臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第385號

原　　告　王信仁
訴訟代理人　柯劭臻律師
複　代理人　林寬榮
被　　告　振宇商城股份有限公司
法定代理人　洪坤山
訴訟代理人　蔡譯智律師
複　代理人　柯毓榮律師
　　羅誌輝律師

上當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新台幣3,189,600元，及自民國107年3月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔3%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新台幣1,063,200元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣3,189,600元為原告預供擔保，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）坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地（以下合稱系爭土地）原為原告與訴外人王坤德兩兄弟所共有，應有部分各2分之1。原告、王坤德及被告於民國102年11月6日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租賃契約），由被告向原告及王坤德承租系爭土地及其地上之建築物，即原告於104年3月20日建築完成、104年6月16日登記為原告單獨所有之臺中市○○區○○段○○○號建物，門牌號碼為臺中市○○路○段○○○號（下稱系爭建物），約定租賃期間自103年1月1日起至121年12月31日。被告於租賃前期均按月匯款給

付租金，惟自105年10月18日起開始拖欠租金。嗣王坤德在未通知原告之情形下，於106年1月17日將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予訴外人廖滄海、張榮仁、廖滄浪、顏技愼（下稱廖滄海等4人），渠等均為被告公司董事，被告並自106年4月起即未再給付租金。原告先於106年8月4日以存證信函通知終止租約，並限期3個月搬出，被告卻置若罔聞；原告再於106年12月11日以存證信函請求遷讓房屋返還土地，被告仍拒絕履行。而被告既不爭執自106年4月起即未再給付租金，原告自得居於系爭建物單獨所有權人之地位，一部終止系爭建物租賃關係，請求清空遷讓返還系爭建物，無須土地共有人全體終止始得為之。

（二）王坤德於106年1月17日將系爭土地移轉登記予廖滄海等4人，原告業已依土地法第34條之1第4項、第104條規定，先於106年1月20日以存證信函行使優先承買權，並於106年12月29日提起民事訴訟（鈞院院107年度重訴字第122號優先承購土地事件），撤銷上開移轉登記，並依同條件購買共有土地，原告為租地建屋之建物所有權人，具物權優先承買地位，王坤德移轉土地持分予第三人，對原告不生效力。

（三）被告於106年6月另案提起建物借名登記訴訟，蓄意捏造與原告間就系爭建物存有借名登記契約云云。惟此不僅與系爭建物登記謄本相違，更與系爭租賃契約所載相歧，更遑論103年5月19日土地租賃興建房屋契約載明「出租人：王坤德、承租人：王信仁」，被告稱其係租地建屋承租人，洵屬無稽，被告並隱名代理以董事廖滄海等4人名義購地，均係為脫免給付租金及遷讓房屋之責，所為違反誠實信用原則及權利濫用原則。

（四）系爭租賃契約第3條約定：「租金：103年1月1日至106年12月31日止每月租金新台幣（下同）531,600元整，107年1月1日至111年12月31日止每月租金622,000元整」、第7條第4-1項約定：「建物未完成時，按土地給付租金各1/2

，建物完成後租金2/3屬於王信仁所有，王坤德租金1/3部分為王坤德所有」。被告自106年4月起即未再給付租金，應給付原告自106年4月至106年12月所積欠9個月之租金3,189,600元（計算式：每月租金531,600元x 2/3x 9）。又系爭租賃契約既經終止，被告無權占用迄今，原告受有相當於租金之損害，被告獲有相當於租金之不當得利，應自107年1月1日起至遷讓房屋返還土地止，按月給付原告414,667元（計算式：每月租金622,000元x 2/3）相當於租金之不當得利。

（五）並聲明：

1、被告應自原告所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地及其上同段28建號建物（門牌號碼為臺中市○○路○段○○○號）遷出，並將建物返還原告，將土地返還原告及廖滄海、張榮仁、廖滄浪、顏技慎全體共有人。

2、被告應給付原告3,189,600元，且應自107年1月1日起至遷讓返還前項聲明所示房地之日止，按月給付原告414,667元，並應自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按上開應給付之金額，加計年息5%計算之利息。

