

01 臺灣臺中地方法院民事判決

02 113年度訴字第196號

03 原告 巫清勳

04 訴訟代理人 曾信嘉律師

05 複代理人 陳敬如律師

06 被告 和儀國際股份有限公司

07 000000000000
08 法定代理人 巫清祥

09 訴訟代理人 吳亞澂律師

10 上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月30日言詞辯
11 論終結，判決如下：

12 主文

13 被告應將門牌號碼臺中市○○區○○里○○路000號，坐落位置
14 如臺中市○里地○○○○○○○○○○號113年2月22日里土測字第
15 035200號複丈成果圖所示囑託範圍白色鐵皮面積73.94平方公
16 尺、綠色鐵皮面積573.93平方公尺、灰色鐵皮面積331.9平方公
17 尺之建物騰空遷讓返還予原告。

18 被告應給付原告新臺幣210,000元，及自民國112年10月11日起至
19 清償日止，按年息5%計算之利息。

20 被告應自民國112年10月11日起至返還第1項房屋予原告之日止，
21 按月於每月10日給付原告新臺幣35,000元。

22 訴訟費用由被告負擔。

23 本判決第1、2項於原告分別以新臺幣446,900元、新臺幣70,000
24 元供擔保後，得假執行。但被告如分別以新臺幣1,340,700元、
25 新臺幣210,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

26 本判決第3項，於原告就各到期部分以新臺幣11,000元為被告供
27 擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣35,000元為
28 原告預供擔保，得免為假執行。

29 事實及理由

30 壹、程序部分：

31 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列

各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。再按不變更訴訟標的，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第一項、第三項請求：「（一）被告應將坐落於臺中市○○區○○○段0000○000地號土地上、門牌號碼臺中市○○區○○里○○路000號之房屋（包含同段236建號建物及未辦保存登記廠房，範圍待測量後特定）。（三）被告應自民國112年10月11日起至返還第1項房屋予原告之日止，按月於每月10日給付原告新臺幣35,000元，並自各期遲延之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見中補卷第13頁），嗣原告再於民國113年9月30日以民事更正暨減縮訴之聲明狀變更第一項、第三項聲明如後述原告主張所示（見本院卷第183至184頁），其中訴之聲明第一項部分係配合地政機關勘測後測量成果而更正聲明，屬於不變更訴訟標的而更正事實上之陳述，第三項部分為減縮聲明，依前揭民事訴訟法規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：原告為坐落臺中市○○區○○○段0000○000地號土地（下稱系爭土地）所有權人。而在1180地號土地上於民國81年10月16日建築完成之同段236建號、面積180.83平方公尺之鋼架構1層建物（下稱236建號建物，門牌號碼臺中市○○區○○里○○路000號），原為訴外人即兩造母親巫林水淑所有，後236建號建物陸續增建擴大，但增建部分並未辦理保存登記，仍使用原本之門牌。嗣於96年1月23日巫林水淑將236建號建物贈與原告，故原告為236建號建物所有權人。而236建號建物上增建未辦保存登記之廠房，因與236建號建物相通為一體，各部分各自缺乏構造上及使用上之獨立性，依民法811條之規定，附合於236建號建物，則原告為系爭土地上之廠房（含236建號建物及未辦保存登記建物），即坐落於系爭土地上如臺中市○里地○○○○○○○

01 ○○○號113年2月22日里土測字第035200號複丈成果圖所示
02 嘱託範圍白色鐵皮面積73.94平方公尺（以下簡稱白建
03 物）、綠色鐵皮面積573.93平方公尺（以下簡稱綠建物）、
04 灰色鐵皮面積331.9平方公尺（以下簡稱灰建物）之建物
05 （下合稱系爭廠房）之事實上處分權人。被告自數年前開始
06 向原告承租使用系爭廠房，因被告法定代理人巫清祥與原告
07 係兄弟，並未約定押租金、租期及另訂字據，僅約定租金每月
08 新臺幣（下同）35,000元，每月10日前應交付前月租金
09 （例如112年3月10日前應交付112年2月份租金），依法應視為
10 不定期限租賃（下稱系爭租約）。兩造向以原告待被告通知後，
11 前往收取現金以支付租金，惟原告於112年5月9日經訴外人即被告員工李官僚通知於翌日收取112年4月份房租，
12 該日李官僚卻僅交付原告20,000元，經原告詢問後，始知被告單方面調降租金為每月20,000元，原告當下表示不同意，
13 並將該20,000元退還在場之訴外人即巫清祥之子巫致逸，此後被告即未再交付任何租金，已積欠112年4至9月份租金21
14 0,000元。又因原告經營之訴外人緯碩精密有限公司有廠房需求，本欲收回系爭廠房自用，乃於112年8月21日以律師函
15 催告被告給付積欠租金，並通知將於112年9月30日終止系爭
16 租約。被告於同月22日僅回函不否認每月支付原告租金35,0
17 00元，卻稱曾於112年4月電話通知租金暫降為20,000元云
18 云，且未主動繳清積欠租金，原告遂於112年10月6日再次函
19 催被告給付租金，及合法終止系爭租約。則系爭租約因被告
20 遲延給付租金及原告收回自用，原告依土地法第100條第1款
21 及民法第440條第1項之規定，已終止兩造間租賃關係。爰依
22 民法第455條前段及第767條第1項之規定，請求被告騰空系
23 爭廠房，遷讓返還予原告，並依民法第439條規定，請求被告
24 紬付積欠之租金，暨依民法第179條規定，按月給付無權占有之相當於租金之不當得利。並聲明：如主文所示。

