

# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第379號

上訴人 雲景星

訴訟代理人 林易佑律師

被上訴人 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

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國109年5月27日臺灣臺中地方法院107年度訴字第3930號第一審判決提起上訴，本院於民國109年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

## 事實及理由

### 一、上訴人主張：

(一)坐落上訴人所有臺中市○○區○村段○○○○○○號土地(下稱978-1地號土地)，如原判決附圖編號A、面積649.66平方公尺之建物(門牌號碼臺中市○○區○村路○○○巷○○號，下稱52號建物)，原係上訴人配偶雲吳○杏所有，系爭52號建物現為被上訴人占有使用，且被上訴人就該52號建物與雲吳○杏並未成立租賃關係，為無權占有。

(二)雲吳○杏於民國103年6月30日死亡，遺產並未分割，系爭52號建物為上訴人及其他繼承人公同共有，上訴人自得依民法第821條規定，請求被上訴人遷讓返還予上訴人及其他全體共有人。

(三)被上訴人占有52號建物，形同占有該建物所坐落之978-1地號土地，上訴人亦得依民法第767條第1項規定，請求被上訴人返還系爭土地予上訴人。

(四)被上訴人於76年或79年間，向上訴人之子雲○仙承租門牌號碼臺中市○○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5月31日止，此後被上訴人繼續支付租金，雙方未再簽立書面租約。被上訴人曾於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），該土地所有權人為上訴人。故61號建物僅係被上訴人做為合法申請公司、工廠登記證之用，實際上被上訴人之廠房係位在52號建物，但被上訴人並未承租52號建物。

(五)被上訴人於105年5月10日寄發之存證信函內容，主張52號建物之維修費用由伊自行負責，並未曾要求上訴人負擔，卻又於106年6月27日出具估價單2紙予出租人雲0仙，片面主張屋頂維修費用5萬1,600元，應從租金中扣抵，前後主張矛盾，其自行於租金中扣抵5萬1,600元，即非合法，雲0仙得請求返還。茲雲0仙已於108年5月將此筆債權轉讓予上訴人，並於109年3月25日補立債權讓與書，上訴人得請求被上訴人返還5萬1,600元租金。

(六)被上訴人將52號建物做為電鍍化學工廠使用，已污染上訴人所有978-1地號土地，上訴人得依民法第184條第1項規定，請求被上訴人賠償，並以100萬元為請求之最低金額。

(七)聲明：

1.被上訴人應將978-1地號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（即原判決附圖）編號A、面積649.66平方公尺之部分，騰空遷讓返還上訴人及其他全體共有人，並將該部分之土地返還予上訴人。

2.被上訴人應給付上訴人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。

3.願供擔保請准宣告假執行。

(八)原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。並上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人應將978-1地號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  
原判決附圖）編號A、面積649.66平方公尺之部分，騰空  
遷讓返還上訴人及其他全體共有人，並將該部分之土地返  
還予上訴人。

3.被上訴人應給付上訴人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。

## 二、被上訴人則以：

(一)被上訴人與雲0仙簽訂系爭租約之標的實際為52號建物，係  
供作辦公室、車庫、員工宿舍及工廠使用，被上訴人並未占  
有使用系爭租約所記載之61號建物。

(二)出租人雲0仙，101年以前委任雲吳0杏、102年委任雲吳0  
杏或雲0傑、103年以後委任雲0傑向被上訴人收取租金，  
收租前均先進入工廠內查看電表及水表，記錄使用的水、電  
費度數後，開立水、電費收據予被上訴人，被上訴人再依前  
開收據開立轉帳傳票給雲吳0杏或雲0傑簽收，被上訴人所  
承租之標的，確實為52號建物。

(三)依民法第429條第1項規定，出租人應負擔維修費用，上訴人  
已承認被上訴人曾代墊52號建物之維修費用5萬1,600元，出  
租人雲0仙自無從將該維修費用債權再讓與上訴人。

(四)被上訴人在52號建物經營之工廠，已設置定著式之資產設備  
處理生產過程中之排放物，均符合環保法令，臺中市政府環  
境保護局（下稱臺中市環保局）亦函覆，查無民眾反映被上訴  
人公司污染978-1地號土地之汙染案件，上訴人請求賠償，  
要屬無據。

