

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第170號

原告 陳秋意

訴訟代理人 龔維智律師

複代理人 李建民律師

被告 永展產業股份有限公司

法定代理人 張幸龍

訴訟代理人 黃品衛律師

被告 致寶工程有限公司

法定代理人 林竹盛

訴訟代理人 張克源律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告永展產業股份有限公司應給付原告新臺幣70,000元，及自民國113年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告永展產業股份有限公司負擔8%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告永展產業股份有限公司如以新臺幣70,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按簡易訴訟之訴狀送達後，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436條第2項適用第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告永展產業股份有限公司（下稱永展公司）

01 應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段○○○○000巷0號房
02 屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)永展公司應自民
03 國113年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
04 告新臺幣（下同）140,000元。(三)永展公司應給付原告70,00
05 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 5%計算之利息（見本院卷一第4頁）。嗣經多次變更，最終
07 於114年7月10日具狀追加被告致寶工程有限公司（下稱致寶
08 公司），並變更訴之聲明變更為：(一)被告應將系爭房屋騰空
09 遷讓返還原告。(二)永展公司應自113年1月1日起至遷讓返還
10 系爭房屋之日止，按月給付原告140,000元。(三)永展公司應
11 給付原告70,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息。(四)致寶公司應自113年1月1
13 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告70,000元。
14 (五)第2、4項所示自113年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
15 止，應按月給付原告70,000元之部分，如被告任1人為給
16 付，他被告於已給付之範圍內免給付義務。(六)願供擔保，請
17 准宣告假執行（見本院卷一第201頁暨背面）。經核均係本
18 於原告主張被告無權占有系爭房屋所衍生之爭執，基礎事實
19 均屬同一，依上揭規定，應予准許。

20 貳、實體部分

21 一、原告主張：永展公司自101年1月1日起向伊承租伊所有之系
22 爭房屋，雙方成立租賃契約（下稱系爭契約），約定租期原
23 自101年1月1日起至102年12月31日止，後雙方持續延長租約
24 期間至112年12月31日止，每月租金為70,000元，系爭契約
25 第6條約定如永展公司如未於租期屆滿後返還系爭房屋，伊
26 得每月向永展公司請求租金5倍之違約金；第8條則約定永展
27 公司未經伊同意，不得私自轉租系爭房屋；第12條則約定如
28 永展公司有違約情事致損害伊權益，永展公司應賠償訴訟
29 費、律師費等。嗣系爭契約租期屆滿，雙方未再續約，然永
30 展公司已至今仍未返還系爭房屋，且永展公司於系爭契約存
31 續中未經伊同意將系爭房屋之一部轉租予致寶公司，致寶公

01 司迄今亦仍無權占有系爭房屋。另為請求被告返還系爭房
02 屋、給付違約金及相當於租金之不當得利，伊因而需支出律
03 師費用70,000元而受有損失，為此，爰依民法第179條、第4
04 55條、第767條第1項規定及系爭契約之法律關係，提起本件
05 訴訟等語，並聲明：如上開變更聲明後所示。

