

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第404號

原告 三六五有限公司

法定代理人 王美桂

訴訟代理人 蕭王平

蕭丞堯

顏福松律師

鄭智元律師

被告 林俊雄

魯如文

共同

訴訟代理人 林宗儀律師

當事人間請求返還建物等事件，本院民國110年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林俊雄應將坐落高雄市○○區○○段○○段0000000
0000地號土地上如附圖（即高雄市政府地政局旗山地政事務
所複丈日期民國110年1月8日土地複丈成果圖）所示編號C2（面
積共六〇二平方公尺）部分之土地返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項於原告以新臺幣貳萬參仟元為被告林俊雄供擔保後
得假執行。但被告林俊雄如以新台幣陸萬玖仟元為原告預供擔保
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）原告公司於民國100年8月15日與訴外人台灣糖業股份有限
公司（下稱台糖公司）簽定農地租賃契約，向台糖公司租
用台糖公司所有之高雄市○○區○○段二小段2072、2074
、2074-3、2074-4、2074-5地號等5筆土地（下稱系爭土
地），作為休閒農場使用，租賃期間5年，承租後並於其
中之2072、2074-3地號土地上興建如附圖（即高雄市政府

地政局旗山地政事務所複丈日期民國110年1月8日土地複丈成果圖)所示A部分之鐵皮屋店面及辦公室(門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○○號。下稱系爭A建物。原告於上開租約5年期間屆滿後,再與台糖公司續約,約定租賃期間至110年8月14日止。

(二)原告承租系爭土地後,於102年6月1日與被告林俊雄及訴外人和平食品生技有限公司(下稱和平公司)簽立土地租賃契約書,將系爭土地劃分出其中之特定範圍部分(即附圖所示之系爭土地之A、B、C、C1部分。下稱系爭出租部分)與系爭A建物(出租部分之土地及A建物二者以下合稱系爭承租標的),一併出租給被告林俊雄及訴外人和平公司做為其二人營業使用,約定租金每年新臺幣(下同)50萬元,給付方式為一年之第一日繳付該年度之全部租金,租賃期間自102年6月1日起至122年5月31日止,共20年(下稱系爭租約)。而被告林俊雄於承租系爭土地後,竟逾越系爭出租部分,而無權占用如附圖所示編號C2部分(面積共602平方公尺,下稱系爭C2部分)之土地,一併做為其營業使用。又系爭租約簽定時,原告誤將原告公司負責人即訴外人蕭王平一併列為出租人簽約,然此係原告公司誤列,自無礙於系爭租約之出租當事人只為原告,而不及於蕭王平。

(三)又被告林俊雄承租系爭土地後,於105年至106年間在系爭2074-3地號土地上如附圖所示B部分興建小木屋農舍一棟(面積499平方公尺,門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○○號。下稱系爭B建物),之後並於108年8月22日將系爭B建物出售予被告魯如文,而移轉系爭B建物之事實上處分權予被告魯如文。

(四)系爭租約簽定後,和平公司於106年間自行遷往他處,不再使用系爭承租標的,詎被告林俊雄竟未經原告同意,即自行占用系爭承租標的全部,被告林俊雄既占用全部系爭承租標的,自應於和平公司遷移後,負擔系爭租約所約定

01 之全部債務即年租金50萬元，然被告林俊雄自106年6月1
02 日起迄今均未依約給付租金，原告乃於108年8月7日以存
03 證信函通知被告林俊雄，應於收受該函後7日內給付積欠
04 之租金，否則將終止系爭租約等語，然被告林俊雄迄今仍
05 未給付租金。原告並已就被告林俊雄自106年6月1日起至1
06 08年6月1日止租欠之1,542,000元租金聲請本院核發108年
07 度司促字第11429號支付命令確定在案。又被告林俊雄於
08 本件起訴後，仍未給付原告自106年6月1日起至110年4月6
09 日止之租金，原告再次以110年4月6日準備書狀之送達做
10 為終止系爭租約之意思表示。

11 (五) 原告既已終止與被告林俊雄間之系爭租約在案，而被告林
12 俊雄於系爭租約終止後仍占用系爭承租標的，爰依系爭租
13 約及民法第455條前段、第962條規定提起本件訴訟，請求
14 被告林俊雄自系爭承租標的遷出，將系爭承租標的返還予
15 原告；及請求被告魯如文將系爭B建物拆除，將占用之系
16 爭B部分土地返還原告等語。並聲明：(一)被告林俊雄應自
17 坐落高雄市○○區○○段○○段00000000000地號土地上
18 之門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○號建物（即如附
19 圖之複丈成果圖所示A部分）遷出，並將上開建物及雨遮
20 （如複丈成果圖A1部分所示）返還原告。(二)被告林俊雄應
21 將坐落高雄市○○區○○段○○段0000000000000000
22 000000地號土地內如附圖之複丈成果圖所示C部分土地之
23 占有返還原告。(三)被告魯如文應將坐落高雄市○○區○○
24 段○○段000000地號土地上之小木屋（如附圖之複丈成果
25 圖所示B部分）拆除，並將B部分土地之占有返還原告。(四)
26 願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一) 系爭承租標的及系爭B建物部分：系爭租約之出租人為原
29 告公司及蕭王平等2人，承租人則共有被告林俊雄、和平
30 公司、和平公司法定代理人李邱寶玉等3人（以下如為指
31 上開3人時，合稱為林俊雄等3人），此依原告提出之土地

