

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度重訴字第67號

原告

即反訴被告 旺昱企業股份有限公司

法定代理人 王麗香

訴訟代理人 王炳人律師

江錫麒律師

上一人

複代理人 柯宏奇律師

被告

即反訴原告 尚達塑膠有限公司

法定代理人 張鴻生

訴訟代理人 林書緯律師

張淳喬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告即反訴原告（下稱被告）應將座落苗栗縣○○鎮○○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地），如附圖即苗栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）114年1月24日土地複丈成果圖所示編號A、面積299.3平方公尺之土地上之地上物清除、騰空，並將上開土地返還原告即反訴被告（下稱原告）。

二、被告給付原告新臺幣（下同）110萬5,000元。

三、被告應自113年2月16日起至遷讓返還第1項所示土地予原告

止，按月給付原告4,639元。

四、本判決第1項如原告以169萬4,637元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以508萬3,910元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第2項如原告以36萬8,333元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以110萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第3項如原告按月於履行期屆至後以1,546元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以4,639元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

八、訴訟費用由被告負擔91%，餘由原告負擔。

貳、反訴部分：

一、被告之反訴及假執行之聲請均駁回。

二、反訴訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第3項分別定有明文。而民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號、98年度台抗字第1005號裁定意旨參照）。查本件原

01 告原以本訴主張兩造於109年12月間簽訂房屋租賃契約書
02 (下稱系爭租約)，被告向原告承租門牌號碼苗栗縣○○鎮
03 ○○路00號房屋(下稱系爭房屋)，租期2年，自110年1月1
04 5日起至112年1月14日止，每月租金8萬5,000元，原告曾於
05 租期屆滿前向被告主張因物價指數而調漲租金至每月11萬8,
06 000元，並交付新租約2份請被告用印換約，惟被告未予回
07 應，故系爭租約已於112年1月14日租期屆滿，爰擇一依民法
08 第767條第1項、第455條規定及系爭租約第6條約定，請求被
09 告遷讓返還系爭房屋，另依不當得利法律關係，請求被告自
10 112年1月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告
11 相當租金之不當得利8萬5,000元。被告則以反訴主張兩造就
12 系爭租約已有續約，且因緊鄰系爭房屋之門牌號碼苗栗縣○
13 ○鎮○○路00○0號房屋(下稱系爭鄰屋)於112年1月15日
14 發生火災事故(下稱系爭事故)，並延燒至系爭房屋，致被
15 告所經營之工廠受火勢延燒付之一炬，受有損害，故反訴請
16 求原告給付損害賠償，並主張以之於本訴抵銷原告所得請求
17 之相當租金之不當得利。是本訴作為防禦方法所主張之法律
18 關係，與反訴標的之法律關係同一，故反訴之標的與本訴之
19 防禦方法相牽連，且本院於112年6月1日行首次言詞辯論，
20 惟當日被告法定代理人因身體因素而請假，此有被告法定代
21 理人112年6月1日請假單附卷可參(卷一第148頁)。嗣本院
22 於112年7月20日行第2次言詞辯論，被告即當庭以言詞提起
23 反訴，有本院言詞辯論筆錄在卷可稽(卷一第169頁)，尚
24 不致延滯訴訟終結，亦難認被告係意圖延滯訴訟而提起反
25 訴，且反訴亦非專屬他法院管轄，因此本件被告提起反訴，
26 核無不合，應予准許，合先敘明。

27 貳、實體方面：

28 一、原告方面：

29 (一)本訴部分：被告未於原告提供調漲租金為11萬8,000元之租
30 約上簽名並交回原告，故系爭租約已於112年1月14日租期屆
31 滿而終止，而系爭房屋所座落之系爭土地為原告所有，被告

於租期屆滿後仍將系爭事故發生後之大型機具殘餘物即如附圖編號A、B等物品（下合稱系爭地上物）遺留於系爭土地上無權占用系爭土地，原告得依民法第767條第1項規定請求被告清除、騰空系爭地上物，將所占用之土地返還原告。又被告於原告113年2月15日將系爭房屋上鎖並將被告所遺留之物品集中堆置於系爭土地後方前，以所遺留之物品占用系爭房屋，仍應給付112年1月15日起至113年2月14日止共13個月之相當租金之不當得利110萬5,000元（計算式： $85,000 \times 13 = 1,105,000$ ），另被告於清除系爭地上物前乃無權占用系爭土地，因系爭地上物占用系爭土地之面積約莫為系爭房屋占用土地面積之 $1/4$ ，故所應給付相當租金之不當得利之數額以系爭房屋租金 $1/4$ 計算為每月2萬1,250元（計算式： $85,000 \div 4 = 21,250$ ），爰依民法第179條規定，請求被告給付無權占用期間相當租金之不當得利。

