

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第133號

原告 太榮股份有限公司

法定代理人 黃阿卿

訴訟代理人 丁歷緯

黃維彥

被告 羅杰塑膠科技股份有限公司

法定代理人 江政哲

訴訟代理人 廖立頓律師

上列當事人間遷讓廠房事件，本院於民國114年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號廠房騰空遷讓返還原告。

被告應將坐臺中市○○區○○○段00地號（重測前為王田段529地號）土地上之自行增建建物即臺中市龍井事務所113年7月5日土地複丈成果圖（收件日期文號為113年5月21日龍土測字第048200號）所示編號A面積329.43平方公尺、B面積22.97平方公尺、C面積372.77平方公尺區塊拆除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

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者者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條亦有明定。經查，本件原告原起訴聲明：「被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號廠房騰空遷讓返還原告（本院卷第13頁）」。嗣於民國113年5月2日以民事準

01 備狀追加聲明請求：被告應將坐落臺中市○○區○○段000
02 地號土地上自行增建建物拆除（佔用面積以實測為準），並
03 將該土地返原告（本院卷第99頁）。又於113年10月17日以
04 民事更正訴之聲明暨陳報狀變更上開追加聲明為：被告應將
05 坐臺中市○○區○○段000地號（現為同段42地號）土地上
06 之自行增建建物即臺中市龍井事務所113年7月5日土地複丈
07 成果圖（收件日期文號為113年5月21日龍土測字第048200
08 號，下稱附圖）所示編號A面積329.43平方公尺、B面積22.9
09 7平方公尺、C面積372.77平方公尺區塊拆除，並將該土地返
10 還原告（本院卷第163頁）。就追加拆除增建返還土地部分
11 核屬就兩造同一租賃關係之基礎事實所為請求，更正面積部
12 分則係配合地政機關勘測後測量成果而為不變更訴訟標的之
13 更正聲明，被告固不同意上開變更，惟依前揭民事訴訟法規
14 定，應予准許。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：

17 (一)被告於107年9月28日與訴外人群達龍企業股份有限公司（下
18 稱群達龍公司）簽訂廠房租賃契約（下稱系爭契約），約定
19 被告租賃設在臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭
20 土地）上同段1327建號即門牌號碼臺中市○○區○○路0段0
21 00巷00號廠房連同附屬建物、倉庫、辦公室、守衛室（下系
22 爭建物，與系爭土地合稱系爭廠房）。後原告於110年6月1
23 日概括承受群達龍公司與被告間就系爭契約之一切權利及義
24 務。

25 (二)被告未經原告書面同意，於系爭廠房屋頂自行裝設煙囪，且
26 在系爭土地上另增設2個工作物，該增建之管線布置、建築
27 結構，與系爭廠房相關，且影響系爭廠房功能與穩定，顯違
28 反系爭契約第6條第6項之約定。原告遂依系爭契約第9條第3
29 項約定及民法第453條準用第450條第3項規定，於112年10月
30 20日以存證信函通知被告，於112年11月30日終止系爭契
31 約，並請被告於契約終止後，返還租賃物，但被告仍持續使

01 用。爰依系爭契約及租賃之法律關係，請求被告遷讓廠房及
02 拆除增建物暨返還土地等。

03 (三)聲明：1.被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00
04 號廠房騰空遷讓返還原告。2.被告應將坐落系爭土地上之自
05 行增建建物即附圖所示編號A面積329.43平方公尺、B面積2
06 2.97平方公尺、C面積372.77平方公尺區塊拆除，並將上開
07 土地返還原告。

08 二、被告則以：

09 (一)原告繼受前手群達龍公司關於系爭契約之一切權利義務後，
10 兩造原就履行系爭契約相安無事，後原告突於112年8月7日
11 以訊息通知被告系爭契約即將到期預計調漲每月新臺幣（下
12 同）210萬元等語，然系爭契約第3條已明訂每月租金數額及
13 調漲時程暨比例，被告因認原告調漲不合法，未予理會。原
14 告進而佯以被告於系爭建物屋頂自行裝設煙囪，及在系爭土
15 地上另增設2個工作物為由，於同年10月20日以存證信函通
16 知終止系爭契約等語。惟被告既未有任何確實違反系爭契約
17 之行為，前於112年10月31日委由律師以律師函覆說明。

