臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第2480號

原　　告　良機實業股份有限公司
法定代理人　張廣博
訴訟代理人　江東原律師
複　代理人　蘇軒儀律師
　　李佳芳律師
被　　告　銘宙資產管理顧問股份有限公司
兼
法定代理人　賴皇麟

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於民國108 年4 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告銘宙資產管理顧問股份有限公司、賴皇麟應將坐落門牌號碼新北市○○區○○○路○○○號六樓附屬建物如附圖編號A 、B（使用面積分別為貳佰壹拾伍點伍肆平方公尺、貳佰零貳點伍肆平方公尺）所示之屋頂一 、二層瞭望台遷讓返還原告。

訴訟費用由被告銘宙資產管理顧問股份有限公司、賴皇麟負擔。

本判決第一項部分，於原告以新臺幣壹佰肆拾伍萬伍仟元為被告銘宙資產管理顧問股份有限公司、賴皇麟供擔保後，得假執行。

但被告銘宙資產管理顧問股份有限公司、賴皇麟如以新臺幣肆佰參拾陸萬陸仟柒佰零陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按有關現在或將來之爭議，當事人得訂立仲裁協議；又約定應付仲裁之協議，非關於一定之法律關係，及由該法律關係所生之爭議而為者，不生效力，仲裁法第1 條第1 項前段、第2 項定有明文。本件被告銘宙資產管理顧問股份有限公司（下稱銘宙公司）抗辯其與原告間所簽立之大樓租賃合約書（下稱系爭合約），依第13條約定應交付中華民國仲裁協會仲裁等情，固據提出系爭合約影本1 份在卷為證（見重簡卷第21頁至第25頁）。惟觀諸系爭合約第13條管轄法院係載明

「1.因本約涉訟時雙方合意以本院為第一審管轄法院。2.雙方如有租約所發生之爭議，均應就本約條文尋求解決，倘無法解決時雙方同意交付中華民國仲裁協會仲裁。」等語，可知原告與被告銘宙公司所簽立之系爭合約發生涉訟時，其等係以合意由本院管轄甚明，參以第2項文義內容，其所謂「如有租約所發生之爭議，均應就本約條文尋求解決」，應係指因系爭合約之解釋而言，而本件原告起訴係以被告銘宙公司、賴皇麟無權占有其所有坐落門牌號碼新北市○○區○○○路○○號6樓附屬建物如新北市三重地政事務所民國107年8月13日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B（使用面積分別為215.54平方公尺、202.54平方公尺）所示之屋頂1、2層瞭望台（下稱系爭瞭望台），並稱其業已合法終止與被告銘宙公司間之系爭合約，且以其為系爭瞭望台之所有權人身分，依民法第455條前段、第767第1項規定，擇一請求被告銘宙公司、賴皇麟返還系爭瞭望台，非屬系爭合約之解釋爭議而為本件訴訟，即由本院管轄處理。再者，本件被告賴皇麟既非系爭合約之契約當事人，則原告對被告賴皇麟請求部分應不得適用系爭合約第13條約定甚明，又參以原告於本件對被告銘宙公司併主張民法第767條之所有物返還請求權，此部分亦非租約所生發之爭議，亦難割裂此部分適用上開仲裁條款。基此，依系爭合約整體文義解釋及保障兩造當事人權益，即應由本院管轄審理。被告銘宙公司前開辯解，無可採認。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。復按不變更訴訟標的，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256條亦有明文可參。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條第1項規定甚明。查本件原告起訴時，其訴之聲明原為：