(二)反訴部分：

- 1.系爭事故發生時，系爭租約之租期已屆滿，故被告無從主張民法第227條第2項不完全給付之債務不履行責任。又系爭租約就租賃物之使用目的未有特別約定，況被告自97年即已開始承租系爭房屋，迄至系爭事故發生14年餘，並取得合法工廠設立登記營業多年，期間被告均未就租賃物之構造、建材、隔間牆等事項為任何通知或反映，原告建築在先，被告承租系爭房屋時已知悉建物之構造為一般鐵皮鋼構建築，仍決定作為工廠使用，應承擔可能風險。不應將承租人自行選擇之使用目的相關法規強加於出租人，否則對出租人實屬過苛。
- 2.訴外人祥盛榮有限公司（下稱祥盛榮公司）就系爭鄰屋並未為工廠登記，原告自無從依登記資料或其他公示外觀，知悉祥盛榮公司承租系爭鄰屋之用途為何。原告與祥盛榮公司之租賃契約第8條中段亦約定：房屋不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全，亦足證原告自始對於祥盛榮公司存放有易燃危險物品等情一無所知。又縱使原告有去系爭鄰屋之

01 現場看過，因原告不是從事相關產業，故無法得知祥盛榮公
02 司詳細之使用目的。況依一般社會通念，出租人對於承租人
03 如何利用租賃物本即難以置喙。原告既無從知悉祥盛榮公司
04 之承租目的，自無違反建築法等相關法令之虞。防火設備應
05 由使用人設置。

06 3.又依苗栗縣政府消防局火災原因調查鑑定書（下稱系爭鑑定
07 書），火災事故現場應有大量氣體洩漏，第1次爆炸後不到5
08 分鐘內即發生第2次大爆炸，因而導致火勢迅速擴大，系爭
09 事故快速延燒主因係因短時間連續爆炸所致，與一般單純延
10 燒情形迥異，縱使系爭房屋材料均符合防火結構法規，惟隔
11 間並非防爆材質，無從防止本件火勢延燒，且延泰製衣廠廠
12 房北側牆面實體磚牆確遭爆炸震波破壞而倒塌，故縱使使用
13 耐燃一級建材之實體磚牆牆面，仍無從防免系爭事故爆炸所
14 生衝擊之破壞。況建築技術規則建築設計施工編第69條、第
15 70條係規範主要構造及主要構造之柱、樑、承重牆壁、樓地
16 板及屋頂須使用不燃材料或具備一定防火時效，並非建物整
17 體須以不燃材料建造或具備防火時效，然系爭事故並非透過
18 主要構造或主要構造之柱、樑、承重牆壁、樓地板及屋頂延
19 燒進入系爭房屋造成損害。且系爭事故之火勢係伴隨可燃物
20 噴發而迅速擴大，並因被告公司內部有大量易燃物品及細小
21 塑膠粒，導致火勢快速擴大，經消防隊到場後3小時始將火
22 勢控制，故縱使原告依建築法等相關法令使用相應之防火材
23 料，因一級耐燃建材之耐受標準為1小時，本件火災卻約莫3
24 小時方得控制，已遠超過一級耐燃建材所得耐火之1小時時
25 效，無從避免延燒結果，與系爭鄰屋緊鄰之系爭房屋仍顯難
26 倖免於迅速擴大延燒之火勢。因此，系爭房屋使用之建材縱
27 有違反建築法令規定，與被告所受損害間亦無相當因果關
28 係。

29 4.現場清除者為燒毀之鋼構及鐵皮殘骸，無機器設備、原物
30 料、成品及半成品，且訴外人即漢林工程實業有限公司（下
31 稱漢林公司）為祥盛榮公司所聘請，亦殊難想像被告經歷鉅

01 大金錢損失後，仍將尚有極高價值之殘餘物遺留現場、閒置
02 近1年不處分。系爭事故自112年1月15日發生時起至原告於1
03 13年2月15日封鎖系爭房屋止，經過期間1年有餘，被告得隨
04 時就殘餘物品為證據保全，卻一再拖沓、捨此不為，反借題
05 主張證明妨礙，實有違誠信原則，自屬無據。

06 5.另就被告所主張之損害賠償範圍，無單據之項目均予否認，
07 而就營業損失部分，依民法第216條之1應扣除其成本、費用
08 及稅捐，另因營運收入每個時期均不同，被告逕以111年度
09 末3月毛利率乘以11個月計算有疑慮，並與取消訂單部分重
10 疊有重複請求之嫌，且被告先主張8個月營業損失後又變更
11 為11個月，前後自相矛盾，另被告公司於113年5月6日即換
12 址並恢復營業，故營業損失至多僅能計算至113年5月6日
13 止；機器設備單據係事故發生後購買且未折舊，亦與國稅局
14 繪製之現場平面圖所示機器設備數量不符；財產目錄除自動
15 包裝機2台外均否認，並應予折舊；原物料於事故發生時是
16 否囤放系爭房屋未見被告說明，且原告已請求解約損害，再
17 請求原物料損失有重複請求；而法人無精神痛苦不得請求非
18 財產上損害賠償，且侵害被告名譽者為電子媒體及苗栗縣政
19 府環保局，並非原告；全體股東請求精神損失部分無法律上
20 依據。

