

臺灣屏東地方法院民事判決

107年度訴字第306號

原告 振芳冷凍食品股份有限公司

法定代理人 邱順天

訴訟代理人 徐萍萍律師

被告 傳承食品有限公司

法定代理人 郭明原

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○號二樓辦公室、場地如附圖一、二所示紅線部分之裝潢隔間、魚池除去，並自上開辦公室、場地遷出，暨將上開辦公室、場地返還原告。

被告應給付原告新台幣捌拾參萬壹仟參佰玖拾玖元，及自民國一〇七年三月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇六年十二月一日起至返還第一項辦公室、場地之日止，按月給付原告新台幣參萬肆仟壹佰貳拾伍元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣壹拾柒萬元供擔保後，得假執行。

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項第3款定有明文。經查，本件原告起訴請求判決：(一)被告應自門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○號辦公室、場地內遷出，並騰空返還原告；(二)被告應給付原告新台幣（下同）848,674元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)被告應自民國106年12月1日起至遷空返還第1項辦公室、場地之日止，按月給付原告44,625元。訴狀送達後，改為請求判決：(一)被告應將門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○號二樓辦公室、場地如附圖一、二所示紅線部分之裝潢隔間、魚池除去，並自上開辦

01 公室、場地遷出，暨將上開辦公室、場地返還原告；(二)被告
02 應給付原告831,399元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
03 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)被告應自106
04 年12月1日起至返還第1項辦公室、場地之日止，按月給付
05 原告34,125元。核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸
06 上開規定，原告所為訴之變更，於法並無不合，應予准許。
07 又被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
08 款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合
09 先敘明。

10 二、原告主張：被告於104、105年間，與伊公司簽訂冷凍藏庫
11 出租合約書、辦公室租賃合約書、場地租賃合約書（以下各
12 稱為系爭冷凍庫租約、系爭辦公室租約、系爭場地租約），
13 承租伊公司所有門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○號廠區內
14 之編號W37低溫冷凍藏庫、二樓辦公室及場地，約定每月租
15 金各為85,050元、7,875元、26,250元，租期分別為105年
16 9月1日至106年8月31日、105年6月1日至106年5月
17 31日及104年10月1日至107年9月30日。另被告亦向伊公
18 司承租冷凍庫前57坪空地及停車位，約定每月租金各為10,5
19 00元、6,000元。嗣後兩造於系爭冷凍庫租約、系爭辦公室
20 租約租期屆滿前，約定上開租約分別延長至107年8月31日
21 、107年5月31日。惟被告竟自106年7月1日起即未再繳
22 納任何費用（即租金、電費、汙水處理費、清潔費），經兩
23 造於106年10月11日合意終止上開全部租約。又租賃契約終
24 止後，被告並未將系爭二樓辦公室及場地內之器具、健身器
25 材搬離及如附圖一、二所示紅線部分之裝潢隔間、魚池拆除
26 ，經伊公司催討費用，並請求搬離、拆除，被告均置之不理
27 ，伊公司自得於扣除押租金50,000元後，依上開租約約定及
28 民法第455條、第767條第1項規定，請求被告將如附圖一
29 、二所示紅線部分之裝潢隔間及魚池除去，並請求自系爭二
30 樓辦公室、場地遷出並返還，暨請求被告給付106年10月11
31 日以前所積欠如附表一所示款項共558,487元。另依不當得

01 利之法律關係，請求被告給付106年10月12日至106年11月
02 30日如附表二所示款項共84,446元，並請求被告自106年12
03 月1日起至返還系爭二樓辦公室、場地之日止，按月給付伊
04 公司34,125元。另依系爭冷凍庫租約第6條第7項、系爭場
05 地租約第16條第2項約定，請求被告給付違約金121,800元
06 ；依系爭辦公室租約及場地租約第10條約定，請求被告賠償
07 律師費66,666元等情，並聲明：(一)如主文第1、2、3項所
08 示。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。被告則未於言詞辯
09 論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

10 三、本院之判斷：

11 (一)、本件原告主張之事實，業據其提出系爭冷凍庫租約、辦公室
12 租約、場地租約書、存證信函、現場照片、收費憑據、位置
13 平面圖、帳款明細、使用執照、房屋稅籍證明書、登記謄本
14 為證，並經本院到場勘測屬實，製有勘驗筆錄在卷可憑，且
15 被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而
16 於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴
17 訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，應視
18 同自認，則原告主張之事實，自堪信為實在。

