

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第741號

原告 青城有限公司

法定代理人 許靜美

訴訟代理人 劉韋廷律師

吳佩軒律師

黃湘媛律師

被告 振元塑膠工業有限公司

法定代理人 許瑞富

訴訟代理人 許朝財律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路0號1樓、9之1號1樓之建物騰空遷讓返還予原告。

二、被告應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自門牌號碼新北市○○區○○○路0號辦理遷出登記，並向主管機關註銷地址登記。

三、被告應自民國114年1月1日起至第一項所示建物遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣（下同）8萬元，以及各月之次月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以250萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以747萬7,399元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於到期部分得假執行；但被告如按月以8萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經查，原告起訴時聲明第3項原為：被告應自113年8月1日起至第1項所示建物遷讓返還之日止，按月於每月5日以前給付原告8萬元，以及各月給付期限屆至之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣以民事準備(一)暨變更訴之聲明狀，減縮聲明為：被告應自114年1月1日起至第1項所示建物遷讓返還之日止，按月於每月5日以前給付原告8萬元，以及各月給付期限屆至之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第256頁）。核原告所為乃減縮應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○○路0號1樓、9之1號1樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，兩造因被告製造塑膠產品，原告購買後販售予第三人之合作關係，將系爭房屋以優惠之價格出租予被告，最近一次簽署租約（下稱原租約）之租期為102年1月1日起至107年12月31日止。自108年1月1日起，兩造未重新簽訂新租約，而係依原租約，續由被告以每月租金4萬5,000元（未稅），繼續租用系爭房屋，依民法第451條規定，兩造間租賃關係已視為不定期限繼續契約（下稱系爭不定期租約）。

(二)嗣因物價指數飆漲，致原告支出逐年增加，原告遂於111年1月間向被告表示欲調整租金，被告不同意調整，經向法院訴請調整增加租金，法院判決自111年2月1日起，將租金調漲為每月8萬元確定（參本院111年度重訴字第704號、臺灣高等法院113年度上字第185號民事判決），此後被告雖有給付

01 租金，然事實上早自111年5月20日起已申請停業，迄今未申  
02 請復業，系爭房屋長期處於閒置狀態，被告憑藉租賃關係占  
03 用系爭房屋，原告則因原有廠房空間不足，須另向第三人租  
04 賃廠房，作為原告公司塑膠部放置生產機台使用。

05 (三)113年1月間，原告為提升接單能力及生產效能，有收回系爭  
06 房屋自用之需求及必要，通知被告依土地法第100條第1款規  
07 定收回系爭不動產自用，定於113年7月31日終止系爭不定期  
08 租約，並請被告在此日前完成搬遷，然被告於113年6月18日  
09 收受通知後，未返還系爭房屋，原告於113年8月1日現場訪  
10 查時，僅見無營業跡象，但招牌仍存在未移除，被告之公司  
11 登記及稅籍登記資料也無任何異動，可見被告未依通知進行  
12 搬遷。113年8月至12月期間，被告雖持續給付原告相當於租  
13 金每月8萬元之不當得利，然自114年1月起即停止給付，原  
14 告請求自114年1月起至遷讓返還系爭房屋之日止，相當於租  
15 金之不當得利，即屬有據。

16 (四)為此，依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段及第1  
17 79條規定，提起本件訴訟，並聲明：1.被告應將系爭房屋騰  
18 空遷讓返還予原告。2.被告應將公司登記地址及營業稅籍登  
19 記地址，自門牌號碼新北市○○區○○○路0號房屋辦理遷  
20 出登記，並向主管機關註銷地址登記。3.被告應自114年1月  
21 1日起至第一項所示建物遷讓返還之日止，按月於每月5日以  
22 前給付原告8萬元，以及各月給付期限屆至之翌日起至清償  
23 日止，按年息5%計算之利息。4.對於聲明第1項及第3項，  
24 如受有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 25 二、被告則以：

26 (一)原告雖稱其廠房空間不足，需要另向他人自112年8月1日  
27 每月租金6萬元租賃廠房，然依原告與該他人之租賃契約約  
28 定「註：於109年6月23日租賃簽約時，乙方（即原告）有支  
29 付甲方新台幣壹拾壹萬陸仟元整為押租保證金」等語，足見  
30 原告早於109年6月23日即有租賃廠房之事實，並非因廠房空  
31 間不足，才自112年8月1日起向他人租賃廠房。

01 (二)被告原為原告之代工廠商，原告訂單占被告總營業額90%以  
02 上，原告於111年間停止向被告下單並要求返還代工模具，  
03 致被告陷入困境而暫時停業，原告倒果為因且與事實不符，  
04 有違誠信。