21 6.被告自97年即已開始承租系爭房屋，迄至系爭事故發生14年
22 餘，至火災發生未曾主張任何建築法規上之疑慮，持續將系
23 爭房屋作為工廠使用，顯見被告容任風險發生，且被告經營
24 工廠應較原告更熟悉工廠相關設置法規之責任義務，應負較
25 重之與有過失責任。另被告遷移之工廠新址仍使用如同系爭
26 房屋之鐵皮倉庫，可徵被告對己身所主張之建築法規、耐火
27 建材等保護規範全然漠視、不在意，卻得於事故發生後再以
28 訴訟請求損害賠償將所創造之風險全數轉嫁出租人，顯有違
29 公平、誠信原則而無保護之必要。

30 (三)並聲明：1.本訴部分：(1)被告應將座落系爭土地之系爭地上
31 物清除、騰空，並將上開土地返還原告；(2)如主文本訴部分

01 第2項所示；(3)被告應自113年2月16日起至遷讓返還第1項所
02 示土地予原告止，按月給付原告2萬1,250元；(4)願供擔保請
03 准宣告假執行。2.反訴部分：(1)被告之反訴駁回；(2)如受不
04 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 二、被告方面：

06 (一)本訴部分：系爭租約於112年1月14日租期屆滿，但在此之前
07 被告已有簽妥、用印續約，只是還沒有交給原告，兩造對於
08 續約一事已有意思表示合致，兩造租賃契約關係仍然存在。
09 附圖編號B之瓦礫非被告所有。且系爭房屋不符建築法及建
10 築技術規則所定消防安全規範，導致系爭鄰屋發生之火災延
11 燒至系爭房屋，應對被告負債務不履行、侵權行為之損害賠
12 償責任，並賠償被告之損害1億元，被告主張以之抵銷原告
13 之請求。

14 (二)反訴部分：

15 1.系爭鄰屋於112年1月15日因鍋爐爆炸而發生火災事故，並延
16 燒至系爭房屋，造成被告受有機器設備損失4,274萬6,016
17 元、原物料損失2,894萬5,818元、營業損失2,475萬4,109
18 元、雜項損失及額外支出費用333萬6,595元、名譽損失慰撫
19 金2,000萬元及被告全體股東慰撫金2,000萬元等共計1億3,9
20 78萬2,538元之損害。

21 2.原告為系爭房屋之出租人，依民法第423條規定，應提供被
22 告合於所約定使用、收益之租賃物，包括提供一符合建築法
23 及建築技術規則所定消防安全規範之租賃物。73年11月7日
24 修正施行之建築法第77條規定，建築物公共安全設備之檢查
25 不合規定者，得限期令其修改或停止使用，必要時得令其拆
26 除或強制拆除，性質上屬保護他人之法律。原告為系爭房屋
27 之所有人，建築法第77條第1項規定於84年8月2日增訂後，
28 原告即負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責
29 任，並應使建築物之構造及設備均符合各該年度現行建築法
30 規之要求標準。原告出租系爭房屋及系爭鄰屋前已預見承租
31 系爭鄰屋者必為工廠經營者，且前開房屋建築結構係僅一挑

高逾5公尺之單一空間，該空間中無任何夾層、隔間，輔以我國於80年實施國家建設6年計畫、82年實施振興經濟方案支持之社會背景，前開房屋顯係以工廠為使用目的，依63年2月15日修正施行之建築技術規則建築設計施工編第69條、第70條至第79條、第88條等規定，其建築應為防火構造，主要構造均應以不燃材料建造，且其主要構造之柱、樑、承重牆壁、樓地板及屋頂應具1小時之防火時效，內部裝修應使用耐燃二級以上之裝修材料。又縱使上開房屋於興建時非以工廠作為使用目的，但因樓地板面積超過1,500平方公尺，仍有前開相關建築法規之適用。上開規定係為避免作為倉儲使用之場所，因貨物、原料堆棧，於發生火災後，迅速延燒，致無法達成安全儲放貨物、原料之目的，甚至導致人員受傷或波及鄰戶，以保護他人，維護公共安全，自屬保護他人之法律，且所欲保障者為公眾生命與社會安全法益。惟原告違反上開規定，於建築時未使用防火構造，未於主要構造部分使用不燃材料，承重牆不符合規定，亦未使用耐燃二級以上之裝修材料施作隔間牆，嗣後亦未維護建築物之構造與設備之公共安全，改善前開房屋欠缺防火構造之違法情形，致系爭鄰屋發生火災後經過不到10分鐘即延燒至系爭房屋。又原告於出租系爭房屋給祥盛榮公司時，有義務向行政機關查明祥盛榮公司從事何種經營項目、是否符合相關法令規定、有無公共危險、是否適合在此區域經營，惟原告未查明，即將系爭鄰屋出租給祥盛榮公司，任由祥盛榮公司經營該地目所不允許之營業項目並設置巨型鍋爐。是原告違反出租人義務，亦違反上開保護他人之法律規定，設置、保管系爭房屋有欠缺，致系爭鄰屋發生火災時延燒至系爭房屋，致被告受有前開損失，應依民法第227條第2項、第184條第2項、第191條第1項規定對原告負損害賠償責任，請本院擇一為有利原告之判決。