18 (二)被告所營產業類別為塑膠製品製造業，主要產品為塑膠製品
19 （塑膠皮布加工），於製程中因須以化學膠體進行貼合，有
20 排除因化學膠體產生氣味之需求，是煙囪為被告產業特性所
21 需必要設施。而系爭契約第6條第5項既有約定允許被告自行
22 改裝設施，被告即無違約情事。至系爭契約第6條第6項之約
23 定，經探求當事人真意，可推知為系爭建物「結構」及「外
24 形」之重大變更，為求安全性及慎重，需經原告書面同意方
25 可為之。稽以被告設置煙囪係因應被告產業製程之必要設
26 施，事實上亦未有變更建物主要結構或損及建物安全性之
27 情，且被告承租系爭建物前，系爭建物即有於屋頂或牆壁開
28 口裝設煙囪設備，以利排風之情，嗣為重新出租予被告，始
29 將原風口封閉，足見在系爭建物屋頂開口設置排風設備，未
30 造成任何安全性損害，況屋頂風口仍可透過修補而回復原
31 狀，縱煙囪有些許突出於屋頂外觀，亦與系爭契約第6條第6

01 項規範目的無涉。

02 (三)被告於系爭建物左側增建如附圖所示編號C部分，係自原先
03 廠房D部分貨櫃區向前延伸所搭建，僅利用原告出租前所建
04 水泥擋土牆及系爭廠房之鐵皮牆壁，作為貨櫃區牆面，再加
05 蓋鐵皮屋頂作為C部分貨櫃區，實為依附於原建築，以助其
06 效用，未具獨立性之附屬建築，係因考量系爭建物存放空間
07 不敷使用，為卸載方便與暫置而改裝，為業務上需要，應屬
08 系爭契約第6條第5項所允許之合法使用範疇。再被告加蓋之
09 鐵皮屋頂，係由輕型金屬浪板及輕型骨架构成，重量極輕，
10 未直接破壞或施加载重於主建物之主要承重結構，僅為輕型
11 附屬設施，未影響建物外觀及結構安全性。況C部分係就被
12 告承租前即已存在之D部分貨櫃區向前延伸，未更動原有系
13 爭建物本體結構，未對系爭建物外觀為實質變更，僅屬附屬
14 空間之延展使用，自無受系爭契約第6條第6項約定之限制。

15 (四)依系爭契約第6條第8項後段約定，被告因業務需要得自行增
16 建廠房使用，被告於增建辦公室前，既已事先徵詢群達龍公
17 司，業經群達龍公司默示同意，難認被告有何違約。至附圖
18 所示A、B部分均屬增建獨立建物，與系爭契約第1條約定
19 「租賃廠房」即系爭建物之範圍無關，自不以經原告書面同
20 意為必要，縱系爭契約第6條第6項約定有不得變更租賃廠房
21 之結構或外形之終止要件，亦無從涵攝適用於獨立增建A、B
22 部分，原告據此終止系爭契約，不生終止效力。

23 (五)聲明：1.原告之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
24 宣告免予假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告於110年6月1日概括承受群達龍公司與被告於107年9月2
27 8日所簽訂之系爭契約，原告為系爭土地所有權人等情，有
28 公證書暨廠房租賃契約、租賃轉讓契約書、土地所有權狀均
29 影本在卷可按（本院卷第17至29、113頁）。且系爭土地上
30 有除系爭建物外，尚有興建如附圖編號A面積329.43平方公
31 尺建物含地基、編號B面積22.97平方公尺門樓、編號C面積3

01 72.77平方公尺鐵皮棚架及編號D面積221.49鐵皮棚架等節，
02 經本院於113年6月19日會同兩造，偕同臺中市龍井地政事務
03 所勘驗現場，由臺中市龍井地政事務所製作土地複丈成果
04 圖，圖上並記載系爭土地現為臺中市○○區○○○段00地號
05 （重測前為王田段529地號），有勘驗筆錄及土地複丈成果
06 圖在卷可按（本院卷第117至120-2、133頁），並為兩造所
07 不爭執（本院卷第254頁），堪認為真實。

