

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1786號

原告 睦工場股份有限公司

法定代理人 黃森煌

訴訟代理人 陳柏愷律師

被告 串門子雲盟事業股份有限公司

法定代理人 蔡良敏

訴訟代理人 劉大正律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院民國（下同）114年2月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於109年4月5日簽立場地租用協議書，就原告有經營管理權利之○○市○○區○○路00號0樓空間（下稱系爭房屋），由被告向原告承租，租期3年，迄至112年4月30日期滿（下稱系爭兩造租約），依系爭兩造租約第7條第1項約定，請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋回復原狀返還，另依系爭兩造租約第7條第2項約定，以最後月租金之2倍計算，請求被告給付違約金。並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋回復原狀返還予原告；(二)被告應自112年5月1日起至返還系爭房屋予原告之月份止，按月給付原告新台幣（下同）7萬元；(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：被告於系爭兩造租約期滿前，與系爭房屋之所有人○○○○事業股份有限公司（下稱○○○○公司），就系

01 爭房屋簽訂房屋租賃契約書，租期3年，自112年4月30日至1
02 15年4月29日，故被告就系爭房屋有合法使用權，原告所訴
03 並無理由。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)
04 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

05 三、本院之判斷：

06 (一)承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力
07 者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條固有
08 明文，且一般租賃契約通常亦有相似之約定。然出租人於租
09 賃關係終止後雖可依上開規定或租賃契約之約定，請求承租
10 人返還租賃物，其前提為承租人就租賃物占有及使用收益之
11 權利來源僅止於出租人，若承租人於租賃契約終止前已取得
12 其他占有及使用收益之權利來源，則出租人當不得再依上開
13 規定及一般之租賃契約約定，請求承租人返還租賃物，好比
14 承租人如已於租賃契約終止前取得租賃物之所有權，其本身
15 對於租賃物已取得最絕對之占有及使用收益權利，原有租賃
16 契約之出租人焉能再請求承租人（即所有人）返還租賃物。
17 同樣的，承租人如非取得租賃物所有權，但取得其他債權性
18 質之占有使用收益權利來源，則在出租人非租賃物所有人或
19 其他用益物權權利人之情況下，基於債權平等原則，亦難認
20 出租人尚得請求承租人返還租賃物。

21 (二)原告就其主張其就包含系爭房屋在內之○○市○○區○○路
22 00號0至0樓及0樓加蓋建築物取得經營管理權（租期自106年
23 2月16日至115年12月31日），並將系爭房屋出租予被告（租
24 期自109年5月1日至112年4月30日）之事實，已提出其與○
25 ○○○公司間訂立之委任經營管理協議書、兩造間之場地租
26 用協議書各1份為證（見本院卷第151至153頁、第15至19
27 頁，上開協議書之形式為被告所不爭執），且經核相符，自
28 堪信為真實。又被告辯稱其與○○○○公司就系爭房屋簽訂
29 房屋租約（租期自112年4月30日至115年4月29日）之事實，
30 亦已提出房屋租賃契約書1份為證（見本院卷第131至133
31 頁），經核相符，且為原告所不爭執，亦堪信為真實。而經

01 本院查閱兩造提出之資料顯示，系爭房屋及坐落土地於99年
02 7月23日由馬○○、薛○○2人取得（應有部分各1/2），其
03 等2人於106年2月16日，將含系爭房屋之○○市○○區○○
04 路00號0至0樓及0樓加蓋建築物出租予○○○○公司（租期
05 自106年2月16日至115年12月31日），○○○○公司於同
06 日，將上開○○市○○區○○路00號0至0樓之商場及頂樓委
07 由原告經營及管理，此有土地及建物登記第1類謄本、房屋
08 租賃契約書1份、委任經營管理協議書1份附卷可稽（見本院
09 卷第37至50頁、第127至130頁、第151至153頁），而如上所
10 述，原告再將系爭房屋出租予被告（租期自109年5月1日至1
11 12年4月30日），被告再與○○○○公司就系爭房屋簽訂租
12 約（租期自112年4月30日至115年4月29日）。

13 (三)依系爭兩造租約第7條第1、2項約定「本委任租用協議書期
14 滿，非經雙方合意另訂新的書面租用協議，視為不再續約。
15 乙方（指被告）應於委任租用協議期滿、或終止時，將場
16 地、設施清潔乾淨交還給甲方（指原告），恢復其合約前原
17 狀，不得藉詞任何理由，繼續使用本場地及任何設施，亦不
18 得要求任何搬遷費或其他名目之費用」、「租賃關係消滅
19 時，乙方尚未及時遷出，甲方得向乙方請求自終止合約期滿
20 之翌日起至遷讓完竣日止按照最後月租金額兩倍計算之違約
21 金，並且甲方得自乙方之保證金中扣除，如不足時，並得要
22 求乙方負擔賠償之責」，此固有場地租用協議書附卷可稽
23 （見本院卷第15至19頁）。然如上所述，原告係基於其與○
24 ○○○公司間之場地租用協議，對於系爭房屋有占有使用收
25 益權利，並將系爭房屋之占有使用收益權利出租予被告，兩
26 造間在系爭兩造租約期滿前雖未續訂租約，但被告已與原告
27 之前手即○○○○公司，就系爭房屋緊接系爭兩造租約期滿
28 後之3年期間，訂立新的租賃契約，則自緊接系爭兩造租約
29 期滿後之3年期間，兩造就系爭房屋均有債權性質之占有使
30 用收益權利來源，甚為明確，依上開說明，原告當不得請求
31 被告返還系爭房屋（含回復原狀），同理，亦不得請求被告

給付未能遷出系爭房屋之違約金。

四、綜上所述，原告所訴於法無據，不應准許。再者，本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

五、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文（訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條）。

中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
書 記 官 武凱葳