3.對原告抗辯所為之陳述：

(1)苟依原告所稱系爭事故係因爆炸，不管建築結構有無符合法

01 規，皆造成延燒結果，而系爭房屋位於起火之祥盛榮公司北
02 面，火災延燒情況應係分別於祥盛榮公司北面及南面之被告
03 與延泰製衣廠均會有延燒結果，且因延泰製衣廠之廠房距離
04 鋁塑分離機更近，況火災當時現場風向為東北風，火勢應是
05 自祥盛榮公司門口東北側往西南方向吹，理論上延泰製衣廠
06 之廠房應會受猛烈火勢侵襲，然延泰製衣廠廠房受火勢延燒
07 情形至為輕微，僅有1樓廊道部分鐵皮受燒變色，採光罩受
08 熱變形熔融掉落及塑膠管受熱軟化等損害，與被告所受之損
09 害可謂天差地別，系爭事故延燒情形於祥盛榮公司北面及南
10 面差距甚遠，延燒結果顯與爆炸無關，而係因祥盛榮公司與
11 被告間二建物之建築結構非為防火構造，建築材料未使用不
12 燃材料，致建築結構無法有效防止火勢延燒、擴散導致。

13 (2)所謂「火勢耗時3小時始撲滅」，僅能說明系爭事故至殘火
14 處理完畢所經過之時間長度，與火勢何時延燒至被告廠房屬
15 兩不相干之事。另依系爭報告書之記載，系爭事故於竹南消
16 防分隊到達現場時即已自祥盛榮公司處延燒至被告之廠房，
17 故不論苗栗縣政府消防局是否於到達火災現場之初期僅噴灑
18 清水，及僅噴灑清水未使用泡沫滅火是否為過失，均不影響
19 系爭房屋有違反建築法規之過失與火勢延燒，先有系爭房屋
20 違反建築法規，致使火勢自祥盛榮公司處燃燒至被告廠房，
21 嗣後才有苗栗縣政府消防局人員到場時已為3間連棟鐵皮屋
22 燃燒之情形，需經3小時始能撲滅火勢之結果，原告辯稱系
23 爭房屋縱使使用耐燃一級材料，仍無法避免火勢延燒之結
24 果，乃倒果為因，不足採信。

25 (3)原告雖陳稱被告就所受損害未盡舉證責任，然112年12月15
26 日本院會同兩造至現場勘驗當日，原告即委託漢林公司對祥
27 盛榮公司及被告承租區域進行清理，此有照片為證，系爭房
28 屋內部物品已遭原告全數取走，甚至連地面殘留之塑膠粒亦
29 遭剷除取走。原告有委任律師，自知悉縱原告縱為系爭房屋
30 所有人，亦不得於未經物品所有人即被告同意前，即擅自將
31 系爭房屋內部物品和地面殘留之塑膠粒取走或清除，然原告

01 仍執意為之，依一般經驗法則顯業已足認被告已舉證證明有
02 證明妨礙之情形，原告乃故意將證據滅失而妨礙被告使用情
03 形，是請求依民事訴訟法第282條之1第1項認定被告主張之
04 下列事實為真：①被告所有業已毀損之機器設備，除其中一
05 台外，均與被告現另行購買之機器設備型號及價格均相符；
06 ②被告遭燒熔毀損之原物料種類及數量確如被告所提附表。
07 (三)並聲明：1.本訴部分：原告之訴駁回。2.反訴部分：(1)原告
08 應給付被告1億元。(2)願供擔保請准宣告假執行。

09 三、兩造不爭執事項及爭點（卷四第512至514頁、卷五第27、17
10 9、239至240、359至360頁，並依判決格式修正、刪減文
11 句）：

12 (一)不爭執事項

13 1.系爭房屋係於82年8月16日至83年4月20日間興建完成，系爭
14 房屋納稅義務人為訴外人陳國興、原告法定代理人陳王麗
15 香，應有部分比例分別為60000/100000、40000/100000，面
16 積約420坪即1,388.4297平方公尺。

17 2.被告自97年10月15日起，向原告承租系爭房屋。兩造於109
18 年12月間簽訂系爭租約，被告向原告承租系爭房屋，租期自
19 110年1月15日起至112年1月14日止，租金每月8萬5,000元。

20 3.原告於112年1月31日寄發竹南郵局存證號碼000017號存證信
21 函予被告，表示：原告曾於112年1月14日前向被告提出租金
22 調漲至每月11萬8,000元，並基於商業習慣交付租賃契約2
23 份，惟經被告審酌後均未簽回租賃契約，亦未交付112年1
24 月、2月之租金，是雙方就租賃契約之價金未能取得共識，
25 而未續約，復經期限屆滿，原告亦不同意繼續出租系爭房
26 屋，並限被告於112年2月15日前清空並連同未簽立之租賃契
27 約2份返還原告，被告有收受該存證信函。

