

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3930號

原告 雲景星

訴訟代理人 林伸全律師

被告 光甫實業股份有限公司

法定代理人 董湖萬

訴訟代理人 林福興律師

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國 109年5月6日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第2項、第256條定有明文。本件原告起訴請求被告應將門牌號碼臺中市○○區○村路○○○巷○○號房屋全部騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，並依侵權行為法律關係，請求被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元本息。嗣就遷讓房屋部分，更正聲明為被告應將坐落臺中市○○區○村段○○○○○○號土地上之房屋即如臺中市豐原地政事務所複丈日期為民國108年3月25日之土地複丈成果圖（即附圖）編號A、面積649.66平方公尺之部分，騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，並將該部分之土地返還予原告（見本院卷一第143、247頁），核屬更正事實及法律上之陳述，非訴之追加。另於108年5月24日以民事準備二狀追加依債權轉讓租金之法律關係請求雲仙逸出租上開房屋之租金5萬1600元（與上開侵權行為損害賠償100萬元，共105萬1600元）本息（見本院卷一第143、247

頁），則係上開房屋之租賃關係存否所衍生之糾紛，基礎事實相同，且業據被告無異議而為本案言詞辯論，合於首揭規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告共有之未保存登記建物，坐落在原告所有之臺中市○○區○村段○○○○○○號土地（下稱系爭土地），雖未懸掛門牌號碼，惟應為臺中市○○區○村路○○○巷○○號（下稱52號建物），並無公司招牌，但有「光甫」字樣，該建物原為原告之配偶雲吳紅杏所有，然52號建物現為被告占有使用，被告就該建物並未與雲吳紅杏成立租賃關係，為無權占有。雲吳紅杏於103年6月30日死亡，遺產並未分割，52號建物為原告及其他繼承人所共同共有，全體繼承人為原告、雲世傑（雲逸仙之子）、雲聖哲、雲賢哲、雲詩庭、雲泰傑、雲冠傑、雲颯菱及雲筱晴等9人，自得依民法第821條規定，請求被告遷讓返還52號建物予原告及其他全體共有人，又被告占有建物形同占有土地，被告無權占有系爭土地，原告得依民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭土地。又被告於76年或79年間，向原告之子雲逸仙承租門牌號碼為臺中市○○區○村路○○○巷○○號建物（下稱61號建物），做為電鍍化學工廠使用，雙方簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），期間多次換約續租，最後一次簽訂租約之約定租期自89年6月1日起至91年05月31日止，此後被告繼續支付租金，雙方未再簽立書面租約。並於79年7月7日向經濟部辦理公司設立登記，登記之公司所在地為臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱808地號土地），該地所有權人為原告。而61號建物僅係被告做為合法申請公司、工廠登記證之用，實際上被告之廠房係位在52號建物，且被告並未承租。又被告於105年5月10日寄發之存證信函內容，主張52號建物之維修費用係其自負，未曾要求原告負擔，然被告於106年6月27日出具估價單2紙予雲逸仙，片面主張屋頂維修費用為22,100元、29,500元，合計

51,600元之維修費用，應從租金中扣抵。可認被告主張前後矛盾，被告既願自行負擔建物維修費用，事後片面於租金中扣抵51,600元之維修費用，即非合法，雲逸仙自得請求返還。雲逸仙已於108年5月同意將該筆對被告之債權轉讓予原告行使，亦於109年3月25日補立債權讓與書，原告得於本件訴訟請求被告返還51,600元租金。又被告將系爭建物做為電鍍化學工廠使用，已污染原告所有系爭土地，原告得依民法第184條第1項規定，請求被告負損害賠償責任，並以100萬元為請求之最低金額。