30 二、被告則以：巫清祥為被告法定代理人，於81至87年在當時為
31 兩造父親所有之系爭土地上分次出資興建系爭廠房，並將其

中同段236建號建物登記為訴外人即兩造母親巫林水淑名下。兩造父母死亡後，系爭土地及236建號建物（未包含未辦保存登記之廠房）由原告繼承，然巫清祥為其餘未辦保存登記廠房之出資興建人，系爭廠房亦由被告使用處分，被告為未辦保存登記廠房之真正事實上處分權人，原告並非未辦保存登記之廠房所有權人或事實上處分權人。又被告向原告承租系爭土地及236建號建物，原告應保持合於工廠使用、收益之狀態，惟系爭廠房依特定工廠登記相關規定，尚須每年繳交納管輔導金自109年至112年計4期180,000元，如未繳納將致系爭廠房斷水斷電，即不合於系爭租約約定租賃廠房使用、收益之狀態，被告本得依民法第264條規定，行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金。經兩造協商後，原告同意由被告先為代繳後，逕由租金中扣除，故被告至多僅積欠原告30,000元租金，被告亦將至113年1月31日前租舍上開積欠30,000元租金以112年度存字第2210號提存在本院，故原告終止系爭租約之意思表示於法不合，兩造間租賃契約仍有效存在等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其兩造就系爭廠房成立系爭租約，約定每月租金35,000元，未約定押租金，為不定期租賃乙節，業據提出被告於112年8月22日112年和租第01號函在卷可按（見中補卷第51頁），被告雖不爭執兩造間有租賃契約，然抗辯原告所有者僅236建號建物，其餘增建部分均為其法定代理人巫清祥出資興建並取得事實上處分權，不在兩造租賃契約範圍內云云。故本件首應審究者，即為兩造租賃契約之範圍。

(二)經查：

1. 系爭土地中1180地號土地上之236建號即門牌號碼臺中市○○區○○路000號建物為1層鋼架造農舍，總面積180.83平方公尺以原因發生日81年10月16日、登記原因為第一次登記，於110年5月11日登記為原告所有。該建物於81年10月23

01 日以第39330號申報房屋稅籍，登記於81年10月16日完工，
02 其範圍包含層次01卡號A面積185.3平方公尺（起課年月81年
03 12月）、層次1卡序B0面積122平方公尺、層次1卡序C0面積2
04 11.55平方公尺、層次1卡序D0面積126平方公尺、層次1卡序
05 E0面積67.26平方公尺為營業用，層次2卡序A0面積126平方
06 公尺、層次2卡序B0面積67.26平方公尺、層次3卡序A0面積
07 8.97平方公尺為非住家非營業用（以上起課年月87年9
08 月），及層次1卡序F0面積58.8平方公尺、層次1卡序G0面積
09 93.5平方公尺、層次1卡序H0面積31.88平方公尺為非住家非
10 營業用（以上起課年月104年7月），計面積為1,098.52平方
11 公尺，原納稅義務人為巫林水淑，後巫林水淑於96年1月23
12 日贈與原告，改由原告為納稅義務人等情，有建物登記第一
13 類謄本，及臺中市政府地方稅務局大屯分局113年4月18日中
14 市稅屯分字第1133309121號函檢送之臺中市政府方稅務局房
15 屋稅籍證明書、臺中縣稅捐稽徵處房屋稅籍紀錄表、臺中市
16 房屋稅籍紀錄表及房屋平面圖在卷可按（見中補卷第31頁、
17 本院卷第69至78頁）。

