

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第254號

原告 榮日福田有限公司

法定代理人 郭胤湘

訴訟代理人 楊明勳律師

黃俊穎律師

被告 幾米屋內工作室

法定代理人 柯秋霜

訴訟代理人 張淑美律師

王彩又律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月13日辯論
終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告於民國113年7月3日，簽訂房屋使用
合約書（下稱系爭合約），約定租賃範圍為原告向新竹科管
局承租之新竹市○○○區○村○路0號建物之1樓左側之3，
面積約15坪空間（下稱系爭空間），租賃期間為113年8月1
日起至115年12月31日止（此為第一階段），約定每月租金
為新臺幣（下同）12,000元。而被告承租系爭空間期間，未
經原告同意亦未向主管機關新竹科管局申請室內裝修許可，
擅自針對系爭空間進行隔間、裝潢，於經民眾檢舉後，新竹
科管局於114年2月21日函要求原告提交「室內裝修合格證
明」，又於114年2月27日函要求原告針對系爭空間立即改善
恢復原狀（針對新竹科管局函文，統稱為系爭函文）。
依系爭合約第10點第1項規定「承租人有室內裝修之需要，

01 應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建
02 築結構之安全」、第17點第1項第8款、第9款分別規定「承
03 租人違反第10點第1項規定，未經出租人同意，擅自進行室
04 內裝修，經出租人阻止仍繼續為之」、「承租人違反第10點
05 第1項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻
06 止仍繼續為之」時，出租人即原告得提前終止租約，被告上
07 開逕自裝修系爭空間之行為，違反系爭合約第10點，原告業
08 已合法終止系爭合約，故依民法第455條前段、第962條前
09 段、中段規定，主張被告應將系爭空間騰空並遷出，返還租
10 賃物，原告並依民法第179條規定，請求被告返還相當於租
11 金之不當得利。爰依系爭合約第10點、第17點第1項第8款、
12 第9款、民法第455條前段、第962條前段、中段、第179條規
13 定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭空間遷讓返還
14 原告。(二)請依職權宣告假執行。

15 二、被告則以：被告承租系爭空間係為作為室內軟裝及生活美學
16 辦公室，此有系爭合約第4點第1項約定「承租人每月租金為
17 12,000元整，...基於前期需要有裝潢花費，自113/8~114/7
18 月之間的租金以每月8,000元計收」、第8點約定「本租賃房
19 屋用途為宅裝及生活美學辦公處」可佐，且系爭空間與原告
20 經營之餐廳相鄰，原告於被告裝修期間多次至現場查看，從
21 未針對被告進行裝修一事表示任何反對意見。且系爭合約第
22 17點第1項第8款、第9款均有約定需經出租人阻止，仍繼續
23 為裝修之行為，原告始得終止租約，然原告未曾阻止被告裝
24 修，卻於被告裝修完成1個多月後，才以該等約定為由終止
25 租約，亦無所據。復系爭函文中並未明確提到系爭空間有違
26 法裝修，亦非所有室內裝修都需申請裝修許可，原告未說明
27 究竟被告是違反什麼法令，自不能援引系爭合約第17點第1
28 項第9款，終止租約等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。
29 (二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)原告主張兩造簽訂系爭合約，由原告將系爭空間出租予被

01 告，被告有在系爭空間進行裝修之事實，業據原告提出系爭
02 合約、協力廠商會議紀錄、系爭函文為證，並有被告提出之
03 現場照片、裝修照片在卷可稽，並為被告所不爭，此部分事
04 實，堪予認定。

05 (二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
06 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又參諸契約自由之
07 原則，契約亦可因雙方互相表示意思一致而解除或終止。次
08 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條前段定有明文，此為舉證責任分配之原
10 則。申言之，主張權利存在之當事人，就權利發生事實，負
11 有舉證責任；反之，主張權利不存在之當事人，就權利障礙
12 事實、權利消滅事實及權利排除事實，負舉證責任。

13 查本件原告以系爭合約第17點第1項第8款、第9款為據，主
14 張終止系爭合約，自應就本件有符合該等約定之情形，而使
15 原告取得提前終止系爭合約權利之事實，負舉證責任。

