

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第2274號

原告 林重宇
林子傑
林文雄

共同

訴訟代理人 黃光賢律師
江曉俊律師
複代理人 施傳堯律師

被告 歙宇科技有限公司

兼

法定代理人 吳育奇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為桃園市○鎮區○○路0段000巷000號之廠房騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國114年9月1日起，至將本判決主文第1項所示之廠房返還予原告之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第1項得假執行，但被告如以新臺幣28萬3,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決主文第2項於每月屆期後得假執行，但被告按月以新臺幣8,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告均主張：伊等與被告間，於民國109年間，簽訂門牌號碼為桃園市○鎮區○○路0段000巷000號之廠房（下稱系爭

01 廠房)之租賃契約(下稱系爭租約),約定租期自110年1月
02 1日起至130年12月31日止,被告應於每月30日前,給付租金
03 新臺幣(下同)8,000元予伊等,並經被告繳納押租金1萬6,
04 000元予伊等,另伊等與被告約定,如被告有改裝系爭廠房
05 之必要,應經伊等同意後,始得依相關法令為之,而系爭廠
06 房自99年3月11日建成後,至103年間改建完成,詎被告竟未
07 得伊等同意,即私自在該廠房側面圍牆上另行搭建鐵製圍
08 籬,並改裝廠房前側增建鐵製延伸遮雨棚等增建物,伊等遂
09 於113年5月間及113年8月21日,先後通知被告拆除改裝之部
10 分,被告仍未拆除,伊等始於113年9月17日,通知被告系爭
11 租約於113年12月1日終止等語,並達到於被告,且兩造於期
12 間協商過程中,亦已相互合意終止系爭租約,被告依約應返
13 還系爭廠房於伊等,則被告自113年12月2日起,因占有系爭
14 廠房享有每月相當租金之不當得利8,000元之利益,亦無法
15 律上原因,爰依系爭租約第6條第1項、民法第455條前段、
16 第179條之規定,提起本件訴訟等語。並聲明:(一)被告應將
17 系爭廠房返還予伊等。(二)被告應自113年12月2日起至返還系
18 爭廠房之日止,按月給付伊等8,000元。(三)准供擔保宣告假
19 執行。

20 二、被告則均以:緣被告吳育奇前於107年7月1日,曾向原告口
21 頭表示系爭廠房地面不平坦,會自行出資修繕,業經獲得原
22 告林文雄同意,被告始向原告承租系爭廠房。嗣系爭廠房因
23 違反都市土地使用管制之相關規定,被告吳育奇又於109年1
24 1月7日與原告討論後,兩造重新簽訂系爭租約,且原告均同
25 意被告按照108年7月24日公布之工廠管理輔導法第4章之1有
26 關未登記工廠與特定工廠之管理及輔導之規定,改裝系爭廠
27 房,原告林重宇也另於通訊軟體LINE告知免責條款;另簽約
28 過程中,被告吳育奇亦曾表示系爭廠房有多處漏水之情形,
29 而均獲得原告同意被告可以自行修繕系爭廠房。再者,於我
30 修繕系爭廠房期間,原告林文雄每週都會前來系爭廠房巡
31 查,亦未曾要求被告暫停或移除屬於原建物之鋼材;何況,

01 被告舡宇科技有限公司（下稱被告公司）經營規模小，無必
02 要甘冒未得原告同意之風險下，自行修繕系爭廠房。另方
03 面，原告未曾通知被告，要終止系爭租約，原告林重宇於11
04 3年7月31日下午8時53分，透過通訊軟體LINE，第1次告知被
05 告工廠修繕問題，並表示要作廢未登記工廠授權書，並讓被
06 告選擇係要僅在系爭廠房前面停放車輛續租，未登記工廠申
07 請繼續執行，或係要被告搬離，搬遷費用實報實銷由原告負
08 擔等語，被告乃選擇第2個方式，惟原告事後無端反悔，單
09 方面終止系爭租約，於法不合，則系爭租約既尚未合法終
10 止，原告自不得請求被告返還系爭廠房，被告占有使用系爭
11 廠房，亦無何來之不當得利可言等語，資為抗辯。並聲明：
12 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，請准供擔保後，免於假
13 執行。

14 三、本件兩造不爭執之事項：

15 (一)原告與被告間，於109年間，簽訂系爭租約，約定租期自110
16 年1月1日起至130年12月31日止，被告應於每月30日前，給
17 付租金8,000元予原告，並經被告繳納押租金1萬6,000元予
18 原告，另原告與被告約定，如被告有改裝系爭廠房之必要，
19 應經原告同意後，始得依相關法令為之，而系爭廠房自99年
20 3月11日建成後，至103年間改建完成。

