

臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第1688號

原告 曾兆鏐
曾何良英
曾吳素馨
曾鍵政
曾振崑

共同

訴訟代理人 謝清昕律師
複代理人 劉衡律師
被告 祐昌加油站有限公司
法定代理人 曾兆權
訴訟代理人 呂福元律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國108年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號地號土地返還予原告及其餘共有人全體。

被告應將建號為桃園市○○區○○段○○○號之建物辦理移轉登記予原告及其餘共有人全體。

被告應自民國一〇七年七月一日起至第一項所示土地返還予原告及其餘共有人全體之日止，按月給付原告新臺幣肆萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰玖拾伍萬貳仟參佰壹拾元為被告供擔保後，得假執行。被告如以新臺幣伍佰捌拾伍萬陸仟玖佰參拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落於桃園市○○區○○段○○○○號土地（重測前之地號○○○○區○○段水尾小段199-1號，下稱系爭土地）係原告

01 曾兆鏐（權利範圍6分之1）、曾何良英（權利範圍6分
02 之1）、曾吳素馨（權利範圍6分之1）、曾兆祥（權利
03 範圍6分之1）、被告法定代理人曾兆權（權利範圍6分
04 之2）分別共有，嗣曾兆祥於民國105年12月5日死亡後
05 ，由曾兆祥之子即原告曾鍵政、曾振崑等2人共同繼承，
06 並於106年5月2日辦妥繼承登記（權利範圍各12分之1
07 ）。系爭土地之全體共有人與被告於89年6月17日就系爭
08 土地簽立土地租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期限
09 自89年6月16日起至99年5月6日止，共計10年，租金為
10 每月新臺幣（下同）6萬元，押金90萬元，被告在租賃期
11 間內，如未有違約情事，被告有權再延租期6年，條件照
12 舊，出租人不得拒絕，且於系爭契約第4條第2項及第7
13 條第3項明文約定：「租期屆滿，乙方（即被告）將加油
14 站經營許可權與建物及一切營業設備無償交與甲方（即出
15 租人）之同時，甲方應無息退還押金與乙方。」、「乙方
16 同意合約期滿將加油站經營許可權與建物及營業設施無償
17 交由土地所有權人所有。」。雙方簽訂系爭租約後，被告
18 即在其上經營加油站，並設置如輸油管線入口、油槽、加
19 油島、花台、車棚、辦公室、中油招牌、油品招牌、自動
20 洗車機等地上物使用，因被告未有違約情事，故租賃契約
21 延長6年，租期屆滿日為105年5月5日。

22 （二）系爭租約已於105年5月5日屆滿，兩造亦未合意續訂新
23 約，嗣原告於租期屆滿後即依照系爭租約寄發存證信函向
24 被告通知租期屆滿，不續租給被告，並主張依約應返還系
25 爭土地、將其上之建物（即建號為桃園市○○區○○段○○
26 ○號之建物，下稱系爭建物）按比例過戶與原告、讓與加
27 油站所有之營業設備，然被告迄今竟仍占有系爭土地，繼
28 續經營加油站，拒不履行系爭契約所定之義務，且被告已
29 積欠原告13個月租金共計78萬元，爰依民法第767條第1
30 項、第821條及第455條之規定，請求被告返還系爭土地
31 予原告及其餘共有人；並依系爭租約第4條第2項及第7

01 條第3項、民法第455條之規定，請求被告將系爭建物辦
02 理移轉登記予原告及其餘共有人；另依民法第179條之規
03 定，請求被告給付自105年5月6日起至起訴狀繕本送達
04 對造之日止，所積欠之租金共78萬元（計算式：每月租金
05 6萬元×13個月），及請求被告自106年6月13日起至返
06 還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬元即相當於租金之
07 不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地返還原告及
08 其餘共有人全體。(二)被告應將系爭建物辦理移轉登記予原
09 告及其餘共有人全體。(三)被告應給付原告78萬元，及自起
10 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
11 息。(四)被告應自106年6月13日起至系爭土地返還予原告
12 及其餘共有人全體之日止，按月給付原告6萬元。(五)願供
13 擔保，請准宣告假執行。（按原告起訴聲明第3項原為：
14 被告應將系爭建物辦理移轉登記予原告，惟據原告於起訴
15 狀理由載明：請求被告返還系爭建物予原告及其餘共有人
16 ，核其真意應如理由所載，故本院逕列載其聲明如上，附
17 此敘明。）