16 (三)觀之系爭合約第17點第1項第8款、第9款約定「承租人違反
17 第10點第1項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，
18 經出租人阻止仍繼續為之」、「承租人違反第10點第1項規
19 定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續
20 為之」時，出租人即原告方得提前終止租約（見本院卷第23
21 頁），換言之，縱使被告違反系爭合約第10點第1項約定，
22 未經出租人同意或未依相關法令進行裝修，基於契約自由原
23 則，兩造既就原告得終止租約之權利加上「經出租人阻止仍
24 繼續為之」之要件，兩造自均應遵守。

25 (四)而依系爭合約第4點第1項、第8點等約定（見本院卷第17
26 頁、第19頁），可知原告於將系爭空間出租予被告時，即已
27 知悉被告會對系爭空間進行裝修，以作為宅裝及生活美學辦
28 公處，且系爭空間就位在原告經營之餐廳後方，原告餐廳目
29 前亦正常營業中，為原告訴訟代理人於庭訊時自陳（見本院
30 卷第204頁），是原告不可能不知道被告在系爭空間進行裝
31 修之事實。

01 而依也果蔬食114年2月27日會議紀錄，其上記載該會議係針
02 對新竹科管局對於消費者檢舉室內裝修合格之問題，討論改
03 善方案（見本院卷第31頁），及依新竹科管局114年5月2日
04 函文，其上記載原告未依契約規定，擅自將場域部分空間轉
05 供予第三人使用，該第三人已於場域1樓停車場空間室內裝
06 修完竣，新竹科管局業已於114年2月21日、27日函請原告改
07 善等語（見本院卷第73頁），即於114年2月底前，被告之裝
08 修業已完成，原告則係於114年3月17日始通知被告終止合作
09 關係，欲於1個月後終止系爭合約，並要求被告於同年4月18
10 日點交返還系爭空間（見本院卷第39頁、第55頁）。本件被
11 告既抗辯原告於裝修期間，從未表示過任何反對意見等語，
12 原告自應就此權利發生事實負舉證責任。然而，遍觀卷內，
13 原告並未能提出確實之證據證明其於裝修期間，曾對被告之
14 裝修進行過任何阻止之動作，縱使原告曾於存證信函中提及
15 此節（見本院卷第65頁），然此部分與原告之供述屬於同質
16 性證據，不得互為補強，自不足作為對原告有利之認定，難
17 認原告得以系爭合約第17點第1項第8款、第9款約定，主張
18 終止系爭合約。

19 (五)另原告雖主張被告進行系爭空間之裝修，違反相關建築法規
20 等語。然按當事人欲求利己之裁判，首須主張利己之事實，
21 此為主張責任，而後始生證明其主張為真實之舉證責任（最
22 高法院106年度台簡上字第1號判決意旨參照）；次按當事人
23 應就訴訟關係為事實上及法律上之陳述；就其提出之事實，
24 應為真實及完全之陳述；原告就準備言詞辯論之書狀及被告
25 之答辯狀，就請求、答辯及爭執之理由應分別具體記載，此
26 觀民事訴訟法第193條第1項、第195條第1項及第266條第3項
27 之規定固明。惟爭執之具體化，以主張之事實已具體化為前
28 提，是負主張責任之當事人就其主張之事實未為具體之陳述
29 時，對造當事人原則上無義務提出具體化之爭執（最高法院1
30 08年台簡上字第7號判決意旨參照）。被告本件爭執原告並未
31 具體明確表示其究係違反何一建築法規等語，原告則迄至言

01 詞辯論終結前，亦未能就此部分主張盡具體化陳述之義務責
02 任，縱使新竹科管局於系爭函文中表示室內裝修有違反建築
03 相關法規之情形（見本院卷第37頁），本院亦不能憑此審酌
04 原告終止系爭合約是否即有理由，被告亦無從進行實質答
05 辯，自亦難認原告此部分之主張為可採。

06 四、綜上所述，原告片面主張終止系爭合約既不合於系爭合約第
07 17點第1項第8款、第9款之約定，原告本件請求，自屬無
08 據，不應准許，併駁回原告假執行之聲請。本院因認無依原
09 告聲請至現場複丈確認被告使用系爭空間具體面積之必要
10 性，亦無依被告聲請函詢新竹科管局系爭函文所指營運標的
11 物1樓停車場空間之範圍之必要性，附此敘明。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
13 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日

16 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日

21 書記官 范欣蘋