二、並聲明：(一)被告應將系爭土地上之房屋即如臺中市豐原地政事務所複丈日期為108年3月25日之土地複丈成果圖（即附圖）編號A、面積649.66平方公尺之部分，騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，並將該部分之土地返還予原告。(二)被告應給付原告105萬1,600元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、被告與雲逸仙簽訂系爭租約標的範圍為61號建物，以供辦公室、車庫、員工宿舍及工廠使用，並未占有52號建物。而61號建物出租人即雲逸仙，101年以前委任雲吳紅杏、102年委任雲吳紅杏或雲世傑、103年以後委任雲世傑向被告收取租金，收租前須先查看電表及水表來確認收多少水電費，並須進入工廠查看水表，再記錄使用的水費度數後，手寫或電腦打字包含水費的收據，交付被告，被告再依前開收據開立轉帳傳票給雲吳紅杏或雲世傑簽收，兩者應知悉被告所承租者為61號建物。原告主張追加請求維修費用51,600元，依民法第429條第1項規定，出租人應負擔維修費用。原告已承認被告代墊維修費用51,600元，致出租人雲逸仙無從將該維修費用債權讓與原告，是原告追加請求51,600元無理由。被告已投資鉅資設置定著式之資產設備處理生產過程中之排放物，以符環保法令，系爭土地受汙染之事實純屬原告個人臆測。

且臺中市政府環境保護局109年2月12日中市環稽字第1090012219號函覆，該局查詢環保報案中心公害陳情案件管理系統並無民眾反映被告公司案件，雖前開函復檢送被告違反環保法規一覽表有8件裁處，惟該8件裁處均與系爭土地受汙染無涉等語，資為抗辯。

二、答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

叁、爭點整理結果（見本院卷二第79至81頁）：

一、兩造不爭執事項：

(一)坐落在原告所有之臺中市○○區○村段○○○○○號土地（即系爭土地）上如附圖所示編號A部分建物（面積649.66平方公尺，下稱系爭建物），為未保存登記建物，現由被告占有使用（見本院卷一第23、253頁土地登記第二、一類謄本；附圖指本院卷一第133、135頁臺中市豐原地政事務所函暨附土地複丈成果圖）。

(二)系爭建物未懸掛門牌號碼（原告主張為臺中市○○區○村路○○○巷○○號，被告主張為同巷61號），其外觀如本院卷一第193頁照片），無公司招牌，但有「光甫」字樣。

(三)被告於76年或79年間，向原告之子雲逸仙承租門牌號碼為臺中市○○區○村路○○○巷○○號之建物，做為電鍍化學工廠使用，雙方簽立房屋租賃契約，期間多次換約續租，最後一次簽訂租約之約定租期自89年6月1日起至91年05月31日止，此後被告繼續支付租金，雙方未再簽立書面租約（見本院卷一第25至33頁原證6房屋租賃契約書，即系爭租約）。

(四)被告於79年7月7日向經濟部辦理公司設立登記，登記之公司所在地為「臺中市○○區○村路○○○巷○○號」（見本院卷一第19頁公司基本資料）。

(五)依本院卷一第15頁使用執照所載，建築地點「臺中市○○區○村路○○○巷○○號」建物之坐落地號為「改制前臺中縣豐原市○○○○段○○○○號，即重測後之臺中市○○區○○段○○○○號」，808地號土地所有權人為原告（見本院卷一第17、

251頁土地登記第二、一類謄本)。依本院卷一第157頁房屋稅繳款書所載，課稅房屋「臺中市○○區○村路○○○巷○○號」之納稅義務人為「興達實業廠即雲逸仙」。61號建物為未保存登記建物，無登記謄本，無法確定實際位置。

(六)門牌號碼「臺中市○○區○村路○○○巷○○號」建物原屬原告之配偶雲吳紅杏所有(見本院卷一21、111頁房屋稅籍證明書、117、119頁臺中市政府稅務局豐原分局函暨附稅籍紀錄表及平面圖)，稅籍資料未記載52號建物坐落之土地(見本院卷第131頁臺中市政府稅務局豐原分局函)。雲吳紅杏於103年6月30日死亡，遺產並未分割，全體繼承人為原告、雲世傑(雲逸仙之子)、雲聖哲、雲賢哲、雲詩庭、雲泰傑、雲冠傑、雲颯菱及雲筱晴等九人(除原告外，均因第一順位繼承人拋棄繼承而代位繼承，見本院卷35頁本院家事庭函、63至77頁繼承系統表及戶籍謄本)。