18 二、被告則以：系爭租約固於105年5月5日屆滿，惟兩造另行
19 合意自104年1月1日起至105年6月30日止之租金由押金
20 90萬元按月抵付，不足額部分則由被告於105年6月2日按
21 各共有人應有部分比例簽發支票予原告收受，而原告於租期
22 屆滿後仍收受租金，被告續為該租賃物之使用收益，依民法
23 第451條規定，自應視為不定期限租約。被告向原告承租系
24 爭土地用以興建加油站，且105年7月1日起至107年6月
25 30日之租金已通知原告收取，然原告逾期未取，被告已於10
26 7年7月6日辦理提存，另系爭土地共有人曾兆權部分業已
27 匯款並經該人簽收，是本件並不符合土地法第103條規定，
28 原告不得主張收回系爭土地。又系爭土地並未接連道路，被
29 告除系爭土地外同時承租訴外人楊梅錫福宮所有與系爭土地
30 同段且相鄰之1573號土地（下稱1573地號土地），作為設置
31 加油站之用地，且被告興建之系爭建物，包括辦公室、輸油

01 管線、油槽、加油島（含加油棚）等，均橫跨系爭土地及15
02 73地號土地，上揭建物並無法分割為二，原告不得主張無償
03 取得坐落1573地號土地之建物所有權，況系爭土地若未能與
04 1573地號土地一併使用，則系爭土地將形成袋地，價值將顯
05 著降低。且被告為經營系爭加油站，投入資金總額為1,433
06 萬元，迄今損失尚達700餘萬元，仍待繼續經營方得彌補投
07 資損失，又系爭土地之地目原編定為「特定農業區之農牧用
08 地」，嗣被告經營加油站後，申請變更地目為「特定目的事
09 業用地」，該地之市值亦隨之倍增，若原告堅持收回系爭土
10 地，地目將回復為特定農業區之農牧用地，系爭土地之市值
11 亦隨之降低，故原告主張收回系爭土地，顯屬以損害他人為
12 主要目的，並與誠實信用原則有悖等語置辯。並聲明：(一)原
13 告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決時，請
14 准提供現金或等值之有價證券為擔保免為假執行。

15 三、原告主張其等與被告法定代理人同為系爭土地之共有人，土
16 地共有人全體與被告於89年6月17日簽訂系爭租約，約定租
17 賃期限自89年6月16日起至99年5月6日止，租金每月6萬
18 元，期滿後因被告未有違約情事，因而依約延長6年，至10
19 5年5月5日屆滿，並經原告寄發存證信函向被告表示租期
20 屆滿，不續租給被告等情，業據提出系爭契約、存證信函、
21 律師事務所函文、土地登記謄本等件附卷可稽（見本院卷第
22 11至25頁、第140至142頁），且為被告所不爭執，應堪信
23 為真實。而被告辯稱另就訴外人楊梅錫福宮所有之1573地號
24 土地簽訂租賃契約，與系爭土地併作為設置加油站之用地，
25 且被告興建之建物，包括辦公室、輸油管線、油槽、加油島
26 （含加油棚）等，均橫跨系爭土地及1573地號土地，而上揭
27 建物並無法分割為二，被告所投入資金總額為1,433萬元，
28 迄今損失尚達700餘萬元，另兩造合意自104年1月1日起
29 至105年6月30日止之租金由押金90萬元按月抵付，不足額
30 部分由被告於105年6月2日按各共有人應有部分比例簽發
31 支票予原告收受，此外，105年7月1日起至107年6月30

01 日之租金被告已通知原告收取，然原告逾期未取，被告遂於
02 107 年 7 月 6 日辦理提存，曾兆權應領部分業已匯款並已簽
03 收等情，亦提出土地租賃合約書、加油站相關工程及設備合
04 約、被告 102 至 105 年度營利事業所得稅結算申報書、租金
05 簽收單、694 建號建物登記第一類謄本、存證信函及回執、
06 匯款回條聯、收據、本院 107 年度存字第 824 至 828 號提存
07 書、租金計算書等為證（見本院卷第 54 至 94 頁、第 149 頁至
08 150 頁、第 165 至 184 頁），並為原告所不爭執，亦堪信為
09 真實。