21 (二)被告於承租期間，在該廠房改裝前側增建鐵製延伸遮雨棚等
22 增建物。

23 四、本院之判斷：

24 (一)經查，被告於本院114年8月11日言詞辯論時，自承：彼因本
25 件爭議與原告協商過程中，已選擇搬離，並由原告實支實付
26 彼搬離之費用等語，而為原告所未爭執，並當庭主張意定終
27 止系爭租約為其攻擊防禦方法（見本院卷第195頁），另參
28 酌原告林重宇亦曾透過通訊軟體LINE，向被告表示：需清空
29 門口及禁止加蓋，才能續約，否則，應提早解約等語，而為
30 被告答覆：選擇解約等語，有原告林重宇與被告間之對話紀
31 錄截圖在卷可查（見本院卷第132頁），因此，堪認系爭租

01 約業經兩造間透過合意之方式而終止。

02 (二)按租期屆滿或租賃契約終止時，被告應即將廠房返還原告並
03 遷出戶籍或其他登記，系爭租約第6條第1項約定有明文；次
04 按，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
05 條前段定有明文。經核系爭租約業經兩造間合意終止，已如
06 前述，堪認兩造間已就系爭廠房不存在租賃契約之法律關
07 係，則被告依約及上開民法第455條前段之規定，均應將系
08 爭廠房返還予原告，原告此部分之請求，應屬有據。

09 (三)第按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
10 其利益；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之
11 者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存
12 之利益，附加利息，一併償還，民法第179條、第182條第2
13 項分別定有明文。原告固主張：系爭租約已終止，被告迄今
14 未返還系爭廠房予伊等，而認為被告應按月給付伊等相當租
15 金8,000元之不當得利，直至被告返還系爭廠房予伊等為止
16 等語，惟查，被告辯稱：彼至目前為止，均有按月繳納租金
17 予原告等語，並提出存摺影本為證（見本院卷第158頁至第1
18 59頁、第196頁），堪認被告已將占有系爭廠房至114年8月
19 為止之不當得利，均返還予原告，則原告應僅能請求被告返
20 還伊114年9月1日起以後之不當得利，其不當得利以系爭租
21 約約定之租金8,000元，認作相當租金之不當得利，亦屬適
22 當。準此，應認為原告此部分之請求，有一部應屬無據，其
23 餘請求，尚屬合法。

24 (四)末查，原告於本院114年8月11日言詞辯論時，除援引意定終
25 止系爭租約為其攻擊防禦方法外，並主張：本院應依法先審
26 酌法定終止系爭租約之部分等語（見本院卷第195頁），然
27 實務上並不認為攻擊防禦方法有先備位之說，再者，簡易訴
28 訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原則，此為民事
29 訴訟法第433條之1所明文，而今原告之聲明，就現有攻擊防
30 禦方法及證據資料即可達成，如要認定原告法定終止系爭租
31 約有無理由，因被告辯稱：彼係依約按照未登記工廠與特定

01 工廠管理及輔導之規定，增建建物，此為原告所同意在先等
02 語，則對於原告是否同意被告如上開所辯之方式增建系爭廠
03 房？及被告增建之方式，是否符合彼所辯之規定？均要再行
04 開庭及調查證據，則有曠日廢時，卻不改變判決結果之情
05 形，堪認無必要再究明原告主張法定終止系爭租約，是否有
06 理由，否則，僅係徒增兩造間之程序成本，併此敘明。

07 五、綜上所述，原告依系爭租約第6條第1項、民法第455條前
08 段、第179條之規定，請求如主文第1項、第2項之所示，為
09 有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。

10 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
11 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
12 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
13 職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行，至原告敗訴
14 部分，失所附麗，應予駁回。另原告就勝訴部分所為宣告假
15 執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其
16 拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權
17 宣告，無再命原告提供擔保之必要，此部分不另為准駁之諭
18 知。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述、攻防方法及所提
20 之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，
21 附此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。按以一訴附帶請
23 求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其
24 價額，同法第77條之2第2項定有明文，而原告聲明二之部
25 分，即屬起訴後之孳息，因此，此部分不併算於訴訟標的價
26 額，代表本件裁判費用源自於聲明一，則被告就原告聲明一
27 之主張，既已敗訴，則本件訴訟費用，應由被告全部承擔，
28 附此敘明。

29 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

30 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

06 書記官 陳家安