05 (三)被告之法定代理人許瑞富持有原告公司出資額1,330萬元，  
06 並任職原告公司總經理對外代表公司處理業務20餘年，原告  
07 之法定代理人自103年底公告總經理只能「稟承董事長及執  
08 行長之命，執行董事長或執行長交辦之其他業務確保公司正  
09 常營運」、「提供董事長及執行長有關公司業務經營決策之  
10 建議、協助擬定公司業務經營策略方針」、「參與公司長、  
11 短期營運發展政策之規劃，提供營運管理策略之建議」，更  
12 於105年12月20日解除許瑞富之總經理職務，以遂其侵吞公  
13 司資金之意圖，本案係原告之法定代理人為報復許瑞富所提  
14 起，無客觀上有收回自用之正當理由及必要。

15 (四)綜上，原告之請求顯無理由，應予駁回，並聲明：原告之訴  
16 駁回。

17 三、原告主張系爭房屋為其所有，兩造簽立原租約，原告將系爭  
18 房屋出租予被告使用，租賃期間自102年1月1日起至107年12  
19 月31日，被告並將公司地址及營業稅籍地址登記在新北市○  
20 ○區○○○路0號；108年1月1日之後兩造未重新簽訂新租  
21 約，但被告仍繼續使用系爭房屋並繳納租金，兩造成立系爭  
22 不定期租約，嗣系爭房屋租金經法院判決調整增加租金至8  
23 萬元，被告繳納租金至113年12月等事實，業據原告提出本  
24 院111年度重訴字第704號民事判決、臺灣高等法院113年度  
25 上字第185號民事判決、被告公司登記資料查詢、原租約影  
26 本、被告公司營業稅籍登記地址查詢結果、系爭房屋建物所  
27 有權狀及土地所有權狀、房屋稅繳款書、統一發票等件在卷  
28 可稽（見本院卷第27至41頁、第53至58頁、第12頁、第175  
29 至179頁、第327至330頁），且為兩造所不爭執，自堪信為  
30 真實。

31 四、本院得心證之理由：

01 原告主張其有收回系爭房屋自用之需求及必要，於113年7月  
02 31日終止系爭不定期租約，並請求被告遷讓返還系爭房屋，  
03 惟被告拒絕返還，爰依法訴請被告返還系爭房屋，遷出公司  
04 登記及營業稅籍登記，並給付相當於租金之不當得利等語，  
05 被告則以前詞置辯，故本件爭點為：(一)原告終止系爭不定期  
06 租約，是否合法？(二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，  
07 另將公司登記地址、營業稅籍登記地址辦理遷出登記，並向  
08 主管機關辦理註銷登記，有無理由？(三)原告請求被告給付自  
09 114年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月5日  
10 以前給付8萬元及利息，有無理由？茲論述如下：

11 (一)原告已合法終止系爭不定期租約：

12 1.按不定期房屋租賃，出租人有收回自住之必要時，固得依土  
13 地法第100條第1款之規定隨時收回該房屋。惟該條款之規定  
14 僅係限制出租人收回房屋之特別原因而已。如出租人依該條  
15 款以收回自住為由請求返還房屋者，自仍應依民法第450條  
16 第3項但書之規定向承租人先期通知並經合法終止後，始有  
17 收回該房屋請求權存在（最高法院87年度台上字第1922號裁  
18 判意旨參照）；次按出租人非因收回自住或重新建築時，不  
19 得收回房屋，土地法第100條第1款定有明文。此所謂收回自  
20 住，係指客觀上有收回自住之正當理由及必要，並能為相當  
21 之證明者為限，不以主觀情事發生為已足（最高法院111年  
22 度台上字第1754號民事判決意旨參照）；而收回自住亦包括  
23 經營商業在內（最高法院48年台上字第853號、111年度台上  
24 字第74號民事判決要旨參照）。又土地法第100條第1款之立  
25 法目的，雖係保障出租人在有自住需求時，得就租賃房屋有  
26 收回自住之權利，但此規定非在使出租人可藉由犧牲承租人之  
27 利益而圖利自己。故在具體事實中，出租人行使此項權利時，  
28 仍應依正義公平方法，以各方當事人利益為衡量依據，  
29 並考慮權利義務之社會作用，以確定出租人實現此項權利內  
30 容，非係犧牲承租人之利益而圖利出租人自己。

31 2.經查，原告主張其於為提升接單能力及生產效能，有收回系

01 爭房屋自用之需求及必要，業據其提出原告公司廠房清單、  
02 原告承租蘆洲廠房之房屋租賃契約書、連絡函、公司內部簽  
03 呈、擴廠需求分析與提報、會議紀錄表、塑膠部擴廠計畫  
04 書、欲添購之射出機型錄及報價單、原告公司塑膠部增購設  
05 備明細參考表、欲添購之放電加工機、銑床、平面研磨機之  
06 報價單及型錄、系爭房屋二樓廠區照片、蘆洲廠房出租人杜  
07 陳美貴通知原告不再續約等件為證（見本院卷第91至106  
08 頁、第267至309頁）。綜覽前開文件，原告確有擴廠需求且  
09 已著手付諸執行，原告目前有向他人承租廠房，而有廠房空  
10 間不敷使用之情事，則原告主張為提升接單能力及生產效  
11 能，有收回系爭房屋自用之需求及必要等語，並非無憑。

