

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第18122號

原告 李育志

訴訟代理人 胡坤佑律師

被告 京宸環宇股份有限公司

法定代理人 林宇宏

指定送達地址：臺北市○○區○○街00
號0樓

訴訟代理人 周念暉律師

複代理人 蔡全凌律師（嗣後解除委任）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年7月20日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
2、3款定有明文，查原告原起訴聲明為：(一)被告應將門牌號
碼臺北市○○區○○街00號B1樓車位貳位（如附圖甲【見
本院卷一第13頁】，以實際測量為準）騰空遷出並將系爭車
位返還予原告。(二)被告應自民國108年5月1日起至返還上開
租賃物予原告之日止，按月給付原告新臺幣（以下同）16,0
00元整。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。有起訴狀可
稽（見本院卷第7頁），嗣於訴訟中迭經變更聲明，最後確
定聲明為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號B
1樓車位如附圖乙所示編號A，面積24.56平方公尺上之地上
物拆除，並騰空將系爭車位返還予原告。(二)被告應自108年5
月1日起至110年11月30日止按月給付原告8,000元，另自110
年12月1日起至第一項地上物拆除返還上開車位予原告之日

01 止，按月給付原告16,000元。(三)原告願供擔保，請准宣告假
02 執行，亦有民事綜合辯論意旨(一)狀及民事陳報(十)狀可參（見
03 本院卷二第135-137、149頁及卷三第177-179頁），核其所
04 為，係基於原告所主張之同一租賃契約事實，依上開規定，
05 應予准許，合先敘明。

06 二、原告主張略以：

07 (一)緣被告於108年1月2日向原告承租臺北市○○區○○街00號
08 B1樓車位貳位（下稱系爭2車位），租期自108年1月2日起
09 至108年4月30日止，每月租金為8,000元，應於每月1日前
10 支付，上開租約（下稱系爭108年租約）並業經公證在案。
11 依 按雙方公證之系爭108年租約第13條第1項約定：「租期屆
12 滿或租賃契約終止時，承租人應立即將房屋返還出租人並遷
13 出戶或其他登記。」，又系爭108年租約第3條約定租賃期間
14 係自108年1月2日起至108年4月30日止，詎被告於系爭108年
15 租約租賃期滿之108年4月30日時，並未將系爭2車位返還予
16 原告，且被告在系爭2車位上築起圍牆圍住，被告在圍牆內
17 另設置有水塔及消防管線，則系爭108年租約既已屆滿，依
18 系爭108年租約第13條第1項約定，及民法第767條第一項前
19 段規定，被告自應遷讓將系爭2車位返還予原告，而其擅自
20 在其上設置地上物，亦顯已妨害原告所有權，自得依民法第
21 767條第一項中段，請求除去之。又，系爭108年租約第13條
22 第3項約定：「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人
23 得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金外，並得請求
24 相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約
25 金至返還為止。」，故原告並得請求被告自108年5月1日起
26 至返還租賃物止，按月給付原告新台幣16,000元整。惟因被
27 告向原告分別承租本件系爭2車位及「電梯下小房間」，系
28 爭108年租約之每月租金為8,000元，另一106年租約（下稱
29 系爭106年租約）之租賃物「電梯下小房間」之每月租金
30 （該系爭106年租約之租期至120年10月31日）為4,000元，
31 依被告自106年3月匯款給原告之情形，除「電梯下小房間」

01 之每月租金4,000元外，自系爭108年租約於108年4月30日期
02 滿後，匯款金額中另外之8,000元為被告依系爭108年租約第
03 13條第3項：「承租人未依第一項約定返還房屋時，『出租
04 人得向承租人請求未返還房屋之相當月租金外』，並請求相
05 當月租金額一倍（未足一個月者以日租金計算）之違約金至
06 返還日止。」之約定，所給付之「未返還房屋之相當月租
07 金」之金額，如以被告匯款共計684,000元，除以上開系爭2
08 租約每月共計12,000元（計算式：4000+8000=12000），就系
09 爭2車位部份大略係給付至110年11月，故原告訴之聲明第二
10 項請求，為被告應自108年5月1日起至110年11月30日止按月
11 給付原告8,000元，另自110年12月1日起至第1項地上物拆除
12 返還上開車位予原告之日止，按月給付原告16,000元。

13 (二)被告之抗辯係將系爭108年租約與系爭106年租約混為一談：
14 被告與原告先後訂過二份租賃契約，也都經公證在案，其中
15 系爭108年租約範圍是系爭2車位，位置大約如該租約最後1
16 頁，係當時去公證時，大略在現場畫的一個略圖，另件系爭
17 106年租約是「電梯下小房間處」，租期從106年3月1日起至
18 120年10月31日止，每月租金為4,000元，與本件租約之範
19 圍，二者完全不同，被告故意將2租約之範圍混為一談而抗
20 辯租期尚未屆滿云云，並不足採。