10 四、本院之判斷：

11 （一）本件是否為不定期限租約？

12 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
13 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，
14 固為民法第 451 條所明定。惟本條之規定，旨在防止出租
15 人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無
16 反對之表示，事後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於
17 窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之
18 意義存在。故出租人怕承租人取得此項法定更新之利益，
19 於訂租賃契約之際，訂明期滿後絕不續租，續租應另訂契
20 約，滿期再訂字樣，或於租期行將屆滿之際，向承租人預
21 為表示不願繼續契約，仍難謂不發生阻卻續租之效力（最
22 高法院 42 年台上字第 410 號判例、87 年度台上字第 328 號
23 判決意旨可為參照）。

24 2.經查，本件被告辯稱：系爭租約之租期於 105 年 5 月 5 日
25 屆滿後，因原告未反對被告繼續使用系爭土地，並於 105
26 年 6 月 2 日收受被告給付自 105 年 1 月 1 日起至 105 年 6
27 月 30 日止之租金，應視為不定期限繼續租約等語，固據其
28 提出租金簽收單（見本院卷第 149 頁），且原告就 105 年
29 6 月 2 日收受被告給付之租金乙節表示不爭執，惟查：觀
30 諸上開租金簽收單，其上既已明白記載：「土地租金自 10
31 5 年 1 月 1 日起至 105 年 6 月 30 日止」等語，且原告早於

01 105 年 5 月 17 日即寄發存證信函通知被告表明不續租，並
02 請求被告依系爭租約辦理返還系爭土地及系爭建物，如租
03 期屆滿，被告仍繼續營業，租金應按原租約之條件給付等
04 情（見本院卷第 16 至 19 頁、第 193 頁），顯見原告已清楚
05 向被告表示不願續租，依前開最高法院判例及判決意旨，
06 自己發生阻卻續租之效力，系爭租約自無民法第 451 條所
07 定默示更新之情形，是兩造間就系爭土地並無成立不定期
08 限租賃契約關係甚明。至原告收受被告給付自 105 年 1 月
09 1 日起至 105 年 6 月 30 日止之租金，並於租金簽收單上簽
10 名確認及為前揭文字記載，應認兩造僅係合意將系爭租約
11 延長至 105 年 6 月 30 日止，是本件原告主張兩造間並非不
12 定期限租約等語，尚屬有據。

13 （二）原告請求被告將系爭土地返還原告及其餘共有人全體，有
14 無理由？

15 1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承
16 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第 450 條第
17 1 項、第 455 條前段定有明文。又按被上訴人於租約期滿
18 請求上訴人拆屋還地，自屬權利之正當行使，而無濫用權
19 利可言。至於被上訴人取回土地後將作如何使用，要非上
20 訴人所得過問。縱被上訴人於原租約期滿後曾要求調整租
21 金，亦屬兩造願否成立新租約之條件，殊難因兩造就此無
22 合意致未成立新租約，即認被上訴人行使權利有違誠信原
23 則（最高法院 89 年度台上字第 1303 號判決參照）。再按出
24 租人於租賃關係消滅後，本得請求承租人返還租賃物，難
25 謂被上訴人於租約期滿，不再續訂租約，即有權利濫用之
26 情事（最高法院 96 台上字第 2709 號判決參照）。

27 2. 經查，系爭租約既經兩造約定延長至 105 年 6 月 30 日，已
28 如前述，是租期屆滿後，被告即應返還租賃物即系爭土地
29 ，故原告請求被告將系爭土地返還原告及其餘共有人全體
30 ，為有理由，應予准許。至被告辯稱其須繼續經營方得彌
31 補投資損失、系爭土地若收回將回復為農牧用地、原告收

01 回系爭土地後將形成袋地，原告行使權利係以損害他人為
02 主要目的云云，惟衡情被告租用土地經營加油站，本須自
03 負盈虧，不可謂原告依約收回系爭土地，即逕指為權利濫
04 用，且揆諸前揭意旨，於租期屆滿後，所有權人基於權利
05 之正當行使收回土地，與是否成立新租約或續訂租約無涉
06 ，並無權利濫用之問題，是被告所辯尚屬無據，不予採信
07 。