28 4.原告與祥盛榮公司於111年3月25日簽立房屋租賃契約書，祥
29 盛榮公司向原告承租系爭鄰屋，租期自111年6月16日起至11
30 3年6月15日止。系爭鄰屋於112年1月15日12時46分發生火
31 災，並延燒至系爭房屋導致被告之機器設備、原、物料、成

品受損，火災經苗栗縣政府消防局調查結果，起火處為祥盛榮公司鋁塑分離機內桶出口與冷卻過濾回收系統配管銜接處。起火原因經排除爐火烹調、敬神祭祖、人為縱火、遺留火種及電氣等因素，以鋁塑分離機壓力異常導致爆炸因素引燃之可能性高。

5.原告於113年2月15日雇工清除系爭房屋內除殘餘機器設備以外之其餘物品，並將殘餘機器設備集中移至後方擺放，設置鐵門並上鎖封鎖。

6.原告拆除系爭房屋後將其內遺留之機器設備殘骸集中堆置，經測量占用系爭土地之面積為299.3平方公尺。

(二)爭點

1.本訴部分

(1)原告請求被告清除、騰空系爭地上物，將所占用之土地返還原告，有無理由？

(2)原告請求被告支付112年1月15日起至113年2月15日止之相當租金之不當得利110萬5,000元有無理由？

(3)原告請求被告自113年2月16日起至騰空返還土地予原告止，按月給付原告相當租金之不當得利2萬1,500元，有無理由？

2.反訴部分

(1)原告是否應依民法第227條第2項、第184條第2項、第191條之1第1項規定對被告負損害賠償責任？

(2)原告如應對被告負損害賠償責任，被告所得請求原告賠償之金額是多少？

(3)被告是否與有過失，應酌減被告所得請求賠償之金額？

四、法院之判斷

(一)本訴部分

1.爭點(1)

(1)兩造就系爭房屋之租賃關係已於112年1月14日消滅：

①租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。是系爭租約既約定於112年1月14日屆期，則兩造因系爭租約所生之租賃關係若未續約，即已於11

01 2年1月14日消滅。

02 ②原告主張曾於租期屆滿前交付調漲租金後之新租約請被告用
03 印換約，惟被告未予回應，故未有續約情事，為被告所否
04 認，並以前詞置辯。經查：當事人主張有利於己之事實者，
05 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明
06 文。又非對話為要約者，須相對人之承諾達到要約人時，其
07 契約始行成立（最高法院50年台上字第1716號原判例意旨參
08 照）。本件被告主張兩造已就續約一事達成意思表示合致，
09 應就此事實負舉證責任，惟被告並未提出相關事證以為證
10 明。況被告於本院112年7月20日言詞辯論期日自承：這次火
11 災發生時，原告有把租約拿給被告，但後來被告沒有簽（卷
12 一第169頁），另於本院113年3月5日言詞辯論期日自陳：其
13 尚未將簽妥、用印續約之契約交給原告（卷二第60至61
14 頁），則原告既係以新租約此非對話之意思表示向被告為要
15 約，雙方並有默契被告若同意續租應於新租約簽名交還原
16 告，然依被告前開陳述內容，其承諾之意思表示顯然尚未送
17 達原告，且依不爭執事項3，原告曾於112年1月31日以存證
18 信函通知被告租約已屆期、被告應清空返還房屋，是綜上難
19 認兩造有達成續約之意思表示合致。又租賃期限屆滿後，承
20 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
21 者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條固有明文。然
22 所謂視為以不定期限繼續契約，係指原定有期限之租賃契約
23 變更為以不定期限繼續之而言。至契約之其他約定（如租金
24 及其他條件），並未隨同變更，當一仍原約（最高法院70年
25 度台上字第352號、81年度台上字第1973號判決意旨參
26 照）。本件原告既已事先表示欲漲租，顯已事先為反對以相
27 同條件繼續契約之意思表示，且因租金之數額已有變更，依
28 上開說明亦無適用民法第451條規定之餘地。故被告此部分
29 答辯，應非可採。

30 ③系爭租約既已於112年1月14日屆期，又兩造無續約之意思表
31 示合致，則兩造就系爭房屋之租賃關係，自應於112年1月14

日消滅。

(2)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。查原告為系爭土地之所有人，有土地建物查詢資料在卷可佐（卷五第271頁），另依不爭執事項6.，原告拆除系爭房屋後將其內遺留之機器設備殘骸集中堆置，經測量占用系爭土地之面積為299.3平方公尺，即如附圖編號A所示，而系爭租約既已於112年1月14日租期屆滿，被告即無任何得占用系爭土地之法律上權源可得主張，則原告自得依首揭規定請求被告清除、騰空附圖編號A地上物，將土地返還原告。至附圖編號B地上物，被告否認為其所有（卷五第189頁），而依本院114年2月24日履勘現場所拍攝之照片顯示，編號B地上物主要為瓦礫，另有部分垃圾（卷五第195至198頁），因系爭事故發生迄至本院至現場履勘已歷時2年餘，另依被告113年12月9日提出之民事言詞辯論意旨(七)狀所附現場照片（卷四第483頁），原告至遲於113年12月9日前即已拆除系爭房屋，原告拆除系爭房屋後，現場為空地，任何人皆可進入，則上開瓦礫、垃圾是否被告所有，顯非無疑，原告主張此等物品為被告所有，舉證顯有不足，附圖編號B地上物既難認係被告所有，則原告請求被告被告清除、騰空附圖編號B地上物，將土地返還原告，即無理由，不能准許。