12 3. 至於被告雖辯稱原告並無將系爭房屋收回自用之需求；因原  
13 告停止下單，被告才陷入困境而暫時停業；原告係因兩造法  
14 定代理人間之糾紛才提起訴訟等語。然原告前揭所提擴廠計  
15 畫，有原告公司內部參與人員層層簽核，亦有具體的計畫與  
16 機台的安排，被告並未舉證證明原告有何造假或不可信之  
17 情；況被告公司於113年5月20日起已經停業，迄今尚未復  
18 業，系爭房屋現址已無被告生產活動等情，有被告公司登記  
19 資料及現場照片在卷可參（見本院卷第53頁、第119至123  
20 頁），且為被告所不爭執，縱認原告有停止向被告下單情  
21 形，然被告仍非不得自行向外拓展業務以維持營運，在被告  
22 停業之客觀事實下，原告收回自用對於被告之利益已無犧牲  
23 及損害。再者，兩造法定代理人間之糾紛，與原告是否符合  
24 收回自用之要件無涉，無從作為被告得持續使用系爭房屋之  
25 理由。

26 4. 綜上各情，原告已符合土地法第100條第1款收回房屋自住之  
27 要件，自得依民法第450條第2項規定隨時終止契約，並依民  
28 法第450條第3項但書規定向被告先期通知並合法終止系爭不  
29 定期租約。復查，原告於113年6月17日通知被告於113年7月  
30 31日終止系爭不定期租約，並請被告於終止日前完成搬遷並  
31 返還系爭房屋，且被告已於113年6月18日收受該通知等情，

01 有臺北安和郵局851號存證信函、律師函及中華郵政掛號郵  
02 件收件回執等件在卷可憑（見本院卷第107至117頁），是原  
03 告已合法終止系爭不定期租約，堪以認定。

04 (二)原告請求被告騰空返還系爭房屋，並將公司登記地址、營業  
05 稅籍登記地址辦理遷出登記，並向主管機關辦理註銷登記，  
06 為有理由：

07 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無  
08 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有  
09 權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止  
10 之，民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。

11 2.經查，系爭不定期租約業經原告合法終止，已如前述，依前  
12 段規定，被告自應騰空遷讓返還系爭房屋。又依一般社會經  
13 驗，被告將公司所在地及營業稅籍登記系爭房屋，確有影響  
14 稅務機關對系爭房屋有無營業使用事實認定之可能，自屬妨  
15 害原告就系爭房屋所有權能之圓滿行使。從而，原告依前揭  
16 規定，請求被告將公司地址及營業稅籍登記遷出系爭房屋，  
17 並向主管機關辦理註銷地址登記，亦屬有據。

18 (三)原告請求被告自114年1月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之  
19 日止，按月給付8萬元及遲延利息，為有理由：

20 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  
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
22 179條定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲  
23 得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，  
24 此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法  
25 則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年度台  
26 上字第1695號判決意旨參照）。

27 2.經查，兩造間系爭不定期租約已合法終止，被告已無使用系  
28 爭房屋之合法權源，可認被告占有系爭房屋無法律上之原  
29 因，受有每月相當於租金8萬元之利益，並致原告受有損害  
30 等情，堪可認定。從而，原告請求被告給付自114年1月1日  
31 起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8萬元之不當

01 得利，核屬正當，應予准許。至於原告雖請求被告按月於每  
02 月5日以前給付不當得利，惟兩造已無租賃契約，被告上開  
03 應按月給付之不當得利，係於得利後始生返還之義務，是原  
04 告請求被告按契約約定之租金給付日即每月5日前（見本院  
05 卷第55頁），即應給付當月全部之不當得利，並無理由，故  
06 就原告指定每月5日前給付部分，予以駁回。

07 3.給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
08 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
09 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類  
10 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢  
11 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約  
12 定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率  
13 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2  
14 29條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。被告上  
15 開應按月給付之不當得利，係於得利後始生返還之義務，已  
16 如前述，故應在當月屆滿後之次月1日起始負遲延責任，則  
17 原告請求各月之次月1日起至清償日止，按年息5%計算之利  
18 息，為有理由，逾此範圍之請求，應予駁回。

19 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、  
20 中段及第179條規定，請求如主文第1至3項所示，為有理  
21 由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據。

22 六、假執行之宣告：就本判決主文第1項部分，原告陳明願預供  
23 擔保聲請宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定原告供擔  
24 保准予假執行，就本判決主文第3項部分，依同法第389條第  
25 1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行；被告部分則均依  
26 民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告為原告預供  
27 相當之擔保後，得免為假執行，附此敘明。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，  
29 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論  
30 列，附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：本件原告敗訴部分甚微，依民事訴訟

01 法第79條命由被告負擔訴訟費用。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

03 民事第六庭 法官 陳宏璋

04 以上正本證明與原本無異。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 5 月 12 日

08 書記官 張韶安