

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2943號

原告 台北新大陸辦公棟管理委員會

法定代理人 羅篤信

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被告 漢諾威國際有限公司

兼

法定代理人 李振德

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國112年9月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告漢諾威國際有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00○00號地下室3樓如附圖所示圖示1部分面積14.4平方公尺、圖示2部分面積7.2平方公尺、圖示3部分面積7.2平方公尺、圖示4部分面積25.38平方公尺之庫房，騰空返還予原告。

二、被告李振德應自第一項所示庫房遷出。

三、被告應自民國111年4月22日起至騰空返還第一項所示庫房之日止，按月連帶給付原告新臺幣4,500元。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決於原告以新臺幣180,000元或同額之合作金庫商業銀行股份有限公司可轉讓定存單為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣540,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
02 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
03 訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。前開規
04 定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；
05 聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他
06 造，同法第175條第1項及第176條亦有明定。本件原告之法
07 定代理人原為周經緯，於本院審理中變更為羅篤信，有新北
08 市板橋區公所民國111年9月26日新北板工字第1112069581號
09 函可稽（見本院卷第39至40頁），茲據羅篤信具狀聲明承受
10 訴訟（見本院卷第32頁），核無不合，應予准許。

11 二、次按解散之公司，除合併、分割或破產而解散外，應行清
12 算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。前開規定
13 於公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用之，公司法
14 第24條、第25條、第26條之1分別定有明文。本件被告漢諾
15 威國際有限公司（下稱漢諾威公司）業經經濟部於111年1月
16 19日以府經商行字第11191161150號函廢止登記，有其公司
17 變更登記表、經濟部商工登記公示資料在卷可查（見本院限
18 閱卷第10頁、板簡卷第21頁），復查無其陳報清算人之資
19 料，亦有臺灣桃園地方法院111年4月15日桃院增民科字第11
20 19005205號函可憑（見板簡卷第41頁），是被告漢諾威公司
21 之法人格於清算範圍內仍然存續，自有當事人能力，且應以
22 其董事即被告李振德為其法定代理人。

23 三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
24 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
25 2款定有明文。原告起訴聲明原為：(一)被告漢諾威公司應將
26 門牌號碼新北市○○區○○路0段00○○號（即台北新大陸
27 辦公棟，下稱系爭大樓）地下室3樓之4間庫房（面積及位置
28 以實際測量為準，下合稱系爭庫房）騰空返還予原告，被告
29 李振德應自系爭庫房遷出。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日
30 起至騰空遷讓返還系爭庫房之日止，按月連帶給付原告新臺
31 幣（下同）4,500元。(三)原告願以現金或等值之合作金庫商

業銀行股份有限公司（下稱合作金庫銀行）可轉讓定存單供擔保，請准予宣告假執行（見板簡卷第11至12頁）；嗣於訴狀送達後，變更前開第(一)項聲明如後（見本院卷第195至196頁）。經核原告起訴所據原因事實並未變動，基礎事實仍同一，前開變更僅係依測量結果而明確特定其請求之範圍，揆諸上開規定，亦應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告於105年1月1日將系爭庫房出租予被告漢諾威公司，供其存放相關物品，約定被告漢諾威公司每月1日應以現金或即期支票給付租金4,500元，租期自105年1月1日起至同年12月31日止，並訂有「使用約訂書」為憑。嗣於上開租期屆滿，雙方並未另訂租約，仍維持原租賃關係，故原告與被告漢諾威公司就系爭庫房業以不定期限繼續租賃契約（下稱系爭租約）。

(二)惟原告因經年累月以來之財報資料、相關雜物等，累積25、26箱之多，已無處可放，目前僅勉強堆放於系爭大樓頂樓之水塔旁，部分資料因長年堆放頂樓而造成潮濕、毀損之情形，嚴重妨礙原告保管義務之履行及業務運作；另原告於平時之清潔管理維護上，亦有許多紙箱、掃把、畚斗、電風扇、30餘個塑膠桶、鋁梯、告示牌等物品，因無處可放而堆置於系爭大樓地下室2樓之樓梯間，原告實有收回系爭庫房自行使用之需求。況且，系爭大樓為辦公大樓，故系爭庫房在性質上僅能供存放物品之用，而不能作為日常生活居住使用甚明，被告漢諾威公司卻放任其法定代理人即被告李振德於系爭庫房內居住生活、過夜、烹煮食物及養狗，已背離系爭庫房僅能供存放物品之使用方式，而構成系爭租約之違反；又系爭庫房內有系爭大樓之重要配電與消防設備，被告李振德於系爭庫房內生活、烹煮、養狗，亦造成消防顧慮並危及系爭大樓之公共安全，亦屬違反法令之使用。