08 (三) 原告請求被告將系爭建物辦理移轉登記予原告及其餘共有
09 人全體，有無理由？

10 查系爭契約第4條第2項、第7條第3項前段分別明定：
11 「租期屆滿，乙方（即被告）將加油站經營許可權與建物
12 及一切營業設備無償交與甲方（即出租人，即系爭土地共
13 有人全體）之同時，甲方應無息退還押金與乙方。」、「
14 乙方同意合約期滿將加油站經營許可權與建物及營業設施
15 無償交由土地所有權人所有。」等語，足認契約雙方確有
16 約定租期屆滿時，被告應將加油站經營許可權與系爭建物
17 及營業設備無償交與系爭土地之所有權人，而系爭租約既
18 已於105年6月30日屆滿，已如前述，是原告請求被告將
19 系爭建物辦理移轉登記予原告及其餘共有人全體，為有理
20 由，應予准許。至被告辯稱系爭建物橫跨兩個地號，且無
21 法一分為二，原告無權要求被告就坐落1573地號土地之建
22 物移轉登記予原告及其餘共有人云云，惟被告既為系爭建
23 物之所有權人，自得就系爭建物為有權處分，故原告依約
24 請求被告將系爭建物辦理移轉登記予原告及其餘共有人全
25 體，尚屬有據，應予准許。

26 (四) 原告請求被告給付78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
27 清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

28 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
29 有明文。經查，原告主張被告於系爭租期屆滿後仍繼續使
30 用系爭土地，故請求被告給付自105年5月6日起至起訴
31 狀繕本送達之日止，計積欠13個月之租金78萬元等語，惟

01 如前所述，被告就租金已付至105年6月30日止（參租金
02 簽收單所載），且被告辯稱：積欠原告自105年7月1日
03 起至107年6月30日止之租金總計144萬元，業經被告於
04 107年6月26日，以中壢郵局存證號碼第702號存證信函
05 ，通知原告於文到7日內至被告公司收取，並函知如逾期
06 不領取，即向本院提存所辦理提存，除共有人之一曾兆權
07 已匯款入其銀行帳戶及由其親立收據為據外，其餘共有人
08 即原告5人部分，已於107年7月6日向本院提存所辦理
09 提存等語，並提出存證信函及郵局回執聯6份、匯款回條
10 聯、收據、本院107年度存字第824至828號提存書、租
11 金計算書等為證（見本院卷第165至184頁），原告對此
12 亦未見有何爭執，是足認被告積欠原告自105年7月1日
13 起至107年6月30日之租金已因提存而債務消滅，從而，
14 原告此項請求為無理由，不應准許。

15 （五）原告請求被告自106年6月13日起至系爭土地返還予原告
16 及其餘共有人全體之日止，按月給付原告6萬元，有無理
17 由？

18 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
19 利益，民法第179條亦定有明文。而無權占有他人房屋，
20 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此有最高
21 法院61年台上字第1695號判例意旨可資參照。

22 2.經查，兩造均不爭執系爭租約約定每月租金6萬元，而原
23 告已於105年6月2日收受被告給付自105年1月1日起
24 至105年6月30日止之租金，且依前所述，被告業已提存
25 自105年7月1日起至107年6月30日止應給付給原告之
26 租金。再者，系爭土地現由原告曾兆鏐（權利範圍6分之
27 1）、曾何良英（權利範圍6分之1）、曾吳素馨（權利
28 範圍6分之1）、曾鍵政（權利範圍12分之1）、曾振崑
29 （權利範圍12分之1）及被告法定代理人曾兆權（權利範
30 圍6分之2）分別共有，是以，原告僅得於其權利範圍內
31 ，請求被告自107年7月1日起至系爭土地返還予原告及

其餘共有人全體之日止，按月給付原告4萬元（計算式：
6萬元×原告5人應有部分合計6分之4＝4萬元）；逾
此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、綜上所陳，原告依系爭租賃契約及民法第450條第1項、第
455條前段、第767條第1項前段、第821條等規定，請求
被告分別將系爭土地返還及將系爭建物移轉登記予原告及其
餘共有人全體，並請求被告自107年7月1日起至土地返還
予原告及其餘共有人全體之日止，按月給付原告4萬元，為
有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回
。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就原告勝
訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。
至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回
。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核均與判
決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 3 月 22 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 周 玉 羣
法 官 張 世 聰
法 官 陳 容 蓉

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 3 月 22 日
書 記 官 鄒 明 家