

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡上字第352號

上訴人 泰嶺霖建設開發有限公司

兼

法定代理人 陳國雄

被上訴人 羅睿恩即翊全行

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於民國113年6月27日本院中壢簡易庭112年度壢簡字第1759號第一審判決提起上訴，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決主文第三項及該部分假執行之宣告均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 三、上訴人其餘上訴駁回。
- 四、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

- (一)上訴人泰嶺霖建設開發有限公司（下稱泰嶺霖公司）前向被上訴人使用借貸坐落於桃園市○○區○○段000地號上如桃園市大溪地政事務所112年10月11日溪測法字第43300號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號B所示建物（下稱系爭廠房），借用期間自民國111年10月1日起至114年9月30日止，每月應給付管理費新臺幣(下同)5萬8,000元、保證金11萬6,000元，兩造並簽訂廠房借用契約書1紙為憑(下稱系爭契約)。詎泰嶺霖公司自112年3月起即未按期支付管理費已逾5個月達29萬元，連同稅金1萬4,500元、111年11月至112年4月份水電費1萬8,407元，共計積欠達32萬2,907元，經被上訴人依系爭契約第13條第1項第1款約定以遲付管理費總額達

01 二個月金額為由，寄發存證信函催告泰嶺霖公司後仍未給
02 付，而終止系爭契約。另系爭契約於終止後，泰嶺霖公司即
03 應遷讓交還系爭廠房，迄今拒不遷讓交還系爭廠房，妨害被
04 上訴人之使用收益，自應賠償相當於每月5萬8,000元管理費
05 之不當得利，又被上訴人陳國雄為泰嶺霖公司之法定代理
06 人，泰嶺霖公司於系爭契約終止後，仍未返還系爭廠房，致
07 被上訴人受有損害，應與泰嶺霖公司負連帶賠償之責，按月
08 賠償5萬8,000元。爰依系爭契約、不當得利及公司法第23條
09 第2項規定提起本件訴訟等語。

10 (二)於本院補充陳述：上訴人自系爭契約終止日(即112年8月1
11 日)起，因遲未依約回復原狀並將系爭廠房遷空點交完畢予
12 被上訴人，而主張與被上訴人間因系爭廠房斷電遲未復電等
13 原因致其無法點交系爭廠房與被上訴人等情，既無法舉證，
14 自應就其所受相當每月租金利益5萬8,000元返還與被上訴
15 人。另上訴人以拆除天車需用電因斷電無法拆除為由拒絕給
16 付相當於每月租金5萬8,000元不當得利實無理由，蓋上訴人
17 實因僱工拆除費用甚鉅乃欲將天車轉讓他人以減少損失，且
18 上訴人既得自114年1月15日至今仍能進入系爭廠房內進行遷
19 空作業，即證上訴人仍係以其設備遲未遷空而繼續占有系爭
20 廠房，受有每月租金5萬8000元之利益並致被上訴人受有損
21 害之事實甚明。

22 二、上訴人則以：系爭契約相對人為泰嶺霖公司，與上訴人陳國
23 雄無涉，又系爭契約為租賃契約，並非使用借貸。泰嶺霖公
24 司承租系爭廠房期間，被上訴人多次未經泰嶺霖公司同意侵
25 入系爭廠房，更於112年7月間將系爭廠房斷電，致使無從使
26 用系爭廠房，是以被上訴人即不得請求112年7月之租金，也
27 不得請求3月至6月份租金。另泰嶺霖公司於112年8月初，即
28 寄發存證信函通知被上訴人泰嶺霖公司將於函到10日內取回
29 系爭工廠內之物品及儀器設備，並提早三日請被上訴人配合
30 泰嶺霖公司辦理，但被上訴人拒絕配合復電、開啟鐵門，致
31 泰嶺霖公司無法將系爭廠房騰空交還，故被上訴人受領遲延

