

最高法院民事判決

110年度台上字第2437號

上訴人 直興企業股份有限公司（下稱直興公司）

法定代理人 楊梓鑫

上訴人 直達企業股份有限公司（下稱直達公司）

法定代理人 吳麗花

共同

訴訟代理人 孫銘豫律師

被上訴人 時鐘陳國際有限公司

法定代理人 陳茂發

訴訟代理人 洪明儒律師

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，上訴人對於中華民國109年8月11日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108年度重上字第118號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人備位請求被上訴人拆屋還地及給付不當得利之上訴、追加給付不當得利之訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人主張：

（一）直興公司前於民國61年間取得坐落臺中市○○區○○段○○○○段○○地號）1069、1079地號土地，陸續興建第一審判決附圖（下稱附圖）編號A及部分之編號B建物。迨直達公司再購入1112、1122地號土地（上4筆土地，合稱系爭土地），伊等乃擴大B建物、興建附圖編號C、D、E、F廠房（下稱C至F廠房），各該建物、廠房均為伊等所有。伊等曾與被上訴人就上述建物、廠房（改制後門牌臺中市○○區○○路 0

段000號、236號，下各稱其號），先後簽訂原判決附表（下稱附表）一所示內容之甲、乙、丙租約。租約期滿後，被上訴人表示僅願續租236號4戶店面（即A建物）及其基地，並覓訴外人華銘國際股份有限公司（下稱華銘公司）向伊等承租其餘房地（即B建物及C至F廠房），各方遂分別簽訂附表一、二所示丁、子租約，被上訴人更擅與華銘公司簽訂附表二所示丑租約收取租金。嗣華銘公司因丑租約與被上訴人發生另案訟爭，被上訴人竟主張C至F廠房為其所有。爰先位求為確認C、D、E廠房為直興公司所有（其中E廠房部分，係於原審為訴之變更）、F廠房為直達公司所有之判決。

(二)倘認C至F廠房係被上訴人拆除原建物後重建，兩造就系爭土地並無不定期租賃關係，被上訴人實為無權占用等情。爰備位依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人拆除C至F廠房，返還1069、1079（原判決誤載為1112、1122）地號土地予直興公司，返還1112、1122（原判決誤載為1079、1069）地號土地予直達公司，並依不當得利法律關係，求為命被上訴人給付直興公司新臺幣（下同）66萬9,722元本息、直達公司61萬3,554元本息，及自109年7月1日起至返還土地止，按年給付直興公司8萬8,172元、直達公司8萬1,162元（其中21萬9,613元、20萬2,576元各本息及按年給付部分係於原審擴張或追加）之判決（未繫屬本院者，以下不贅）。

二、被上訴人則以：伊向上訴人承租者實為附圖編號A、B建物、舊有磚造廠房，及原C至F建物之坐落基地，僅因雙方不諳法律，未區分房屋租賃與基地租賃。現有C至F廠房皆為伊基於所有之意思，獨自出資委外拆除舊建物後重建，無論使用及構造上均具獨立性，應由伊原始取得所有權，與孰為納稅名義人無涉。又丙租約於101年12月31日屆期後，伊仍使用各該基地，上訴人未為反對表示，且繼續收受租金，兩造就C至F廠房之坐落基地，已成立不定期租賃契約，伊非無權占用系爭土地等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其等之上訴及

追加之訴，理由如下：

(一) 本件 1112、1122 地號（重測前依序為○○○段 340-4、341-2 8 地號）及 1069、1079 地號（重測前依序為○○○段 340-1、341 地號）土地，分別為直達公司、直興公司所有。上訴人自 94 年 2 月 16 日起共同或由直興公司與被上訴人簽訂甲、乙、丙租約，再於 102 年 6 月 19 日由直興公司分別與被上訴人、華銘公司簽立丁、子租約，被上訴人則於同年 2 月 28 日就 234 號、236 號所擁有之廠房及設備，與華銘公司締結丑租約。嗣華銘公司以丑租約之租賃標的物非被上訴人所有，無權出租，另案訴請被上訴人返還押金及租金，然受敗訴判決確定。

(二) 另案法院依職權函調歷年航照圖比對各該建物後，發現原有舊廠房已不存在，C 至 F 廠房係拆除後重建之新廠房，於構造及使用上均具獨立性，且經原審履勘現場確認屬實。復參被上訴人就其所辯 94 年 4 月間經上訴人同意，自行出資委外新建 C 至 F 廠房、整修 A、B 建物各節，業據提出與現狀大致相符之平面圖等件為憑，並有訴外人賴明興於另案證述在卷，且被上訴人實際承租範圍相同之甲、乙、丙租約均無 C 至 F 廠房等情，堪認兩造約定之租賃標的物，實為 A、B 建物、舊有磚造廠房及 C 至 F 廠房坐落之基地，C 至 F 廠房係被上訴人為符合自己需求而出資興建，應原始取得所有權，要難僅因上訴人繳納房屋稅，即異其認定。

(三) 上訴人於 101 年 12 月 31 日丙租約期滿後，並未反對被上訴人繼續使用 C 至 F 廠房及系爭土地，且收取 102 年 1 月至 6 月之租金 25 萬元，兩造就系爭土地已成立不定期限租賃關係。又兩造及華銘公司三方於各簽訂子、丁、丑租約前即有互動，其等就其間權利義務關係，已預先規劃。由證人張維軒證述內容，可知兩造與華銘公司議約過程，上訴人並未否認被上訴人有出租 C、D、E 廠房予華銘公司之權益。被上訴人係基於兩造間不定期限租賃關係占有系爭土地，即非無權占有，亦不成立不當得利。

