

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1998號

原告 瑋斌企業股份有限公司

法定代理人 吳文星

訴訟代理人 蔡宜真律師

被告 楊秉軒

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於民國110年4月20日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應於本判決確定後六個月履行期間內，自坐落於桃園市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖所示A（占用面積為⁵⁵2平方公尺）、B（面積為⁸⁴平方公尺）地上物遷出，並將如附圖A、B所示地上物騰空遷讓後返還原告。
- 二、被告應自民國一百零九年十月十五日起至返還前開地上物之日止，按月給付原告新台幣貳萬貳仟伍佰元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第二項各該到期部分，得假執行。但被告如以新臺幣貳萬貳仟伍佰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。
- 五、原告其餘假執之聲請駁回。

事實及理由

一、原告方面：

緣原告前於民國¹⁰⁵年⁶月間向訴外人臺灣超信食品股份有限公司（下稱超信公司）承租坐落於桃園市○○區○○段⁰⁰⁰⁰地號土地上之廠房（下稱系爭廠房），並於¹⁰⁸年⁶月¹日續訂租約，約定每月租金為新臺幣（下同）⁴萬^{5,000}元，租期則至¹¹¹年⁵月³¹日止，共計³年，故原告對於系爭廠房全部即有合法之占有權。而原告前與被告於¹⁰⁵年⁵月起即有口頭約定業務合作關係，約定由被告去招攬經營模組之組裝、沖壓之業務後，至原告所在之系爭廠房內加工，故原告基於該合作關係即同意與被告成立使用借貸契約或租賃契約，以讓被告可使用系爭廠房如附圖A、B所示地上物（下稱系

爭地上物，A為廠房內部區域，B為廠房後方使用之空間），使用系爭地上物之代價則計入合作支出費用中，至被告招攬回來之業務利潤在扣除被告使用系爭地上物之房租及電費後，由兩造平分。惟因兩造之合作關係已於¹⁰⁸年¹月底結束，被告使用系爭地上物之使用借貸目的已完成或該租賃關係已終止，故原告即要求被告不得再繼續使用占有系爭地上物，但被告卻拒不搬離，原告自得依民法第⁴⁷⁰條第¹、²項、第⁴⁵⁵條、及同法⁹⁶²條之規定，請求被告自系爭地上物遷出，並將系爭地上物騰空遷讓返還原告。再被告於系爭使用借貸契約或租賃契約終止後，仍繼續占有使用系爭地上物，而為無權占有，顯已侵害原告基於與訴外人超信公司成立租賃契約而取得系爭廠房之合法占有使用權，原告自亦得依民法第¹⁸⁴條第¹、²項及¹⁷⁹條之規定，請求被告給付繼續無權占有系爭地上物而獲取相當於租金之不當得利，並以昔日被告給付使用代價即原告承租系爭廠房之一半租金²萬^{2,500}元為計算。

並聲明：求為判決如主文第¹、²項所示及聲請供擔保之假執行宣告。

二、被告方面：

兩造之前確實有成立合作關係，被告並因上開合作關係，而可以使用系爭廠房關於如附圖A、B所示系爭地上物，此非屬租賃關係。至其組模後之利潤，是先扣除占用廠房之代價及電費後，與原告各自平分一半。當初並未約定合作關係至何時為止。原告於¹⁰⁸年⁵月時，只請我付房租，說兩造間之合作關係已經結束了，如果要繼續使用就要給付房租，但被告認為兩造間就合作關係之帳務尚未結算清楚，其怎可繼續給房租，原告應該對被告詳細對帳，還要確認系爭廠房內關於機器之歸屬。

並聲明：原告之訴駁回。如果不利之判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、不爭執事項：

01 系爭廠房為超信公司所有，此業經本院依職權調閱該廠房之
02 房屋稅籍資料確認無誤（附本院第³⁵頁）。

03 原告前於¹⁰⁵年⁶月起向訴外人超信公司承租系爭廠房，並
04 於¹⁰⁸年⁶月¹日續訂租約，約定每月租金為⁴萬^{5,000}元
05 ，租期則至¹¹¹年⁵月³¹日止，共計³年，此有該房屋租賃
06 契約書附本院卷第¹¹頁至第¹³頁、第⁵⁵頁至第⁵⁷頁可參。