(五)答辯聲明：上訴駁回。

## 三、兩造爭執及不爭執事項：

(一)不爭執事項：

1.坐落在上訴人所有臺中市○○區○村段○○○○○○號土地上  
如原判決附圖所示編號A部分建物（面積649.66平方公尺  
，即系爭52號建物），為未保存登記建物，現由被上訴人  
占有使用（原審卷一第23、253頁土地登記第二、一類騰

01 本；原判決附圖指原審卷一第133、135頁臺中市豐原地政  
02 事務所函暨附土地複丈成果圖）。

- 03 2.系爭52號建物未懸掛門牌號碼（惟上訴人主張為臺中市○  
04 ○區○村路○○○巷○○號，被上訴人則主張為同巷61號），  
05 其外觀如原審卷一第193頁照片），無公司招牌，但有「  
06 光甫」字樣。
- 07 3.被上訴人於76年或79年間，向上訴人之子雲○仙承租門牌  
08 號碼為臺中市○○區○村路○○○巷○○號之建物，做為電鍍  
09 化學工廠使用，雙方簽立房屋租賃契約，期間多次換約續  
10 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  
11 05月31日止，此後被上訴人繼續支付租金，雙方未再簽立  
12 書面租約（見原審卷一第25～33頁房屋租賃契約書，即系  
13 爭租約）。
- 14 4.被上訴人於79年7月7日向經濟部辦理公司設立登記，登記  
15 之公司所在地為「臺中市○○區○村路○○○巷○○號」（原  
16 審卷一第19頁公司基本資料）。
- 17 5.依原審卷一第15頁使用執照所載，建築地點「臺中市○○  
18 區○村路○○○巷○○號」建物之坐落土地為「改制前臺中縣  
19 豐原市○○○○段○○○○號，即重測後之臺中市○○區○  
20 ○段○○○○號」，808地號土地所有權人為上訴人（見原審  
21 卷一第17、251頁土地登記第二、一類謄本）。依原審卷  
22 一第157頁房屋稅繳款書所載，課稅房屋「臺中市○○區  
23 ○村路○○○巷○○號」之納稅義務人為「興達實業廠即雲○  
24 仙」。61號建物亦為未保存登記建物，無登記謄本，無法  
25 確定實際位置。
- 26 6.門牌號碼「臺中市○○區○村路○○○巷○○號」建物原屬上  
27 訴人之配偶雲吳○杏所有（見原審卷一21、111頁房屋稅  
28 籍證明書、117、119頁臺中市政府稅務局豐原分局函暨附  
29 稅籍紀錄表及平面圖），稅籍資料未記載52號建物坐落之  
30 土地（見原審卷一第131頁臺中市政府稅務局豐原分局函  
31 ）。雲吳○杏於103年6月30日死亡，遺產並未分割，全體

繼承人為上訴人、雲0傑（雲0仙之子）、雲0哲、雲0哲、雲0庭、雲0傑、雲0傑、雲0菱及雲0晴等九人（除上訴人外，均因第一順位繼承人拋棄繼承而代位繼承，見原審卷35頁原法院家事庭函、63～77頁繼承系統表及戶籍謄本）。

(二) 主要爭點：

1. 上訴人主張系爭52號建物為雲吳0杏全體繼承人所有，被上訴人無權占有；被上訴人抗辯系爭52號建物屬系爭租約實際出租標的範圍，且係雲0仙或上訴人有權出租予被上訴人使用，何者有理由？
2. 如爭點1. 上訴人主張有理由，則上訴人依民法第821條規定，請求被上訴人將系爭52號建物騰空遷讓返還上訴人及其他全體共有人，並依民法第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭52號建物占用之系爭978-1地號土地返還上訴人，有無理由？
3. 上訴人依系爭租約及債權轉讓之法律關係，請求被上訴人給付租金5萬1,600元，有無理由？
4. 上訴人主張因被上訴人公司自79年設立起迄今，在系爭978-1地號土地上排放電鍍化學原料廢水，系爭978-1地號土地受有污染，依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付損害賠償100萬元，有無理由？

四、得心證之理由：

(一) 系爭52號建物屬系爭租約出租標的範圍，且係雲0仙有權出租予被上訴人使用，被上訴人並非無權占有：

1. 按租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物所有權為要件（最高法院64年台上字第424號民事裁判要旨參照）。是租賃標的物之出租人非必為所有人，如出租他人之物，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租賃標的物。
2. 查系爭52號建物坐落在上訴人所有978-1地號土地上，現