3、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）被告於102年間為經營餐廳、百貨商場之用，而向原告及王坤德承租系爭土地及其地上之建築物，由被告委由訴外人陳明楠建築師設計規劃、監造及與良樺營造有限公司（即世助營造有限公司，該公司目前已經辦理解散登記）簽訂承攬契約，而又為取得房屋使用執照後報稅需要，方於系爭租賃契約中約定原告為起造人，並以原告與世助營造公司簽訂契約。惟實際上係由被告委由訴外人盛圖營造有限公司承攬興建，原告與世助營造有限公司間並無承攬關係，原告從未支付任何款項，原告僅是名義上之起造人，實際出資者為被告，由被告自始取得系爭建物之所有權。況系爭建物興建完成後，係由被告管理、使用及處分，足

證被告與原告簽訂系爭租賃契約，乃租地建屋，並非僅單純之租賃關係，系爭建物借名登記於原告名下，被告已另案請求原告將所有權移轉登記予被告（鈞院106年度重訴字第365號所有權移轉事件），尚在審理中，原告並非系爭建物之所有權人，自不得依系爭租賃契約單獨終止契約及請求遷讓房屋。

（二）系爭租賃契約就給付租金比例，約定系爭建物完成後租金3分之2屬於原告所有，係因王坤德同意，嗣廖滄海等4人要求土地租金應按應有部分比例分配，實屬合理。惟原告仍堅持要求原租約比例，被告乃自106年4月起未再支付原告租金，而先付租金之一半即268,500元予廖滄海等4人。至於原告部分，原告所持有土地之比例僅2分之1，若於王坤德出賣其應有部分後，仍主張應分配3分之2租金，顯有違誠信原則。而系爭建物為被告所有，已如前述，被告並無侵權行為，原告請求自107年1月1日起至遷讓房屋之日止按月相當於租金之不當得利，顯無理由。

（三）王坤德將其土地應有部分移轉後，系爭租賃契約之出租人應為原告及廖滄海等4人，原告欲向被告終止契約時，無論是催告租金或是終止租約，基於終止權行使之不可分性，自應由全體出租人共同為之，始為適法。然本件僅由原告1人向被告為催告及終止租約之意思表示，自不生效力，亦不得請求返還土地。又本件乃租地建屋之法律關係，縱認原告請求106年4月起未給付之租金，為有理由，依土地法第103條第4款規定，亦須承租人積欠租金總額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時，出租人才得收回。本件擔保金為150萬元，且積欠租金總額亦未達2年以上，是原告終止租約，即非適法。

（四）原告基於土地共有人之身分，於另案依土地法第34條之1規定主張優先購買權。惟共有人之優先承購權，僅具債權效力，其僅得向出賣之共有人請求賠償損害而已。至於原告並非地上權人、典權人或承租人，系爭建物並非原告出

資興建並取得所有權，故其依土地法第104條規定主張優先購買權，並無理由，併予敘明。

（五）答辯聲明：

1、駁回原告之訴及假執行之聲請。

2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

（一）坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地（即系爭土地），登記原因土地重劃，登記日期101年8月16日，為原告與王坤德兩兄弟共有，應有部分各2分之1。

（二）原告、王坤德與被告於102年11月6日簽訂系爭租賃契約，第3條約定：「㈠租金：103年1月1日至106年12月31日止每月租金531,600元整，107年1月1日至111年12月31日止每月租金622,000元整」、第6條約定：「乙方（即被告）拖欠租金達2個月時，經甲方（即原告及王坤德）催告逾期仍不支付租金時，甲方得終止本租約並沒收押金之全部，乙方應將建物之裝潢拆除連同屋內所有物品於催告期限3個月內搬出，否則甲方有權處理」、第7條第4-1項約定：「建物未完成時，按土地給付租金各2分之1，建物完成後租金3分之2屬於王信仁所有，王坤德租金3分之1部分為王坤德所有」。