(三)系爭租約既有上開情事，該當土地法第100條第1、4、5款出

01 租人得收回房屋之事由，原告已於110年10月15日以存證信
02 函通知被告漢諾威公司終止系爭租約，並經其法定代理人即
03 被告李振德於同年11月10日於系爭庫房門口簽收；原告復分
04 別以111年5月17日新大陸辦發字第3號函、111年6月30日新
05 大陸辦發字第4號函，多次重申已終止系爭租約，並表達終
06 止租約即111年11月10日後被告漢諾威公司所匯款項全充作
07 不當得利損害金之意，上開函文亦分別經被告李振德於111
08 年5月25日、同年7月8日簽收；原告再以本件起訴狀之送達
09 作為終止系爭租約之意思表示。系爭租約既經原告終止，爰
10 依系爭租約第5條約定、民法第455條規定，請求被告漢諾威
11 公司騰空返還系爭庫房、請求被告李振德自系爭庫房遷出。

12 (四)系爭租約既經原告合法終止，被告漢諾威公司仍持續無權占
13 用系爭庫房，致原告受有相當於租金之損害；而被告李振德
14 為被告漢諾威公司之負責人，卻怠於騰空返還系爭庫房予原
15 告，爰依民法第28條、第184條第1項前段、公司法第23條第
16 2項等侵權行為損害賠償之規定，以及民法第179條不當得利
17 之規定，再以系爭租約所定每月租金額計算相當於租金之損
18 害，擇一請求被告應連帶負損害賠償責任。

19 (五)聲明：如主文第1、2、3項所示，並願以現金或等值之合作
20 金庫銀行可轉讓定存單供擔保，請准予宣告假執行。

21 二、被告則以：原告未善加管理、利用系爭大樓地下室2樓電梯
22 間之置物空間，而故意將清潔用品等物擠放至系爭大樓地下
23 室2樓樓梯間及系爭庫房前；原告尚有地下室2樓之樓梯間及
24 地下4樓之庫房可供置放物品，應無收回系爭庫房自用之必
25 要；另否認被告李振德在系爭庫房內過夜、休息、烹煮食物
26 及養狗等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請
27 均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、經查，原告主張其出租系爭庫房予被告漢諾威公司，原訂租
29 賃期間自105年1月1日起至同年12月31日止，每月租金4,500
30 元，嗣上開租期屆滿後，原告與被告漢諾威公司就系爭庫房
31 以不定期限繼續租賃契約，即成立系爭租約等情，業據其提

01 出使用約訂書為證（見板簡卷第25頁），且為被告所不爭
02 執，堪信為真。另原告主張其已依土地法第100條第1、4、5
03 款等規定終止系爭租約，依系爭租約第5條約定、民法第455
04 條規定，請求被告漢諾威公司騰空返還系爭庫房、被告李振
05 德應自系爭庫房遷出，併依侵權行為或不當得利之法律關
06 係，擇一請求被告連帶賠償無權占用系爭庫房致原告所受損
07 害等節，則為被告以前揭情詞置辯。茲就本院之判斷，悉述
08 如下：

09 (一)原告核有土地法第100條第1款收回系爭庫房自用之事由：

10 1.按未定期限之租賃，各當事人得隨時終止契約，固為民法
11 第450條第2項所明文，然土地法第100條亦明定出租人非
12 因該規定之各款情形之一者，不得收回房屋。因土地法第
13 100條為民法之特別法，出租人欲終止不定期限之租賃契
14 約時，應受土地法第100條各款之限制。次按土地法第100
15 條第1款所謂收回自住，係指出租人對於其出租未定期限
16 之房屋，客觀上有收回自住之正當理由及必要情形，並能
17 為相當之證明而言（最高法院41年度台上字第138號、43
18 年度台上字第1199號裁判意旨參照）；所謂「正當理由及
19 必要」，乃過往法院於個案裁判時，為檢視出租人收回自
20 住之事由，是否有出於編織藉口等脫法原因，而以誠信原
21 則所創出之判斷標準，屬於不確定之法律概念，因此於審
22 酌出租人有無收回自住之「正當理由及必要」時，雖應檢
23 視出租人提出之理由客觀上是否正當及必要，但絕非限於
24 出租人已別無其他選擇時，始得收回房屋，亦即所謂「正
25 當及必要」，乃指評估所有客觀條件及整體狀況後，認定
26 出租人有收回房屋之正當性及必要性即可，並非限於收回
27 房屋已是「唯一」選擇，此外別無他法而言。是僅要出租
28 人收回房屋係供自己使用，且其收回有正當性及必要性，
29 則出租人依土地法第100條第1款規定收回自用，即屬適
30 法。

