

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第678號

原告 周嘉志

徐美麗

共同

訴訟代理人 邱柏青律師

被告 聯友汽車股份有限公司

法定代理人 陳振昌

訴訟代理人 陳正山

柯彩燕律師

林畊甫律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年5月11日言詞辯論終結，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

壹、程序部分

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。又不變更訴訟標的，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項第2款、第256條分別定有明文。經查，本件原告起訴狀所載應受判決事項之聲明為：(一)被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號未保存登記建物（下稱系爭房屋，下與系爭土地合稱系爭房地）騰空返還予全體共有人。(二)被告應自民國108年7月1日起至遷讓返還日止，按月給付新臺幣（下同）131,200元予原告二人等。嗣本件訴訟程序進行中，原告於110年5月11日具狀變更應受判決事項之聲明為：(一)被告應自系爭房屋之基地即系爭土地遷出，將該基地交還予全體共有人。(二)被告應自108年7月1日起至遷讓返還日止，按月各分別給付65,600元予原

告二人。(三)如獲勝訴判決，願供擔保請准予宣告假執行（見訴字卷第285、293、294頁。經核原告上開所為變更訴之聲明，係基於兩造間租賃契約、被告占有系爭土地而使用系爭房屋之同一基礎事實；另給付金額部分，為補充及更正事實上之陳述，揆諸首揭規定，核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：被告為經營汽車展示保養廠，承租繼承自徐鐘碧之原告周嘉志（由徐鐘碧之繼承人徐美榮以夫妻贈與應有部分）、徐美麗及訴外人徐正青共同所有之系爭土地及其上系爭房屋，約定租賃期間自106年7月1日起至108年6月30日止共計2年，每2年續簽一次，並簽訂有租賃合約書（下稱系爭租約）。系爭租約於108年6月30日屆期後，兩造並無另行議定租約，原告等一再表示不予續約，並催促被告將系爭房地騰空返還，然被告均置之不理，原告於108年8月7日委請律師發函被告表明不願續租並請求返還系爭房地，詎被告竟於同年月14日回函拒絕返還。系爭土地共有人中之2人（即原告等）早已明白不願續租，系爭租約已終止，被告無權占用系爭房屋，原告自得依系爭租約第3條約定、民法第450條、第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告自系爭土地遷出而將之返還予全體共有人。又被告於108年7月1日起為無權占用，占用期間受有相當於租金之使用利益，致原告受有損害，以系爭租約約定租金每月196,800元，原告2人應有部分共計2/3為計算，原告得依民法第179條前段規定請求被告各按月給付65,600元（計算式：196,800元/月×2/3=131,200元；131,200元×1/2=65,600元）予原告。為此，爰依法提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應將自系爭房屋之基地即系爭土地遷出，將該基地交還予全體共有人。（二）被告應自108年7月1日起至遷讓返還日止，按月各分別給付65,600元予原告二人。（三）如獲勝訴判決，願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告則以：被告自80年7月1日起分別向徐鐘碧、訴外人即被

告之法定代理人陳振昌各承租其所有之系爭土地、高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱1056地號土地）以興建房屋，系爭房屋實係被告自行出資委由訴外人義山工作處陳燕山興建，僅係借名登記於徐鐘碧、陳振昌名下（登記持分比率各為75000/100000、25000/100000），被告為事實上處分權人，系爭房屋並非原告所有，亦非系爭租約租賃標的，原告主張被告應遷讓返還系爭房屋並無理由。又徐鐘碧於93年3月23日死亡後，原告徐美麗、訴外人徐美榮、徐正青因分割繼承遺產而屢生糾紛，該期間雖未簽訂書面契約，被告仍持續承租系爭土地，至97年間將租金分為三份給付徐美麗、徐美榮、徐正青三人，嗣於103年7月1日再行與渠等三人簽訂書面租約，併參考租金行情、地價稅，自106年7月1日起調整為每月租金205,000元，於扣除二代健保費、租賃稅後分別匯付原告二人及徐正青。系爭租約雖於108年6月30日屆期，被告仍依原租賃方式使用系爭土地，且持續匯付租金予原告二人及徐正青，原告既不為反對之意思表示，兩造間租賃契約應已視為不定期租賃，且被告係租地建屋，應優先適用土地法第103條之規定，排除民法第450條之適用，非有土地法第103條規定事由，原告不得終止租約，兩造間租賃關係仍存在，原告主張被告無權占用系爭土地、其等受有相當於租金之不當得利之損害，自屬無由等語置辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見訴字卷第289至290頁）：

