

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壙簡字第2169號

原告 昭全木業有限公司

法定代理人 賴茂棠

訴訟代理人 陳美娥

被告 泓福實業股份有限公司

法定代理人 陳弘祥

訴訟代理人 陳詠揚

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將桃園市○○區○○段00○號建物即門牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋，及桃園市○○區○○段000○000○000地號土地均騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣3,193,100元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文，上開規定依同法第436條2項，於簡易訴訟程序適用之。查原起訴請求：「(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號之廠房及桃園市○○

01 區○○段000○○000地號土地騰空遷讓返還原告。(二)被
02 告應自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓返還前項廠房、土地
03 之日止，按月給付原告新臺幣（下同）220,000元。(三)願供
04 擔保，請准宣告假執行」（見本院卷第4頁），嗣於民國113
05 年9月24日本院審理時就前開第2項訴之聲明表示先不請求
06 （見本院卷第122頁），核為撤回訴之一部，到庭之被告未
07 為同意與否之表示，然已逾10日未提出異議，揆諸前揭規定
08 意旨，已視為同意撤回，是原告此部分之請求既經合法撤回
09 起訴，非本院審理範圍，先予敘明。

10 貳、實體事項

11 一、原告主張：兩造前於108年7月4日簽立廠房租賃契約書（下
12 稱本件租約），約定由被告向原告承租原告所有之桃園市○
13 ○區○○段00○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路00
14 0號廠房，整編後：同市區○○村0鄰○○0○○0號），及同
15 段1-3、5-4、6-4地號土地（下合稱本件房地），租賃期間5
16 年，自108年9月16日至113年9月15日止，每月租金220,000
17 元，被告業已交付660,000元之押租金。而今租期屆滿，被
18 告仍占用上開房地使用，遲未騰空遷讓返還原告，爰依本件
19 租約及民法第455條、民法第767條第1項前段之規定，擇一
20 請求為原告有利之判決。並聲明：(一)被告應將門牌號碼桃園
21 市○○區○○路000號之廠房及桃園市○○區○○段000○○
22 0○○0地號土地騰空遷讓返還原告。(二)願供擔保，請准宣告
23 假執行。

24 二、被告則以：我知道租期到了，但我有很多東西想要和原告協
25 調，例如本件房地實際面積與本件租約記載內容不符，這部
26 分影響租金的計算；又廠房裡面還有第三方的東西需要保
27 管，我無法逕行騰空前讓返還原告等語為辯。並聲明：原告
28 之訴駁回。

29 三、本院得心證之理由

30 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
31 前段定有明文。次按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆

01 滿時消滅，民法第450條第1項定有明文，如無同法第451條
02 所定視為以不定期限繼續契約情事，依同法第455條規定，
03 承租人應於租期屆滿時返還租賃物。次按乙方（即被告）應
04 於租期屆滿前3個月通知甲方（即原告）是否要繼續承租本
05 租賃不動產，甲乙雙方若同意繼續租賃本不動產時，需於租
06 期屆滿前完成新約簽訂手續，否則租期屆滿時，視為立即終
07 止；租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應同時遷出公司及工
08 廠登記或其他登記，並立即將租賃之不動產騰空後返還甲
09 方。本件租約第2條第3款、第12條第1款，亦有約定。

10 (二)查，原告主張與被告以上開條件簽訂本件租約，今本件租約
11 租期已屆滿，被告應將本件房地騰空遷讓返還原告等事實，
12 業據其提出與所述相符之本件租約暨公證書、本件房地登記
13 第一類謄本為證（見本院卷第7頁至第15頁、第29頁至第32
14 頁），又本件租約於113年9月15日租期屆滿乙節，為被告所
15 不爭執（見本院卷第122頁），且未見兩造就本件房地之租
16 賃關係是否有因續約而尚存續一事，提出說明或證據資料證
17 明，是堪認本件租約確實已於113年9月15日屆期，揆諸上開
18 說明，被告自應將本件房地返還予原告。是原告本於本件租
19 約之約定，請求被告應將本件房地騰空遷讓返還予原告，均
20 屬有據，應予准許。

21 (三)被告另辯稱本件房地實際面積與本件租約所載不符，從而認
22 定本件房地未合乎本件租約約定之使用目的，及原告有溢收
23 租金，且廠房內尚放置第三人物品保管中，逕行移動恐生其
24 他糾紛等語，並提出桃園市政府109年9月24日、111年3月17
25 日函為佐（見本院卷第62頁至第65頁），惟此僅係被告認原
26 告就本件租約或有不完全給付使其受有損害，並欲請求重新
27 核算租金等問題，尚與原告本件請求有無理由之認定無涉，
28 併此敘明。

29 四、綜上所述，原告依本件租約請求被告給付如主文第1項所
30 示，為有理由，應予准許。而本院已認定原告就本件租約請
31 求騰空遷讓返還本件房地為有理由，即毋庸就民法第767條

01 第1項前段請求予以審究，附此說明。

02 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
03 法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣告假執
04 行。並依同法第392條第2項依職權為被告如預供擔保，得免
05 為假執行之宣告。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
07 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
10 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

11 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
12 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
13 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
16 書記官 陳香菱