

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1049號

原告 晟勝科技企業有限公司

法定代理人 許祐凱

訴訟代理人 林時猛律師

被告 宗源有限公司

法定代理人 施泓亦

訴訟代理人 陳漢笙律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於桃園市○○區○○路000巷00弄000○0號房屋內放置之塗佈機型號H232機器（含附屬設備即附件照片所示）移除，並將占用空間騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣18萬元，及自民國112年5月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國112年4月15日起至移除並騰空返還第1項之占用空間之日，或至民國113年9月31日止（兩者以先屆至者為準），按月給付原告新臺幣1萬5,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項、第2項得假執行。但被告如各以新臺幣180萬元、新臺幣18萬元為原告預供擔保，各得免為假執行。

六、本判決第3項各該到期部分得假執行。但被告如以新臺幣1萬5,000元為原告就各該到期部分預供擔保後，得免為各該到期之假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟不變更訴訟標的，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436條第2

01 項、第256條定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：(一)被
02 告應將坐落桃園市○○區○○路000巷00弄000○0號房屋
03 (下稱系爭房屋)內租放塗佈機型號H232機器及附屬設備部
04 分(下稱系爭塗佈機)之空間騰空遷讓返還原告及自民國11
05 2年4月15日起至騰空遷讓返還前開空間之日止，按月給付原
06 告新臺幣(下同)1萬5,000元相當於租金之不當得利；(二)被告
07 應給付原告18萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息；(三)上開第1項及第2項之聲明，
09 原告均願供擔保，請准宣告假執行。嗣於113年1月8日言詞
10 辯論時更正為：(一)被告應將坐落於系爭房屋內放置之系爭塗
11 佈機(含附屬設備即本院卷第114頁至第115頁照片所示)移
12 除，並將占用空間騰空返還原告；(二)被告應給付原告18萬
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
14 算之利息；(三)被告應自112年4月15日起至移除並騰空返還第
15 1項之占用空間之日，或至113年9月31日止(兩者以先屆至
16 者為準)，按月給付原告1萬5,000元；(四)願供擔保請准宣告
17 假執行(本院卷第136頁)，核屬更正應受判決事項之聲
18 明，揆諸首揭規定，應予准許。

19 二、次按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所
20 在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地
21 之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。經查，系爭塗佈
22 機放置於系爭房屋內，原告請求被告將占用空間騰空返還原
23 告，是本院具有管轄權，附此敘明。

24 三、另按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
25 法律上利害關係之第三人。民事訴訟法第65條第1項有明文
26 規定。本件原告主張中租迪和股份有限公司(下稱中租公
27 司)為系爭塗佈機之所有權人等語，是本件訴訟之結果對於
28 中租公司有法律上利害關係，因此，原告依民事訴訟法第65
29 條請求將本件訴訟告知中租公司(見本院卷第100頁反
30 面)，並經本院發函通知(本院卷第110頁)，惟中租公司
31 受告知訴訟後，並未參加訴訟，併此指明。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 (一)原告於110年9月2日向訴外人邱淑韻承租系爭房屋，租期自1
04 10年10月1日起至113年9月31日止。被告於110年3月3日以77
05 7萬6,000元委由原告製作系爭塗佈機，並放置於系爭房屋
06 內。嗣因被告資金不足，於110年8月間由被告自行尋找融資
07 公司中租公司買受系爭塗佈機，原告並出具同意書同意中租
08 公司將部分買賣價金即460萬元退還給被告，被告改以附條
09 件買賣之方式向中租公司承租系爭塗佈機。

10 (二)被告於110年9月15日向原告承租系爭房屋內之空間用以放置
11 系爭塗佈機（含附屬設備），租賃期間自110年9月15日起至
12 被告公司將系爭機器賣出截止，每月租金為1萬5,000元，支
13 付方式以3個月為1期，合計4萬5,000元，每期應於10日前匯
14 款（下稱系爭租約）。

15 (三)詎料被告僅支付110年9月15日至111年3月14日，共6個月租
16 金，共計9萬元後，自111年3月15日起即未依約支付後續之
17 租金，迄112年4月14日止已積欠共計18萬元（即12個月）之租
18 金，原告於112年2月11日曾催告被告應給付積欠租金，並表
19 示如逾期仍未支付，則原告將於被告收受後第36日起終止系
20 爭租約，並應騰空返還系爭房屋內系爭塗佈機占用空間，但
21 被告仍置之不理，爰聲明(一)依民法第962條前段、中段；聲
22 明(二)依系爭租約；聲明(三)依民法第179條規定，提起本件訴
23 訟等語，並聲明：如上開更正後之聲明。

