

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第151號

原告 榮駿金屬加工有限公司

法定代理人 呂忠樺

訴訟代理人 顏福松律師

鄭智元律師

被告 鋼揚實業有限公司

法定代理人 王俞文

訴訟代理人 郭季榮律師

當事人間遷讓房屋等事件，本院民國115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附圖所示編號C區部分面積2260.02平方公尺之一層鐵皮鋼結構物、編號D區部分面積1485.56平方公尺之一層鐵皮鋼結構物、編號E區部分面積1497.41平方公尺之水泥結構物、固定式天車、固定式天車作業範圍均騰空返還原告。

被告應自民國115年1月5日起至騰空返還第一項所示之地上物止，按月給付原告新臺幣361,630元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街000號房屋C、D、E棟（如附證4附圖所示，面積以實測為準）均騰空返還原告；(二)被告應自本起訴狀繕本送達翌日起，至將上開占用之房屋騰空返還原告時止，按月給付原告新臺幣（下同）490,000元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中變更聲明為：(一)先位

01 聲明：1. 被告應將附圖所示C區（一層鐵皮鋼結構物，面積2
02 260.02平方公尺）、D區（一層鐵皮鋼結構物，面積1485.56
03 平方公尺）及E區（水泥結構物、固定式天車、固定式天車
04 作業範圍之地上物，合計面積1497.41平方公尺）均騰空返
05 還原告；2. 被告應自115年1月5日起，至將上開占用之C、D
06 及E區騰空返還原告時止，按月給付原告361,630元；(二)備位
07 聲明：被告租用原告有使用權之如附圖所示C區（一層鐵皮
08 鋼結構物）、D區（一層鐵皮鋼結構物）及E區（水泥結構
09 物、固定式天車、固定式天車作業範圍）之租金，自本件判
10 決確定之日起至租賃關係終止之日止，調整為每月361,630
11 元。經核原告所為變更聲明，均係基於兩造間之租賃關係所
12 衍生爭議之同一基礎事實，其主要爭點有其共同性，各請求
13 利益之主張在社會生活上可認為同一或關聯，得期待於在同
14 一程序加以解決，避免重複審理，即與前開規定相符，應予
15 准許。

16 二、原告主張：原告負責人呂忠樺之父親即訴外人呂坤宏於101
17 年間向訴外人金裕億企業股份有限公司（下稱金裕億公司）
18 租用土地，出資興建門牌號碼高雄市○○區○○街000號廠
19 房5棟（下合稱系爭廠房，即審訴卷第36頁附圖所示A棟、B
20 棟、C棟、D棟、E棟）。系爭廠房雖未辦理保存登記，仍由
21 呂坤宏原始取得所有權，並無償交予原告使用，原告則每年
22 持續向金裕億公司繳納土地租金。嗣兩造於109年5月1日簽
23 訂「土地租賃契約書」（下稱原證3契約），記載「一、租賃
24 標的物坐落於：高雄市○○區○○街000號」、「二、租賃
25 期間：自民國109年5月20日起自民國118年5月20日止」、
26 「四、租金：每年壹百萬，每年付租一次，於當年4月30日
27 前匯入甲方（按即原告，下同）指定帳戶」。兩造再於110
28 年1月15日簽訂「租賃契約書」，記載「一、租賃標的物：
29 1. 高雄市○○區○○街000號織布動產，使用面積如附圖所
30 示範圍（廠房編號C、D、E棟，下稱系爭C、D、E棟廠房）及
31 其他周遭空地為主2. 廠房內天車7台由乙方自行維修使

01 用」、「二、租賃期間：自民國110年3月1日起至民國112年
02 3月1日止，合計2年」、「三、約定租金及支付方式：1. 每
03 月新台幣柒萬元（含稅金）…」、「十、甲方不得提前終止
04 租賃時，乙方應於租賃期間屆滿3個月通知甲方續租與否，
05 若乙方告知續租，甲方無條件再與乙方簽訂新租賃契約，契
06 約條件維持原契約內容，但雙方同意變更條件不在此限」

07 （下稱原證4契約），以取代原證3契約，因原證4契約租期已
08 屆至，原告依民法第450條第1項、455條前段請求被告簽遷
09 讓系爭C、D、E棟廠房，若本院認原證4契約未取代原證3契
10 約，則依原證3契約第12條終止原證3契約，若本院認終止不
11 合法，則依民法第227條之2第1項請求調整租期。又因兩造
12 間已無租約，被告占用系爭廠房為不當得利，依民法第179
13 條後段請求被告給付不當得利每月361,630元。若法院認先
14 位之訴無理由，則備位依民法第227條之2第1項請求調整租
15 金等語。並聲明：(一)先位聲明：1. 被告應將附圖所示C區