（一）被告承租系爭土地、1056地號土地（重劃前原段名為龍華段四小段），其上坐落系爭房屋現由被告公司占有經營汽車展示及保養廠使用。

（二）被告向徐鍾碧承租系爭土地、向陳振昌承租1056地號土地，於80年6月30日各簽立土地租賃契約書，租賃系爭土地328坪、1056地號土地114坪，均於租賃契約第二條約定租期五年即自80年7月1日至85年6月30日；均於租賃契約第四條約定

：「乙方（即被告公司）於租賃期間在土地上之建物之起造人應為甲方（即徐鍾碧／陳振昌），其房屋稅由乙方負擔，地價稅則由甲方負擔」。

（三）被告與義山工作處陳燕山於80年11月10日簽立工程合約書，約定新建廠房工程，工程地點為「高雄市○○段○○段○○○○○○○○號」，總價計4,066,000元，工程期限75天。

（四）高雄市政府工務局使用執照(81)高市工建築使字第384號，起造人為「徐鍾碧、陳振昌」，建築地點為○○○區○○○路○○○號」、地號「龍華段四小段1055、1056號」。

（五）系爭房屋之房屋稅納稅名義人為陳振昌等二人（徐鍾碧、陳振昌），系爭房屋房屋稅實際由被告公司繳納。

（六）系爭土地原所有權人為徐鍾碧，徐鍾碧之繼承人為徐美麗、徐美榮、徐正青，其等3人於99年1月14日以「和解繼承」為原因，取得系爭1055地號土地應有部分各三分之一，另於102年1月3日以「夫妻贈與」為原因，原告周嘉志自徐美榮處取得系爭土地應有部分三分之一。

（七）自108年7月至110年5月，被告持續每月匯付租金予周嘉志、徐正青、徐美麗、陳振昌。

（八）陳振昌為被告之董事長，被告於80年6月間設立時，徐鍾碧及其配偶徐風楷、原告周嘉志及其配偶徐美榮均為被告之股東，徐鍾碧原持有被告之股份由徐美麗、徐美榮、徐正青繼承。

四、得心證理由：

（一）系爭房屋是否為原告所有，又被告占用系爭房屋有無合法權源？

1、原告主張系爭房屋以地主徐鍾碧、陳振昌為起造人，並將興建費用分別攤抵在租金所得中以替代租金，本件係以出租人為起造人之租地建屋，約定租期屆期後房屋所有權歸土地所有權人所有，僅有針對土地簽訂租約及約定租金，被告對於建物並無存在租賃關係，被告占有系爭房屋是附隨租賃上的權利等語（見訴字卷第266至267、286頁），被告則抗辯：

01 系爭房屋係由被告實際出資興建，僅以基地地主為申請執照
02 ．徐鐘碧、陳振昌僅係起造名義人，事實上處分權人仍為被
03 告，被告自屬有權占有系爭房屋等語（見訴字卷第286至287
04 頁）。

05 2、按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為
06 而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法
07 律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不
08 待登記即原始取得其所有權，與該建物行政管理上之建造執
09 照或使用執照之起造人名義誰屬無涉。次按因自己出資而建
10 築之房屋，不待登記即原始取得其所有權，與該房屋行政上
11 起造人名義之誰屬無關，亦與因法律行為而取得者，須依民
12 法第758條規定經登記始取得其所有權者不同，（最高法院
13 101年度台上字第127號判決、最高法院85年度台上字第100
14 號判決意旨參照）。

15 3、查被告主張其實際出資興建系爭房屋一情，業據提出被告與
16 義山工作處陳燕山之工程合約書、施作明細、工程款統一發
17 票及簽收明細影本存卷可參（見訴字卷第29至45頁），原告
18 亦不爭執系爭房屋起造費用均由被告支出（見訴字卷第267
19 頁），被告辯稱其為系爭房屋之實際出資興建者，堪以採信
20 。系爭房屋固以徐鐘碧、陳振昌為起造人，則有建築執照申
21 請書、高雄市政府工務局使用執照(81)高市工建築使字第38
22 4號影本在卷可稽（見訴字卷第47至51頁），然揆諸前開判
23 決意旨，建物所有權應歸屬於出資興建人，此與該建物行政
24 管理上之建造執照或使用執照之起造人名義無涉，自難逕以
25 使用執照之起造人為徐鐘碧、陳振昌，遽認系爭房屋屬渠等
26 地主之財產。原告雖主張系爭租約約定租期屆期後房屋所有
27 權歸土地所有權人所有，然系爭租賃契約第四條僅約定「乙
28 方（即被告公司）於租賃期間在土地上之建物之起造人應為
29 甲方（即徐鍾碧／陳振昌），其房屋稅由乙方負擔，地價稅
30 則由甲方負擔」，並未約明土地上之建物於租期屆滿後歸屬
31 地主所有，亦無以興建房屋費用代替租金支付之約定，原告