租賃契約書之記載即可知，原告主張係誤將蕭王平並列於出租人，此應屬無法律效力之記載云云，顯與事實相違，不足採信。系爭租約之出租人既有原告公司及蕭王平等2人，承租人亦有被告林俊雄等等3人，則原告公司只單獨以其一人之名義，向被告林俊雄單獨1人終止系爭租約，其終止即不合法，而不生已合法終止系爭租約之效力。且原告之存證信函內容係只有記載「…限收受本函7日，給付上開積欠租金，否則終止兩造租賃契約…」等語，在文義解釋上原告係只有「催告」要求被告林俊雄履行給付租金義務之意思表示，而非「終止」系爭租賃契約之意思表示，原告以該存證信函作為終止與被告林俊雄間之系爭租約，並不合法有效。被告2人基於仍有效存在之系爭系爭租約占有使用系爭承租標的及系爭B建物，為有法律上之合法原因，而並非無權占有，原告之此部分請求，為無理由。又系爭A建物（即門牌高雄市○○區○○○路○○○○號），依原告所提出之房屋稅籍資料所載納稅義務人為蕭育穎，而非原告公司，可見並非原告所有，原告請求被告林俊雄返還系爭A建物亦無理由。

（二）系爭C2部分之土地：系爭C2部分之土地確實是被告林俊雄於承租之系爭承租標的以外所無權占用，被告林俊雄之所以占用此部分之土地而圍設紗網，是因為承租系爭承租標的之後，被告林俊雄有將此部分之紗網範圍內土地提供給來玩的小孩玩水晶彈，所以圍設紗網以維持安全，並避免北側建物屋主所養之狗進入，及避免路人從小路進來等語置辯（見卷二第147頁之勘驗現場筆錄）。

（三）被告魯如文係向被告林俊雄受讓系爭B建物之事實上處分權，原告向被告林俊雄終止系爭租約既不合法，被告林俊雄仍屬有權占有，被告魯如文本於被告林俊雄之合法使用權源自得繼續合法占有使用系爭B建物，原告之拆屋還地之請求，為無理由等語置辯

（四）聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准

01 宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事實：

03 (一) 原告公司及原法定代理人蕭王平於100年8月15日，與訴外
04 人台糖公司簽定農地租賃契約，向台糖公司承租台糖公司
05 所有之高雄市○○區○○段二小段2072、2074、2074-3、
06 2074-4、2074-5地號等5筆土地，租賃期間5年；承租人於
07 承租後並於其中之2072、2074-3地號土地上興建如附圖所
08 示A部分之鐵皮屋店面及辦公室。原告公司及現任法定代
09 理人王美桂於原100年8月15日租約5年期間屆滿後，再與
10 台糖公司續約，約定租賃期間至110年8月14日止。並有
11 100年及105年台糖公司農地租賃契約書在卷可稽（卷一第
12 19-28、57-68頁）

13 (二) 依卷一第43、45頁之土地租賃契約書所載，系爭租約之出
14 租人名義人為原告及原法定代理人蕭育穎（非現任法定代
15 理人王美桂）等2人，承租人包含和平公司、法定代理人
16 李邱寶玉、被告林俊雄等3人。出租人自所承租上開土地
17 中之2074、2074-3地號土地，劃分出如卷一第43、45頁之
18 土地租賃契約書及附圖所示之特定範圍（即附圖所示之系
19 爭土地之A、B、C、C 1部分），將該範圍內土地及其上之
20 系爭A建物出租予被告林俊雄及訴外人和平公司及法定代
21 理人李邱寶玉，約定租賃期間20年，租賃期間自102年6月
22 1日起至122年5月31日止，每年之租金為500,000元，應於
23 每年之6月1日一次給付。並有土地租賃契約書及附圖在卷
24 可稽（卷一第43-45頁）。

25 (三) 和平公司、法定代理人李邱寶玉、被告林俊雄於承租後自
26 106年6月1日起未依約給付租金。原告於108年8月7日以原
27 證6所示存證信函通知被告應於收受該函後7日內給付積欠
28 租金，否則終止系爭租約等語。並有108年8月7日存證信
29 函在卷可稽。（卷一第83-85頁）

30 (四) 原告於108年8月29日就被告林俊雄積欠之租金向本院聲請
31 支付命令，並就其中之1,542,000元及利息取得本院108年

01 度司促字第11429號支付命令及確定證明書在案，並有本
02 院108年度司促字第11429號支付命令及確定證明在卷可稽
03 。（卷一第197-199頁）

