

臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第42號

原告 祥原工業原料股份有限公司

法定代理人 倪陳寶桂

原告 倪衍宜

共同

訴訟代理人 林楊鎰律師

被告 華昌鍍金有限公司

兼

法定代理人 李蘇秀蓮

共同

訴訟代理人 莊劍郎律師

翁瑞麟律師

複代理人 洪振庭律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年5月7日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。原告起訴時訴之聲明第1項及第2項原係：(一)被告李蘇秀蓮應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○巷○○○號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告李蘇秀蓮應將戶籍自系爭房屋遷出（見本院卷第10頁），嗣改為(一)被告華昌鍍金有限公司（下稱華昌公司）及被告李蘇秀蓮應將系爭房屋騰空遷讓返還原告祥原工業原料股份有限公司（下稱祥原公司）。(二)被告李蘇秀蓮應將戶籍自系爭房屋遷出。(三)被告華昌公司及被告李蘇秀蓮應將系爭土地返還原告倪衍宜（見本院卷第256頁）

，原告追加華昌公司為被告，應屬訴之追加，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依上揭規定，應予准許。

二、原告主張：系爭土地原為被告李蘇秀蓮所有，系爭房屋原為被告李蘇秀蓮之夫即訴外人李榮凱原始出資興建所有，嗣原告祥原公司於民國86年1月29日分別向被告李蘇秀蓮、訴外人李榮凱買受系爭土地、系爭房屋，並指定將系爭土地移轉登記予原告倪衍宜，系爭土地已由原告倪衍宜於86年6月1日以買賣為原因登記取得所有權，系爭房屋已由原告祥原公司取得事實上處分權，嗣原告祥原公司、倪衍宜於86年8月1日分別將系爭房屋、系爭土地出租予被告華昌公司，嗣自87年1月1日起改成每年簽約1次，持續簽約至105年12月31日租期屆滿後，即未再繼續簽約，租賃關係已因租期屆滿而消滅，被告華昌公司、李蘇秀蓮現占有系爭房屋及系爭土地，且被告李蘇秀蓮將戶籍設於系爭房屋，並無合法權源，為無權占有，爰由原告祥原公司依民法第767條第1項前段、民法第455條規定，請求被告華昌公司騰空遷讓返還系爭房屋；由原告祥原公司依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告李蘇秀蓮騰空遷讓返還系爭房屋及將戶籍遷出；由原告倪衍宜依民法第767條第1項前段規定，請求被告華昌公司、李蘇秀蓮返還系爭土地等語。並聲明：(一)被告華昌公司及李蘇秀蓮應將系爭房騰空遷讓返還原告祥原公司。(二)被告李蘇秀蓮應將戶籍自系爭房屋遷出。(三)被告華昌公司及李蘇秀蓮應將系爭土地返還原告倪衍宜。

三、被告則以：系爭土地原為被告李蘇秀蓮所有，嗣原告祥原公司於86年1月29日向被告李蘇秀蓮買受系爭土地，並借用該公司股東即原告倪衍宜名義辦理登記後，被告李蘇秀蓮即於86年8月1日向原告祥原公司承租系爭土地，至87年7月31日租賃期限屆滿後，被告李蘇秀蓮仍持續使用系爭土地，而原告祥原公司不即表示反對之意思，依民法第451條規定，已視為以不定期限繼續契約，被告李蘇秀蓮並非無權占有系爭土地；又系爭房屋原為被告李蘇秀蓮之夫即訴外人李榮凱原

始出資興建所有，嗣訴外人李榮凱死亡後，由被告李蘇秀蓮單獨繼承，並未曾出賣予原告祥原公司，被告李蘇秀蓮並非無權占有系爭房屋；又被告李蘇秀蓮將其有事實上處分權之系爭房屋及其所承租之系爭土地交由被告華昌公司使用，被告華昌公司亦非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

(一)按房屋並未辦建物所有權第一次登記，須出資之原始建造人始能取得所有權，而現占有人必直接或輾轉自原始建造人處受讓該房屋，始得認其有事實上處分權。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。原告祥原公司主張系爭房屋原為被告李蘇秀蓮之夫即訴外人李榮凱原始出資興建所有，嗣原告祥原公司於86年1月29日向訴外人李榮凱買受系爭房屋，系爭房屋已由原告祥原公司取得事實上處分權云云，並提出不動產買賣契約書（見本院卷第75至78頁）為證。雖系爭房屋為訴外人李榮凱原始出資興建，業據兩造均陳述明確（見本院卷第258頁），且系爭房屋曾於90年4月25日更正納稅義務人為訴外人李榮凱，有臺北市稅捐稽徵處士林分處107年7月12日北市稽士林乙字第10757675300號函在卷可稽（見本院卷第156頁），足資佐證兩造所陳系爭房屋為訴外人李榮凱原始出資興建所有，堪認屬實；又依原告祥原公司提出其與被告李蘇秀蓮於86年1月29日所簽訂之不動產買賣契約書（見本院卷第75至78頁），載有：「土地○○○區○○段○○段○○○ ○號土地834 m²全部包括地上物在內（門牌延平北路八段二巷186號）」等語，堪認原告祥原公司向被告李蘇秀蓮買受系爭土地時有一併買受系爭房屋，惟原告祥原公司與被告李蘇秀蓮於86年1月29日簽訂上開不動產買賣契約書時，訴外人李榮凱尚未死亡，系