01 (四)從而，上訴人先位請求確認C至F廠房分別為其等所有；備位
02 請求被上訴人拆除C至F廠房，將土地分別返還，及給付相當
03 於租金之不當得利，均為無理由，擴張或追加之不當得利請
04 求，亦不應准許。

05 四、本院之判斷：

06 (一)關於廢棄發回（即原審駁回上訴人備位請求拆屋還地、給付
07 不當得利之上訴及追加之訴）部分：

08 1.按民法第451條租賃期滿後默示更新為不定期限繼續契約之
09 規定，僅將原契約所定租賃期限變更為不定期限而已，至其
10 他契約內容則未變更，仍繼續有效。又承租人於租賃期限屆
11 滿後，仍為租賃物之使用收益，出租人未即表示反對之意思
12 者，固視為以不定期限繼續契約，然當事人非不得以合意終
13 止該租賃關係。兩造原約定之租賃標的物，為A、B建物、舊
14 有磚造廠房及C至F廠房坐落之基地，上訴人於101年12月31
15 日丙租約租期屆滿後，並未反對被上訴人繼續使用C至F廠房
16 及系爭土地，且收取102年1月至6月之租金25萬元，兩造就
17 系爭土地已成立不定期限租賃關係，為原審認定之事實。依
18 上說明，該不定期限租約，即應以丙租約原訂條件（租期除
19 外）為權義內容。而兩造約定丙租約之租金為「每月7萬5,0
20 00元」，租賃標的物為234號全部、236號（其中保留右一樓
21 上供直興公司使用）（一審卷一24頁）；102年6月19日簽訂
22 之丁租約，則係由被上訴人以「每月2萬元」承租「236號共
23 計4戶店面及其建築基地」為租賃條件（一審卷一29頁背面
24 ），可見丁租約與丙租約就租金、標的物等契約必要之點，
25 均有不同之約定。縱認上開不定期限租約之標的物與丙租約
26 相同，至簽訂丁租約前之近半年期間，雙方同意租金為25萬
27 元，然丁租約之租賃標的物既小於丙租約及上開不定期限租
28 約，且租金顯低於丙租約，或該不定期限租約期間支付租金
29 25萬元所換算者。倘自丁租約簽訂後，雙方不再依丙租約或
30 上開不定期限租約履行，被上訴人僅依丁租約按月給付2萬
31 元租金，則能否謂該另成立之不定期限租約，未因丁租約之

01 簽訂而終止，致被上訴人得據該不定期限租約，主張有權占
02 有系爭土地，尚非無疑。原審未推闡探究，遽以該不定期限
03 租約，作為被上訴人得占有系爭土地之權源依據，並認不成
04 立不當得利，已有可議。

05 2.次按未辦理保存登記建物之所有權，原則上固由出資建造者
06 取得，並得自由使用收益，然該建物是否有權占有坐落之土
07 地，要屬別一問題。倘土地所有人有所爭執，自應由建物所
08 有人就有權占有之事實，負舉證證明之行為責任。土地所有
09 人縱知悉建物所有人將建物出租他人，然何以可據此推論出
10 該建物即有使用土地之權利？攸關土地所有人請求排除侵害
11 及返還不當得利是否有理由之判斷頗鉅，自應詳為調查審認
12 。丁租約之租賃標的既約定為「236號共計4戶店面及其建築
13 基地」，倘C至F廠房坐落之土地不在租賃範圍內，於被上訴
14 人證明其所有之上開建物仍有使用系爭土地權利之前，自不
15 得逕以兩造與華銘公司議約過程，上訴人並未否認被上訴人
16 有權出租C、D、E廠房予華銘公司，而謂其不得本於所有權
17 為本件備位之訴之請求。乃原審僅以上訴人未否認被上訴人
18 有權出租C、D、E廠房予華銘公司，遽認其不得請求拆除C至
19 F廠房並返還土地，暨給付不當得利，即有違證據法則，並
20 有判決不備理由之違誤。

21 3.上訴論旨，指摘原判決前揭部分違背法令，求予廢棄，非無
22 理由。

23 (二)關於駁回其他上訴（即原審駁回上訴人先位請求之上訴及變
24 更之訴）部分：

25 原審關此部分斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，認定被上
26 訴人係經上訴人同意，自行出資委外拆除原有舊廠房，新建
27 符合自己需求、構造及使用上均具獨立性之C至F廠房，應由
28 被上訴人原始取得所有權，上訴人先位請求確認C至F廠房為
29 其等所有，要屬無據等情，維持第一審所為此部分上訴人敗
30 訴之判決，駁回其等此部分上訴及變更之訴，經核於法並無
31 違誤。上訴論旨，猶就原審取捨證據、認定事實之職權行使

，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，不能認為有理由。末查，原審就上訴人主張被上訴人非以自己所有之意思新建廠房，建屋契約、追加工程報價單均為影本而無證據力各節，已輔以其他相關單據文書、人證等證據資料，合法認定被上訴人係為符合自己需求而新建廠房，並說明未詳載部分，於判決結果無礙，不逐一論列之旨，尚非判決不備理由。至原審就確認E廠房為直興公司所有部分，漏未於主文諭知變更之訴駁回，應由原審裁定更正。均附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 22 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 沈 方 維

法官 鍾 任 賜

法官 張 競 文

法官 方 彬 彬

法官 陳 麗 芬

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 1 月 3 日