「一、被告銘宙公司、絲沐商旅股份有限公司（下稱絲沐公司）應將系爭瞭望台遷讓返還原告。二、被告銘宙公司、賴皇麟、絲沐公司應連帶給付原告新臺幣（下同）92萬元，及自105 年11月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。」等語（見重簡卷第9 頁、第11頁、本院卷一第443 頁、第574 頁），嗣於107 年1 月9 日將訴之聲明更正為：「一、被告銘宙公司、絲沐公司應將系爭瞭望台遷讓返還予原告。二、被告銘宙公司、賴皇麟、絲沐公司應連帶給付原告63萬元，及自105 年11月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。」等語（見本院卷一第197 頁），復於107 年1 月19日以民事準備書二狀除撤回對於被告絲沐公司部分之起訴外（見本院卷一第250 頁、第561 頁），並將訴之聲明更正為：「一、被告銘宙公司應將系爭瞭望台遷讓返還予原告。二、被告銘宙公司、賴皇麟應連帶給付原告36萬5,806 元，及自105 年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。三、被告銘宙公司、賴皇麟應連帶給付原告26萬4,193 元，及自105 年11月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。」等語（見本院卷一第249 頁），後於107 年9 月6 日再以民事陳報暨陳述意見狀，以被告賴皇麟亦為現占有人自應與被告銘宙公司共同負遷讓返還責任為由，而將訴之聲明更正為：「一、被告銘宙公司、賴皇麟應將系爭瞭望台遷讓返還予原告。二、被告銘宙公司、賴皇麟應連帶給付原告36萬5,806 元，及自105 年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。三、被告銘宙公司、賴皇麟應連帶給付原告26萬4,193 元，及自105 年11月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。」等語（見本院卷一第497 頁），再於108 年1 月21日除將訴之聲明第二、三項部分撤回外，並將訴之聲明更正為：「被告銘宙公司、賴皇麟應將系爭瞭望台遷讓返還予原告。」等語（見本院卷二第89頁）。經核原告上開所為，或係本於被告銘宙公司、賴皇麟共同占有系爭瞭望台之同

一基礎事實，或係減縮應受判決事項之聲明，或係未變更訴訟標的，而僅補充其聲明使之完足、明確，依上開說明，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告係於104 年11月13日與被告銘宙公司簽訂系爭合約，由原告將其名下所有坐落新北市○○區○○○路○○○○ 號（6.08坪）、55之2 號（6.08坪）、55號5 樓（368.21坪）、55號5 樓之1 、5 樓之2 （203.7 坪）、55號6 樓（535.54坪）、55號6 樓之1 至8 （252.44坪）及該棟7 樓、8 樓附屬建物（即系爭瞭望台），以及新北市○○區○○街○○號地下1 、2 樓所有平面停車設備出租予被告銘宙公司，約定租賃期間為自104 年12月1 日起至108 年11月30日止共4 年，每月租金為63萬元（含營業稅），租金給付方式為被告銘宙公司於每年12月1 日前簽發1 年份12期之支票交付原告，並由被告賴皇麟擔任系爭合約之連帶保證人，且原告亦已收取被告銘宙公司所交付之押租金189 萬元，而系爭合約亦經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人辦理公證在案。

㈡又因被告銘宙公司自105 年2 月1 日起已有未依約定於每月1 日給付租金之情事，其後即無力支付105 年3 月份之租金，經原告多次電話聯繫及發函催告，惟被告銘宙公司均相應不理，而截至105 年10月份止，被告銘宙公司尚積欠105 年6 月至10月份之租金共計為295 萬元（即6 月份43 萬元、7 月份63萬元、8 月份63萬元、9 月份63萬元、10月份63萬元），經以押租金189 萬元抵償後，尚積欠租金106 萬元，原告遂依系爭合約第4 條約定於105 年10月18日以（105 ）典律原字第0134號律師函（下稱律師函）除終止系爭合約外，另請求被告銘宙公司於函到5 日內清償積欠之租金，而被告銘宙公司於105 年10月19日收受後，僅於105 年10月31日遷離部分租賃物，而經實地勘驗後，現位於屋突右側部分，2 層瞭望台房間內係由被告銘宙公司員工所占用、1 層瞭望台

則係由被告銘宙公司作為倉庫使用，以及屋突左側部分，1、2層瞭望台涵蓋左側鐵皮加蓋部分，則均由被告賴皇麟及其配偶一家人居住使用中，顯見被告銘宙公司、賴皇麟迄今仍占有系爭瞭望台。