二、本件爭點：

(一)原告主張系爭建物為雲吳紅杏全體繼承人所有，被告無權占有，被告抗辯系爭建物屬系爭租約出租標的範圍，且係雲逸仙或原告有權出租予被告使用，何者有理由？

(二)如爭點(一)原告主張有理由，則原告依民法第821條規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，並依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭建物占用系爭土地部分返還原告，有無理由？

(三)原告依系爭租約及債權轉讓之法律關係，請求被告給付租金51,600元，有無理由？

(四)原告主張因被告公司自79年設立起迄今，在系爭土地上排放電鍍化學原料廢水，系爭土地受有污染，依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付損害賠償100萬元，有無理由？

(五)兩造不再提出其他爭點。

肆、本院判斷：

一、系爭建物屬系爭租約出租標的範圍，且係雲逸有權出租予被告使用，被告非無權占有，原告請求被告返還系爭建物及土

01 地，均無理由：

02 (一)按租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益
03 他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權
04 為要件（最高法院64年台上字第424號民事裁判要旨參照）
05 。是租賃標的物之出租人非必為所有人，如出租他人之物，
06 業經所有人事前同意或事後承認，承租人自得合法使用收益
07 租賃標的物。

08 (二)查系爭建物坐落在原告所有之系爭土地上，現由被告占有使
09 用，且原告之子雲逸仙與被告間簽訂有系爭租約等情，為兩
10 造所不爭執（見不爭執事項(一)(二)）。雖兩造爭執系爭建物門
11 牌號碼究為臺中市○○區○村路○○○巷○○號或52號，無非肇
12 因於系爭租約之房屋所在及使用範圍、被告公司及工廠登記
13 地址載為61號，而61號建物屬興達實業廠即雲逸仙所有，52
14 號建物原屬雲吳紅杏所有，現屬雲吳紅杏全體繼承人所有，
15 故原告主張系爭建物為61號建物，被告主張系爭建物為52號
16 建物。惟不論系爭建物門牌號碼為何，租賃房屋仍以租約雙
17 方合意並交付之房屋使用範圍為其租賃標的，門牌號碼僅在
18 方便國家行政管理，不能改變租賃物特定之事實。證人即被
19 告員工林梅桂具結證稱：從93年伊去上班開始，被告承租61
20 號工廠所在就是現在廠房這個地方，伊知道61號是被告廠房
21 因伊去工廠上班公司地址就是61號，郵差送信也是寄61號
22 ；（提示本院卷一第193頁-原證14原告所提系爭建物照片）
23 照片編號二、三是系爭建物，編號一是工廠斜對面辦公室，
24 伊是在編號一辦公室辦公，但會到編號二、三被告工廠內出
25 貨或下貨；工廠沒有搬過家；被告工廠租金以前是雲吳紅杏
26 收取，雲吳紅杏收租前會先來工廠查看電表及水表確認收多
27 少電費及水費，並填寫（被證六）收據交給被告，被告再依
28 收據開立（被證四）轉帳傳票交給雲吳紅杏簽收，之後將同
29 傳票上金額的支票交給雲吳紅杏；被告承租的工廠水表位在
30 工廠後方，是被證五照片所示；雲吳紅杏知道61號工廠有出
31 租給被告；現在是雲世傑在收租，是雲世傑填寫收據後交給