21 (三)證人彭養正之證言，諸多偏頗不實。蓋證人彭養正稱係於10
22 8年7月離職，但又稱到目前都還在處理交接的事云云，完全
23 不合理，可見彭養正的立場顯有偏頗，事實上，被告係於10
24 6年3月1日先向原告承租「電梯下小房間處」，如就系爭106
25 年租約來講，當時確實沒有現在要拆除之地上物，且事實上
26 根本位置完全不同。嗣原告印象中是在簽訂系爭106年租約
27 之「電梯下小房間處」之租約後去現場，赫然發現被告竟擅
28 自在系爭車位上加設水池及圍牆等地上物，當時因被告已興
29 建完成，被告並表示僅係短期需用，故遂由雙方針對系爭2
30 車位的位置（即系爭要拆除地上物）部分，另簽立租約，租
31 金每月8,000元，當時因被告表示僅為短期，所以租期僅為

01 幾個月，每次屆期，被告又要求再續租，遂陸續有短期租
02 約，目前原告僅找到另一份租期自107年3月1日起至107年8
03 月31日止的租約，最後則是在108年1月2日所簽訂之本件系
04 爭108年租約。故被告辯稱自106年有給付12,000元云云，實
05 係「電梯下小房間處」之每月租金4,000元與「車位貳位」
06 每月租金8,000元，絕非如證人彭養正所稱是因圍牆加高而
07 為之補償費云云。況且，若本件系爭108年租約係被告所稱
08 系爭106年租約之「電梯下小房間處」之租約範圍，只是因
09 圍牆加高而為補償云云，為何其租期不同？再者，若原範圍
10 之租金僅為4,000元，縱有加高圍牆亦在原範圍內，有何需
11 補償租金，甚至達8,000元之數？又為何不是記載加高圍牆
12 補償8,000元，或記載為「電梯下小房間處租約之補償約
13 定？」或直接在系爭106年租約即「電梯下小房間處」租約
14 中加以註記即可？故本件系爭108年租約與與被告辯稱之系
15 爭106年租約範圍確屬不同範圍之租約甚明。

16 (四)系爭圍牆及其內之蓄水池實係在原告不知情下完成，被告才
17 向原告告知，因大樓之蓄水池位於地下室下方，尺寸量測不
18 易，而被告在二樓經營旅館，消防安檢無法通過，才會蓋臨
19 時蓄水池，因此要另外租一個地方（即系爭占有之地方，非
20 原先已租的電梯下小房間），租期只要三個月，待消防檢查
21 通過後，就可以拆除，物歸原主。當時因蓄水池已經蓋好，
22 原告才和被告負責人及證人彭養正（當時稱係股東）三人一
23 起從被告另位於昆明街的辦公室走路去系爭大樓地下室看，
24 這也是原告第一次看到已蓋好之圍牆及蓄水池，竟然在原告
25 的停車場內，很是突兀，心想，還好三個月後就要拆除。那
26 知道三個月期限到，消防檢查沒有通過，被告就要求繼續延
27 期，又不斷地延期。

28 (五)綜上，原告無權占用系爭2車位，故原告得依系爭108年1月
29 租賃契約關係及民法第767條規定，請求被告將地上物拆
30 除，並騰空將系爭2車位返還予原告，另被告目前仍繼續無
31 權占用系爭房屋，受有相當租金之不當得利，以每月租金8,

000元計算，併計違約金每月8,000元，每月共16,000元，原告得依系爭108年租約規定，請求被告按月給付，為此提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號B1樓車位如附圖乙所示編號A，面積24.56平方公尺上之地上物拆除，並騰空將系爭車位返還予原告。(二)被告應自108年5月1日起至110年11月30日止按月給付原告8,000元，另自110年12月1日起至第一項地上物拆除返還上開車位予原告之日止，按月給付原告16,000元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行

三、被告答辯略以：

(一)系爭工作物確實係屬於系爭106年租約之承租範圍，僅係因為被告公司為了顧及與原告間長期租賃之關係，因而願意另行貼補每月8,000元租金予原告，且被告持續至今仍依照雙方最初約定，每月支付12,000元予原告，原告長期都是收受12,000元，期間根本從未提過甚至主張過所謂被告支付之每月12,000元係作為違約金，顯然原告根本係長期受領租金在先，但進入訴訟後，在被告將真相公諸於庭上後，原告才又臨訟編纂，企圖「張冠李戴」、「魚目混珠」，將被告長期依約給付租金及補貼金總計12,000元之事實予以扭曲。