㈢被告雖辯稱並無積欠租金或未積欠達2個月之租金，原告自不得援引民法第440條、土地法第100條等規定，終止系爭合約云云，惟除系爭合約第4條約定即已排除民法第440條第1項任意性規定之適用，以及系爭合約係屬定有租賃期限，亦不適用土地法第100條之規定外，另依據被告銘宙公司之繳款情形，被告銘宙公司於105年2、3、4月時均未給付該月之租金，復於105年4月22日匯入63萬元（即2月份租金）；於105年5月1日未給付該月之租金；於105年6月1日未給付該月之租金；於105年7月1日未給付該月之租金，尚積欠105年3、4、5、6、7月之租金，復分別於105年7月6日、105年7月14日匯入13萬元、63萬元，故仍積欠105年4月份租金50萬元，以及105年5、6、7月之租金；於105年8月1日未給付該月之租金；於105年9月1日未給付該月之租金；嗣於105年9月5日給付租金支票63萬元，經銀行於105年9月7日兌現，且於105年9月22日給付現金7萬元後，尚積欠105年5月份租金43萬元，以及105年6、7、8、9月之租金，於105年10月1日未給付該月之租金；於105年10月7日給付租金支票63萬元，經銀行於105年10月13日兌現後，尚積欠105年6月份租金43萬元，以及105年7、8、9、10月之租金，其後原告即於105年10月18日發律師函終止系爭合約，顯見被告銘宙公司除未於104年12月1日前開立105年度12期支票予原告外，尚發生支票遭退票且未於3日內補足現金之情事，更長期積欠多個月之租金，原告自得以前揭律師函內容，依系爭合約第4條約定終止系爭合約甚明。

㈣況被告銘宙公司、賴皇麟自105年10月1日起仍持續占用系爭瞭望台迄今，且除於105年10月13日另外給付現金14萬元

外，均未按月給付租金，早已逾民法第440 條規定或土地法第100 條規定之欠租金額，是原告以民事起訴狀、歷次準備狀等書狀之送達作為終止系爭合約之意思表示，而該意思表示均到達被告銘宙公司、賴皇麟，堪認系爭合約已合法終止，原告自得依民法第455 條前段、第767 第1 項之規定，請求擇一判決被告銘宙公司、賴皇麟應返還系爭瞭望台。

㈤再者，系爭瞭望台係為原告所有，歷年亦均有為系爭瞭望台繳納稅賦，絕非均屬公共電梯機房，另側更由被告賴皇麟改建為居住空間，並連同週遭之電梯機房、公共設備管道區一併占用，讓包含原告在內之區分所有權人無法經過或進入，乃妨害他人正常使用，故縱系爭瞭望台內有公共電梯機房，亦無使被告銘宙公司、賴皇麟就系爭瞭望台即存有正當占有權源，被告銘宙公司、賴皇麟仍應返還原告所有之系爭瞭望台甚明。此外，被告辯稱全棟建物之建設、修繕、管理、維護全由被告賴皇麟，且違章建築係於被告銘宙公司承租前即存在云云，惟被告於99年6 月1 日先以皇麟資產管理顧問有限公司（下稱皇麟公司）向原告承租，99年11月30日終止租約後，再以陳立穎掛名之正泰開發股份有限公司（下稱正泰公司）之名義向原告承租，再於101 年1 月1 日增加租賃地下停車場部分，復將建物及停車場租賃契約合併後重簽為一份契約，合約期間正泰公司之法定代理人變更為實際負責人即被告賴皇麟，復又終止租約，改以黃祺證掛名之被告銘宙公司向原告承租，於本件訴訟期間被告銘宙公司之法定代理人亦變更為實際負責人即被告賴皇麟，顯見系爭瞭望台歷來均為被告賴皇麟或其所控制之公司占有使用，並持續裝設違章建築，致令原告房屋稅之稅負提高，此全部可歸責於被告，況原告於出租時亦早已將系爭瞭望台實際狀況納入考量，並以極優惠價格出租予被告銘宙公司，被告竟堂而皇之稱原告未分擔金額，實甚可惡。

㈥被告另辯稱其與原告、探索旅館管理顧問股份有限公司（下稱探索公司）達成協議，並簽定協議書、補充協議書，就系

爭瞭望台自有占有權源云云，原告雖對於被告銘宙公司與探索公司所簽定協議書、補充協議書之形式真正不爭執，惟除原告自始未與被告銘宙公司、賴皇麟達成任何和解協議外，且觀諸前開協議書第3條、補充協議書第6條之約定，並參以證人黃彥康所為之證詞，顯見補充協議書第6條提供系爭瞭望台使用權予被告銘宙公司、訴外人林明宜之約定，係以協議書1,800萬元交付為條件，若被告銘宙公司、賴皇麟有於3個月內提出1,800萬元，則探索公司始依補充協議書第6條約定履行。然被告銘宙公司、賴皇麟迄今均無提出1,800萬元予探索公司，則探索公司並未將系爭瞭望台使用權交予被告銘宙公司、賴皇麟或林明宜使用，堪認被告銘宙公司、賴皇麟前開抗辯，並不可採。