24 二、被告則以：系爭塗佈機未完成驗機程序，依兩造簽訂之「機
25 器交易合約書」第2條第2項約定：「交機前請先在賣方廠內
26 試機完成後再行交機作業」，因原告廠內之硬體設備僅能提
27 供90安培之電流，根本不足以將系爭塗佈機完全開啟運轉，
28 客觀上並無完成驗機之可能，是系爭塗佈機所有權人仍屬原
29 告所有等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
30 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事項（本院卷第101頁至反面、第136頁，並依
02 判決格式略作順序及文字上之修正）：

03 (一)原告於110年9月2日向邱淑韻承租系爭房屋，租期自110年10
04 月1日起至113年9月31日止（本院卷第117頁至第125頁）。

05 (二)被告委由原告製作系爭塗佈機，兩造於110年3月3日簽訂
06 「機器交易合約書」（本院卷第48頁），約定被告以777萬
07 6,000元（未稅，含稅為816萬4,800元）向原告購買系爭塗
08 佈機。

09 (三)被告與中租公司於110年8月16日簽訂融資性租賃契約書（本
10 院卷第77頁至第78頁），約定由被告向中租公司租賃系爭塗
11 佈機，租期自110年9月1日起至114年9月1日止，使用地點為
12 系爭房屋，被告自110年10月6日至112年1月19日按月給付租
13 金9萬6,600元予中租公司；及自112年2月23日至112年7月24
14 日按月給付租金9萬2,400元予中租公司。

15 (四)原告與中租公司於110年8月26日簽訂「買賣契約書」（本院
16 卷第27頁），約定上開買賣價金由中租公司向原告給付，價
17 金為816萬4,800元（含稅）。並另立「指示付款同意書」
18 （本院卷第28頁），由原告指示中租公司將應給付給原告之系
19 爭塗佈機買賣價金816萬4,800元中之460萬元逕付予被告。

20 (五)被告於110年9月15日向原告承租系爭房屋，兩造簽訂系爭租
21 約（本院卷第18頁至第25頁），讓被告放置系爭塗佈機於上開
22 房屋內，租賃期間自110年9月15日起至被告將系爭塗佈機出
23 賣出貨止，每月租金1萬5,000元，以每3個月為1期給付，每
24 期於10日前電匯租金，並無押租金之約定。

25 (六)被告自111年3月15日起未再給付租金，經原告於112年2月寄
26 發律師函催告應給付積欠之租金13萬5,000元，逾期即函到
27 第36日起視為終止租約，該律師函於112年2月14日經被告收
28 受（本院卷第32頁至第34頁）。因此，系爭租約已於112年3
29 月22日終止。

30 四、本院之判斷：

31 原告主張被告應將坐落於系爭房屋內放置之系爭塗佈機（含

01 附屬設備) 占用空間騰空返還原告，並給付積欠之租金18萬
02 元及騰空返還前開占用空間之日止，按月給付原告1萬5,000
03 元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點應為：
04 (一)原告請求被告應將系爭房屋內放置之系爭塗佈機(含附屬
05 設備) 占用空間騰空返還原告，有無理由？(二)原告請求被告
06 應給付自111年3月15日起至112年3月22日終止積欠之租金18
07 萬元，有無理由？(三)被告自112年4月15日起至騰空返還前開
08 占用空間之日止，或至113年9月31日止(兩者以先屆至者為
09 準)，按月給付原告相當於租金之不當得利1萬5,000元，有
10 無理由？茲分述如下：

11 (一)原告請求被告應將系爭房屋內放置之系爭塗佈機(含附屬設
12 備) 占用空間騰空返還原告，有無理由？

13 1.按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被
14 妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求
15 防止其妨害。民法第962條定有明文。次按租賃物交付後，
16 承租人於租賃關係存續中，有繼續占有其物而為使用收益之
17 權利。故其占有被侵奪時，承租人自得對於無權占有之他人，
18 行使其占有物返還請求權，此就民法第423條、第941條
19 及第962條等規定觀之甚明(最高法院43年台上字第176號判
20 決先例意旨參照)。

21 2.經查，原告為系爭房屋之承租人，租期自110年10月1日起至
22 113年9月31日止為兩造所不爭執(前揭不爭執事項(一))，是
23 原告就系爭房屋於上開租賃期間內，有合法占有使用、收益
24 權。又被告於110年8月16日和中租公司簽訂融資性租賃契約
25 書，並因被告自111年3月15日起未再給付租金，經原告於11
26 2年2月寄發律師函催告應給付積欠之租金13萬5,000元，逾
27 期即函到第36日起視為終止租約，該律師函於112年2月14日
28 經被告收受，系爭租約已於112年3月22日終止，亦為兩造所
29 不爭執(前揭不爭執事項(三)、(六))，是堪認被告現為系爭塗
30 佈機之承租人，就系爭塗佈機有處分權限，現因系爭租約已
31 經終止，被告將系爭塗佈機(含附屬設備即本院卷第114頁