06 二、被告則以：

07 (一)永展公司部分：伊長期與原告有租賃關係存在，伊自106年6
08 月1日起即將系爭房屋轉租予致寶公司，原告知情且未反
09 對，且原告之兄即訴外人陳春園會定期前往系爭房屋向伊收
10 取作為支付租金用之支票，曾見聞伊轉租系爭房屋之倉儲空
11 間，原告推稱不知情伊有轉租情事顯與常情不符，且現留於
12 系爭房屋內之物品均為致寶公司所有，伊已將所有物品清
13 空，並將系爭房屋鐵門之遙控器歸還予原告，已未持有可開
14 啟系爭房屋鐵門之遙控器而未繼續占有系爭房屋。另系爭房
15 屋因鄰近之199號房屋（下稱199號房屋）於112年4月18日發
16 生火災（下稱系爭火災）而受波及致鐵門損壞、鐵條損壞、
17 窗戶破裂，後續並遭宵小入侵，且系爭房屋之消防安檢設備
18 未合法規，已喪失原應具備之功能，使系爭契約無法維持，
19 伊遂於112年8月17日寄發存證信函予原告提前終止系爭契約
20 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 (二)致寶公司部分：因伊無法確認系爭契約是否已由永展公司合
23 法提前終止，故伊仍持續與永展公司之租賃關係，並仍置放
24 工程材料等貨品（下稱系爭貨品）於系爭房屋內。後於112
25 年10月22日部分系爭貨品遭竊，伊欲清點財物，然永展公司
26 於系爭火災後交付之遙控器無法開啟系爭房屋之鐵門，伊無
27 從進入系爭房屋，對系爭房屋並無事實上之管領能力而未占
28 有系爭房屋，且縱伊因系爭貨品仍置放於系爭房屋而被動受
29 有利益，亦與原告受有損失並無因果關係，原告受有損失乃
30 因其不交付可開啟系爭房屋之遙控器所致等語，資為抗辯，
31 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准

01 宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)原告為系爭房屋所有權人，永展公司於101年1月1日起向原
04 告承租系爭房屋，雙方成立系爭契約，原約定之租期自101
05 年1月1日起至112年12月31日止，每月租金為70,000元。

06 (二)系爭契約第6條約定永展公司如未於租期屆滿即時返還系爭
07 房屋，原告得每月向永展公司請求租金5倍之違約金至遷讓
08 系爭房屋之日止；第8條約定永展公司未經原告同意，不得
09 私自將系爭房屋之全部或一部轉租；第12條約定如永展公司
10 有違約情事，致損害原告權益時願聽從原告賠償損害，如原
11 告涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，永展公司應負責賠償。

12 (三)永展公司自106年6月1日起將系爭房屋轉租予致寶公司，租
13 期自106年6月1日起至113年5月31日止。

14 (四)致寶公司目前仍置放系爭貨品於系爭房屋內。

15 四、原告主張永展公司於系爭契約租期屆滿後仍繼續無權占有系
16 爭房屋至今，且永展公司未經其同意將系爭房屋之一部轉租
17 予致寶公司，致寶公司至今亦仍持續無權占有系爭房屋等
18 節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)系
19 爭契約係由永展公司於112年8月19日將終止之意思表示傳達
20 原告後合法終止，或係至112年12月31日期滿後終止？(二)永
21 展公司是否仍將其所有物品置放於系爭房屋內？(三)被告是否
22 持有可開啟系爭房屋鐵門之遙控器，而占有系爭房屋？原告
23 請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還，有無理由？(四)原告請
24 求被告給付自113年1月1日起至遷讓系爭房屋完畢止相當於
25 租金之不當得利及違約金，有無理由？如認原告此部分請求
26 有理由，違約金是否過高？(五)原告是否知情永展公司將系爭
27 房屋轉租予致寶公司，並同意轉租？(六)原告請求永展公司給
28 付70,000元之律師費，有無理由？茲分述如下：

29 (一)系爭契約至112年12月31日期滿後始終止，永展公司提前終
30 止系爭契約不合法：

31 1.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；租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約，民法第423條、第435條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明定。本件被告既抗辯系爭房屋已喪失原應具備之功能，故得終止系爭契約，其就此對己有利之事實即應負舉證責任。