08 (二)按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭
09 句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，固須探求當事人
10 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表
11 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
12 為曲解（最高法院114年度台上字第1124號裁判參照）。且
13 解釋意思表示，端在探求表意人為意思表示之目的性及法律
14 行為之和諧性。是解釋契約尤須斟酌交易習慣，及當事人所
15 欲達成之經濟效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為
16 之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目
17 的、交易習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之。
18 其中應將當事人之目的列為最先，交易習慣次之，任意法規
19 又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。以期不失
20 其真意，而真意何在，則應以過去事實及其他一切證據資料
21 為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院88年度台
22 上字第1671號判決要旨參照）。再按房屋性質不能脫離土地
23 之占有而存在，故房屋租金應以建築物及其坐落基地之總價
24 額為基準核計之。倘房屋占有基地無正當權源，則獲有占地
25 利益，致基地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用
26 土地不當得利者，乃房屋所有權人；無權占用上開房屋者所
27 受之不當利益，與基地所有權人所受損害間，無因果關係。
28 是占用他人土地建屋所獲得之不當得利，固應以基地之價額
29 為基準，而無權占用上開房屋所受之不當得利，仍應以建築
30 物及其基地之總價額為核算基準（最高法院100年度台上字
31 第1396號裁判參照）。觀之系爭契約第1條租賃廠房約定：

01 「甲方（即出租人）同意將所有設置於臺中市○○區○○路
02 0段000巷00號、土地地號：大肚區王田529地號、建物建
03 號：大肚區王田段01327建號、如附圖所示之廠房連同附屬
04 建物、倉庫、辦公室、守衛室全部出租予乙方（即承租人，
05 被告）。」，已明文以附圖標示出系爭建物所在及其基地為
06 系爭土地，又建物性質上本不能脫離土地占有而單獨存在，
07 衡諸常情及經驗法則，亦知無法單獨僅使用系爭建物而得不
08 及於使用系爭土地客觀事實，足認系爭契約約定之租賃標的
09 物應及於系爭建物暨系爭土地，則被告辯稱系爭契約僅有系
10 爭建物，未及系爭土地云云，容有誤解。

11 (三)被告辯稱於增建辦公室前，已事先徵詢群達龍公司，經群達
12 龍公司默示同意云云，惟依證人曾任群達龍公司總經理之黃
13 維彥證述略以：系爭契約係伊與被告簽立及公證，系爭契約
14 第6條第6點約定未特別定義所謂結構或外型，伊亦經手系爭
15 契約轉讓，伊於系爭廠房出租時曾去過1、2次，當時被告均
16 未提及要另外蓋大門、辦公室、鐵皮棚架，及裝設機器，要
17 在屋頂開洞裝設煙囪。於約距今2年內之系爭契約租賃期
18 間，原欲在屋頂裝設太陽能板，太陽能公司去現場時，發現
19 屋頂有開洞裝煙囪，而伊與原告公司皆未簽同意書或同意被
20 告裝煙囪、蓋大門及辦公室等，伊向被告即老闆的岳父說，
21 沒有經過伊同意怎麼可以擅自加蓋，惟被告置之不理。本院
22 卷第139頁上方照片左側的鐵皮棚架延伸至廠房前方是被告
23 加蓋的，大門及辦公室也是被告另外興建等語詳實（本院卷
24 第203至209頁），及陳政偉證述略以：伊未見過本院卷第17
25 至29頁租賃契約書及租賃轉讓契約書，被告負責人欲租廠
26 房，曾詢問伊，伊請伊認識的仲介幫忙，就聯繫上原告，伊
27 不知道系爭土地與系爭建物是群達龍公司，後來始移轉給原
28 告，伊未參與系爭契約租賃或簽約過程，亦未參與廠房點交
29 或交接過程，並不曉得有無約定可否改裝，伊有去過系爭廠
30 房，但未遇過證人黃維彥。簽約後，被告法代有說廠房不夠
31 用，需要增建2樓平台及獨立的辦公室，印象中在系爭契約