16 （一層鐵皮鋼結構物，面積2260.02平方公尺）、D區（一層
17 鐵皮鋼結構物，面積1485.56平方公尺）及E區（水泥結構
18 物、固定式天車、固定式天車作業範圍之地上物，合計面積
19 1497.41平方公尺）均騰空返還原告；2. 被告應自115年1月5
20 日起，至將上開占用之系爭C、D、E棟廠房騰空返還原告時
21 止，按月給付原告361,630元；(二)備位聲明：被告租用原告
22 有使用權之如附圖所示C區（一層鐵皮鋼結構物）、D區
23 （一層鐵皮鋼結構物）及E區（水泥結構物、固定式天車、
24 固定式天車作業範圍）之租金，自本件判決確定之日起至租
25 賃關係終止之日止，調整為每月361,630元。。

26 三、被告則以：先位聲明部分，兩造並未合意以原證4契約取代
27 原證3契約，又原告未依原證3契約第12條約定提前6個月通
28 知被告終止租約；且原告不得依民法第227條之2情事變更原
29 則請求調整109年5月1日原證3契約之租期。若兩造間無租
30 約，原告得請求之不當得利金額亦抗辯為111,517元。備位
31 聲明部分，原告不得依民法第227條之2情事變更原則請求調

01 整原證3契約之每月租金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
02 之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
03 行。

04 四、兩造不爭執事項：

05 (一)系爭廠房未辦理保存登記，為呂坤宏於94至96年間出資興
06 建，呂坤宏原始取得系爭廠房所有權。

07 (二)原告於106年6月19日設立登記，自斯時起即經呂坤宏同意使
08 用並讓與系爭廠房之D及E棟，原告為系爭廠房之有權占有
09 人暨使用處分權人。

10 (三)兩造於109年5月1日簽訂原證3契約，記載「一、租賃標的物
11 坐落於：高雄市○○區○○街000號」、「二、租賃期間：
12 自民國109年5月20日起自民國118年5月20日止」、「四、租
13 金：每年壹百萬，每年付租一次，於當年4月30日前匯入甲
14 方（按即原告，下同）指定帳戶」。

15 (四)兩造於109年6月1日簽訂「租賃契約書」即被證4（下稱被證
16 4契約），記載「第一條：甲方房屋所在地及使用範圍：高
17 雄市○○區○○街000號。E棟場地及1台天車」、「第二
18 條：租賃期限經甲乙（按乙方即被告，下同）雙方洽訂為10
19 9年即至民國109年6月01日起至民國114年05月31日止」、
20 「第三條：租金每個月新台幣73,500元正（含稅，付款收
21 據）乙方不得藉任何理由拖延或拒納」。

22 (五)兩造於110年1月15日再簽訂「租賃契約書」之原證4契約，
23 記載「一、租賃標的物：1. 高雄市○○區○○街000號織布
24 動產，使用面積如圖所示範圍（廠房編號C、D、E棟）及其
25 其他周遭空地為主2. 廠房內天車7台由乙方自行維修使用」、
26 「二、租賃期間：自民國110年3月1日起至民國112年3月1日
27 止，合計2年」、「三、約定租金及支付方式：1. 每月新台
28 幣柒萬元（含稅金）…」、「十、甲方不得提前終止租賃
29 時，乙方應於租賃期間屆滿3個月通知甲方續租與否，若乙
30 方告知續租，甲方無條件再與乙方簽訂新租賃契約，契約條
31 件維持原契約內容，但雙方同意變更條件不在此限」。

01 (六)原告於111年10月7日發函通知被告，要旨略為「甲方將於契
02 約到期後；收回目前租賃予乙方之所有場地及設備…以供自
03 行使用」。

04 (七)被告於112年2月1日寄發存證信函予原告，說明二記載：

05 「經查本公司曾多次口頭及書面通知貴公司盡速完成上開租
06 賃契約續約事宜，惟迄今均未獲貴公司回應，請於函到三日
07 內盡速完成書面租賃契約，本公司依雙方租賃契約第十條之
08 規定，再次通知貴公司」。

09 (八)上開兩造110年1月15日簽訂之原證4契約所訂租賃期間已屆
10 至，被告有依該契約第十條通知原告續約，惟原告拒絕續
11 約，雙方並無成立新契約，被告並沒有依原證4契約主張抗
12 辯。