2.經查，被告雖抗辯從桃園市政府消防局火災原因調查鑑定書（下稱系爭鑑定書）可看出系爭房屋有受到火燒毀損情形，不僅僅為受熱或燻黑狀況，故系爭房屋已無法常態使用云云。然經檢視系爭房屋於系爭火災後之現場照片，系爭房屋內部雖有部分燒焦痕跡，惟系爭房屋之垂直牆面及屋頂仍大致有完整鐵皮包覆，即便系爭房屋有極小面積垂直牆面未有鐵皮包覆，未包覆部分仍有橫向支架支撐（見本院卷一第93至97頁）；另檢視系爭鑑定書之現場照相資料用紙，照片10說明記載系爭房屋東側鐵皮明顯受熱、變色，其餘位置大致保持原色原貌、照片36說明記載系爭房屋外貌大致保持原色原貌、照片37至39說明記載系爭房屋東側（靠近199號房屋側）有受火熱燒損情形，其餘位置受輕微燻燒及煙薰、照片40至42說明記載系爭房屋中間牆壁鐵皮受熱、變色、彎曲、變形程度以面向199號房屋一側較為嚴重（見本院卷一第145頁背面、第151頁背面至第153頁）；再依據本院於115年6月10日當庭勘驗系爭房屋現場影片「影片2」、「影片3」結果，可見系爭房屋之前方鐵門及鐵皮僅有一小塊鐵皮缺漏及些許燒焦痕跡，鐵皮大致完整；而系爭房屋之後方雖有4處原以鐵皮作為直立牆面之部分缺漏，然缺漏處仍有支架支撐，且系爭房屋之側邊僅有1個窗戶之鐵欄杆遭毀損，玻璃窗戶則未受損（見本院卷二第88頁背面至第89頁、第91頁背面至第92頁）。本院經參酌上開證據，認系爭房屋雖有部分

01 鐵皮燒焦、煙燻或變形、部分鐵皮缺漏及一處窗戶鐵欄杆遭
02 毀損之情形，然大致直立牆面皆有包覆鐵皮、屋頂完整，鐵
03 皮缺漏處亦有支架支撐，且鐵欄杆遭破壞處之玻璃窗戶未見
04 受損，故仍具備倉儲功能及作為廠房之經濟效用，其受損程
05 度尚未達無法正常使用程度，不若鄰近215巷3號房屋及199
06 號房屋有屋頂嚴重變形及塌陷、內部嚴重燒毀，甚至全毀之
07 情形（見本院卷一第149頁背面至第151頁背面、第153頁背
08 面至第171頁），是被告抗辯系爭房屋已喪失原應具備之功
09 能，故永展公司已合法終止系爭契約云云，應不足採。

10 3.被告雖又抗辯系爭房屋曾遭宵小入侵竊取財物、且系爭房屋
11 之消防安檢設備未合法規，故系爭房屋已無法繼續作為倉儲
12 使用云云，並以桃園市政府警察局龜山分局坪頂派出所受
13 （處）理案件證明單及本院113年度審易字第1308號判決
14 （下稱本件相關刑事判決）為證（見本院卷一第98至104
15 頁），然依本件相關刑事判決之犯罪事實欄，宵小係透過踰
16 越遭破壞之鐵窗進入系爭房屋，此瑕疵僅需以大型傢俱阻
17 擋、通知原告修繕、由被告先行墊付費用修繕等擇一方式處
18 理即可解決，尚難以此即認定系爭房屋已失去倉儲功能，被
19 告亦未明確指明系爭房屋之何項設備未合消防法規並提出證
20 明以實其說，是其此部分抗辯，亦不足採。

21 (二)原告無法證明永展公司將其所有物品置放於系爭房屋內：

22 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
23 民法第767條前段定有明文。次按，當事人主張有利於己之
24 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
25 定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
26 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
27 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
28 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號
29 判例參照）。本件原告主張永展公司占有系爭房屋，然為永
30 展公司所否認，並抗辯系爭房屋內已無其所有之物品，揆諸
31 上述說明，原告自應就永展公司仍將其所有物品置於系爭房