㈦並聲明：

1.被告銘宙公司、賴皇麟應將系爭瞭望台遷讓返還原告。

2.原告願供擔保請准宣告假執行。

3.訴訟費用由被告2人負擔。

二、被告銘宙公司、賴皇麟則以：

㈠被告銘宙公司雖於105年2月1日遲付租金，惟經過多次連繫及協商、分期付款並扣抵押租金後，業已繳清105年1月至9月之租金，並取得原告所開立之105年1月至9月之發票，故原告於105年10月18日以被告銘宙公司積欠租金達2個月以上為由發函終止系爭合約，顯已違反民法第440條第2項、土地法第100條等規定。

㈡又系爭合約第8條關於租賃之內外裝修均為被告銘宙公司自行修繕，原告既未合法終止系爭合約，並於105年11月1日將該棟建物之5、6樓出租予探索公司，且將被告銘宙公司之生財器具、設備出租予探索公司使用，以致絲沐公司無法營業，被告銘宙公司尚得依約請求原告賠償。

㈢再者，系爭瞭望台現係由被告賴皇麟向被告銘宙公司所承租，並由被告賴皇麟個人占有使用中，每月租金為1萬5,000元。另系爭瞭望台係整棟樓之公共設施，且與原告於98年間

所加蓋之違章建築相連，現由全體區分所有權人使用中，原告自不得有妨害建築物之正常使用，以及違反區分所有權人共同利益之行為。甚且，該棟建物之地下1層，以及第1、2、3樓之所有權人係為正禾國際物業股份有限公司（下稱正禾公司），而該棟建物之建設、修繕、管理、維護均由正禾公司之法定代理人即被告賴皇麟負擔，原告並無按比例分攤前開費用。

㈣此外，被告銘宙公司於99年6月7日以皇麟公司名義與原告簽訂租約時，該棟大樓屋況為年久失修之老舊建築物，公共設備及電梯老舊不堪使用，被告銘宙公司花費巨資裝設5部新電梯、裝修整棟大樓，在5樓裝修成45間飯店客房、在6樓裝修成63間客房，共計108間客房，詎原告與探索公司於105年11月1日起聯合占用房間內之營業設備，總價值約5,000萬元，原告迄今仍未返還。而系爭瞭望台實為該棟建築物之屋頂水箱，亦因年久失修、漏水不堪使用，被告賴皇麟耗費巨資購置不銹鋼水塔，將整棟儲水改為12顆不銹鋼儲水桶儲水供應整棟建築物使用，而原告所指未返還租賃物，其中有部分係整棟建築物熱水鍋爐、水冷式中央空調冷氣管道間，以及1部無機房電梯（即A電梯）、2部有機房電梯（即B、C電梯），整棟建築物的熱水冷氣全由該設備供應，而該棟建築物之所有空調、熱水鍋爐設備均為被告銘宙公司所有，並供各樓層使用，且B電梯亦係供區分所有權人使用，並非如原告所稱係被告賴皇麟獨自占用，惟原告竟與探索公司聯合侵占被告銘宙公司之營業設備，被告銘宙公司基於保護營業設備之前提下，願意用補償租金方式，補貼未返還租賃物部分之部分租金。

㈤況被告銘宙公司業於107年7月30日與探索公司就新北市○○區○○○路新舍商旅轉讓經營事宜簽定協議書，約定轉讓標的為新北市○○區○○○路○○號5樓（全部）、5樓之1（全部）、6樓（全部）、6樓之1至8（全部）及該棟7樓、8樓附屬建物（即系爭瞭望台），現況共100間客房所

有旅館經營權利，以及新北市○○區○○○路○○○○ 號即1樓櫃檯、2 樓餐廳及7 樓頂樓加蓋部分和屋突為辦公室部分，探索公司點交予被告銘宙公司後，由被告銘宙公司成立之新公司與所有權人辦理承租，被告銘宙公司並應給付探索公司1,800 萬元，復再於107 年8 月28日與探索公司就前開協議書簽定補充協議書，除探索公司承諾以每月6 萬7,000 元向被告銘宙公司承租新北市○○區○○○路○○號1 樓飯店櫃台、2 樓飯店餐廳外，並於第6 條約定，探索公司與原告租約範圍標的物地址為新北市○○區○○○路○○○○○ 號（建號1058及1061）、頂樓瞭望台、屋突及附屬建物之現況使用權提供被告銘宙公司及林明宜小姐依現況使用等情，顯見系爭瞭望台之使用權係被告銘宙公司同意探索公司繼續使用1 、2 樓飯店櫃檯、餐廳所換來的，原告自不得主張被告銘宙公司、賴皇麟係無權占用。