13 (九)原告113年5月後原告把電力回歸到原告自己的廠房使用。

14 (十)原告原只利用系爭C、D、E棟廠房旁之A區、B區經營金屬加
15 工，後來原告有購買加工製造用的機器設備，訂購機器之收
16 據或訂單。

17 □被告於113年5月將系爭C、D、E棟廠房設備屬於被告的物品
18 搬空，系爭廠房E棟之天車，為原告所有。系爭C、D、E棟廠
19 房現為被告占有使用，但現為未營運狀態。

20 五、本件爭點：

21 (一)先位聲明

- 22 1. 兩造有無合意以原證4契約取代原證3契約？
- 23 2. 承上，如否，則依原告是否有依原證3契約第12條約定提前6
24 個月通知被告終止租約？
- 25 3. 承上，如否，則原告得否依民法第227條之2情事變更原則請
26 求調整原證3契約之租期？
- 27 4. 若原告可請求不當得利，每月金額為何？

28 (二)備位聲明：

29 原告得否依民法第227條之2情事變更原則請求調整109年5月
30 20日「租賃契約書」之每月租金？租金是否按月給付？

31 六、本院之判斷：

01 (一)兩造有無合意以原證4契約取代原證3契約？

02 原告主張兩造間於110年1月15日簽訂之原證4契約以取代先
03 前簽立之原證3契約等語，經查，兩造於109年5月1日簽訂原
04 證3契約，再於109年6月1日簽訂被證4契約，再於110年1月1
05 5日再簽訂原證4契約等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
06 (三)(四)(五)），堪以認定。又被告亦自承兩造簽訂原證3契約，再
07 於109年6月1日重新簽訂被證4契約；兩造歷次簽訂租賃契約
08 均明確記載租賃標的物、租金及租賃期間，...第3次簽訂租
09 賃期間2年即原證4契約；兩造雖簽定兩次土地租契約，但兩
10 造均依後簽定之租賃契約履約等語（見審訴卷第170、173
11 頁），顯見兩造均已合意以後簽定之租約履約，故原證3契
12 約確實已被後簽訂之後簽訂之被證4、原證4契約取代乙節，
13 堪以認定。

14 (二)若原告可請求不當得利，每月金額為何？

15 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益；但依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
17 179條前段、第181條但書分別定有明文，又無權占用他人房
18 屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利
19 益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有
20 權人得請求占用人返還該利益。經查，依原證4契約，租期
21 為110年3月1日起至112年3月1日止等情，為兩造所不爭執
22 （見不爭執事項(五)），堪以認定，則兩造間之租期已屆至，
23 又系爭C、D、E棟廠房現為被告占有使用等情，為兩造所不
24 爭執（見不爭執事項□），故被告於租期屆滿後仍未交還系
25 爭C、D、E棟廠房，顯使原告受有無法使用系爭C、D、E棟廠
26 房之損害，故原告主張被告因無權占有系爭C、D、E棟廠
27 房，請求被告給付自115年1月5日起至騰空返還系爭C、D、E
28 棟廠房止之相當於租金之不當得利，為有理由。

29 2. 又系爭C、D、E棟廠房位於大坪頂特定區計畫內之特定第二
30 種商業區、特定第三種住宅區及道路用地，且屬整體開發地
31 區，經本院送城鄉不動產估價師聯合事務所就系爭C、D、E

01 棟廠房之月租金，估價報告書雖先評估系爭C、D、E棟廠房
02 之月租金為111,517元、年租金為1,338,206元，然再經本院
03 請城鄉不動產估價師聯合事務考量廠房坐落之土地後，城鄉
04 不動產估價師聯合事務再次評估系爭C、D、E棟廠房之月租
05 金為361,630元、年租金為4,339,562元，此有前開估價報告
06 書2份再卷可憑，則原告主張依前開估價報告所載月租金為3
07 61,630元計算每月不當得利，應為可採。故原告主張被告應
08 自115年1月5日起至騰空返還系爭C、D、E棟廠房止，按月給
09 付原告361,630元，為有理由，應予准許。

10 (五)原告先位聲明既有理由，備位聲明即無再予審酌之必要，附
11 此敘明。

12 七、綜上所述，原告依民法第450條第1項、455條前段、第179條
13 規定請求：(一)被告應將如附圖所示編號C區部分面積2260.02
14 平方公尺之一層鐵皮鋼結構物、編號D區部分面積1485.56平
15 方公尺之一層鐵皮鋼結構物、編號E區部分面積1497.41平方
16 公尺之水泥結構物、固定式天車、固定式天車作業範圍之系
17 爭C、D、E棟廠房均騰空返還原告；(二)被告應自115年1月5日
18 起至騰空返還系爭C、D、E棟廠房止，按月給付原告361,630
19 元，為有理由，應予准許。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判
21 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

22 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
24 民事第一庭 法官 韓靜宜

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
29 書記官 陳冠廷