31 2.原告主張其長年業務運作所需之大量財報資料、清潔用品

01 及相關雜物，皆堆放於系爭大樓頂樓之水塔旁、地下室2
02 樓樓梯間等情，業據其提出現場照片為證（見板簡卷第27
03 頁；本院卷第258至263、271至276頁），復經本院偕同兩
04 造到場勘驗屬實（見本院卷第183頁），是原告此部分之
05 主張，應堪採信。再參上開照片，原告堆放資料之系爭大
06 樓頂樓水塔旁，設有諸多消防設備及管路，且無適當防盜
07 設施，是該空間確非適於存放類如原告財務或其他職務上
08 所製作之相關文書；而系爭大樓之地下室2樓樓梯間，亦
09 因存放大量之辦公及清潔用品、雜物等，已有若干物品被
10 擺放至電梯出入口及消防設備前，而有影響行走動線及消
11 防安全之疑慮。本院審酌原告為系爭大樓之管理委員會，
12 就系爭大樓之財務、職務上資料，以及清潔、辦公用品等
13 物，均有保管、維護及管理之職責，而原告現存放上開文
14 書、物品之場所、空間，又均非屬妥適。是以，原告主張
15 其必須收回系爭庫房，供存放其職務上所應保管、維護及
16 管理之物品、文書乙節，堪認為實在。

17 3.況且，經訴外人潤泰維護管理股份有限公司派駐擔任原告
18 總幹事職務之證人范家豪亦到庭結證稱：上開文件本來放
19 在系爭大樓1樓櫃臺後方面積約3坪之辦公室，但因擺放其
20 他辦公用品而放不下上開文件；上開辦公及清潔物品本來
21 放在各樓層面積不到1坪之梯廳，但因住戶反映太難看，
22 所以才將上開物品集中擺放；系爭大樓之其他庫房皆已出
23 租給別人，已無其他適當位置放置上開文件及物品等語明
24 確（見本院卷第342至343頁），益徵原告確有收回系爭庫
25 房自用之正當性及必要性，而核有土地法第100條第1款收
26 回系爭庫房自用之終止租約事由。

27 4.被告固抗辯原告未善加管理、利用系爭大樓之置物空間，
28 而故意將清潔用品等物擠放至系爭大樓地下室2樓樓梯
29 間，且原告尚有地下室4樓之庫房可供置放物品云云。然
30 系爭大樓地下室4樓之庫房（間數、面積、位置均與系爭
31 庫房相同），早於系爭租約成立前、迄至原告於110年10

01 月15日函知被告終止系爭租約時（經被告於110年11月10
02 日收受，詳如後述），均已出租他人使用乙情，業據原告
03 提出其與訴外人蔡忠孝建築師事務所、安宸電腦股份有限
04 公司、璟和實業有限公司之使用約訂書可稽（見本院卷第
05 283至287頁），從而原告行使終止權收回系爭庫房自用，
06 於法尚無不合，當不受終止系爭租約後所發生之情事
07 （如：璟和實業有限公司於000年0月間退租，見本院卷第
08 202、289頁）而否定其效力；況揆之前揭判決意旨，原告
09 亦無須遍尋系爭大樓內所有可放置物品及文件之處所無果
10 後始得收回系爭庫房。是被告此部分所辯，並非可採。