㈥並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭瞭望台之所有權人，將其所有新北市○○區○○○路○○○○ 號（6.08坪）、55之2 號（6.08坪）、55號5 樓（368.21坪）、55號5 樓之1 、5 樓之2 （203.7 坪）、55號6 樓（535.54坪）、55號6 樓之1 至8 （252.44坪）及系爭瞭望台，暨新北市○○區○○街○○號地下1 、2 樓出租與被告銘宙公司，雙方於104 年10月13日簽立系爭合約且經公證，約定租賃期限自104 年12月1 日起至108 年11月30日止，共計4 年，每月租金為63萬元（含營業稅），並由被告銘宙公司給付原告189 萬元作為押租保證金等情，為被告所不爭執，並有公證書、系爭合約等件影本在卷可證（見重簡卷第19頁至第25頁），又系爭瞭望台為門牌號碼新北市○○區○○○路○○號6 樓附屬建物即屋頂一、二層瞭望台，

為鋼筋混凝土建造，而屋頂一樓瞭望台部分有搭蓋違建鐵皮，其中屋突右側部分，二層瞭望台內有廁所及1間房屋，房屋內有沙發、神明廳、工作桌，現由被告銘宙公司供其員工居住、使用，一層瞭望台內有廁所及1間房間，房間及其內2間小房間現均為被告銘宙公司作為倉庫占有、使用中，無人居住；其中屋突左側部分，一層瞭望台為被告賴皇麟及其家人使用，內有沙發、鋼琴、工作桌、電視牆，二層瞭望台亦為被告賴皇麟及其家人使用，內有廁所、更衣室、雙人床、沙發、電視、櫥櫃；其中鐵皮加蓋處為被告賴皇麟及其家人使用，內有廚房、餐桌、客廳、電視、陽台，與屋突左側一層部分為同一住家範圍等情，為兩造所不爭執，有本院勘驗筆錄暨現場照片在卷可參（見本院卷一第427頁至第431頁、第459頁至第493頁），應堪予認定。

㈡按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第440條第1、2項分別定有明文。再土地法第100條第3款固規定出租人非於承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，然此項規定不適用於定期租賃契約（司法院36年院解字第3489號解釋意旨、最高法院42年台上字第1186號判決意旨參照）。而押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）；至如租賃關係存續中，承租人有欠租者，出租人亦得以押租金抵充其欠租，惟此時並不發生當然抵充之結果，而為任意抵充，且僅出租人得主張抵充，承租人則不得主張抵充（黃立主編，民法債篇各論上冊參照）。

㈢觀諸原告與被告銘宙公司間系爭合約內容，業已約定租賃期

限自104 年12月1 日起至108 年11月30日止，共計4 年，且尚未到期，業如前述，則其等間系爭合約即屬定期租賃契約，依前揭說明，即無土地法第100 條第3 款之適用，被告就此部分抗辯有土地法第100 條之適用，顯屬有誤。原告主張被告銘宙公司自105 年3 月起即未依約給付租金，其於105 年10月18日即寄發律師函催告被告銘宙公司於5 日內清償積欠其105 年6 至10月租金共計295 萬元（即6 月租金43萬元、7 至10月租金各63萬元，共計295 萬元），並表明依系爭合約第4 條約定為終止系爭合約，復主張以被告繳付之189 萬元抵充上開欠租後，被告銘宙公司尚積欠其租金106 萬元，上開律師函於105 年10月19日經被告銘宙公司法定代理人收受等情，為被告所不爭執，並有原告提出之律師函、中華郵政掛號郵件收件回執影本在卷足參（見重簡卷第27頁至第28頁、本院卷二第97頁），惟原告既於租賃關係存續中，以被告銘宙公司提出之189 萬元押租金抵充欠租，應於105 年10月19日意思表示到達被告銘宙公司後即生抵充效力；又依原告於律師函自承經抵充後，被告銘宙公司尚積欠其106 萬元，則被告銘宙公司縱於期滿後仍未清償欠租106 萬元，因其遲付租金之總額非達2 個月之租額即126 萬元（計算式：63萬元x 2 ＝126 萬元），核與民法第440 條第2 項所定情形不符，是原告主張其以105 年10月18日律師函向被告銘宙公司為終止系爭合約之意思表示，即非合法。至原告主張其於律師函係以系爭合約第4 條約定終止系爭合約，並稱以雙方合意以系爭合約第4 條內容排除民法第440 條之規定，然觀諸系爭合約第4 條雖記載「每月租金為63萬元整（內含營業稅）為一期，由乙方（即被告銘宙公司）於每年12月1 日前簽發1 年份12期之支票交付甲方（即原告）。第2 年以後每年之租金，比照上開約定辦理。前開租金支票如任何一期遭受退票時，乙方應於3 日內以現金補足，逾1 個月尚未補足者，甲方得終止本約，未付租金以押金抵充之，餘額於搬遷時，無息退還乙方。」；該條上方復有記載「依民法第