2.爭點(2)

(1)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別規定甚明。而無權占用他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高61年台上字第1695號原判例意旨參照），故所有人自得依不當得利之規定，請求無權占用房屋者返還相當於房屋租金之不當得利。

(2)依不爭執事項5.，原告於113年2月15日雇工清除系爭房屋內

除殘餘機器設備以外之其餘物品，並將殘餘機器設備集中移至後方擺放，設置鐵門並上鎖封鎖，則自斯時起系爭房屋之事實上管領力已移轉於原告，惟在此之前，被告於112年1月14日租約屆期終止後之翌日即112年1月15日起至113年2月14日止，仍未搬移系爭事故發生後遺留之物品持續占用系爭房屋，依前開說明，系爭房屋所有人得請求被告給付此段期間共13個月相當於房屋租金之不當得利，而依不爭執事項2，系爭房屋租金每月8萬5,000元，則系爭房屋所有人得請求相當租金之不當得利之數額應為110萬5,000元（計算式：85,000×13=1,105,000）。而未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之，房屋稅條例第4條第4項定有明文。是稅捐機關有關未辦建物所有權第一次登記之房屋稅籍資料，所記載之納稅義務人，非必為所有權人，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕認其為房屋所有權人（最高法院111年度台上字第502號判決意旨參照）。依不爭執事項1，系爭房屋納稅義務人雖為陳國興、原告法定代理人陳王麗香，應有部分比例分別為60000/100000、40000/100000，然依前開最高法院見解納稅義務人並非即為所有人，且依不爭執事項2，系爭房屋已由原告出租被告數十年，原告主張其為系爭房屋所有人（卷一第93頁），被告就此亦無爭執，則原告主張其為系爭房屋所有人，應可採信，故原告得請求被告給付占用系爭房屋期間相當租金之不當得利110萬5,000元。

3. 爭點(3)

- (1) 於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。且土地法第97條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明定。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土

地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦定有明文。故土地法第97條第1項所謂之「申報價額」，即指該土地之申報地價。再者，所謂「年息百分之十為限」，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之十計算之。基地租金之數額，除「以基地申報地價為基礎」外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號原判例意旨參照）。

(2)附圖編號A地上物所占用者為系爭土地，並非系爭房屋，故被告所應給付相當租金之不當得利，自不能依系爭房屋之租金決定，應依上開說明決定之。本院審酌系爭土地依都市計畫土地使用分區證明書所示土地使用分區為甲種工業區（卷二第121頁），位於竹南工業區國泰路上（卷一第32頁新聞報導），被告占用系爭土地係堆置附圖編號A地上物使用等情，認應以申報地價年息7%計算被告無權占有系爭土地所受相當於租金之利益為適當。而附圖編號A地上物占用系爭土地之面積如附圖所示為299.3平方公尺，另系爭土地113年1月起申報地價為每平方公尺2,657元（卷五第271頁土地建物查詢資料），依此計算，原告所得請求自113年2月15日起（但原告僅請求自113年2月16日起，自無不可）按月給付之金額應為4,639元（計算式：占用面積299.3平方公尺×申報地價每平方公尺2,657元×7%÷12=4,638.9，小數點以下四捨五入）。至被告主張抵銷抗辯部分，並非可採，詳反訴部分之說明。

(二)反訴部分

1.爭點(1)

(1)兩造間就系爭房屋於系爭事故發生時已無租約存在，業如前

述，兩造間既已無契約關係存在，被告主張依民法第227條第2項規定請求原告賠償損害，自屬無據。

(2)被告所受損害與原告違反保護他人法律或設置、管理建築物有欠缺無相當因果關係，不能依民法第184條第2項、第191條第1項本文規定向原告請求損害賠償

①違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。適用民法第184條第2項規定，仍須以行為人有違反該保護他人法律之行為並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有相當因果關係為必要（最高法院97年度台上字第1953號判決意旨參照）。另土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項亦有明文。所有人應證明其對於建築物或工作物之設置或保管無欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，或損害非因設置或保管有欠缺所致者，始得免負賠償責任，此觀民法第191條第1項但書規定亦明（最高法院105年度台上字第2320號判決意旨參照）。

②依不爭執事項1.，系爭房屋係於82年8月16日至83年4月20日間興建完成，則基於法律不溯及既往原則，系爭房屋應符合其興建時而非現今有效之建築法規標準。而建築技術規則建築設計施工編於82年4月12日修正後，至83年10月28日方再次修正（卷二第243頁）。「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如左：…二十四、不燃材料：混凝土、磚或空心磚、瓦、石料、人造石、石棉製品、鋼鐵、鋁、玻璃、玻璃纖維、礦棉、陶瓷器、砂漿、石灰及其他類似之材料，經中央主管建築機關認定合格者。」、「建築物應為防火建築物或防火構造者，應依左表規定，但工廠建築，除依左表第五類規定外，凡作業廠房樓地板面積，合計超過五十平方公尺者，其主要構造，均應以不燃材料建造。」、「防火構