01 公證後2個月左右，伊有打電話問黃先生上開增建事宜，當
02 時他沒有說同意，也沒有反對，就是說抓到要自己負責，伊
03 照實轉述給被告法代，伊不知道事後原告有無去過系爭廠
04 房，原告事後未提及蓋好辦公室等節，因本件訴訟要請伊作
05 證，被告法代告知伊兩造間因廠房改裝起爭執等語在卷（本
06 院卷第242至245頁），足見被告簽立系爭契約後，自行興建
07 如附圖所示編號A、B、C部分，並在系爭廠房屋頂挖洞加裝
08 煙囪，且系爭契約雙方未就系爭契約第6條第6項所約定所謂
09 「廠房之結構或外形」為特別定義，被告事實上業已改變廠
10 房之外形，並增加原本所無之建物，以文義解釋而言確已違
11 反上開條款，被告自行解釋認為不影響契約目的，不足採
12 取。又證人陳政偉證稱曾將改建之事告知證人黃維彥，但證
13 人黃維彥並未表示同意或反對等語，縱然屬實，證人黃維彥
14 之態度至多僅能認為是不置可否，不能認為有同意之意思，
15 況系爭契約第6條第6項特別約定改變廠房之結構或外形需要
16 出租人書面同意，可見出租人就此甚為在意，更不能以證人
17 黃維彥上開不明確之回答推論原告有默示同意被告改建廠
18 房，被告復未能舉證其他有利之曾取得出租人同意改（增）
19 建事實以實其說，即不得遽認被告已取得出租人同意改裝增
20 建系爭廠房乙節，被告上開所辯，即屬無據。

21 (四)被告未能取得出租人同意即自行改裝增建系爭廠房，即於系
22 爭廠房屋頂挖洞裝設煙囪，並增建如附圖所示A、B、C部
23 分，均如前述，系爭契約第6條第5項固約定租賃廠房內有改
24 裝設施之必要，由乙方自行裝設，惟亦同時約定但書即不得
25 損害原有建築，第6項更明定如未經出租人書面同意，不得
26 變更本約租賃廠房之結構或外形。而系爭廠房屋頂挖洞裝設
27 煙囪，衡諸常情及經驗法則，應認變更廠房原無設置煙囪之
28 外形，亦損害原有建築，增建如附圖所示A、B、C部分非僅
29 附屬空間之延展使用，亦同時改變系爭廠房屋外觀，且需使
30 用同屬租賃標的之系爭土地，縱認被告經營事業或有所需求
31 必要，仍應依系爭契約約定先行取得出租人同意始得為之。

01 然被告未能取得出租人同意即自行改建增設如前，自己違反
02 系爭契約上開約定，合於系爭契約第9條第3項約定之違背本
03 契約各條項之情狀，是被告違反系爭契約約定之事實，堪以
04 認定。原告依此於112年10月20日以存證信函通知被告，表
05 示於112年11月30日終止系爭契約，並請求被告返還廠房等
06 節，有泰山同榮郵局存證號碼000111號存證信函在卷可按
07 （本院卷第31頁），足認系爭契約於112年11月30日即已終
08 止。

09 (五)又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
10 條定有明文。再租賃期間內乙方（即被告）若有違背本契約
11 各條項時，甲方得隨時終止本約，乙方絕無異議。乙方於本
12 責賃廠房期滿或終止本租約時應即將租賃廠房回復原狀交
13 還與甲方。系爭契約第9條第3項及第6條第3項前段、第5項
14 但書亦有約定。本件被告於收受上開終止租約之存證信函
15 後，固曾以律師函覆說明（本院卷第77至78頁），惟系爭
16 契約已於112年11月30日合法終止，已如前述，兩造間之租
17 賃關係消滅，被告即無權占有系爭房地，依上開契約約定被
18 告應將廠房回復原狀後交還，如附圖所示A、B、C部分既屬
19 增建，應將之拆除方符合回復原狀之約定，則原告請求被告
20 騰空遷讓返還系爭廠房，及拆除如附圖所示A、B、C部分，
21 並將占用土地返還予原告，為有理由。

22 四、綜上所述，原告依系爭契約約定，請求被告騰空遷讓返還系
23 爭廠房；暨拆除如附圖所示編號A、B、C部分，並將占用土
24 地返還予原告，均為有理由，應予准許。

25 五、原告並未聲請假執行，亦無民事訴訟法第389條所定應依職
26 權為假執行宣告之事由，故被告聲明如受不利判決，願供擔
27 保聲請宣告免為假執行，應係贅載，自無庸審酌，併予指
28 明。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
30 本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論
31 述，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日

03 民事第五庭 法官 王奕勳

04 以上正本係照原本作成。

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 9 月 8 日

08 書記官 簡芳敏