01 由被上訴人占有使用，且上訴人之子雲0仙與被上訴人間  
02 簽訂有系爭租約等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項（一）  
03 、（二））。上訴人固主張，被上訴人公司及工廠登記地址記  
04 載為61號，61號建物才是被上訴人承租的房屋；惟其目前  
05 實際占有使用之房屋則為52號，然52號建物原屬雲吳0杏  
06 所有，現為雲吳0杏之全體繼承人共有，雙方就52號建物  
07 並無租賃關係存在等語，惟查：

08 (1) 租賃房屋以租約雙方合意並交付之房屋使用範圍為其租  
09 賃標的，而門牌號碼僅在便於國家行政管理，不能改變  
10 租賃物特定之事實。

11 (2) 證人即被上訴人員工林0桂證稱：從93年伊上班開始，  
12 被上訴人承租的工廠所在就是現在廠房這個地方，伊知  
13 道系爭建物是被上訴人廠房，工廠沒有搬過家；工廠租  
14 金以前是雲吳0杏收取，雲吳0杏收租前會先來工廠查  
15 看電表及水表確認收多少電費及水費，並填寫收據交給  
16 被上訴人，被上訴人再依收據開立轉帳傳票交給雲吳0  
17 杏簽收，之後再將支票交給雲吳0杏；被上訴人承租的  
18 工廠水表位在工廠後方，雲吳0杏知道該工廠有出租給  
19 被上訴人；現在是雲0傑在收租，是雲0傑填寫收據後  
20 交給被上訴人，被上訴人依收據開立轉帳傳票交給雲0  
21 傑簽收，之後開立同傳票金額支票交給雲0傑等語（見  
22 原審卷一第340～345頁）。

23 (3) 證人即上訴人之孫雲0傑證稱：伊有向被上訴人收取租  
24 金，102年就有收租金，伊是受爺爺雲景星（即上訴人）  
25 委託收取租金，之前是奶奶雲吳0杏收取租金；伊收租  
26 前會先查看電表及水表來確認收多少水費及電費，被證  
27 六收據是伊填寫，之後交給被上訴人依收據開立轉帳傳  
28 票；原審卷一第255～259頁傳票是伊簽收，被上訴人開  
29 立同傳票金額支票交付給伊；原審卷一第193頁中間那  
30 張照片，奶奶說是被上訴人在用的廠房；照片編號二、  
31 三是在系爭土地上，是伊去收租的地方；被證五這三張

01 照片(原審卷一第393~397頁)是工廠內水表的照片，伊  
02 知道工廠有出租給被上訴人，伊除收取被上訴人租金外  
03 ，也收取該土地附近其他工廠的租金，工廠租金都是爺  
04 爺奶奶在管理，附近廠房只有這間叫光甫公司等語(見  
05 原審卷一第346~352頁)。

06 (4) 證人即上訴人之子雲0仙證稱：被上訴人租約不是伊簽  
07 的，是伊爸爸代理伊簽的，租期從76年中開始，租金都  
08 是伊媽媽收的，是伊媽媽在處理，伊也不知道；原審卷  
09 一第277~279頁之61號建物，現在整編成61-5號，61號  
10 火災後伊爸爸有請人重新整修，另外有人在使用；被上訴  
11 人跟他們只租一個地方，就是租61號「這個門牌」，是  
12 伊媽媽處理的，52號建物租給被上訴人之前是租給別人  
13 ，現在請伊兒子雲0傑在管理；61號是合法的，52號是  
14 在農地上蓋的工廠等語(見原審卷一第352~357頁)。

15 (5) 互核上開證人所述及上訴人一家人向被上訴人收取租金  
16 之資料(見原審卷一第255~261、383~391頁轉帳傳票  
17 、399~401頁收據)，可知，被上訴人自簽立系爭租約  
18 起，即使用系爭52號建物經營公司及工廠迄今，系爭52  
19 號建物掛有光甫字樣，郵差亦將記載有61號被上訴人公  
20 司地址郵件送至系爭52號建物，長久以來系爭租約及52  
21 號建物均由上訴人及其妻雲吳0杏管理，並由雲吳0杏  
22 及上訴人授權之雲0傑至52號建物處向被上訴人收取租  
23 金，而被上訴人向雲0仙承租之房屋除系爭建物外並無  
24 他處，61號門牌建物更另有他人使用，未曾交付被上訴  
25 人使用，足見被上訴人向雲0仙承租之房屋，自始即為  
26 系爭52號建物，並非61號建物。