19 (二)、按所有權人對無權占有或侵奪其物者，得請求返還之。對於
20 妨害其所有權者，得請求除去之。承租人於租賃關係終止後
21 ，應返還租賃物，民法第767條第1項前段、中段及第455
22 條前段分別定有明文。又租約終止後，出租人除得本於租賃
23 物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所
24 有人時，亦得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，
25 請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號判例參照）
26 。經查，兩造已於106年10月11日合意終止上開全部租約，
27 惟系爭二樓辦公室尚有未拆除之隔間塑膠板、魚池及未搬離
28 之冷氣、圖版、老舊之舊身器材，系爭場地亦有未拆除之隔
29 間塑膠板及辦公桌椅、置物櫃各一組、雜物堆放等情，有勘
30 驗筆錄附卷可憑（見本院卷第98頁），堪認被告仍繼續占有
31 系爭二樓辦公室、場地，自屬無權占有，且妨害原告之所有

01 權，揆諸上開規定，原告請求被告將如附圖一、二所示紅線
02 部分之裝潢隔間及魚池除去，並請求自系爭二樓辦公室、場
03 地遷出，暨請求將系爭二樓辦公室、場地返還原告，於法洵
04 屬有據。

05 (三)、依系爭冷凍庫租約第5條、辦公室租約第4條、場地租約第
06 4條均約定，乙方（即被告）當月之租金，乙方於次月5日
07 前匯款至甲方（即原告），每次應繳1個月份，乙方不得借
08 詞拖延。依系爭冷凍庫租約第4條約定，若承租人有冷凍櫃
09 插電需求，費用另計；系爭辦公室租約第3條約定，辦公室
10 租金僅含照明設備如有使用其他電器用品須另計費用，承租
11 人不得藉任何理由拖延或拒繳；系爭場地租約第3條約定，
12 如有水費、電費（依電表度數）須自行安裝電表、清潔費、
13 水汙費及汙水處理費另計收費，承租人不得藉任何理由拖延
14 或拒繳。經查，被告僅繳付至106年6月30日止之系爭冷凍
15 庫、二樓辦公室、場地、冷凍庫前57坪空地、停車位租金及
16 電費、汙水處理費、清潔費；自106年7月1日起至系爭租
17 約終止日（即106年10月11日），共積欠如附表一所示租金
18 、電費、汙水處理費、清潔費，合計558,487元，則原告依
19 上述約定，請求被告給付其558,487元，即屬有據。

20 (四)、依系爭冷凍庫租約第3條、第6條第7項約定，1年合約期
21 限內擬終止租約，承租人應於一個月前通知出租人，若違約
22 需支付一個月倉庫租金，如承租人有違約事項，需要賠償違
23 約金；系爭場地租約第16條第2項約定，承租人於終止租約
24 或租賃期滿不交還廠房設備，自終止租約或租賃期滿之翌日
25 起，承租人應支付按房租1倍計算之違約金；系爭辦公室租
26 約第10條、系爭場地租約第10條均約定，如出租人因涉訴訟
27 所繳納之訴訟費、律師費用，應由承租人負責賠償。查本件
28 被告自106年7月1日起即未支付系爭冷凍庫、二樓辦公室
29 、場地、冷凍庫前57坪空地及停車位之租金，且系爭冷凍庫
30 租約於106年10月11日終止前一個月，被告並未通知原告擬
31 終止租約，又被告於系爭二樓辦公室、場地租約終止後，迄

01 今仍未將系爭二樓辦公室、場地騰空返還予原告，以致原告
02 提起本件訴訟，支出律師費用66,666元，有收費憑據在卷可
03 憑（見本院卷第30頁），則原告依上開約定，請求一個月之
04 冷凍庫租金85,050元、一倍場地（含冷凍庫前57坪空地）租
05 金36,750元及律師費用66,666元，共計188,466元，於法
06 自屬有據。