01 爭房屋仍屬訴外人李榮凱所有，被告李蘇秀蓮尚未取得事實
02 上處分權，原告祥原公司與尚未取得事實上處分權之被告李
03 蘇秀蓮簽約買受系爭房屋，無從因此輾轉取得系爭房屋之事
04 實上處分權，原告祥原公司主張其已取得系爭房屋之事實上
05 處分權，並據此請求被告華昌公司及李蘇秀蓮應將系爭房騰
06 空遷讓返還，請求被告李蘇秀蓮應將戶籍自系爭房屋遷出，
07 均屬無據。

08 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
09 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
10 第451條定有明文。經查：

11 1.原告倪衍宜主張系爭土地原為被告李蘇秀蓮所有，嗣原告祥
12 原公司於86年1月29日向被告李蘇秀蓮買受系爭土地，並指
13 定將系爭土地移轉登記予原告倪衍宜，系爭土地已由原告倪
14 衍宜於86年6月1日以買賣為原因登記取得所有權，業據其提
15 出不動產買賣契約書（見本院卷第75至78頁）、土地登記謄
16 本（見本院卷第79頁）為證，堪以認定。又原告倪衍宜主張
17 其於86年8月1日將系爭土地出租予被告華昌公司云云，依
18 其於86年8月1日簽訂之房屋租賃契約書（見本院卷第125至
19 128頁），因實際上雙方係租賃系爭土地，上開房屋租賃契
20 約書顯係誤用，亦即雙方誤將房屋租賃契約書用於租賃系爭
21 土地時使用，且上開房屋租賃契約書立契約人欄記載出租人
22 為原告倪衍宜、承租人為被告華昌公司，簽約人欄則分別由
23 原告倪衍宜與訴外人李榮凱簽名及蓋章，立契約人欄之承租
24 人名稱與簽約人欄之承租人簽名並不相符，因立契約書人欄
25 僅係名稱之記載，簽約人欄上之簽名及蓋章始為真正簽訂契
26 約之人，二者不相符時，應認簽約人欄上簽名蓋章之人始為
27 簽訂契約之人，依此判斷，上開房屋租賃契約書應係由原告
28 倪衍宜與訴外人李榮凱所簽訂，由原告倪衍宜將系爭土地出
29 租予訴外人李榮凱，依上開租約上之記載，租期自86年8月
30 1日起至87年7月31日，至87年7月31日租賃期限屆滿後，
31 訴外人李榮凱仍持續使用系爭土地，而原告倪衍宜不即表示

反對之意思，依民法第451條規定，已視為以不定期限繼續契約，嗣訴外人李榮凱死亡，被告李蘇秀蓮為其妻，有個人戶籍資料查詢結果附於本院限制閱覽卷，被告李蘇秀蓮可繼承原租賃關係繼續占有使用系爭土地，並將系爭土地交由被告華昌公司使用，被告李蘇秀蓮與華昌公司均非無權占有系爭土地。

2. 至原告倪衍宜主張上開租約簽訂後，自87年1月1日起改成每年簽約1次，持續簽約至105年12月31日租期屆滿後，即未再繼續簽約，租賃關係已因租期屆滿而消滅，被告華昌公司、李蘇秀蓮現占有系爭土地並無合法權源云云。雖證人即原告祥原公司董事倪其煜於本院107年4月26日言詞辯論期日到場證述上開租約簽訂後每年都有再續簽等語（見本院卷第91頁背面至94頁），惟倘上開租約簽訂後，每年都有再續簽，直至105年12月31日租期屆滿後，始未再繼續簽約，迄今續簽之租約應有19份，且最近一份續簽租約為105年1月1日簽訂，迄今僅3年，然原告倪衍宜竟並未能提出任何一份續簽之租約，且證人倪其煜於同日到場證述所有續簽之租約均未留存，實有違常情，尚難採信，原告倪衍宜據此主張系爭土地並無視為以不定期限繼續契約之租賃關係存在云云，並不可採。

3. 是被告李蘇秀蓮與華昌公司均非無權占有系爭土地，原告倪衍宜請求被告華昌公司及李蘇秀蓮返還系爭土地，應屬無據。

五、綜上所述，原告祥原公司依據民法第767條第1項前段、民法第455條規定，請求被告華昌公司騰空遷讓返還系爭房屋；依據民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告李蘇秀蓮騰空遷讓返還系爭房屋及將戶籍遷出，均為無理由，均應予駁回。原告倪衍宜依據民法第767條第1項前段規定，請求被告華昌公司、李蘇秀蓮返還系爭土地，亦為無理由，應予駁回。

六、兩造提出之其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認為

均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 5 月 21 日
民事第三庭 法官 陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 108 年 5 月 21 日
書記官 吳婉萱