（三）系爭土地上門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號，建號為臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號之建物（即系爭建物），登記所有權人為原告，權利範圍全部，建築完工日期為104年3月20日，登記日期為104年6月16日。

（四）被告公司董事長為洪坤山，董事4人分別為廖滄海、張榮仁、廖滄浪、顏技慎（詳見原證十）。

（五）王坤德於105年12月19日將其對系爭土地應有部分2分之1出賣予廖滄海、張榮仁、廖滄浪、顏技慎，並於106年1月17日移轉登記予廖滄海等4人。

（六）原告於106年1月20日寄發存證信函予王坤德及廖滄海等4人，主張行使優先承買權（詳本院107年重訴字第122號之

原證3)

（七）被告自106年4月份起即未再給付原告租金，原告先於106年8月4日寄發存證信函通知終止租約，再於106年12月11日寄達存證信函請求遷讓房屋返還土地。

（八）被告於106年6月19日以系爭建物為借名登記為由，起訴請求原告將系爭建物之所有權移轉登記予被告，現由本院以106年度重訴字第365號審理中。

（九）原告於107年1月2日以其對系爭土地有優先承買權為由，起訴請求塗銷上開（五）之所有權移轉登記，現由本院以107年度重訴字第122號審理中。

（十）原告於107年3月21日提起本件遷讓房屋等訴訟繫屬本院。

四、兩造之爭點：

（一）原告主張依系爭租賃契約，請求被告遷讓房屋返還土地，有無理由？原告主張以存證信函催告被告給付租金，及以存證信函終止租約，是否有效？原告主張其就系爭建物部分，有單獨終止契約之權，是否有理由？被告主張系爭建物為被告借名登記於原告名下，有無理由？

（二）原告主張依系爭租賃契約，請求被告給付106年4月至12月份止所積欠9個月之租金3,189,600元，有無理由？

（三）原告主張依不當得利及侵權行為損害賠償之規定，請求被告給付自107年1月1日起至遷讓房地之日止，按月相當於租金之不當得利，每月414,667元，有無理由？

（四）被告主張原告終止租約意思表示違反土地法第103條規定，而屬無效，有無理由？

五、法院之判斷：

（一）關於原告主張依系爭租賃契約，請求被告遷讓房屋返還土地，有無理由？原告主張以存證信函催告被告給付租金，及以存證信函終止租約，是否生終止之效？原告主張其就系爭建物部分，有單獨終止契約之權，是否有理由？被告主張系爭建物為被告借名登記於原告名下，有無理由？

1、按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規定

，應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終止權行使之不可分性（最高法院64年台上字第2294號判例要旨參照）。又租賃契約當事人之一方既有數人，其終止租約之意思表示即應由其全體為之；租賃物為數人所共同出租者，依民法第263條準用同法第258條第2項規定，終止租約之意思表示，應由出租人全體為之，始生效力（最高法院44年台上字第119號判例、87年度台上字第374號判決意旨參照）。

2、經查，系爭租賃契約締約時之出租人為原告及王坤德，承租人為被告，嗣王坤德其應有部分2分之1出賣予廖滄海、張榮仁、廖滄浪、顏技愼，並於106年1月17日辦理所有權移轉登記。因系爭契約乃經公證之不動產租賃契約（參系爭租賃契約第8條），依民法第425條第1項：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」之規定，系爭租賃契約對於王坤德之受讓人即廖滄海等4人繼續存在。換言之，於106年1月17日所有權移轉登記後，系爭租賃契約之出租人應為原告與廖滄海等4人。

3、系爭租賃契約之出租人既有數人，終止租約之意思表即應由出租人全體為之，始生效力。惟原告於106年8月4日寄發存證信函（見本院卷第13頁）通知被告終止租約時，僅由原告1人單獨為之，未經出租人全體共同為之，參諸前揭說明，該終止之意思表示不生效力。

4、雖原告主張其為系爭建物之單獨所有權人，就系爭建物有單獨終止權云云。惟系爭租賃契約第1條約定：「土地所在地及使用範圍：臺中市○○區○○段○○○○○○號及其地上所有建築物」，且第3條關於租金之約定，並未將土地、建物分開計算租金，而係每月總額之約定（見本院卷第10頁），可見系爭土地及系爭建物同為系爭租賃契約之租賃標的物，無由區分為二，是原告主張其得一部終止關於