440 條第2 項規定租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得終止契約，一併闡明之。」等語（見重簡卷第21頁），是原告與被告銘宙公司應係將民法第440 條第2 項規定特別以文字內容約定於系爭合約中甚明，與原告所述系爭合約第4 條約定排除民法第440 條規定並未相符。況依原告所述被告銘宙公司繳付租金情形，可知被告銘宙公司於105 年4 月22日匯款63萬元、105 年9 月5 日給付支票63萬元、105 年9 月22日給付現金7 萬元、105 年10月7 日給付支票63萬元與原告作為租金，雙方顯無依系爭合約第4 條約定給付租金之情形，而原告於被告銘宙公司未繳付租金期間，亦從未請求被告銘宙公司應依系爭合約第4 條約定方式付款，益徵渠等間非約定僅得以系爭合約第4 條約定方式給付租金及終止合約，尚應包含民法第440 條之適用，原告自不得逕以被告銘宙公司未依系爭合約第4 條給付租金方式付款而為終止系爭合約之意思表示，是原告此部分主張，仍無可採。

㈣按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455 條定有明文。查依原告與被告銘宙公司間系爭合約之約定，每月租金為63萬元，被告銘宙公司業已給付押租金為189 萬元，而原告自105 年3 月間即有遲付租金之情事，並經原告於105 年10月18日即寄發律師函催告被告銘宙公司於5 日內清償積欠其105 年6 至10月間租金，且於該函主張以被告繳付之189 萬元抵充上開欠租後，被告銘宙公司尚積欠其租金106 萬元等情，業如前述，被告銘宙公司本應向原告交付租金，惟被告銘宙公司自105 年10月19日收受上開律師函後迄今仍未繳足租金，其所積欠之租金金額已逾2 個月，依前開法條規定，原告主張以本件起訴狀及歷次準備書狀、陳報狀繕本之送達向被告銘宙公司終止系爭合約，應認已生合法終止系爭合約之效力。基此，原告與被告銘宙公司間系爭合約既然終止，原告依民法第455 條前段規定，請求被告銘宙公司

遷讓返還系爭瞭望台，即屬有據。至被告所辯其已有繳清租金云云，然經原告否認在案，被告復未能舉證以實其說，是其此部分抗辯，則無可採。

㈤被告銘宙公司、賴皇麟辯稱：探索公司係向原告承租其所有含系爭瞭望台之租賃物，且仍於租賃關係存續中，則被告探索公司即有對於系爭瞭望台之合法使用權源，又被告銘宙公司與探索公司間業已簽立協議書、補充協議書，內容有約定探索公司同意將系爭瞭望台無償與被告使用等語，並提出107年7月30日協議書、107年8月28日補充協議書各1份在卷為憑（見本院卷一第555頁至第560頁），觀諸補充協議書內容，其中第6條雖記載「甲乙雙方（甲方探索公司、乙方被告銘宙公司，下同）於107年7月30日所簽協議書，甲方與原告所租約範圍該標的物地址：新北市○○區○○○路○○○○○號（建號1058及1061）、頂樓瞭望台、屋突及附屬建物之現況使用權提供乙方及林明宜小姐依現況使用。」等語，然參以補充協議書內容，首揭即明載探索公司與被告銘宙公司係就107年7月30日所簽立之協議書於雙方撤告之後事宜補充於下列條款，顯見渠等係就協議書應說明或補充之情形，以補充協議書形式再為約定，仍應以協議書內容為據；而依協議書第3條、第4條內容「三、轉讓經營權利金：乙方給付甲方1,800萬元。乙方應盡速交付雙方指定之律師保管，待乙方成立新公司，並交付1,800萬元予指定律師保管後，甲方應於3個月內完成以甲方名義入股新公司3%股份，代表乙方與前開房屋所有權人簽訂租期為5年以上之租約，辦理旅館執照變更登記為新成立之公司後，再交付甲方，甲方同時退還3%股份給乙方。如上開事項無法於3個月內完成，雙方另行協商完成期間，或雙方通知保管之律師退回前開1,800萬元予乙方，本協議解除。四、前項未辦理完竣及律師將前開款項交付甲方前，前開旅館客房仍由甲方經營，暫不點交前開房屋及所有經營設備及事務。」等語，足認探索公司與被告銘宙公司間簽立協議書之真意為探索公司以1,80