11 5.又系爭租約既據原告以土地法第100條第1款收回自用事由
12 為合法終止，則其所引其他終止事由部分，自無再行審究
13 之必要，附此敘明。

14 (二)系爭租約業經原告於110年12月31日終止，原告得依民法第4
15 55條規定，請求被告漢諾威公司騰空返還、被告李振德遷出
16 系爭庫房：

17 1.按不定期房屋租賃，出租人有收回自住之必要時，固得依
18 土地法第100條第1款之規定隨時收回該房屋。惟該條款之
19 規定僅係限制出租人收回房屋之特別原因而已。如出租人
20 依該條款以收回自住為由請求返還房屋者，自仍應依民法
21 第450條第3項但書之規定向承租人先期通知並經合法終止
22 後，始有收回該房屋請求權存在（最高法院87年度台上字
23 第1922號民事裁判要旨參照）。又租賃未定期限者，各當
24 事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習
25 慣；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租
26 金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租人
27 應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並
28 應至少於1星期、半個月或1個月前通知之，民法第450條
29 第2項、第3項定有明文。

30 2.原告核有土地法第100條第1款收回系爭庫房自用之終止事
31 由，業經本院認定如前；又原告業已通知被告漢諾威公司

01 終止系爭租約，並經被告漢諾威公司於同年11月10日受領
02 上開意思表示乙節，有板橋三民路郵局存證號碼704號存
03 證信函、被告李振德簽收照片、原告111年5月17日新大陸
04 辦發字第3號函、原告111年6月30日新大陸辦發字第4號函
05 在卷可稽（見板簡卷第31至33頁、本院卷第49至55頁），
06 堪認原告業已行使終止權終止系爭租約。

07 3.再稽以系爭租約第3條約定，被告漢諾威公司須於每月1日
08 支付租金（見板簡卷第25頁），是系爭庫房之租金係以1
09 個月定其支付之期限；而原告終止系爭租約之意思表示，
10 既於110年11月10日送達被告漢諾威公司，則依民法第450
11 條第3項規定，應以110年12月31日作為原告合法終止系爭
12 租約之日。從而，被告自111年1月1日起繼續占有使用系
13 爭庫房，已無使用權源，是原告依民法第455條規定，請
14 求被告漢諾威公司騰空返還、被告李振德遷出系爭庫房，
15 核屬有據。

16 (三)被告自111年1月1日起無權占用系爭庫房，原告得請求被告
17 自本件起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭庫房之日止，
18 按月連帶給付4,500元：

19 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任；法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加
21 於他人之損害，與該行為人連帶負賠償責任；公司負責人
22 對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，
23 對他人應與公司負連帶賠償之責，民法第184條第1項前
24 段、第28條，公司法第23條第2項分別定有明文。

25 2.系爭租約於110年12月31日經原告合法終止，業如前述，
26 被告漢諾威公司自應於111年1月1日騰空返還系爭庫房予
27 原告；而被告李振德為被告漢諾威公司之負責人，負有與
28 原告往來協議、處理系爭庫房租賃事宜之職責，應執行騰
29 空返還系爭庫房事宜，然其卻怠於職務，未予返還，已侵
30 害原告對系爭庫房管領使用之權利，致原告受有相當於租
31 金之損害。故原告依民法第184條第1項前段、第28條、公

01 司法第23條第2項等規定，請求被告就原告所受損害負連
02 帶賠償之責，自有所據。又系爭租約係以每月租金4,500
03 元為使用系爭庫房之對價，故原告主張以每月4,500元計
04 算其相當於租金之損害，亦屬合理。從而，原告請求被告
05 應自起訴狀繕本送達翌日即111年4月22日（見板簡卷第45
06 頁）起至遷讓返還系爭庫房之日止，按月連帶給付相當於
07 租金之損害賠償4,500元，應予准許。

08 3.另原告就上開之請求，尚援引民法第179條規定請求本院
09 擇一而為裁判，本院既已採納原告主張民法第184條第1項
10 前段、第28條、公司法第23條第2項等規定之請求權基
11 礎，則就其另主張之不當得利法律關係，即無庸再予審
12 酌，併予敘明。

13 四、綜上所述，原告主張其有將系爭庫房收回自用之必要而合法
14 終止系爭租約等節，應為可採。從而，原告依民法第455條
15 規定，請求被告漢諾威公司騰空返還、被告李振德遷出系爭
16 庫房，併依民法第184條第1項前段、第28條、公司法第23條
17 第2項等規定，請求被告自111年4月22日起至騰空返還系爭
18 庫房之日止，按月連帶給付相當於租金之損害賠償4,500
19 元，均有理由，應予准許。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
21 與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

22 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
23 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

25 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
26 民事第二庭 法 官 楊雅萍

27 以上正本係照原本作成

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
31 書記官 廖宇軒