27 (6) 上訴人亦自承：61號建物僅係被上訴人做為合法申請公  
28 司、工廠登記證之用，實際上被上訴人之廠房係位在52  
29 號建物等語。再參以證人雲0仙所述，系爭978-1地號  
30 土地為農地，所建工廠係違建無法登記合法公司及工廠  
31 使用，是以出租人提供其他合法建物資料供承租農地違

01 建工廠之承租人為公司及工廠登記，符合現況需求。適  
02 可解釋為何系爭租約記載被上訴人承租之標的為61號建  
03 物，卻使用系爭52號建物營業之故。

04 (7)至於上訴人固主張52號建物為雲吳0杏全體繼承人所有  
05 ，然因系爭52號建物及土地本屬上訴人及其妻雲吳0杏  
06 家族財產，出租事宜均由其等管理決定，系爭52號建物  
07 既為系爭租約之出租標的，上訴人及雲吳0杏均知情且  
08 同意，並持續向被上訴人收租，被上訴人自得依系爭租  
09 約合法占有使用系爭52號建物及坐落之978-1地號土地  
10 甚明。

11 3.綜上，系爭租約記載之標的雖為61號建物，惟被上訴人實  
12 際承租之標的為52號建物；出租人實際出租及交付使用之  
13 標的亦為52號建物，則被上訴人抗辯系爭52號建物屬系爭  
14 租約出租標的範圍，且係雲0仙或上訴人有權出租予被上  
15 訴人使用，為有理由，上訴人主張被上訴人無權占有，自  
16 屬無據。則上訴人依民法第821條規定，請求被上訴人將  
17 系爭52號建物騰空遷讓返還上訴人及其他全體共有人，並  
18 依民法第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭建物占用  
19 之978-1地號土地返還上訴人，均無理由。

20 4.至於上訴人另主張，系爭52號建物已不堪使用，並據此為  
21 終止租約等語。惟查，被上訴人目前仍持續使用系爭52號  
22 房屋經營工廠，為兩造所不爭執，上訴人主張系爭52號建  
23 物已不堪使用，自與事實不符。況本件係房屋租賃契約，  
24 並非租用基地建築房屋之契約，並無出租人得以房屋不堪  
25 使用為由，而終止租約之規定，本院自無須審酌，故上訴  
26 人請求鑑定系爭建物是否不堪使用，即無鑑定之必要，附  
27 此敘明。

28 (二)上訴人請求被上訴人給付轉讓之租金債權5萬1,600元，為無  
29 理由：

30 1.上訴人主張106年6月之租金5萬7,000元，被上訴人以系爭  
31 52號建物維修費用5萬1,600元扣抵部分租金，因而短少支

01 付5萬1,600元等情，固據上訴人提出106年6月27日估價單  
02 及被上訴人提出同年11月17日轉帳傳票為證（原審卷一第  
03 153、383頁），惟估價單雖載106年6月，但載有「修繕屋  
04 頂等51600元」之轉帳傳票則為106年11月所開具，上訴人  
05 主張被上訴人積欠106年6月租金，即與事實不符。

06 2.被上訴人所提上開轉帳傳票係經被上訴人與雲0傑會算後  
07 由被上訴人支付該月應支付雲0仙之租金及費用，並由雲  
08 0傑簽名確認，足見被上訴人並無積欠租金之情。

09 3.依民法第429條第1項規定，租賃物之修繕，除契約另有訂  
10 定或另有習慣外，由出租人負擔。而上開52號建物之維修  
11 費用，核屬租賃物之修繕應支出之費用，依上開轉帳傳票  
12 所載，可知雲0仙已同意自租金中扣抵，於法相符，益證  
13 被上訴人抗辯為真。

14 4.至上訴人主張被上訴人曾以存證信函向雲0仙表示：建物  
15 維修伊自負費用，未曾要求雲0仙負擔等語（見原審卷一  
16 第151頁），核該存證信函係105年5月10日所發，當時尚  
17 無系爭建物修繕費用之支出，且依其全文所示，僅係被上  
18 訴人回覆雲0仙終止租約之問題，實難認上訴人有何承諾  
19 自行負擔該筆修繕費用之情事。

20 5.綜上，系爭52號建物修繕費用5萬1,600元業由雲0仙同意  
21 自租金中抵扣，被上訴人自無積欠雲0仙租金5萬1,600元  
22 之事實。茲雲0仙對被上訴人既無5萬1,600元之租金債權  
23 ，自無從將租金債權轉讓與上訴人，是上訴人依系爭租約  
24 及債權轉讓之法律關係，請求被上訴人給付租金5萬1,600  
25 元，自無理由。