01 造之建築物應符合左列規定：一、主要構造之柱、樑、牆、
02 樓地板及屋頂部份至少應具有左表規定之防火時效：自頂樓
03 起算不超過四層之各樓層，牆壁中外牆中之承重牆及非承重
04 牆中之防火帶以內部分、分間牆、樑、柱、樓地板均為1小
05 時，牆壁中外牆中之非承重牆中之防火帶以外部分為半小
06 時」、「具有一小時以上防火時效之牆壁、樑、柱、樓地板
07 應依左列規定：一、牆壁：(一)鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝
08 土造或鋼骨混凝土造厚度在七公分以上者。(二)鋼骨造而雙面
09 覆以鐵絲網水泥粉刷，其單面厚度在三公分以上或雙面覆以
10 磚、石、或水泥空心磚，其單面厚度在四公分以上者。但用
11 以保護鋼骨之鐵絲水泥砂漿保護層應將非不燃材料部分扣
12 除。(三)磚、石造、無筋混凝土造或水泥空心磚造，其厚度在
13 七公分以上者。(四)其他經中央主管建築機關認為具有同等以
14 上之防火性能者。」、「防火構造建築物或防火建築物，其
15 總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五
16 〇〇平方公尺，以具有一小時防火時效之防火牆，防火樓板
17 及甲種防火門窗區劃分隔。」，82年4月12日修正後之建築
18 技術規則建築設計施工編第1條第24款、第69條、第70條第1
19 項、第73條、第79條分別定有明文。前開第69條之表格第五
20 類規定：倉庫、工廠及其他類似用途之建築物，1,500平方
21 公尺以上（工廠除外）應為防火構造（卷二第355頁）。而
22 本院函詢負責制訂並修正建築技術規則建築設計施工編之主
23 管機關內政部結果（卷三第147頁函稿），所謂「1,500平方
24 公尺以上（工廠除外）」係指工廠不適用「1,500平方公尺
25 以上」應為防火構造之規定（卷四第5至6頁內政部國土管理
26 署113年8月19日國署建管字第1131131626號函），即工廠不
27 受1,500平方公尺之限制應為防火構造（卷四第15頁本院公
28 務電話紀錄）。另依訴外人即被告廠長張鴻儒及祥盛榮公司
29 實際負責人康祐誠之證詞（卷一第291、299頁），系爭房屋
30 及系爭鄰屋分別係由被告製造塑膠袋及祥盛榮公司手工分類
31 塑膠及販賣塑膠粒作為工廠使用，則依前揭規定，系爭房

01 屋、系爭鄰屋既均係作為工廠使用，即應使用不燃材料建
02 造，並應為防火構造，即外牆至少須具1小時之防火時效，
03 而外牆牆壁若為磚造且厚度在7公分以上者，即符合不燃材
04 料及具1小時之防火時效之防火牆等前開法規要求。

05 ③查依系爭鑑定書之火災現場拍攝圖（卷一第314頁）及系爭
06 房屋與系爭鄰屋拍照位置圖（卷一第321頁），可知系爭房
07 屋係倒L型，系爭鄰屋則為長方形，位於倒L型之短邊東方，
08 爆炸點鋁塑分離機設置於長方形西方靠近L型短邊處，系爭
09 鄰屋緊鄰系爭房屋，系爭房屋北側則為盛榮資源回收有限公
10 司（下稱盛榮公司），系爭鄰屋南側為延泰製衣廠。又依系
11 爭鑑定書摘要五、火災原因研判(三)起火原因研判記載：「第
12 一次爆炸後不到5分鐘，即發生第二次大爆炸，第二次爆炸
13 所生之爆炸波將祥盛榮西面天花板鐵皮、南側鐵皮牆面上方
14 及北側牆面下方炸出大洞（爆炸壓力宣洩所致），同時宣洩
15 壓力也將桶內燃燒後氣體及可燃物一併噴出，造成火勢擴
16 大。故本案因鋁塑分離機壓力異常導致爆炸因素引燃之可能
17 較高。」（卷一第242頁），可知系爭事故係因祥盛榮公司
18 內之鋁塑分離機壓力異常導致爆炸所致，且爆炸力量甚鉅，
19 將系爭鄰屋西側天花板、南側上方、北側下方鐵皮牆面均炸
20 出大洞。且依苗栗縣政府消防局拍攝之現場照片（卷一第36
21 0頁），爆炸之威力震毀系爭鄰屋南側延泰製衣廠之磚牆，
22 遭震毀磚牆之厚度至少有部分係由2片以上磚塊組成。再依
23 本院查詢資料顯示一般磚塊之尺寸長度為23公分、厚度為11
24 公分、高度為6公分（卷五第351頁），故只要以1塊磚搭建
25 之磚牆，其厚度即為11公分，已超過前揭修正前建築技術規
26 則建築設計施工編相關規定所要求之厚度7公分。而依苗栗
27 縣政府消防局於系爭事故發生後訪談相關人士製作之談話筆
28 錄，張鴻儒證稱：「…聽到祥盛榮有限公司內部發生爆炸巨
29 響，…就看到我的工廠南面與祥盛榮有限公司的區隔鐵皮往
30 我們工廠坍塌，坍塌範圍最少有2片鐵皮，同時有火焰從祥
31 盛榮有限公司噴往我的工廠…」（卷一第291頁）；被告公