01 屋之事實，負舉證之責。

02 2.經檢視系爭房屋於系爭火災後之現場照片，系爭房屋內存放
03 有施工警示標誌、鐵製骨架、麻繩及鐵製雜物等物品（見本
04 院卷一第93至97頁），而永展公司之所營事業資料為染料顏
05 料製造業等（見個資卷），上開系爭房屋目前存放之物品與
06 永展公司之營業項目並無絕對關聯。另依據證人即致寶公司
07 之法定代理人林竹盛於本院言詞辯論程序中證稱：「被告
08 （即永展公司）都有清走，在發生火災後他們就有一直在整
09 理。」、「因為他們有用堆高機堆到馬路兩邊擺放。」、
10 「四月份發生火災，換鐵門之前被告就已經將東西清理出來
11 了。」、「倉庫右半邊是我放的地方，左半邊是被告放的地
12 方，從窗戶看左半邊就是空的。」等語（見本院卷一第83頁
13 背面至第84頁），及致寶公司曾自陳系爭房屋於系爭火災後
14 之現場照片中有其置放於系爭房屋內之工程材料等語（見本
15 院卷二第33頁背面），審酌上開證人林竹盛之證詞及致寶公
16 司自陳之事實，可能為本院採為致寶公司目前仍占有系爭房
17 屋之認定依據，對致寶公司實屬不利，然證人林竹盛仍為上
18 開證述，是其此部分證詞應可採信，本院綜合審酌上開證
19 據，認原告無法證明永展公司目前仍將其所有物品置放於系
20 爭房屋內。

21 (三)被告並未持有可開啟系爭房屋鐵門之遙控器，而占有系爭房
22 屋，故原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還，應無理
23 由：

24 1.按「占有」係對於物得為支配，排除他人干涉，而具有一定
25 法律效力之社會事實，其成立須對物具有事實上之管領力；
26 有無事實上管領力，應依具體個案決定（最高法院110年度
27 台上字第2156號判決意旨參照）。次按占有，依民法第940條
28 規定，係指對於物有事實上之管領力，即對物得為支配、排
29 除他人干涉，經法律賦予一定效力之事實。其性質與權利係
30 得享受特定利益之法律上之力，及占有之本權，即得為占有
31 之權利者，均不相同。又占有除須占有人客觀上對物有事實

01 上管領之力，即依一般社會觀念，足認物於一定空間、時間
02 上，已具有屬於其人實力支配下之客觀結合關係，而具有法
03 律上重要性（具一定法律關係或法律秩序），並得排除他人
04 干涉之狀態外，其主觀上亦須具備占有之意思，此為我國實
05 務及學說通說所採（最高法院111年度台上大字第932號民事
06 大法庭裁定意旨參照）。本件原告主張被告持有可開啟系爭
07 房屋鐵門之遙控器而占有系爭房屋乙節，為被告所否認，永
08 展公司抗辯已歸還遙控器，致寶公司則抗辯其持有之遙控器
09 無法開啟系爭房屋之鐵門故未占有系爭房屋，依上開規定及
10 判決意旨，原告自應就上開對其有利之事實，負舉證之責。

11 2.原告雖提出永展公司於112年11月3日交付予原告之歸還切結
12 書（下稱系爭切結書）為證（見本院卷一第37頁），並主張
13 永展公司曾委託訴外人即伊之親戚陳文昌聯絡陳春園，要將
14 新的遙控器歸還伊，並請陳文昌轉交系爭切結書要求伊簽
15 名，然伊並未接受並拒絕簽名，若伊未交付新的遙控器，永
16 展公司又何須委託他人交還新的遙控器及轉交系爭切結書，
17 故永展公司仍持有遙控器可自由進出系爭房屋云云；永展公
18 司則抗辯系爭切結書既名為切結書，即謂原告願單方切結已
19 返還遙控器，本無須簽名確認等語。經查，系爭切結書記
20 載：「永展產業股份有限公司已於112年11月03日將坐落於
21 桃園市○○區○○路○段000巷0號之倉庫遙控器交付陳文昌
22 先生代為歸還給屋主陳秋意女士。」，且該切結書並無簽名
23 之欄位（見本院卷一第37頁），如原告主張其當時拒絕永展
24 公司歸還遙控器，似應一併拒絕收受系爭切結書，系爭切結
25 書既由原告所提出，代表當時原告確實有收受系爭切結書，
26 故亦不能排除原告業已收受永展公司歸還之遙控器之可能，
27 永展公司上開辯詞，尚非無稽，本件實難僅以系爭切結書，
28 即推論出永展公司仍持有遙控器之結論。