(二)按照證人彭養正之證詞，已足以證明，雙方在簽立系爭106年租約後，即已約定並同意被告在系爭工作物所座落之範圍施作系爭水池工作物，且在施作期間，原告都有多次來到現場了解，並未有不同意施作，根本沒有原告所稱事前不知情的情形，僅係在施作完成後，因原告有提及水池高度比其想像中高，被告在念及與原告間簽有系爭106年租約之長期租約，以及針對系爭房屋二樓亦同時存在有長期租賃契約關係，被告希望能長期使用，當然會希望能與房東維持良好關係，雙方乃同意被告每月再額外支付8,000元補償予原告，被告並且持續支付每月12,000元迄今，此部分與證人彭養正所述完全相一致，亦與常情相符，證明被告所述屬實。

(三)至於原告先後提出系爭108年租約、107年3月1日至107年8月

31日之租約（下稱系爭107年租約），謂為停車位租賃合約云云，實際上，依照雙方約定，被告本來就會每月支付4,000元加8,000元共計12,000元予被告，相關租約只是因為原告表示補貼之8,000元想要有書面的證明，被告才配合原告簽立相關合約，且從系爭106年租約及系爭107年租約內容與最初第一份即系爭106年租約相較，可以察覺，所謂停車位租約完全沒有押租金約定，相關租賃之約定也都並未如第一份租約有詳細之規定，兩相對照，可證所簽訂之所謂停車位租賃契約，實際上其本質根本不是租賃契約，僅係作為被告支付原告每月8,000元補償金之書面證明文件。是以，雙方就租賃標的物之租賃期間等，仍應按照系爭106年租約所載期間即106年3月1日至120年10月31日止，則雙方就系爭工作物既然仍在租約有效期間內，原告自無權主張請求拆除或返還，誠屬當然。

(四)再者，縱然依照原告所稱，其自108月5月起所受領之每月8,000元，乃係租約之違約金云云，但依照系爭107年租約，於107年8月31日屆期後，原告也仍持續收受每月8,000元租金補貼，並未有任何異議，顯見相關租約根本不是租賃契約之性質，而係作為約定租金補貼之書面便宜行事之證明。同理可證，原告起訴所依憑之系爭108年租約，自非系爭工作物約定使用之租賃契約書，雙方租賃關係仍應以第一份租賃契約書即系爭106年租約為準，則被告基於尚在有效期限內之系爭106年租約來使用系爭工作物，自具有法律上合法占有使用之權源，原告起訴請求拆除返還，即屬無據。

(五)退步言，縱然認為被告系爭工作物係屬於系爭107年租約、系爭108年租約承租範圍（此為假設語氣，被告否認），但原告自系爭107年租約簽訂後，即契約屆期後，原告仍長時間以來均持續收受被告交付之租金（即4,000元+8,000元），原告並未為任何反對意見之表示，甚或也未表示要請求違約金，反而是繼續同意被告繼續使用，應認為雙方租賃契約依照民法第451條規定，已成為不定期租賃契約關係，

01 則在被告仍有持續支付每月12,000元的情況下，雙方就原告
02 所為地下停車位之租賃契約自仍屬有效存在，被告基於該不
03 定期租賃契約關係，自仍得繼續占有使用系爭房屋及工作
04 物，原告本件請求，均無理由。

05 (六)綜上，原告請求返還之系爭2車位，因雙方間尚有系爭106年
06 租約，且其效力及範圍，本即涵蓋到原告本件請求返還之地
07 上物部分，被告自仍得基於合法有效之系爭106年租約繼續
08 使用，原告本件之請求應予駁回等語，資為抗辯，並聲明：
09 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
10 假執行。

11 四、原告主張系爭租賃標的目前仍由被告使用中，兩造所提出之
12 系爭106年租約、系爭108年租約、系爭107年租約等租賃契
13 約為兩造所簽立之事實，均為兩造所不爭執，並有系爭租約
14 可證(見本院卷一第17-31、139-144、145-152、167-182、2
15 19-233頁；本院卷二第151-173、175-189、197-211頁)，此
16 部分堪信為真實。

17 五、得心證之理由：

18 原告主張系爭108年租約業已到期，被告無權占用等情，為
19 被告所否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

20 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告
22 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以
23 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
24 舉證，亦應駁回原告之請求（最高法院82年台上字第1723號
25 判決要旨參照）。