01 被告，被告依收據開立轉帳傳票交給雲世傑簽收，之後開立
02 同傳票金額支票交給雲世傑等語（見本院卷一第340至345頁
03 ）。證人即原告之孫雲世傑具結證稱：伊有向被告收取租金
04 ，102年就有收租金，伊是受爺爺雲景星委託收取租金，之
05 前是奶奶雲吳紅杏收取租金；伊收租前會先查看電表及水表
06 來確認收多少水費及電費，（被證六）收據是伊填寫，之後
07 交給被告依收據開立轉帳傳票；本院卷一第255至259頁傳票
08 是伊簽收，被告開立同傳票金額支票交付給伊；（本院卷一
09 第193頁）中間那張，奶奶說是被告在用的廠房；照片編號
10 二、三是在系爭土地上，是伊去收租的地方；（被證五）這
11 三張照片是工廠內水表的照片，伊知道工廠有出租給被告，
12 伊除收取被告租金外，也收取該土地附近其他工廠的租金，
13 工廠租金都是爺爺奶奶在管理，附近廠房只有這間叫光甫公
14 司等語（見本院卷一第346至352頁）。證人即原告之子雲逸
15 仙具結證稱：被告租約不是伊簽的，是伊爸爸代理伊簽的，
16 租期從76年中開始，租金都是伊媽媽收的，是伊媽媽在處理
17 ，伊也不知道；（提示本院卷一第277至279頁，61號建物現
18 在整編成61-5號）61號火災後伊爸爸有請人重新整修，另外
19 有人在用；被告跟伊家只租一個地方，租61號這個門牌，52
20 號租給被告之前是租給別人，76年時被告就在那裡；租給被
21 告是伊媽媽處理的，伊也不知道被告是租61號還是52號，家
22 裡的出租事情都是媽媽在處理，現在請伊兒子雲世傑在管理
23 ；租給被告61號，因為之前沒有52號，61號是合法的，52號
24 是在農地上蓋的工廠等語（見本院卷一第352至357頁）。互
25 核上開證人所述及原告一家人向被告收取租金之資料（見本
26 院卷一第255至261、383至391頁轉帳傳票、399至401頁收據
27 ），可知被告自簽立系爭租約起，即使用系爭建物經營公司
28 及工廠迄今，系爭建物掛有光甫字樣，郵差亦將載有61號被
29 告公司地址郵件送至系爭建物，長久以來系爭租約及建物均
30 由原告及其妻雲吳紅杏管理，並由雲吳紅杏及原告授權之雲
31 世傑至系爭建物處向被告收取租金，而被告向雲逸仙承租之

房屋除系爭建物外並無他處，61號門牌建物更另有他人使用，未曾交付被告，足見被告向雲逸仙承租之房屋自始即為系爭建物。且原告自承：61號建物僅係被告做為合法申請公司、工廠登記證之用，實際上被告之廠房係位在52號建物等語，適可解釋為何系爭租約記載被告承租61號建物，卻使用系爭建物營業之故，正如證人雲逸仙所述，系爭土地為農地，所建工廠係違建無法登記合法公司及工廠使用，是以出租人提供其他合法建物資料供承租農地違建工廠之承租人為公司及工廠登記，符合現況需求，益徵被告抗辯可信。至於原告主張系爭建物為雲吳紅杏全體繼承人所有乙節，非關重要，因系爭建物及土地本屬原告及其妻雲吳紅杏家族財產，出租事宜均由其等管理決定，系爭建物既為系爭租約之出租標的，原告及雲吳紅杏均知情且同意，並持續向被告收租，被告依系爭租約即得合法占有使用系爭建物及系爭建物坐落之系爭土地。

(三)綜上，被告抗辯系爭建物屬系爭租約出租標的範圍，且係雲逸仙或原告有權出租予被告使用，為有理由，原告主張被告無權占有，即無理由。則原告依民法第821條規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，並依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭建物占用系爭土地部分返還原告，均無理由。另雲逸仙與被告間系爭租約是否終止，要屬另一法律關係，且原告始終否認系爭建物為系爭租約標的，原告又非系爭租約之出租人，本件亦非以租賃物返還請求權為訴訟標的，此部分非屬本件爭點範疇，系爭建物是否不堪使用而得終止租約，本院無須審酌，故原告請求鑑定系爭建物是否不堪使用，無鑑定之必要。

二、原告請求被告給付轉讓之租金債權51,600元，無理由：

(一)原告主張106年6月租金57,000元，被告以系爭建物維修費用51,600元扣抵租金，而未支付51,600元租金等情，固據原告提出106年6月27日估價單及被告提出同年11月17日轉帳傳票為證（見本院卷一第153、383頁），惟估價單雖載106年6月