29 3.另依據本院於115年6月10日當庭勘驗系爭房屋現場影片「影
30 片1」結果，可見拍攝影片者手持遙控器對系爭房屋之前方
31 鐵門持續按壓左上方之向上鍵，遙控器之紅燈並有亮燈，然

01 系爭房屋之鐵門並未開啟（見本院卷二第88頁背面、第91
02 頁），該影片為致寶公司所提出，而致寶公司曾自陳永展公
03 司於系爭火災前、後均有交付遙控器予伊，然遙控器打不開
04 鐵門等語（見本院卷二第88頁背面），可認致寶公司確實持
05 有遙控器，然依上開勘驗結果，致寶公司持有之遙控器無法
06 開啟系爭房屋之鐵門，依上開裁判意旨，即便系爭貨品仍置
07 於系爭房屋內，致寶公司因無法自由進入系爭房屋，亦無法
08 自由使用收益系爭貨品，遑論排除他人之干涉，難認系爭房
09 屋及系爭物品置於其實力支配下，是致寶公司對於系爭房屋
10 並無事實上之管領力，而非系爭房屋之占有人。

11 4.至原告雖主張系爭契約第6條約定租期屆滿時永展公司有騰
12 空返還系爭房屋之義務，第7條則約定如於租賃期間永展公
13 司遷離他處，亦應無條件將系爭房屋無條件返還，故不論永
14 展公司在租約期滿或租賃期間遷離他處，均負有返還系爭房
15 屋之義務，不因其將系爭房屋轉租或實際占有人為他人而解
16 其上開返還義務云云。然原告亦自陳其持有得開啟系爭房屋
17 鐵門之備份遙控器，在永展公司履行返還系爭房屋之義務
18 前，原告不敢貿然進入系爭房屋等語（見本院卷二第36頁暨
19 背面），而原告無法證明被告持有可開啟系爭房屋鐵門之遙
20 控器亦業經本院認定如上，是永展公司無法返還系爭房屋實
21 屬不可歸責，而應歸咎於原告未協助提供可開啟系爭房屋鐵
22 門之遙控器讓永展公司進入並協助致寶公司清空系爭房屋清
23 所致，其此部分抗辯，亦不可採。

24 5.綜上，原告既無法證明永展公司仍將其所有物品置放於系爭
25 房屋內，且亦無法證明被告持有可開啟系爭房屋鐵門之遙控
26 器，是其此部分主張，同屬無據。

27 (四)原告請求被告給付自113年1月1日起至遷讓完畢止相當於租
28 金之不當得利及違約金，並無理由：

29 1.按民法第179條規定不當得利，須當事人間財產損益變動，
30 即一方所受財產上利益，與他方財產上所生損害，係由於無
31 法律上原因所致者，始能成立。又該條所謂受利益致他人受

01 損害，係指受益人取得依權利內容應歸屬於所有人利益，受
02 益人應負返還不當得利義務；致他人受損害，係指受利益與
03 損害間須有直接因果關係，其間有無因果關係，應視受利益
04 原因事實與受損害原因事實是否同一事實為斷，如非同一事
05 實，縱令2事實間有所牽連，亦無因果關係，而與不當得利
06 要件不合。