26 (二)原告依系爭108年租約所為主張並不可採：

27 1.原告固主張系爭108年租約與系爭106年租約之範圍並不相
28 同，且聲稱系爭108年租約之簽約情形係「印象中是在簽訂
29 系爭106年租約之『電梯下小房間處』租約後去現場，赫然
30 發現被告竟擅自在系爭車位上加設水池及圍牆等地上物，當
31 時因被告已興建完成，被告並表示僅係短期需用，故遂由雙

01 方針對系爭2車位的位置（即系爭要拆除地上物）部分，另
02 簽立租約，租金每月8,000元，當時因被告表示僅為短期，
03 所以租期僅為幾個月，每次屆期，被告又要求再續租，遂陸
04 續有短期租約，目前原告僅找到另一份租期自107年3月1日
05 起至107年8月31日止的租約，最後則是在108年1月2日所簽
06 訂之本件系爭108年租約。」、「（一）..系爭108年租約第
07 2條第2項所加註『現水塔及消防管線處』係因被告最初（10
08 6年3、4月間）未經原告同意，即在該車位處建造水塔及消
09 防管線，當時被告聲稱僅需短期即可，所以當時記得也是和
10 被告另簽了一份好像3個月短期的租約（目前已找不到），
11 之後同樣又陸續簽了好幾份每次大約3個月的租約（目前只
12 找到系爭107年租約），因為是在車位上做了水塔及消防管
13 線，所以才會在此車位的租約上加註『現水塔及消防管線
14 處』。...（二）現系爭107年租約中第2條第2項也有加註
15 『現水塔及消防管線處』，其意思同前（一）所述。」、
16 「系爭106年租約之『電梯下小房間』租期自106年3月1日
17 起，依租約約定每月租金4,000元應於每月1日前匯予原告，
18 但當時被告並未於3月1日匯款，之後因被告擅自在車位上建
19 造水塔並要求予原告另簽系爭108年租約，租金每月8,000
20 元，因此被告在106年3月30日才一次匯12,000元給原告，之
21 後大抵也都是一起匯12,000元給原告...」云云，但系爭消
22 防水池工作物（亦即原告所稱「現水塔及消防管線處」）係
23 被告經營旅館通過消防安檢之必要設施，依本院依職權向臺
24 北市政府消防局（下稱臺北市消防局）函調之臺北市○○區
25 ○○街00號2樓被告公司（市招：皇時行館）2017年消防安
26 全設備檢修申報書資料，系爭水池等消防安全設備係在106
27 年2月17日至24日進行檢查，並於106年2月24日申報，且依
28 其內「消防安全設備改善計畫書」所載「檢修結果」為：
29 「符合」，此有臺北市消防局110年12月23日北市消預字第1
30 103039931號函暨所附2017上、下半年檢修申報申請書影本
31 在卷可按（見本院卷三第25-52頁），可知至遲於106年2月1

01 7日開始進行檢查前，系爭消防水池工作物應已完成設置，
02 再對照系爭106年租約係於106年2月20日簽約並完成公證，
03 此有系爭106年租約在卷可證（見本院卷一第145-152頁），
04 可知在原告簽立系爭106年租約時，在地下室之系爭消防水
05 池工作物應已完成設置並正在進行消防安檢，原告在系爭10
06 6年租約簽約時對於地下室已有設置系爭消防水池工作物之
07 情事即難推稱不知或諉稱不知其外觀、範圍，是以原告前揭
08 所稱「「印象中是在簽訂系爭106年租約之『電梯下小房間
09 處』租約後去現場，赫然發現被告竟擅自在系爭車位上加設
10 水池及圍牆等地上物...」、「係因被告最初（106年3、4月
11 間）未經原告同意，即在該車位處建造水塔及消防管線，當
12 時被告聲稱僅需短期即可，所以當時記得也是和被告另簽了
13 一份好像3個月短期的租約....」云云，從時序以觀，即顯
14 然與事實相違，洵難採認。