，但載有「修繕屋頂等51600元」之轉帳傳票則為106年11月所開具，原告主張被告積欠106年6月租金，事實尚有不符。且被告所提上開轉帳傳票係經被告與雲世傑會算後由被告支付該月應付雲逸仙之租金及費用，並由雲世傑簽名確認，足見被告尚無積欠租金之情。況依民法第429條第1項規定，租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。而上開系爭建物維修費用，核屬租賃物之修繕應支出費用，依上開轉帳傳票所載可知雲逸仙已同意自租金中扣抵，於法相符，益證被告抗辯為真。至原告主張被告曾以存證信函向雲逸仙表示：建物維修伊自負費用，未曾要求雲逸仙負擔等語（見本院卷一第151頁），核該存證信函係105年5月10日所發，當時尚無系爭建物修繕費用之支出，且依其全文所示，僅係被告回覆雲逸仙終止租約之問題，實難認被告有何承諾自行負擔租賃物修繕費用情事。

(二)綜上，系爭建物修繕費用51,600元業由雲逸仙同意自租金中抵扣，被告自無積欠雲逸仙租金51,600元之事，雲逸仙對被告並無51,600元租金債權，亦無從將消滅之租金債權轉讓與原告，是原告依系爭租約及債權轉讓之法律關係，請求被告給付租金51,600元，為無理由。

三、原告請求系爭土地受有污染之損害賠償100萬元，無理由：

(一)原告主張被告自79年設立起迄今，在系爭土地上排放電鍍化學原料廢水，污染系爭土地，已構成侵權行為云云，被告否認其情，自應由原告舉證以明。惟原告始終未具體說明被告於何時以何方法排放廢水致發生什麼污染情事，僅以被告經營電鍍化學工廠即空言推測系爭土地遭受污染而有侵權行為之事，確屬無憑。況被告承租系爭建物本就做為電鍍化學工廠使用（見不爭執事項(三)），系爭租約並載有「光甫電度」（見本院卷一第25頁），原告及家人長期至被告工廠處收取租金、查抄電表及水表資料，且自承提供61號門牌建物相關文件做為被告合法申請公司、工廠登記證之用，足見原告長期以來即知悉並同意被告在系爭建物經營電鍍化學工廠，被

告並無違約使用承租之系爭建物，本難認被告有何侵權行為。又經本院函詢臺中市政府環境保護局關於被告有無污染環境案件，該局查詢環保報案中心公害陳情案件管理系統結果，覆稱並無民眾反映被告公司案件，而被告違反環保法規一覽表所列8件裁處案，亦無法勾稽與系爭土地有何關聯，另系爭土地非屬土壤及地下水污染公告列管場址等情，有該局109年2月12日中市環稽字第1090012219號函暨附裁處資料及109年4月20日中市環水字第1090040860號函在卷足憑（見本院卷一第287至315頁、卷二第19頁）。末參以被告所提其參與表面處理產業鏈綠色聯盟同意書及領有事業廢棄物已妥善處理完畢之回收證書（見本院卷二第103至109頁），堪認原告此部分主張無從採信。

(二)綜上，原告未舉證證明被告自79年迄今長達30年在系爭土地上排放電鍍化學原料廢水，並導致系爭土地受有污染而原告受有何權利之侵害，是其依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付損害賠償100萬元，為無理由。另原告遲至109年4月6日始具狀請求囑託臺中市政府環境保護局鑑定系爭土地相關污染問題、109年5月6日始當庭請求找單位做土壤檢測（見本院卷一第416頁、卷二第78頁），此距起訴日107年12月6日已時隔近1年半，顯有遲滯訴訟之情，且調查事項空泛，難謂適法。

四、綜上所述，被告基於系爭租約有權使用系爭建物及建物所在之系爭土地，亦無積欠租金，原告復未舉證被告有何污染系爭土地之侵權行為事實，其依民法第821條規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，並依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭建物占用系爭土地部分返還原告；依系爭租約及債權轉讓之法律關係，請求被告給付租金51,600元；依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付損害賠償100萬元，暨金錢部分總計105萬1600元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回；其假執行之聲請，亦失所附麗，併予

駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 5 月 27 日
民事第五庭 法官 黃綵君

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 109 年 5 月 27 日
書記官 楊玉華