07 (五)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
09 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
10 形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分
11 別設有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之
12 利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判
13 例參照）。查本件被告自106年10月12日起無權占有系爭二
14 樓辦公室、場地，已據前述，被告獲有相當於租金之不當得
15 利，並致原告受有無法使用收益之損害，則原告依上開規定
16 及系爭辦公室租約第3條、系爭場地租約第3條約定，請求
17 被告給付如附表二所示相當於租金之利益84,446元，並請求
18 被告自106年12月1日起至返還系爭二樓辦公室、場地之日
19 止，按月給付原告34,125元（計算式： $7875 + 26250 = 34125$ ）
20 ），於法亦屬有據。從而，原告依租賃契約及不當得利之
21 法律關係，請求被告給付其831,399元（計算式： $558487 +$
22 $188466 + 84446 = 831399$ ）本息，並請求自106年12月1日
23 起至返還上開二樓辦公室、場地之日止，按月給付其34,125
24 元，於法洵屬有據。

25 四、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第455條規定
26 、不當得利及租賃契約法律關係，請求判決如主文第1、2
27 、3項所示，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，
28 請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金
29 額，併准許之。

30 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
31 第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
02 民事第二庭 法 官 程耀樑

03 正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
05 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
06 均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 108 年 4 月 3 日
09 書記官 應慧芳

10 附表一：民國106年10月11日合意終止租約前之明細（新台幣/
11 元）

編號	計算期間	欠 款 明 細	應收款金額	已付款金額	未付款金額
1	106年7月1日至 106年7月31日	1.冷凍藏庫W37-45坪租金： 85,050元（含稅） 2.辦公室15坪租金：7,875 元（含稅） 3.場地租金：36,750元（含 稅）- 包含250 平方公尺 場地26,250元、冷凍庫前 加蓋57坪場地10,500元 4.停車位租金：6,000 元（ 每輛500 元，共12輛）	135,675元	74,625元。 （含押金 5 萬元）	61,050元
2	106年7月1日至 106年7月31日	1.電費：43,447元 2.汗水處理費：2,780 元 3.清潔費：4,500元	50,727元		50,727元
3	106年8月1日至 106年8月31日	1.冷凍藏庫W37-45坪租金： 85,050元（含稅） 2.辦公室15坪租金：7,875 元（含稅） 3.場地租金：36,750元（含 稅）- 包含250 平方公尺 場地26,250元、冷凍庫前 加蓋57坪場地10,500元 4.停車位租金：6,000 元（ 每輛500 元，共12輛）	135,675元		135,675元
4	106年8月1日至 106年8月31日	1.電費：46,543元 2.汗水處理費：3,480元	54,523元		54,523元

(續上頁)

		3.清潔費：4,500元			
5	106年9月1日至 106年9月30日	1.冷凍藏庫W37-45坪租金： 85,050元(含稅) 2.辦公室15坪租金：7,875 元(含稅) 3.場地租金：36,750元(含 稅)- 包含250 平方公尺 場地26,250元、冷凍庫前 加蓋57坪場地10,500元 4.停車位租金：6,000 元(每 輛500 元，共12輛)	135,675元		135,675元
6	106年9月1日至 106年9月30日	1.電費：45,408元 2.汗水處理費：3,020元 3.清潔費：4,500元	52,928元		52,928元
7	106年10月1日至 106年10月11日	1.冷凍藏庫W37-45坪租金： 30,179元(含稅) 2.辦公室15坪租金：2,794 元(含稅) 3.場地租金：13,040元(含 稅)- 包含250 平方公尺 場地9,314元、冷凍庫前 加蓋57坪場地3,726元 4.停車位租金：1,549 元	47,562元		47,562元
8	106年10月1日至 106年10月11日	1.電費：18,010元 2.汗水處理費：740元 3.清潔費：1,597元	20,347元		20,347元
以上金額合計：558,487元					

附表二：民國106年10月12日至106年11月30日之明細(新台幣/元)

編號	計算期間	欠款明細	應收款金額	未付款金額
1	106年10月12日至 106年10月31日	1.辦公室15坪租金：5,081 元(含稅) 2.場地租金16,935元(含 稅)- 250 平方公尺場地 16,935元	22,016 元	22,016 元

(續上頁)

2	106 年10月12日至 106 年10月31日	冷凍費	21,480 元	21,480 元
3	106 年10月12日至 106 年11月20日	清理廢棄物費	6,825 元	6,825 元
4	106 年11月1 日至 106 年11月30日	1.辦公室15坪租金：7,875 元（含稅） 2.場地租金：26,250元（含 稅）- 250 平方公尺場地 26,250元	34,125 元	34,125 元
以上金額合計：84,446 元				