15 2.承前，兩造簽立系爭106年租約時，系爭消防水池工作物即
16 已設置，且系爭消防水池工作物實係被告所經營旅館能否長
17 期經營之必要消防設施，若未能取得長期可靠之使用權源，
18 被告所經營旅館豈非朝不保夕，被告如何可能不與原告商議
19 取得長期使用權限，而原告又如何可能眼見被告任意在地下
20 室設置系爭消防水池工作物卻不置一詞，且依原告所述，兩
21 造所簽立之系爭106年租約之標的，完全與水池無關而僅係
22 「電梯下小房間處」云云，原告所述理由顯然背於常情，再
23 參照證人即被告前員工彭養正所述：「蓋的過程中房東有來
24 看過很多次，水池範圍沒有超過原定的範圍」、「（問：既
25 然你們蓋的範圍沒有逾越被證三【按即系爭106年租約】租
26 賃範圍，所多付的八千元只是以和為貴嗎？）答：因為我們
27 主要目的是在二樓經營旅館業，沒有消防設施營業執照無法
28 下來，所以我們才以和為貴跟原告談，且兩造契約十多年，
29 雖然覺得不是很合理，所以跟被告老闆討論後，才如此決
30 定」等語（見本院卷一第203頁），並核對前揭系爭106年租
31 約及臺北市消防局回函資料內容，另佐以系爭107年租約及1

08年租約，堪認被告所稱系爭106年租約之範圍即為系爭消防水池工作物（亦即原告所稱「現水塔及消防管線處」）乙節應屬可採。又證人彭養正雖另證述：「印象中是當時簽約完（按指被證三即系爭106年租約），我們開始啟動施工的動作，過程中原告有來現場數次，…」等語（見本院卷一第201頁），然依照系爭106年租約之公證時間（按即106年2月20日）、臺北市消防局回函所附之申請書資料內容（按即檢查日期為106年2月17日至106年2月24日）以及原告自承自106年3月起即已有收取4,000元加8,000元共計12,000元之金額等客觀事實，比對前揭客觀事實之時序，證人彭養正就系爭消防水池工作物之設置及簽立系爭106年租約之時序間隔，或因證述之時距離實際經過已歷相當時日，部分記憶已有所混淆不清所致，然因此部分可依前揭客觀事實比對參照得知，其理由已詳如前述，另在此併予敘明此部分取捨之緣由。至原告固指證人為被告工作，所為證述難以採信云云，未見有何具體事證足為證人證言不可採之反證，此部分所指核屬流於臆測，無從逕採。

3. 又原告指稱系爭108年租約之標的「系爭2車位」為系爭消防水池工作物（即原告所稱「現水塔及消防管線處」）乙節，被告亦稱系爭108年租約及系爭106年租約之範圍相同；然同一範圍何需有兩份租約，甚且原告亦不否認從106年3月開始自原告所收取之金額即為4,000加8,000元共計12,000元，可知從系爭106年租約之租期起始，被告就上開承租範圍即支付12,000元予原告，原告就所收受之此金額在本件訴訟之前亦未見有爭執或退還之情形，堪認被告所稱在4,000元之外，另外補償原告8,000元之約定，實際即係兩造就系爭106年租約最終議定之租金實為12,000元，並從106年3月租期起始即以12,000元計算。至原告事後與被告所簽立之系爭108年租約，非惟無押租金之約定，且租期僅4個月，顯然與系爭消防水池工作物之長期設置目的有間，亦與前揭租賃範圍同一之系爭106年租約內容相悖，顯然並無另行簽立必要，

01 若兩造係欲以後約取代前約，本諸系爭消防水池工作物之長期設置目的，被告依理應當就其所經營旅館之系爭房屋2樓租約（按該約承租人即天時物業有限公司與被告公司均為同一負責人林宇宏，見本院卷一第257-260頁）及系爭106年租約，一併尋求完整之合理解決方案，殊難想像兩造有何僅以系爭108年租約此等簡略短約遽爾斷然破壞兩造此前所簽立之長期系爭106年租約關係乃至將嚴重影響被告長期經營旅館整體規劃之理，綜據前述，堪認應以被告所述系爭108年租約並非另一租約之性質，而係作為約定租金補貼之書面證明等情，較為可採，惟該8,000元之本質實係兩造系爭106年租約租金之一部份，業經本院認定如前，此部分當予辨明。至原告就此8,000元部分要求另行簽立書面證明，其目的究係為何，無論係出自租稅規劃、釐清系爭消防水池工作物設置及管理責任抑或其他動機，均無解於系爭108年租約本質上並非另一租約之性質，併此敘明。

06 (三)從而，原告既未能舉證證明被告係無權占有使用，且系爭108年租約本質上亦非另一租約之性質，被告本於另一有效、租期尚未屆至之系爭106年租約係有權占有使用，揆諸首揭說明，本院應駁回原告之請求。

09 六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告將地上物拆除、騰空並將系爭租賃物返還予原告，及被告於系爭108年租約租期屆滿後無權占用系爭房屋，應給付相當租金之不當得利暨違約金，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 111 年 7 月 28 日

21 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

24 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○

01 ○○路0段000巷0號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附
02 繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 110 年 7 月 28 日
04 書記官 黃進傑