01 相關不利益應由被上訴人自行負擔，故原判決主文第三項命
02 泰嶺霖公司、陳國雄應自112年8月2日起至返還系爭廠房之
03 日止，按月連帶給付被上訴人5萬8000元之不當得利，實屬
04 未妥。另泰嶺霖公司因被上訴人前開無故侵入系爭廠房之行
05 為，未履行契約義務，自不得向上訴人請求112年3至6月租
06 金11萬6,000元，且該行為致泰嶺霖公司受有15萬元之損
07 害，就此部分金額向被上訴人主張抵銷抗辯等語。

08 三、原審判決對於被上訴人上開請求，主文第一項命上訴人應將
09 附圖編號B部分系爭廠房騰空遷讓返還被上訴人；第二項判
10 准上訴人應給付被上訴人112年3至6月租金共11萬6,000元、
11 水電費1萬8,407元，兩者合計為13萬4,407元，及自112年8
12 月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息；第三項命上訴
13 人應自112年8月2日起至返還系爭廠房之日止，按月連帶給
14 付被上訴人5萬8,000元(其餘請求則予駁回，被上訴人未聲
15 明不服，先行確定)。上訴人僅就上開主文第二、三項敗訴
16 部分不服，提起本件上訴，上訴聲明：(一)原判決主文第二
17 項、第三項廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
18 及假執行之聲請均駁回。被上訴人則援引原審陳述外，並補
19 充陳述略以：伊於收到上訴人之存證信函後有跟陳國雄說你
20 隨時可以來取回，但伊沒有會同上訴人在現場進行點交，而
21 系爭廠房經上訴人以發電機開啟鐵門，造成冒煙等問題，故
22 只能用手開啟鐵門，並非伊不提供用電讓上訴人開啟鐵門以
23 搬遷使用等語為辯，答辯聲明：上訴駁回。

24 四、得心證理由

25 (一)按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內
26 應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律
27 上之意見，與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第
28 454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依
29 同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。經
30 查，原審判決認定本件廠房借用契約書，雖名為借用然實為
31 租賃法律關係，即系爭契約第3條約定之管理費為租金性

01 質、第8條場地修繕及改裝為被上訴人提供合於使用收益租
02 賃物予上訴人之對價義務，就本件系爭契約性質為租賃關係
03 之認定與原審並無不同，爰依上開規定予以援用，不再贅
04 述。

05 (二)被上訴人主張上訴人應給付13萬4,407元部分，為有理由：

06 1. 水電費1萬8,407元部分

07 被上訴人主張上訴人積欠水電費1萬8,407元，並提出台灣電
08 力公司111年12月至112年4月繳費通知為證（原審卷第16至2
09 4頁），復為上訴人所不爭執（本院卷第76頁），此部分之請
10 求應予准許。

11 2. 112年3至6月租金11萬6,000元部分

12 上訴人雖抗辯被上訴人無故侵入系爭廠房，未履行契約義務
13 而不得向其請求112年3至6月租金11萬6,000元云云。惟查，
14 系爭契約書第一條(一)之借用範圍本即約定租賃範圍僅係做坐
15 落於桃園市○○區○○段0000地號上之「部分」建物（位置
16 詳如附圖，見原審卷第7頁），可知本件系爭廠房之租賃範
17 圍而非涵蓋全部建物範圍，並有位置示意圖在卷可參（原審
18 卷第10頁）；參以系爭契約第一條(二)借用用途亦約明：「倉
19 庫使用及翊全行協力工作」等語，復經原審會同兩造到場會
20 勘租賃實際範圍，應排除廠房西北角處（即附圖編號A所示範
21 圍），有原審勘驗筆錄及附圖2紙存卷可參（見原審卷第60
22 頁），可知系爭契約之真義僅於全部建物之特定處，劃出系
23 爭廠房範圍（即附圖編號B所示範圍）出租予上訴人作為倉庫
24 使用及被上訴人協力工作之用，尚無約定由上訴人所獨占，
25 自容有被上訴人工作使用之必要，益徵被上訴人仍得進入爭
26 廠房範圍內，方符上開約定之本意。故上訴意旨指摘被上訴
27 人侵入系爭廠房，屬違約行為，被上訴人不能向上訴人收取
28 112年3至6月份租金11萬6,000元云云，即難採信。至上訴人
29 主張被上訴人因無故侵入系爭廠房，致受有營業損失15萬元
30 云云，惟被上訴人依系爭契約本得進入系爭廠房內，已如前
31 述，尚無違約可言，故上訴人就其受有15萬元營業損失主