- 18 2.且系爭廠房坐落於系爭土地上，在中投西路路邊，從外觀可
19 看到右側是灰色鐵皮2層建物，左側是白色鐵皮2層建物，灰
20 色鐵皮建物有1大門，門邊有掛門牌（四德路647號），左側
21 白色建物有1鐵門。從大門進入灰色鐵皮建物，內部堆放機
22 械等物。往左看是白色鐵皮建物的牆壁，也有開1門，門上
23 寫辦公室。再往前走，有1內部鋁門，通過門後，室內空間
24 向左側延伸到白色鐵皮建物後方，目前是全部連通的狀態，
25 左轉後左側有1大門可以出入，走出去可以看到白色鐵皮建
26 物，跟這塊建物沒有相連，從門外回頭看，延伸部份廠房鐵
27 皮是綠色。原告表示原始建物是延伸空間內部從鋼樑往南方向
28 部份，鋼樑往北部份及白色鐵皮建物是後來蓋的，看屋頂
29 隔熱板顏色明顯不同。經勘驗後方空間確實有巨大鋼樑，南
30 側屋頂顏色確實較深，北側屋頂較淺。被告表示原建物開始
31 只有鋼樑南側1小部份，申請水電後才慢慢增建其他空間。

從灰色建物進入右側有用圍牆隔間部份，出入口以木板擋住後方連通1相連小鐵皮建物，從該建物有小門可出入建物後方。鋼樑為灰色建物灰色鐵皮跟南側各有鋼柱，只是建築時靠在一起，經地政以南側建物鋼樑南側測量，如臺中市大里地政事務所113年5月1日複丈成果圖所示白色鐵皮面積73.94平方公尺、綠色鐵皮面積573.93平方公尺、灰色鐵皮面積331.9平方公尺，建物總面積為979.77平方公尺，分別占用1180地號土地面積677.27平方公尺、1178地號土地面積111.51平方公尺，及其餘1177、1165、1176地號土地等情，有本院會同兩造於113年3月27日經現場履勘之勘驗筆錄、現場照片，及複丈成果圖在卷可稽（見本院卷61至64-11、81頁）。

3.由稅捐資料、本院履勘所見及複丈成果圖，可見236建號建物業已擴建為綠建物，並有獨立出入口，而灰建物由大門進出，白建物另有獨立出入口及另有門通往灰建物，是系爭廠房3個建物均有獨立出入口，綠建物及灰建物雖內部相通，但其柱子顏色不同亦各自獨立，構造上有獨立性，只需簡單隔間即可分別使用，故此3建物應各有獨立所有權，原告主張增建部分均附合至236建號建物成為單一所有權云云，尚難採取。但依稅籍資料，除層次1卡序F0面積58.8平方公尺、層次1卡序G0面積93.5平方公尺、層次1卡序H0面積31.88平方公尺之起課年月為104年7月外，其餘部分均係在巫林水淑將建物贈與原告之前即已起課房屋稅，依上開比對結果包含綠建物、白建物之全部及灰建物中心長方形之主要部分，均屬巫林水淑贈與原告範圍，應屬原告所有。至於層次1卡序F0面積58.8平方公尺、層次1卡序G0面積93.5平方公尺、層次1卡序H0面積31.88平方公尺部分，依稅捐機關之房屋平面圖（見本院卷第77頁），應係由灰建物中心長方形之北側、西側往外擴建及東側大門口往外擴建，依本院履勘所見並無獨立隔間及出入口，故此部分雖起課年月較晚，但業已附合於灰建物中。是原告主張系爭廠房均為其所有，即屬

01 有據。

- 02 4. 被告辯稱系爭廠房為其法定代理人巫清祥出資興建，固提出
03 工程承攬契約書、帳冊及估價單等件為據（見本院卷第19至
04 39、117至133、145至155頁）云云，惟該等單據未見有被告
05 或巫清祥之署名，該工程承攬契約書上記載之業主及簽約者
06 均非被告或巫清祥，被告復未能提出其他有利於己之證據以
07 實其說，誠難認係被告所出資，其上開所辯，自無從採認。
08 5. 由上所述，系爭廠房既然全為原告所有或至少有事實上處分
09 權，現在也全部打通由被告使用，則原告主張租賃範圍包含
10 系爭廠房全部，合於常情，應可採信。被告抗辯租賃範圍僅
11 有系爭236建號建物部分，其餘增建為其所有不在租賃範圍
12 內云云，就增建部分之主張已與本院前開認定不符，且236
13 建號建物早已擴建為綠建物，就236建號建物原有範圍已無
14 獨立區隔，且綠建物面積573.93平方公尺，為原236建號建
15 物面積3倍以上，衡情亦無可能僅就236建號建物成立租賃契
16 約。況依被告於112年8月22日112年和租第01號函，被告表
17 示要空出半數空間讓原告使用並將租金由35,000元降低為2
18 萬元，但系爭廠房經測量建物總面積為979.77平方公尺，倘若
19 被告所謂空出半數空間是指236建號建物，則其面積之半
20 數僅約90平方公尺，又在綠建物中間，原告要如何使用？又
21 如何能因此降租15,000元？則被告上開函文之意思應該是將
22 系爭廠房的半數空間讓出，可見被告當時也認為租賃範圍包
23 含系爭廠房全部，其於本件審理時始抗辯租賃範圍僅有236
24 建號建物部分，不足採取。