04 （五）被告林俊雄於向原告承系爭土地後，於其上興建如附圖所
05 示B部分小木屋（即系爭B建物），並於108年8月22日出售
06 予被告魯如文。並有買賣契約書及公證書在卷可稽。（卷
07 一第39頁）

08 四、本件爭點：

09 （一）系爭租約是否業經原告合法約止？被告林俊雄是否有合法
10 占用之權利？

11 （二）被告魯如文是否有合法占用之權利？

12 五、本院論斷：

13 （一）系爭承租標的及系爭B建物部分：

14 按「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。」
15 、「契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其
16 全體或向其全體為之。」，民法第258條第1項、第2項定
17 有明文。又「第258條及第260條之規定，於當事人依法律
18 之規定終止契約者準用之。」，同法第263條亦有明文。
19 次按「終止權之行使，依民法第二百六十三條準用同法第
20 二百五十八條之規定，應向他方當事人以意思表示為之，
21 契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體或
22 向其全體為之，此為終止權行使之不可分性。被上訴人既
23 主張系爭房屋，乃上訴人夫婦與沈某夫婦四人以台北菸廠
24 職工身分共同承租居住，則其終止權之行使即應向該四人
25 為之，果僅對上訴人一人為終止租約之意思表示，尚難謂
26 為已生終止租約之效力。」，有最高法院64年台上字第22
27 94號判決意旨可資參照。經查：（一）系爭租約之承租人共有
28 被告林俊雄、和平公司、和平公司法定代理人李邱寶玉等
29 3人，有原告所提出經其等3人親自簽名及蓋用印章之土地
30 租賃契約書（卷一第43頁）在卷可稽，足認系爭租約之承
31 租人確實共有被告林俊雄等3人。而就承租人部分，原告

01 雖主張：系爭租約簽定時，原告誤將原告公司負責人即訴
02 外人蕭王平一併列為出租人簽約，然此係原告公司誤列，
03 自無礙於系爭租約之出租當事人只為原告，而不及於蕭王
04 平云云。惟查，原告僅空言主張，並未提出任何證據以實
05 其說，已不足採。且依系爭土地租賃契約書之格式所載，
06 上開契約書之簽約當事人，於出租人部分係明文列出二個
07 「出租人」之欄位，再分別由「蕭王平」、「三六五有限
08 公司兼法定代理人蕭育穎」各別親自簽名及蓋用印章，而
09 非僅有一個「出租人」欄位，自無原告所稱之誤將原告公
10 司負責人即訴外人蕭王平一併列為出租人簽約之可言。此
11 再參以，原告公司與台糖公司簽定之2份農地租賃契約書
12 （卷一第19-28、57-68頁）之格式，原告公司於簽約當事
13 人欄位，均只有列出一個「承租人」欄位，並以「三六五
14 有限公司、負責人蕭王平」、「三六五有限公司、負責人
15 蕭育穎」之方式簽約，而與系爭土地租賃契約書之簽約格
16 式及方式，顯然不同。故依上說明，可知「蕭王平」、「
17 三六五有限公司兼法定代理人蕭育穎」均為系爭土地租賃
18 契約書之出租人（合計共有蕭王平、三六五有限公司、蕭
19 育穎等3名出租人）。(二)系爭租約之出租人及承租人既均
20 有3人，依上開法條規定及最高法院判決意旨之說明，欲
21 終止系爭租約之終止權行使，契約當事人之一方有數人者
22 ，該意思表示，自應由其全體或向其全體為之，然原告係
23 只單獨以其一人之名義，單獨向被告林俊雄1人終止系爭
24 租約，其終止顯不合法，而不生已合法終止系爭租約之效
25 力。(三)原告終止其與被告林俊雄間系爭租約既不合法而不
26 生效力，則被告林俊雄基於仍有效存在之系爭系爭租約占
27 有使用系爭承租標的及系爭B建物，為有法律上之合法原
28 因，並非無權占有，故原告之此部分請求，於法無據，為
29 無理由。

30 (二) 系爭C2部分之土地：

31 按「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962條定有明文。經查，被告林俊雄占有使用系爭C2部分之土地確實係無權占用，為被告林俊雄所自認，故原告之此部分，自屬有據，為有理由。

(三) 被告魯如文部分：被告魯如文係向被告林俊雄受讓系爭B建物之事實上處分權，原告向被告林俊雄終止系爭租約既不合法，被告林俊雄仍屬有權占有，則被告魯如文自得本於被告林俊雄之合法使用權源而合法占有使用系爭B建物。故原告之此部分，亦於法無據，為無理由。

六、綜上所述，原告依民法第962條規定，請求被告林俊雄應將如附圖所示編號C2（面積共602平方公尺）部分之土地返還予原告，為有理由，應予准許，至其餘部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決主文第1項就原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，聲請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，應併予駁回。

八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 110 年 5 月 24 日

民事第一庭 法官 郭文通

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 110 年 5 月 24 日

書記官 林慧雯