01 張，依債務不履行請求賠償並為抵銷抗辯云云，亦屬無據。

02 (三)被上訴人主張上訴人應自112年8月2日起至返還系爭廠房之

03 日止，按月連帶給付被上訴人5萬8,000元，為無理由：

04 依系爭契約第12條約定：「(一)契約屆滿或契約終止時，乙方

05 (即上訴人)應立即將借用場地騰空後返還甲方(即被上訴人)

06 (二)借用場地之返還，應由甲乙雙方共同完成借用場地及設備

07 點交手續。如有一方未能會同點交，經他方定相當期限催告

08 仍不會同點交者，視為完成點交」，有系爭契約影本可參

09 (原審卷第9頁)。而本件上訴人遲繳租金總額逾2個月租金

10 ，經被上訴人於112年7月29日以存證信函為終止契約意思表

11 示，並於112年8月1日送達上訴人(原審卷第31至32頁)；上

12 訴人則以被上訴人擅自斷電違約為由，於112年8月4日向上

13 訴人為終止系爭契約之意思表示(見本院卷第19頁)，是以系

14 爭契約關係至遲於112年8月4日經兩造分別行使終止權而消

15 滅其契約關係，為兩造所不爭執(見本院卷第77頁)，後續應

16 依上開約定由兩造共同完成系爭廠房及設備點交手續。惟於

17 系爭契約終止後，兩造復因系爭廠房是否因斷電致無法遷讓

18 設備之爭議，難以共同完成系爭廠房及設備點交手續，上訴

19 人方於112年8月7日寄發存證信函催告被上訴人於文到後10

20 日內取回系爭廠房內物品及儀器設備，並提早三日請被上訴

21 人配合，該紙存證信函並由被上訴人之妻代為收受等情，有

22 存證信函及回執1份附卷可參(本院卷第19至21頁)，堪信上

23 訴人已定相當期限催告被上訴人會同點交乙情為真。然被上

24 訴人於接獲上開催告函後，仍未會同上訴人點交，迄今兩造

25 未共同完成點交等情，亦據被上訴人所自陳(見本院卷第75

26 至79頁)，益徵被上訴人未履行其會同點交之契約義務甚明

27 ，則依上開約定，應視為上訴人完成點交，自無於系爭契約

28 終止後有不當得利或侵權行為之情事。準此，被上訴人向上

29 訴人泰霖公司請求返還系爭契約終止後，占有系爭廠房之不

30 當得利，及依公司法第23條第2項規定向上訴人陳國雄請求

31 賠償，均為無理由，不應准許。

01 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約約定，請求上訴人泰嶺霖公
02 司給付13萬4,407元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月1
03 6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
04 應予准許；另依系爭契約、不當得利之法律關係及公司法第
05 23條第2項規定，請求上訴人按月連帶給付被上訴人5萬8,00
06 0元部分，則無理由，不應准許。從而，原審就上開應駁回
07 部分，為上訴人之敗訴判決，並為假執行之宣告，尚有未洽
08 ，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
09 由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至被上訴人請求
10 應予准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣
11 告，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
12 廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又原判決關於
13 命上訴人按月連帶給付不當得利部分，係附帶請求，無訴訟
14 費用負擔之問題，無廢棄該部分訴訟費用負擔之必要，併此
15 敘明。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
17 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
19 主文。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
21 民事第二庭 審判長法官 黃漢權

22 法官 陳炫谷

23 法官 劉哲嘉

24 以上正本係照原本作成。

25 不得上訴。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
27 書記官 鍾宜君