至第115頁照片所示)放置於系爭房屋內，並無占有使用之權源，致原告使用收益系爭房屋受有侵害，是原告主張被告有侵奪其對系爭房屋之占有利益，當屬有據。從而，原告本於占有人權限，依民法962規定，請求被告應將坐落於系爭房屋內放置之系爭塗佈機(含附屬設備)占用空間移除，並騰空返還原告即屬有據，應予准許。

3.被告雖辯稱系爭塗佈機未完成驗機程序，是系爭塗佈機所有權人仍屬原告所有等語。惟查，被告與中租公司於110年8月16日簽訂融資性租賃契約書，約定由被告向中租公司租賃系爭塗佈機，為兩造所不爭執(前揭不爭執事項(三))，觀諸上開融資性租賃契約書(本院卷第77頁至第78頁)，係由中租公司買受系爭塗佈機後，再出租予被告使用，且原告並另立「指示付款同意書」(本院卷第28頁)，由原告指示中租公司將應給付給原告之系爭塗佈機買賣價金816萬4,800元中之460萬元逕付予被告，上情均經兩造及中租公司同意並簽署契約及同意書，與系爭塗佈機有無完成驗機程序無涉，堪認中租公司係以所有權人地位將系爭塗佈機出租予被告使用，是被告為承租人，被告自有處分權將系爭塗佈機(含附屬設備)占用系爭房屋之空間部分予以移除。從而，被告前揭抗辯，尚不足採。

(二)原告請求被告應給付自111年3月15日起至112年3月22日終止積欠之租金18萬元，有無理由？

1.承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明文。經查，系爭契約第3條約定租金為每月1萬5,000元，承租人應於每月10日前繳納，以每3個月為1期為給付。而被告自111年3月15日起未再給付租金，系爭租約於112年3月22日終止，亦為兩造所不爭執(前揭不爭執事項(六))，是原告請求自111年3月15日起至112年3月32日止積欠之租金，共計18萬元(1萬5,000元×12個月=18萬元)，為有理由，亦應准許。

2.另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
定，亦無法律可據者，年息為5%，民法第229條第1項、第2
33條第1項前段、第203條則分別定有明文。本件被告所負之
租金債務屬有確定期限之債務，該等債務於原告起訴前均已
到期，依上開規定，原告僅請求被告給付自起訴狀繕本送達
翌日即112年5月10日（本院卷第53頁）起至清償日止，按年
息5%計算之遲延利息，亦為有理，應予准許。

(三)被告自112年4月15日起至騰空返還前開占用空間之日，或至
113年9月31日止（兩者以先屆至者為準），按月給付原告相
當於租金之不當得利1萬5,000元，有無理由？

1.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。而判斷是否該當上揭不當得利之成立要件
時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法律上原因而
違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得
利。

2.經查，系爭租約已於112年3月22日終止，已如前述，被告仍
繼續占用，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能
使用系爭房屋之損害。而所謂相當於租金之利益，係指因其
本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收益
之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受
有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故
於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占
有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認
定，自可參酌原先出租時之租金額。本院審酌系爭塗佈機體
積龐大，搬動不易，現仍放置於系爭房屋內，以每月租金1
萬5,000元計算，尚屬合理，則原告請求被告自112年4月15
日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬5,000元
元，亦有理由，應予准許。另因原告與邱淑韻承租系爭房屋
僅至113年9月31日止，是依上開權益歸屬說，原告至多僅得

01 請求被告給付至遷讓返還系爭房屋之日止或至113年9月31日
02 止，兩者以先屆至者為準，附此敘明。

03 五、綜上所述，原告依民法第962條前段、中段規定，請求被告
04 應將坐落於系爭房屋內放置之系爭塗佈機（含附屬設備即本
05 院卷第114頁至第115頁照片所示）移除，並將占用空間騰空
06 返還原告；依系爭租約請求給付積欠租金18萬元及自112年5
07 月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息；依民法第179
08 條規定，請求被告應自112年4月15日起至移除並騰空返還第
09 1項之占用空間之日，或至113年9月31日止（兩者以先屆至
10 者為準），按月給付原告1萬5,000元，均有理由，均應予准
11 許。

12 六、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
13 法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，就被告敗訴部
14 分依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第392條
15 第2項規定，依聲請宣告被告供擔保後得免為假執行。原告
16 雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執
17 行，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另
18 為准駁之諭知。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
20 審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
23 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

24 以上為正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
26 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
30 書記官 許寧華