01 司員工裴育英證稱：「…就聽到第2次爆炸聲，這次爆炸聲
02 響比第1次還大，當時在辦公室附近，我和另外1位移工發現
03 工廠中間段處下方鐵皮就被震開1個大洞，火勢就從那裡燒
04 過來，我另外1位移工同事當時在第3機台工作也因為爆炸被
05 震倒地…，我目視被炸開的開口長和寬大約有2公尺大，火
06 勢和濃煙從開口的地方噴過來，…，噴過來的火勢剛開始只
07 是小火苗，但是我們公司是做塑膠的，所以火勢蔓延的很
08 快…」（卷一第295頁）；系爭事故發生時與康祐誠同在系
09 爭鄰屋內之賴英世證稱：「…有一聲更大聲的氣爆聲，…回
10 頭看時看到靠近門口（南側）鐵皮牆面有兩片鐵皮向外倒
11 塌…」（卷一第296頁）；盛榮公司員工魏政宏證稱：「…
12 我於12時43分在場內休息時聽到震動的聲音（類似地震），
13 越來越大聲，隨後聽到爆炸聲，工廠南面靠近西側的鐵皮瞬
14 間被氣體跟火焰炸開，開口的面積約3個拳頭大小，此時看
15 到火流從祥盛榮往尚達方向延燒，尚達已經起火燃燒…」
16 （卷一第289頁）。綜合上開事證可知，鋁塑分離機爆炸後
17 之爆炸威力，震倒系爭鄰屋東南側靠近國泰路處之2片鐵
18 皮、位於系爭鄰屋南側延泰製衣廠之磚牆（部分厚度為2塊
19 磚即22公分）、系爭鄰屋北側與系爭房屋間之2塊鐵皮（長
20 寬均約2公尺，故面積約為2平方公尺），再炸開位於系爭房
21 屋北側與盛榮公司間之鐵皮圍牆約3個拳頭大小，且震倒在
22 系爭房屋中工作之移工，足見爆炸之強度猛烈。雖鋁塑分離
23 機北方起火點之位置依系爭房屋與系爭鄰屋拍照位置圖所
24 示，較為靠近延泰製衣廠（本院以尺丈量鋁塑分離機西方起
25 火點正中距離延泰製衣廠外牆牆面約3.2公分，距離系爭房
26 屋與系爭鄰屋共用壁靠近系爭鄰屋側之距離約6.5公分，亦
27 即起火點距離延泰製衣廠之距離僅為起火點與系爭房屋距離
28 之一半），然考量距離甚遠之系爭鄰屋東南側鐵皮仍因爆炸
29 威力而倒塌，系爭房屋內被告公司員工亦被震倒，且爆炸威
30 力除穿透系爭房屋與系爭鄰屋之共用壁外，更穿透系爭房屋
31 與盛榮公司間之共用壁，故縱使原告依法規標準設置厚度7

公分之磚牆（尚不及延泰製衣廠遭炸毀磚牆厚度之1/3），亦應難以抵擋爆炸威力。且因被告公司以製造、販售塑膠為業，系爭房屋內充斥塑膠等易燃物品，系爭房屋與系爭鄰屋間之隔間牆一旦遭鋁塑分離機爆炸威力炸穿後，鋁塑分離機內燃燒後氣體及可燃物一併噴出引燃系爭房屋內易燃物品，火勢當一發不可收拾，被告所受損害難以避免，故原告興建系爭房屋與系爭鄰屋縱使違反前揭法規，且設置、管理有欠缺，亦難認與被告所受損害具相當因果關係，被告不得依民法第184條第2項、第191條第1項本文規定，向原告請求損害賠償。

2. 爭點(2)、(3)

被告既不得依民法第184條第2項、第191條第1項本文規定，向原告請求損害賠償，爭點(2)、(3)即無贅論之必要。

五、綜上所述，原告本訴依民法第767條第1項前段、中段、第179條，請求本院判決如主文本訴部分第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。原告就其勝訴部分陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當之擔保金額准許之。而被告雖未聲請供擔保免為假執行，惟本院依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後得免為假執行。至原告本訴經駁回部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。另被告反訴主張依民法第227條第2項、第184條第2項、第191條第1項本文規定，請求原告給付1億元，為無理由，應予駁回。被告之反訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果無影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條。

中 華 民 國 114 年 9 月 5 日

民事第一庭 法 官 王 筆 毅

以上正本係照原本作成。

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）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日
06 書記官 歐明秀