25 (三)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
26 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
27 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
28 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
29 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
30 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之
31 習慣者，從其習慣。民法第440條第1、2項，第450條第2項

定有明文。次按出租人非因收回自住或重新建築時，或承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋。土地法第100條第1、3款定有明文。又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第455條前段、第767條第1項亦有明文。經查：

- 1.兩造租賃之範圍為系爭廠房全部，已如前述。而原告主張被告於112年4月份房租僅交付20,000元予原告，經原告退還該20,000元並表示不同意降租後，被告即未再交付任何款項予原告，經原告分別以112年8月21日112年度典字第24號、112年10月6日112年度典字第33號律師函通知被告，依土地法第100條第1、3款及民法第440條規定終止租賃關係。且原告為緯碩公司之法定代理人，即有將系爭廠房收回自用需求（見本院卷第39至49、53至55頁）。被告固遲於112年11月30日以本院112年度存字第2210號提存書清償提存170,000元（見本院卷第45頁），惟被告未能舉證證明兩造合意更易系爭租約租金數額，則原告主張被告於112年8月21日已積欠112年4至7月租金計4期140,000元，於112年10月6日確實積欠112年4至9月計6期210,000元，均已逾2期租金未繳納即合乎土地法第100條第3款及民法440條之規定，是原告主張依上揭規定，系爭租約於112年9月30日合法終止，即屬有據。被告於系爭租約終止後，已無繼續占有系爭廠房之合法權源，屬無權占有。從而，原告依民法第455條前段及第767條第1項規定請求被告騰空返還系爭廠房，為有理由，應予准許。
- 2.又按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。民法第423條定有明文。被告另辯稱原告負有應保持系爭廠房合於工廠使用、收益之狀態，須負擔依特定工廠登記辦法所規定之納管輔導金，對原告行使同時履行抗辯云云。惟查特定工廠登記辦法係於109年3月20日所制定公布，

於112年10月30日修正公布，均晚於系爭廠房所申報81年10月16日完工日期及96年1月23日異動登記日期，自難期兩造於租賃系爭廠房之初能預見、預知而預定負擔義務。被告復未能舉證證明兩造曾就納管輔導金之負擔另有約定，該繳交納管輔導金之義務亦與交付系爭廠房所約定使用收益狀態並無關連，被告上開同時履行抗辯，要非可採。

(四)本件被告積欠原告系爭廠房之租金總額迄至112年9月30日止為210,000元，兩造並不爭執系爭租約未約定押租金，已如前述，被告固辯稱將其中租金170,000元辦理清償提存云云，惟其既未能舉證證明原告有何受領租金遲延之有利事實，其提存自不生消滅租金債務之效力，原告請求被告給付欠繳之租金總額210,000元，自屬有據。

(五)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。次按無權占用他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。查被告於系爭租約終止後，就系爭廠房即無占有使用之合法權源，而被告無權占用使用系爭廠房，獲有使用收益系爭廠房之利益，致原告無法就系爭廠房為使用收益，受有損害，且被告未給付任何對價之占用，依前揭規定，自應負返還此一利益即相當於被告占用期間內租金額之責，而依系爭租約約定每月租金35,000元，已如前述，是依上揭說明，原告請求被告應自112年10月1日起至返還系爭廠房之日止，按月於每月10日給付原告以系爭廠房租金35,000元計算之不當得利，為有理由，應予准許。

(六)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債

01 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
02 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
03 亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第233條第1項、第20
04 3條亦有明定。查原告對被告所請求給付已屆清償期之租金
05 計210,000元，核屬有確定期限之給付，於各月屆期未給付
06 時即應負遲延責任，則其請求被告給付積欠租金210,000元
07 及自112年10月11日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲
08 延利息，要無不合，應予准許。

09 四、綜上所述，原告依民法第455條前段及第767條第1項規定請
10 求被告騰空返還系爭廠房；依租賃關係請求被告給付欠繳之
11 租金總額210,000元及遲延利息及自112年10月1日起至返還
12 系爭廠房之日止，按月於每月10日給付原告以系爭廠房租金
13 35,000元計算之不當得利，為有理由，應予准許。

14 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核
15 皆無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘
18 明。

19 七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

20 中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　21　　日
21　　　　　　　　民事第五庭　　法　　官　王奕勛

22 正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　21　　日
26　　　　　　　　書記官　張祐誠