系爭建物之租約云云，尚非有據。況無論是系爭土地或系爭建物，均為原告及王坤德（王坤德部分嗣由廖滄海等4人承受租約）所共同出租，亦即，系爭建物之出租人亦為數人，依照前揭終止權行使不可分之說明，原告1人單獨行使終止權，自不生終止之效力，故原告此部分主張，洵屬無據，不足為採。又本院既已認定原告主張其已合法終止系爭租賃契約云云，不足憑採，則關於被告抗辯系爭建物乃被告借名登記於原告名下部分，及原告終止租約違反土地法第103條規定，應屬無效等部分，即無再行審酌之必要，併予敘明。

5、綜據前述，系爭租賃契約為數人所共同出租，原告單獨行使終止權，未經出租人全體為之，不生終止之效力，系爭租賃契約仍有效存在。而系爭租賃契約之租賃期限至121年12月31日止（見本院卷第10頁），迄未期滿，是原告訴請被告將系爭建物返還原告，將系爭土地返還原告及其他全體共有人，為無理由，不應准許。

（二）關於原告主張依系爭租賃契約，請求被告給付106年4月至12月份止所積欠9個月之租金3,189,600元，有無理由？

1、稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金，為民法第421條第1項、第439條前段所分別明定。又系爭租賃契約第3條約定：「租金：103年1月1日至106年12月31日止每月租金53萬1,600元整」、「支付方法：...每月首日繳付」。

2、經查，本件原告主張被告自106年4月起即未再繳納租金一節，為被告所不爭執，是原告請求被告給付106年4月至12月共9個月之租金，即屬有據。又依系爭租賃契約第3條、第7條第4-1項記載，兩造約定106年4月至12月此段期間之租金為每月531,600元，3分之2歸原告所有。因此，原告所得請求被告給付106年4月至12月共9個月之租金總額為3,189,600元（計算式：531,600元x 2÷ 3× 9個月＝3,189

,600元），原告此部分請求核屬有據，應予准許。

（三）關於原告主張依不當得利及侵權行為損害賠償之規定，請求被告給付自107年1月1日起至遷讓房地之日止，按月相當於租金之不當得利，每月414,667元，有無理由？

1、按民法第179條規定之不當得利，必須無法律上之原因，而一方受利益，致他方受損害，始可成立（最高法院65年台再字第138號民事判例要旨參照）。次按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。

2、本件原告主張被告應自107年1月1日起至遷讓系爭房地之日止，按月給付原告414,667元，其請求權基礎為民法第179條之不當得利、第184條第1項前段之侵權行為（見本院卷第80頁反面）。惟系爭租賃契約之租賃期限至121年12月31日止，迄未期滿，且原告主張終止系爭租賃契約，未經出租人全體共同為之，不生終止之效力，系爭租賃契約仍有效存在等情，已如前述。系爭租賃契約既未經合法終止，仍有效存在，則被告本於其為系爭租賃契約承租人之地位，對於租賃標的物即系爭土地與系爭建物，本即有使用收益之權。因此，被告占有系爭土地及系爭建物，乃屬有法律上之正當權源，而非無權占有，且無因故意或過失不法侵害他人權利可言，故原告主張依民法第179條不當得利、第184條第1項前段侵權行為之法律關係，請求被告自107年1月1日起至遷讓房地之日止，按月給付414,667元，為無理由，不應准許。

六、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第

2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項、第203條所明定。本件原告對被告之106年4月至12月共9個月租金債權，兩造約定應於每月首日繳付，業如前述，核屬有確定期限之給付，是原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即107年3月29日（見本院卷第22頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

七、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付積欠之106年4月至12月共9個月租金合計3,189,600元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年3月29日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

八、本件兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已隨訴之駁回而失所依附，應駁回之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　羅智文

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　　108　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　廖鳳美