07 被告確自¹⁰⁵年⁸月間起迄今，均使用系爭地上物，此並經
08 本院至系爭廠房勘驗無訛，且經地政機關量測系爭地上物之
09 範圍如附圖A、B所示區域，此有該勘驗筆錄、勘驗相片及
10 複丈成果圖附本院卷¹⁴⁹頁至第¹⁸³頁可稽。

11 四、本院之判斷：參以兩造上開之陳述，可知本案之爭點即為：

12 被告是否可繼續使用系爭地上物？原告訴請被告遷讓並返
13 還系爭地上物，是否有據？原告請求被告給付無權占有使
14 用系爭地上物，而獲有相當於租金之不當得利，是否有據？
15 茲分述如下：

16 被告是否可繼續使用系爭地上物？原告訴請被告遷讓並返還
17 該等區域，是否有據？

18 按「占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有
19 被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請
20 求防止其妨害。民法第⁹⁶²條定有明文。又租賃物交付後，
21 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
22 權利。故其占有被侵奪時，承租人自得對於無權占有之他人
23 ，行使其占有物返還請求權，此就民法第⁴²³條、第⁹⁴¹條
24 及第⁹⁶²條等規定觀之甚明」，有最高法院⁴³年台上字第¹⁷
25 ⁶號判決先例可參。經查，被告既否認系爭廠房係由原告
26 向訴外人超信公司所承租，現仍於租賃期限內，故原告對於
27 系爭廠房包括如附圖A、B所示被告使用之系爭地上物，即
28 有合法占有使用之權，如有人侵害該占有，原告自得依民法
29 第⁹⁶²條之規定，行使其占有物返還請求權，合先敘明。

30 再按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
31 益，他方【支付租金】之契約。前項租金，得以金錢或租賃

01 物之孳息充之」、「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付
02 他方，而約定他方於【無償使用】後返還其物之契約」。是
03 查，兩造均不否認之前曾有業務合作關係，且不爭執合作內
04 容為：「由被告去招攬經營模組之組裝、沖壓之業務，並由
05 原告提供系爭廠房如附圖 A、B 所示系爭地上物為加工場所
06 ，使用系爭地上物之代價則計入合作支出費用中。被告招攬
07 回來之業務利潤在扣除被告使用系爭地上物之房租及電費後
08 ，由兩造平分」，故由此可知，兩造成立之業務合作關係，
09 係原告提供系爭地上物供被告為該「業務合作關係」而使用
10 之原因，且使用系爭地上物係有償的，並在歸屬被告負擔後
11 再計入業務合作關係之必要支出費用中，故應可認原告同意
12 被告使用系爭地上物之起迄時間，即與兩造之業務合作關係
13 存續期間相同，一旦該合作關係結束，合法使用地上物之權
14 利即為終止。且因使用系爭地上物係屬有償，故無從成立無
15 償之使用借貸契約，而應成立有償之租賃關係，是被告辯稱
16 其於業務合作關係期間使用如附圖 A、B 所示系爭地上物非
17 基於租賃契約，即無足採。準此，系爭地上物之原始租期即
18 等同於兩造合作關係之存續期間。

19 再按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有
20 生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人」，此為民法
21 第⁴⁵⁵條所明定。是查，原告主張兩造間之合作關係已於¹⁰
22 ⁸年¹月結束，被告對於合作關係已經結束，並未為爭執，
23 僅辯稱原告於¹⁰⁸年⁵月時，只請我付房租，說兩造間之合
24 作關係已經結束了，如果要繼續使用就要給付房租，但被告
25 認為兩造間就合作關係之帳務尚未結算清楚，其怎可繼續給
26 房租，原告應該與被告詳細對帳，還要確認系爭廠房內關於
27 機器之歸屬等語，是應認兩造間之合作關係，至少於¹⁰⁸年
28 ⁵月底即已結束，則兩造間就系爭地上物之租賃契約，自應
29 隨同終止。再兩造間就如系爭地上物之租賃關係既已隨系爭
30 合作契約終止而終止，則原告依民法第⁴⁵⁵條及⁹⁶²條之規
31 定，行使租約終止租賃物返還請求權及占有物上請求權，請