07 2.經查，原告無法證明永展公司仍將其所有物品置放於系爭房
08 屋內，及被告持有可開啟系爭房屋鐵門之遙控器業如前述。
09 而致寶公司目前雖仍將系爭貨品置於系爭房屋內，然其無法
10 進入系爭房屋並自由使用收益系爭房屋及系爭貨品，業經本
11 院認定如前，其是否受有財產上利益，似有疑慮；況原告受
12 有不能使用收益系爭房屋損害之原因，應為其未能提供備份
13 遙控器，而使致寶公司不能進入並清空系爭房屋所致。是永
14 展公司雖曾未經原告同意將系爭房屋之一部轉租予致寶公司
15 （詳下述），然原告既未能證明系爭火災發生後致寶公司持
16 有可開啟系爭房屋鐵門之遙控器，縱使致寶公司目前仍置放
17 系爭貨品於系爭房屋內，亦難認其因此受有利益，且即便致
18 寶公司確實因此受有利益，其受有利益與原告所受損害間亦
19 無直接因果關係，是原告此部分請求，亦屬無據。

20 3.另本院既認原告此部分請求無理由，即無須就原告請求之違
21 約金是否過高加以審酌，併予敘明。

22 (五)永展公司未能證明原告知情其將系爭房屋轉租予致寶公司，
23 並同意轉租：

24 1.系爭契約第8條約定永展公司未經原告同意，不得私自將系
25 爭房屋之全部或一部轉租，為兩造不爭執之事項，永展公司
26 既抗辯原告知情其將系爭房屋轉租予致寶公司且同意轉租，
27 依舉證責任分配之法則，其即應就此一對其有利之事實負舉
28 證責任。

29 2.經查，永展公司雖抗辯伊自93年前起，訴外人即原告之母陳
30 呂幸妹即已將系爭房屋出租予訴外人麥佳有限公司（下稱麥
31 佳公司），麥佳公司結束營業後由訴外人達豐貿易股份有限

01 公司（下稱達豐公司）向陳呂幸妹承租系爭房屋，而伊自93
02 年前起即已陸續向上開2公司分租系爭房屋，至101年達豐公
03 司結束營業後，由伊直接向原告承租系爭房屋。伊承租系爭
04 房屋期間，亦曾將系爭房屋陸續轉租予訴外人宥泰交通事業
05 股份有限公司（下稱宥泰公司）及荔多有限公司，並於106
06 年起將系爭房屋轉租予致寶公司，故原告已出租系爭房屋逾
07 10年，卻推稱其不知伊有轉租情事，顯不足採云云，並以陳
08 呂幸妹與麥佳公司及達豐公司間之租賃契約、系爭房屋外部
09 之照片為證（見本院卷二第66至71、75至76頁），然上開租
10 賃契約僅能證明陳呂幸妹自93年前起曾將系爭房屋出租予麥
11 佳公司及達豐公司之事實，而系爭房屋外部之照片則僅有懸
12 掛宥泰公司之招牌，並無致寶公司之招牌（見本院卷二第75
13 至76頁），尚難僅以上開證據即認定原告確實知情永展公司
14 將系爭房屋轉租予致寶公司。

15 3.另證人林竹盛雖證稱：「原告何時知道（即永展公司分租之
16 事）的我不知道，但是十月被偷的時候他跟我說他是陳春
17 園，所以陳春園早就知道了，因為我放材料會進進出出，去
18 年談和解，他也在場。」、「所指的陳春園早就知道應該就
19 是火災的時候，因為我已經分租廠房已經達五年以上，所以
20 陳春園不可能不知道。」、「我講都是陳春園，因為是陳春
21 園跟我接洽的，他跟我說他是原告的代理人。」等語（見本
22 院卷一第84頁暨背面）；證人即永展公司前員工蕭鴻欣則證
23 稱：「我之前是擔任倉管。」、「陳春園也有看過（系爭房
24 屋），他幾乎每個月都會來。」、「（陳春園）都去廠房收
25 租金，有時去看一看，他家在附近。」、「陳春園知道永展
26 公司有分租系爭房屋。」、「他從門口看就知道，廠房裡的
27 東西會不一樣，一邊是化工原料，一邊是營建金屬工具。」
28 等語（見本院卷二第55頁至第56頁），然證人蕭鴻欣亦證
29 稱：「我只有看過原告去過一次（系爭房屋）。」、「陳春
30 園很少進去，在門口聊天而已。」、「我是以『他從門口看
31 就知道，廠房裡的東西會不一樣，一邊是化工原料，一邊是