上開主張並無依據。再佐以系爭房屋之房屋稅自81年起至108年間均由被告繳納，有房屋稅繳款書、稅籍證明書等件可參（見訴字卷第53至132頁），倘租期屆至後（以被告80年7月1日初為承租之五年期間而言，85年6月30日已屆滿）系爭房屋即歸屬地主徐鐘碧、陳振昌所有，何以仍由被告持續繳納房屋稅，益徵被告抗辯其係系爭房屋實際出資興建之人而取得事實上處分權，應屬無據。從而，原告主張系爭房屋為其所有、被告為無權占有，均屬無據。

(二)被告占用系爭土地有無合法權源？原告請求被告遷出、返還系爭土地及給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。查兩造約定租賃期間自106年7月1日起至108年6月30日止屆滿，惟自108年7月1日後，被告仍繼續使用租賃標的，並持續將每月租金匯付原告周嘉志、徐美麗及訴外人徐正青，原告復未即表示反對之意思。原告雖主張於108年8月7日委請律師發函被告表明不願續租並請求返還系爭房地，固據提出存證信函為憑（見審訴卷第25至26頁），然該寄發存證信函之日期距租約屆滿時點已有月餘，且已收取108年7月、8月份二期租金（見訴字卷第137、139頁轉帳交易明細），加以該存證信函僅以原告周嘉志之名義寄發，而非由系爭土地租賃契約之全體出租人共同為之，難謂出租人有即時表示反對續租之意，依前開條文，兩造間之租賃關係自108年7月1日後即視為不定期租賃關係。

2、按民法第450條第2項固規定租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但土地法為民法之特別法，自應優先適用土地法之相關規定，是租用建築房屋之基地，非有土地法第103條所列各款情形之一者，出租人不得收回（最高法院86年度台上字第2258號判決意旨參照）。又租用建築房屋之基地，非因：「一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。四、承租人積

01 欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。五、承租
02 人違反租賃契約時」各款情形之一，出租人不得收回，土地
03 法第103條定有明文。且未定期限之租賃之終止，應依習慣
04 先期通知，亦為民法第450條第3項前段所明揭。本件系爭租
05 約既如前述係不定期基地租用契約，被告占用系爭土地自屬
06 有權占有，且非有土地法第103條所列之事由，不得終止，
07 而被告自108年7月迄今仍持續匯款給付租金，為兩造所不爭
08 執，並有租金明細表、銀行交易明細等附卷可佐（見訴字卷
09 第135至145、277至281、329頁），堪認被告未有積欠租金
10 之情事，原告復未舉證被告有何違反法令使用基地或轉租等
11 違反租賃契約事由，自不得依土地法第103條終止租約，兩
12 造間租賃關係仍然繼續，原告主張被告無權占用系爭土地，
13 請求被告遷出、返還系爭土地，即無足採。

14 3、兩造間就系爭土地既有租賃關係存在，已如前述，則被告之
15 系爭房屋占用系爭土地即非無權占有，更無不當得利之可言
16 ，從而，原告請求被告自108年7月1日起至返還土地之日止
17 按月給付各原告相當於租金之不當得利65,600元，亦無理由
18 ，應予駁回。

19 五、綜上所述，被告與原告間就系爭土地存在不定期租賃關係，
20 而有權占有系爭土地，從而原告依系爭租賃契約、民法第45
21 0條、767、821條、第179條規定，訴請被告遷出、返還所占
22 用之系爭土地予全體共有人，並自108年7月1日起至返還土
23 地之日止按月給付各原告相當於租金之不當得利65,600元，
24 均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
25 請即失所附麗，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判
27 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 6 月 11 日
31 民 事 第 一 庭 法 官 張 雅 文

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 110 年 6 月 15 日
05 書記官 陳禕翎