01 求被告自系爭地上物遷出，並騰空遷讓返還原告，確為有理由。
02 又被告已於本院審理中陳稱：「原告於¹⁰⁸年⁵月時只
03 請我付房租，原告是說我們已經結束了，如果還要繼續使用
04 就要付房租，但是我們的帳還沒有算清楚」等語（參本院卷
05 第⁴⁹頁），可認被告於合作關係及因合作關係而成立之租賃
06 契約同時終止後，並無繼續付租金之意思，故兩造並未成立
07 原租約之不定期租賃契約或新的租賃契約，且因原租賃契約
08 已經終止，則原告亦無從於該契約終止後，因被告未給付繼
09 續使用該區域之代價，主張催告被告給付租金未果後，依法
10 終止兩造之原始租賃契約，原告該部分主張即無足採，併此
11 敘明。

12 原告請求被告給付無權占有使用系爭地上物，而獲有相當於
13 租金之不當得利，是否有據？

14 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
15 。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法
16 第¹⁷⁹條所明定。是查，本件兩造間原始租賃關係既因合作
17 關係終止而終止，已如上述，則被告繼續於租約終止後，繼
18 續占有使用如附圖 A、B 所示之系爭地上物，即為無權占有
19 ，原告因此取得使用之利益，則屬無法律上之原因受有相當
20 於租金之利益，並致使原告無法使用收益系爭房屋，依上開
21 說明，原告自得向被告請求返還所受之利益。

22 又原告向訴外人超信公司承租系爭廠房，每月月租為⁴萬⁵,
23 000 元，原告主張被告之前承租系爭地上物之租金為²萬²,
24 500 元，被告對此亦未為否認，故可認原告請求被告自¹⁰
25 年¹⁰月¹⁵日起至返還系爭廠房上開區域之日止，按月給付原
26 告相當於租金之不當得利²萬^{2,500}元，確屬有據。

27 五、綜上所述，原告依租賃契約終止租賃物返還請求權、占有物
28 上請求權及不當得利之法律關係，請求被告應自如附圖 A、
29 B 所示系爭地上物遷出，並將系爭地上物騰空遷讓返還予原
30 告，及自¹⁰⁹年¹⁰月¹⁵日起至返還系爭地上物之日止，按月
31 給付原告²萬^{2,500}元，均有理由，應予准許。

01 六、末按「判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌
02 被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履
03 行期間或命分期給付。經原告同意者，亦同」，民事訴訟法
04 第³⁹⁶條定有明文。經查：本件被告雖於租約終止後無權占
05 有系爭地上物，然兩造間尚有業務合作關係之帳務及財產未
06 予結算完畢，該等情形雖不影響原告本案之請求，惟為兼顧
07 原告之占有權及被告請求結算合作關係權利，再加上要求被
08 告自系爭地上物遷出之性質，本來就是非長期間不能履行之
09 給付，原告復於本院審理中同意給予被告於本案判決確定後
10 ⁶個月之搬遷時間（參本院卷第²⁰⁸頁），本院認酌定⁶個
11 月的履行期間，應為妥適。又本院既已酌定判決確定後⁶個
12 月的履行期間，倘再就原告關於遷讓返還房屋的請求准予宣
13 告假執行，並無實益，故原告該部分假執行之聲請應予駁回
14 。至關於本院判決被告應給付相當於租金之不當得利部分，
15 兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，於法
16 有據，本院因此酌定相當擔保金額准許之。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本
18 判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第⁷⁸條
20 ，判決如主文。

21 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日
22 民事第三庭 法 官 林靜梅

23 以上正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 5 月 17 日
27 書記官 鄭敏如