別記載「租金53.871—扣繳稅額5.387—二代健保1.077=47.407（實收）」、「租金56.565—扣繳稅額5.656—二代健保1.131=49.778（實收）」，並參以二代健保係於102年1月1日開始施行，可見原告主張係因二代健保之故始另訂立系爭房屋租賃契約，並非全然無憑，而就契約當事人部分，系爭租賃契約之當事人為原告邱獻志與被告湯學傳，系爭房屋租賃契約之當事人為原告邱垂哲與被告箱根公司，前後契約之當事人全然不同，已難認仍具契約之同一性，而原告亦自承因當時系爭建物於稅務機關之納稅義務人已登記為原告邱垂哲，故始以原告邱垂哲為系爭房屋租賃契約之契約當事人，是原告邱獻志應有要與被告湯學傳合意終止系爭建物之租賃契約，並由原告邱垂哲為當事人重新與實際經營之被告箱根公司訂立系爭房屋租賃契約之意，是應認系爭房屋租賃契約之當事人為原告邱垂哲與被告箱根公司，而系爭房屋租賃契約期限亦已屆滿，被告箱根公司自無占有系爭建物之法律權源，而應負返還系爭建物與原告邱垂哲之義務。

3. 惟經本院於107年9月12日會同原告與被告箱根公司至系爭建物履勘之結果，系爭建物之大門固有上鎖，致一開始無法進入，然經被告箱根公司之員工自右側之門進入後即可打開上鎖之大門，進入後，1至4樓均已無置放雜物，

且2至4樓部分可隨意進出並無任何上鎖之情形等情，有
本院勘驗筆錄、現場照片在卷足憑（見本院卷第425頁至
第432-14頁），可知系爭建物現況已無人占有使用，且亦
無被告箱根公司之營業用品置放於內之情形，參以被告箱
根公司抗辯其於系爭房屋租賃契約屆滿後，已將系爭建物
清空欲點交返還原告邱垂哲，並將鑰匙置於被告箱根公司
之櫃檯，通知原告邱垂哲取回而拋棄占有等節，原告復未
爭執，可見被告箱根公司上開抗辯，應屬可信，是依上開
情節，足認被告箱根公司於系爭房屋租賃契約屆滿後，業
已通知原告邱垂哲取回並拋棄占有而將系爭建物返還與原
告邱垂哲，是原告邱垂哲請求被告箱根公司應返還系爭建
物（除出租與電信業者之房間、機房及通道），即屬無據
，另原告邱獻志請求被告箱根公司、原告請求被告湯學傳
、洪淑卿返還部分，基於債之相對性，此部分之請求，自
屬無據。

（三）次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
權之虞者，得請求防止之。占有人，其占有被侵奪者，得
請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；
占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。民法第767條
第1項、第962條分別定有明文。原告主張原本如附圖所
示編號D3、D2、B1、D1、B2部分之處為泳池，然因為如附
圖所示編號D1、B2部分土地上之地上物遮蔽，故請求拆除
該部分之地上物，然為被告所否認，經查，原告所請求拆
除之地上物係坐落於5地號土地上，而5地號土地係被告
洪淑卿所有，有5地號土地土地登記第二類謄本1份在卷
可參（見本院卷第191頁），且為原告所不爭執，則原告
既非所有權人，自無所有權人所具排除侵害之權能，且原
告復未舉證其曾占有5地號土地之事實，是其不論依所有
權或占有之法律關係請求被告拆除如附圖所示編號D1、B2
部分之地上物，均屬無據。

01 (四) 另原告主張被告於租賃期間屆滿後，仍繼續使用系爭租賃
02 物而受有利益，致其受有損害，然為被告所否認，是此部
03 分自應由原告負舉證責任，惟原告對此並無提出任何證據
04 證明，且原告邱獻志所出租與被告湯學傳之系爭土地，並
05 非無人登記之土地，而係南投縣○里鎮○○○段5之32、
06 5之33、5之34、5之35、5之36、5之37地號等6筆「
07 有簿無圖」之國有土地，管理機關為財政部國有財產署等
08 情，有財政部國有財產署中區分署南投辦事處107年1月
09 30日台財產中投三字第10735002390號函1份在卷可憑（
10 見本院卷第101頁至第105頁），則原告邱獻志就系爭土
11 地既無合法權源存在，則使用收益系爭土地之權能，自不
12 應歸屬於原告邱獻志，原告邱獻志既無受到任何損害，其
13 請求被告湯學傳給付不當得利，即屬無據；而就系爭建物
14 部分，被告箱根公司已於系爭房屋租賃契約屆滿時將系爭
15 建物返還原告邱垂哲，已如上述，則原告邱垂哲仍請求被
16 告箱根公司給付租賃契約屆滿後相當於租金之不當得利，
17 亦屬無據。

18 (五) 又按預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之
19 訴之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件
20 。本院既認原告先位之訴聲明第1項有理由，而為其勝訴
21 之判決，則參照上開說明，自無庸再就其備位之訴加以裁
22 判。至原告先位之訴聲明第2至4項為本院駁回部分，因
23 原告備位之訴聲明第1項已包含於先位之訴聲明第2項、
24 第3項則同於先位之訴聲明第3項，並經本院認原告該部
25 分之請求均無依據，故備位部分即毋庸再贅論；而備位之
26 訴聲明第4項，因原告邱獻志就系爭土地並無使用收益權
27 能，自無受有損害，是其此部分請求，亦屬無據。

28 四、綜上所述，原告邱獻志先位依系爭租賃契約請求被告湯學傳
29 應將如附圖所示編號A1部分，面積722平方公尺、編號A2部
30 分，面積136平方公尺、編號C部分，面積106平方公尺、
31 編號D2部分，面積66平方公尺、編號D3部分，面積36平方公

01 尺、編號E1部分，面積6平方公尺、編號E2部分，面積6平
02 方公尺之土地騰空返還原告邱獻志，為有理由，應予准許，
03 然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告所為先位
04 聲明第1項之請求既有理由，本院自無就其備位聲明第2項
05 為裁判之必要，至原告備位聲明第1、3、4項之部分，並
06 無理由，已如上述，亦應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
10 文。

11 中 華 民 國 108 年 1 月 30 日
12 臺灣南投地方法院埔里簡易庭
13 法 官 丁婉容

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
18 。

19 中 華 民 國 108 年 2 月 9 日
20 書記官 黃惠雯