0 萬元權利金轉讓旅館經營權與被告銘宙公司，且經證人即探索公司簽立協議書、補充協議書代理人黃彥康於本院審理時證稱：伊與被告賴皇麟前有很多案件糾紛，伊等才會協商簽立協議書，前提是要被告銘宙公司或賴皇麟給探索公司1,800 萬元。後來會簽立補充協議書是被告賴皇麟找伊去現場看，雙方協議於被告2 人給付1,800 萬元與伊後，一、二樓及五樓套房部分點交、租金如何計算等情，才會簽立補充協議書，但前提都是要先履行協議書第3 條給付內容，然3 個月過後被告均未給付。又八樓附屬建物即系爭瞭望台部分，一直都是被告賴皇麟使用，伊等會為補充協議書第6 條約定內容，是以被告有給付伊1,800 萬元，伊會給他使用系爭瞭望台。伊讓被告使用系爭瞭望台之前提都是被告要先還伊1,800 萬元為基礎等語（見本院卷二第156 頁至第157 頁），益徵探索公司並無將系爭瞭望台無償提供被告使用之情形。是以，被告銘宙公司、賴皇麟以前揭辯解為其等占有系爭瞭望台之合法權源，實屬無據。

㈥又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767 條第1 項前段分別定有明文。查原告主張其與被告銘宙公司間就系爭瞭望台成立之租賃關係，因被告銘宙公司遲付租金之總額達2 個月之租額，是渠等系爭合約業經原告依440 條第2 項規定向被告銘宙公司為終止系爭合約之意思表示而消滅等情，業如前述，則被告賴皇麟於原告與被告銘宙公司間系爭合約終止後仍占用系爭瞭望台，已無合法權源。被告賴皇麟雖辯以其占有系爭瞭望台之合法權源係依據其與被告銘宙公司間之租賃契約，租金為每月1 萬5,000 元云云（見本院卷一第396 頁至第397 頁），然未提出任何租賃契約或給付租金之相關證據以資證明，且被告2 人間租賃契約縱屬存在，依債之相對性，亦不得拘束原告。此外，被告賴皇麟復無提出其他有權占用系爭瞭望台之相關證據，自屬無權占用系爭瞭望台。故原告依第767 條第1 項前段規定，請求被告銘宙公司、賴皇麟將系爭瞭望台返還與原告，

洵屬有據，應予准許。至被告銘宙公司、賴皇麟雖辯：系爭瞭望台係整棟樓之公共設施，且與原告於98年間所加蓋之違章建築相連，現由全體區分所有權人使用中云云，然經本院為前揭勘驗後，已認系爭瞭望台為被告銘宙公司、賴皇麟占有、使用，又依現場照片所示（見本院卷一第477 頁、第479 頁），系爭瞭望台雖有部分範圍為電梯機械設備、機房，惟該處設於獨立房間，與供區分所有權人公共使用之電梯設備顯非同一，現仍為被告銘宙公司、賴皇麟所占有、使用中；且被告陳稱該等電梯等設備均由其所裝設，且由其修繕、管理、維護，亦見被告銘宙公司、賴皇麟對該等設備確有占有、管理之情形甚明，另被告對其上開所辯並無提出相當證據以實其說，是其辯稱前情，尚非可採。

四、從而，原告依民法第455 條前段、民法第767 條第1 項規定，請求被告銘宙公司、賴皇麟將系爭瞭望台遷讓返還與原告，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舉證，核與判決結果無影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1 項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　4　　日

民事第二庭　法　官　潘曉玫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，上訴臺灣高等法院（應按他造人數提出繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　4　　日

書記官　盧佳莉