營建金屬工具。』認定陳春園知道永展公司有分租之情事。」、「我認為是這樣。」、「致寶公司法代（即林竹盛）很少來，我沒有看過他們（即陳春園及林竹盛）在廠房裡講話。」、「我沒有跟陳春園提過致寶公司的東西有放在裡面。」等語（見本院卷二第55頁背面至第57頁）。本院審酌上開2證人之證詞，即便認陳春園有代理原告同意永展公司轉租系爭房屋之權限，然證人林竹盛僅以其會頻繁進出系爭房屋及致寶公司長期向永展公司承租系爭房屋之一部即認定陳春園知情永展公司轉租系爭房屋；證人蕭鴻欣則係以被告置放於系爭房屋之貨品不同即推論陳春園知情永展公司轉租系爭房屋，且亦證述陳春園甚少進入系爭房屋及未曾向陳春園說明致寶公司有置放系爭貨品於系爭房屋內等對原告之證詞，上開2證人皆僅以推測方式認定陳春園知情永展公司有轉租系爭房屋，而未確實證述陳春園明確知情永展公司轉租系爭房屋且表示同意，本院經綜合審酌上開契約、系爭房屋外部之照片及證人之證詞，仍無法推導出原告知情永展公司將系爭房屋轉租予致寶公司，並同意轉租之結論，是永展公司既無法成功舉證此一對其有利之事實，依舉證責任分配之法則，即應受不利益之認定。

(六)原告請求永展公司給付70,000元之律師費，應有理由：

承第(五)點，永展公司既無法證明原告知情永展公司將系爭房屋轉租予致寶公司，並同意轉租之事實，且系爭契約第8條、第12條分別約定永展公司未經原告同意不得私自將系爭房屋轉租及永展公司如有違約情事，致損害原告權益時應賠償律師費用等，為兩造不爭執之事實，是永展公司違約轉租系爭房屋，致原告需提起本件訴訟並受有需支出70,000元律師費之損失，並有支出律師費用之收據為證（見本院卷一第12頁），原告此部分之請求，即屬有據。

五、未按給付無確定期限者，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

01 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
05 條分別定有明文。本件原告之損害賠償債權，係以支付金錢
06 為標的，且無確定期限，復未約定利息，則永展公司應自受
07 催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額，併請
08 求自起訴狀繕本送達翌日即113年3月1日（見本院卷一第16
09 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同為有
10 據。

11 六、綜上所述，原告依民法第179條、第455條、第767條第1項規
12 定及系爭契約之法律關係，請求被告永展公司給付原告70,0
13 00元，及自113年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算
14 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無
15 據，應予駁回。

16 七、另本院雖已認定被告並未占有系爭房屋，故原告請求被告應
17 將系爭房屋騰空遷讓返還並無理由，惟致寶公司曾向永展公
18 司詢問如何開啟系爭房屋鐵門，並曾聯絡原告方（見本院卷
19 二第24頁），可認致寶公司應有意願將系爭貨品自系爭房屋
20 移出。故如原告願將其持有之可開啟鐵門之遙控器交付被
21 告，或將系爭房屋之鐵門開啟俾利被告將系爭物品搬出，則
22 可望達成原告要求被告返還系爭房屋之目的，併予敘明。

23 八、本件係就民事訴訟法第427條第1項，適用簡易程序所為判
24 決，依同法第389條第1項第3款之規定，應就被告敗訴之部
25 分，依職權宣告假執行；並依永展公司之聲請，酌定相當之
26 擔保金額，准其預供擔保免為假執行。另原告敗訴部分，假
27 執行之聲請即失所附麗，併應駁回。

28 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
29 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
30 敘明。

31 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
02 桃園簡易庭 法 官 廖承剛
03 以上為正本係照原本作成。
04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
09 書記官 黃冠臻