26 (二)上訴人請求系爭土地受有污染之損害賠償100萬元，為無理  
27 由：

28 1.上訴人主張被上訴人自79年設立迄今，在系爭978-1地號  
29 土地上排放電鍍化學原料廢水，污染系爭土地，已構成侵  
30 權行為等語，此為被上訴人所否認，自應由上訴人負舉證  
31 之責。惟上訴人始終未具體說明被上訴人於何時以何方法

01 排放廢水致發生何污染情事，僅以被上訴人經營電鍍化學  
02 工廠即空言推測系爭土地遭受污染而受有損害，確屬無憑  
03 。

04 2. 況被上訴人承租系爭52號建物本就做為電鍍化學工廠使用  
05 （見不爭執事項（三）），系爭租約並載有「光甫電度」（  
06 見原審卷一第25頁），且上訴人對於出租予被上訴人之前  
07 ，系爭52號建物亦係出租予訴外人專富工業社作為電鍍工  
08 廠之事實，亦不爭執（本院卷第70頁），況上訴人及家人長  
09 期至被上訴人工廠處收取租金、查抄電表及水表資料，且  
10 自承提供另一處合法建物即61號房屋之相關文件做為被上  
11 訴人合法申請公司、工廠登記證之用，足見上訴人長期以  
12 來即知悉並同意被上訴人在系爭52號建物經營電鍍化學工  
13 廠，被上訴人自無違約使用承租之建物之情。

14 3. 又經原法院函詢臺中市環保局關於被上訴人有無污染環境  
15 案件，該局查詢環保報案中心公害陳情案件管理系統結果  
16 ，覆稱並無民眾反映被上訴人公司案件。另被上訴人違反  
17 環保法規一覽表所列8件裁處案，亦無法勾稽與系爭土地  
18 有何關聯。

19 4. 另系爭978-1地號土地，非屬土壤及地下水污染公告列管  
20 場址等情，亦有臺中市環保局109年2月12日中市環稽字第  
21 1090012219號函暨附裁處資料，及109年4月20日中市環水  
22 字第1090040860號函在卷足憑（見原審卷一第287～315頁  
23 、卷二第19頁）。再參以被上訴人所提其參與表面處理產  
24 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  
25 回收證書（見原審卷二第103～109頁），堪認並無上訴人  
26 所指污染系爭土地之事實。上訴人請求囑託臺中市環保局  
27 鑑定系爭土地相關污染問題，即無必要。

28 5. 綜上，上訴人未舉證證明被上訴人自79年迄今長達30年在  
29 系爭978-1地號土地上排放電鍍化學原料廢水，並導致系  
30 爭土地受有污染致上訴人受有何權利之侵害，是其依民法  
31 第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付損害賠償100

萬元，為無理由。

五、綜上所述，被上訴人基於系爭租約有權使用系爭52號建物及建物所在之系爭978-1地號土地，且無積欠租金之事實；另上訴人復未舉證被上訴人有何污染系爭978-1地號土地之侵權行為，其依民法第821條規定，請求被上訴人將系爭52號建物騰空遷讓返還上訴人及其他全體共有人，並依民法第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭52號建物占用之978-1地號土地返還上訴人；及依系爭租約及債權轉讓之法律關係，請求被上訴人給付租金5萬1,600元；再依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付損害賠償100萬元，暨金錢部分總計105萬1,600元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，均無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

|   |   |   |   |     |   |    |   |    |   |
|---|---|---|---|-----|---|----|---|----|---|
| 中 | 華 | 民 | 國 | 109 | 年 | 11 | 月 | 10 | 日 |
|   |   |   |   | 民   | 事 | 第  | 七 | 庭  |   |
|   |   |   |   |     | 審 | 判  | 長 | 法  | 官 |
|   |   |   |   |     |   |    |   | 王  | 銘 |
|   |   |   |   |     |   |    |   | 法  | 官 |
|   |   |   |   |     |   |    |   | 張  | 國 |
|   |   |   |   |     |   |    |   | 華  |   |
|   |   |   |   |     |   |    |   | 法  | 官 |
|   |   |   |   |     |   |    |   | 高  | 英 |
|   |   |   |   |     |   |    |   | 賓  |   |

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 吳伊婷

中 華 民 國 109 年 11 月 10 日