臺灣南投地方法院民事簡易判決

108年度投簡字第238號

原　　告　南投縣集集鎮農會
法定代理人　陳錦鐘
訴訟代理人　黃俊卿
被　　告　羅芳春

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108 年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落於南投縣○○鎮○○段○○○○號土地上如附圖所示編號A ，面積二七點六一平方公尺之建物及如附表所示之設備返還予原告。

被告應自民國一百零八年四月一日起至遷讓返還前項建物之日止，按月給付原告新臺幣壹萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項均得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1 項但書第3 款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原為：1.被告應將坐落南投縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上如附圖即南投縣水里地政事務所複丈日期民國108 年9 月5 日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分，面積27.61 平方公尺之建物（即集集驛站「鎮長咖啡」館，下稱系爭建物）返還與原告；2.被告應將系爭建物內如附表所示之設備返還與原告；3.被告應自108 年4 月1 日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告新臺幣（下同）12,000元，暨按日給付原告違約金400 元；4.願供擔保請准宣告假執行。嗣於108 年12月23日言詞辯論期日時以言詞表示捨棄上開違約金部分之請求，核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）系爭土地為訴外人南投縣政府所有，南投縣政府將系爭土地託管與訴外人南投縣集集鎮公所（下稱集集鎮公所），再由集集鎮公所蓋系爭建物，因原告與集集鎮公所係合作關係，是系爭建物由原告所管理；又兩造前於106年3月28日就系爭土地上之系爭建物簽訂使用維護協議書（下稱系爭協議書），約定原告將如附表所示之設備供被告使用，使用範圍限定系爭建物，使用期間自106年4月1日至108年3月31日止，每月清潔費為12,000元（含生財器具咖啡機等設備及租金），於每月15日以前繳納，押金為24,000元，水、電、瓦斯及管理等費用均由被告負擔。

（二）詎被告常常藉故拖延交付款項，故原告於108年2月中旬即向被告表示於使用期限屆期後即不准被告使用，惟使用期限屆期後，被告藉口種種理由拒不搬移遷讓，且清潔費僅繳付至108年3月31日止，目前仍持續營業狀態中，嗣經原告以存證信函通知被告限期搬遷，並表明終止契約，惟被告仍藉故拖延；又系爭協議書於108年3月31日期限屆滿後，被告仍繼續使用系爭建物，每月可獲得相當於清潔費之利益，致原告每月受有相當於清潔費之損害，爰依系爭協議書及民法第179條不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前於言詞辯論期日時抗辯略以：集集驛站亦是向南投縣政府承租，當初說好如南投縣政府有同意延長契約，集集驛站部分也要延長，好像到今年年底；又其欲改建系爭建物，但原告表示不能改建等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（一）原告主張兩造於106年3月28日簽訂系爭協議書，約定原告將系爭建物及如附表所示之設備交由被告經營使用，使用期限為106年4月1日至108年3月31日止，每月清潔費為12,000元（含生財器具咖啡機等設備及租金）等情，業據其提出系爭協議書1份為證（見本院卷第21頁至第23頁），被告於言詞辯論期日到場對上開事實亦未爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告前揭主張為真實。

（二）稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物民法第421條第1項、第450條第1項、第455條前段分別定有明文。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字更為曲解，此觀民法第98條規定自明。

（三）經查，兩造所簽立之系爭協議書，係由原告將系爭建物及如附表所示之設備交由被告使用，並由被告按月給付12,000元為對價，雖名為協議書，惟其性質應係租賃無誤，依系爭協議書第3條之約定：「使用期限依南投縣政府和集集鎮公所訂定之合約為準據，目前使用到期日自106年4月1日起至108年3月31日止，...」，可知兩造當時簽立系爭協議書時，係依據南投縣政府與集集鎮公所簽立之合約期限，而原告固於本院審理時陳述：原本合約是到108年3月31日，新的合約已經簽訂，現在合約已經下來，是到年底（即108年12月底）等語（見本院卷第118頁），惟上開第3條之文意，僅能解釋為因系爭土地為南投縣政府所有，再由南投縣政府委託集集鎮公所管理，而原告因與集集鎮公所為合作關係，為避免將來之爭議與誤會，始於使用到期日前加註使用期限依南投縣政府與集集鎮公所簽訂者為準據，惟並無原告於租賃期限屆滿時，只要南投縣政府和集集鎮公所之合約有延續，原告即負與被告延

續系爭協議書租賃期限之意，而兩造既未另簽訂租賃契約，且系爭協議書之租賃期限亦早已屆滿，則原告依系爭協議書請求被告應將系爭建物及如附表所示之設備返還，自屬有據。

（四）次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，民法第179條前段亦有明文。經查，兩造間之租賃契約已於108年3月31日屆滿，被告無法律上原因繼續占用系爭建物及如附表所示之設備，自受有相當於租金之不當得利，並審酌系爭協議書之租金每月為12,000元，則原告請求被告自108年4月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告12,000元，應屬有據。

四、綜上所述，本件兩造間系爭協議書之租賃期限業已屆滿，是原告依系爭協議書及不當得利之法律關係，請求被告將系爭建物及如附表所示之設備返還，並請求被告自108年4月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告12,000元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，無非係促請本院依職權為假執行之發動，自無為准駁諭知之必要。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　6　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　丁婉容

附表：系爭建物內之設備明細

編號	設　備　明　細	金額（新臺幣）	年　份

（續上頁）

1	半自動咖啡機	110,000元	2014年6月
2	飲水機	75,000元	同上
3	冷藏機	13,500元	同上
4	製冰機	62,000元	同上
5	封口機	14,500元	同上
6	電腦設備	160,000元	同上
7	瓦斯設備	20,000元	同上
8	咖啡休息區平檯	120,000元	同上
9	咖啡館裝潢及水電工程	180,000元	同上
10	廣告招牌	60,000元	同上

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　黃惠雯