

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第49號

原告 呂定瑀
訴訟代理人 王筑威律師
孫治平律師
上一人之
複代理人 許瓊之律師
被告 詠弘國際展覽有限公司

兼
法定代理人 王詠弘
共 同
訴訟代理人 石麗卿律師
受告知
訴訟人 財政部國有財產署
法定代理人 曾國基
訴訟代理人 陳文彰
複代理人 盧建宏律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國110年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告詠弘國際展覽有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○巷○號建物，如附圖所示編號C（面積：三一五點一九平方公尺）騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告詠弘國際展覽有限公司應將被告詠弘國際展覽有限公司之公司所在地及營業（稅籍）登記地址，自第一項所示門牌號碼建物辦理遷出登記。
- 三、被告詠弘國際展覽有限公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地內，如附圖所示編號E、F、G、I、L之帳篷移除及水泥地面（如附圖所示編號I + J + K + L）剷除，並將土地返還予原告。
- 四、被告王詠弘應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地內，如附圖所示編號M、N之帳篷移除及水泥地面（如附圖

01 所示編號 N + M + O) 刨除，並將土地返還予原告。

02 五、被告詠弘國際展覽有限公司應給付原告新臺幣貳拾貳萬元，

03 及自民國一百零九年九月十日起至清償日止，按週年利率百

04 分之五計算之利息。

05 六、被告詠弘國際展覽有限公司應自民國一百零九年九月十日起

06 至返還如本判決第一項所示建物及第三項所示土地之日止，

07 按月給付原告新臺幣伍萬伍仟元。

08 七、被告王詠弘應自民國一百零九年一月十一日起至返還如本判

09 決第四項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣參仟元。

10 八、原告其餘之訴駁回。

11 九、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

12 十、本判決第一項原告以新臺幣貳拾壹萬參仟陸佰捌拾柒元為被

13 告詠弘國際展覽有限公司供擔保後，得假執行。但被告詠弘

14 國際展覽有限公司如以新臺幣陸拾肆萬壹仟零陸拾元為原告

15 預供擔保，得免為假執行。

16 十一、本判決第三項原告以新臺幣壹佰捌拾肆萬貳仟柒佰肆拾捌

17 元為被告詠弘國際展覽有限公司供擔保後，得假執行。但

18 被告詠弘國際展覽有限公司如以新臺幣伍佰伍拾貳萬捌仟

19 貳佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

20 十二、本判決第四項原告以新臺幣陸拾壹萬捌仟零肆拾捌元為被

21 告王詠弘供擔保後，得假執行。但被告王詠弘如以新臺幣

22 壹佰捌拾伍萬肆仟壹佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為

23 假執行。

24 十三、本判決第五項於原告以新臺幣柒萬參仟參佰參拾參元為被

25 告詠弘國際展覽有限公司供擔保後，得假執行。但被告詠

26 弘國際展覽有限公司如以新臺幣貳拾貳萬元為原告預供擔

27 保，得免為假執行。

28 十四、本判決第六項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各

29 以新臺幣壹萬捌仟參佰參拾參元為被告詠弘國際展覽有限

30 公司供擔保後，得假執行。但被告詠弘國際展覽有限公司

31 如以新臺幣伍萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

十五、本判決第七項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣壹仟元為被告王詠弘供擔保後，得假執行。但被告王詠弘如以新臺幣參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

十六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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者，不在此限。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255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時以詠弘國際展覽有限公司（下稱詠弘公司）為被告，並聲明：（一）被告應將桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭1150地號土地）騰空遷讓返還予原告。（二）被告應將桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭1149地號土地）騰空遷讓返還予原告。（三）被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷0號建物（下稱系爭建物）遷讓返還予原告。（四）被告應將登記之公司所在地及營業（稅籍）登記地址自系爭建物辦理遷出登記。（五）被告應給付原告新臺幣（下同）220,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（六）被告應自民國109年1月11日起至遷讓返還之日止，按月給付原告3,000元。（七）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還之日止，按月給付原告55,000元。（八）原告願供擔保，請准予宣告假執行（見本院109年度桃司簡調字第938號卷，下稱桃簡卷，第3頁），嗣於109年9月22日具狀追加王詠弘為被告，並變更聲明為：（一）被告王詠弘應將系爭1150地號土地騰空遷讓返還予原告。（二）被告詠弘公司應將系爭1149地號土地騰空遷讓返還予原告。（三）被告詠弘公司應將系爭建物遷讓返還予原告。（四）被告詠弘公司應將登記之公司所在地及營業（稅籍）登記地址自系爭建

01 物辦理遷出登記。(五)被告王詠弘應自109年1月11日起
02 至遷讓返還之日止，按月給付原告3,000元。(六)被告詠
03 弘公司應給付原告220,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起
04 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(七)被告詠弘
05 公司應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還之日止，按月給
06 付原告55,000元。(八)原告願供擔保，請准予宣告假執行
07 (見桃簡卷第24頁)，復於110年7月7日具狀變更聲明為
08 ：(一)被告詠弘公司應將系爭建物，如附圖所示編號C (面
09 積：315.19平方公尺)騰空遷讓返還予原告。(二)被告
10 詠弘公司應將登記之公司所在地及營業(稅籍)登記地址自
11 系爭建物辦理遷出登記。(三)被告詠弘公司應將桃園市○
12 ○區○○段○○○○○號土地(下稱系爭1148地號土地)內，如
13 附圖所示編號D之帳篷移除，並將土地返還予原告。(四)
14 被告詠弘公司應將系爭1149地號土地內，如附圖所示編號E
15 、F、G、I、L之帳篷移除及水泥地面(編號I+J+K
16 +L)刨除，並將土地返還予原告。(五)被告王詠弘應將
17 系爭1150地號土地內，如附圖所示編號M、N之帳篷移除及
18 水泥地面(編號N+M+O)刨除，並將土地返還予原告。
19 (六)被告詠弘公司應給付原告220,000元，及自109年9
20 月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(七)
21 被告詠弘公司應自109年9月10日起至返還土地及建物予原
22 告之日止，按月給付原告55,000元。(八)被告王詠弘應自
23 109年1月11日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告
24 3,000元。(九)願供擔保，請准予宣告假執行。然經核原
25 告所為前開聲明之變更，就返還範圍變更部分核係依測量結
26 果予以更正，核屬更正事實上之陳述；另就追加被告王詠弘
27 部分，則係基於請求返還租賃物之同一基礎事實而為之追加
28 ，揆諸首揭規定，均無不合，應予准許。

29 二、按就他人間之訴訟，對其訴訟標的全部或一部，為自己有所
30 請求者；或主張因其訴訟之結果，自己之權利將被侵害者，
31 得於第一審或第二審本訴訟繫屬中，以其當事人兩造為共同

01 被告，向本訴訟繫屬之法院起訴，民事訴訟法第54條第1項
02 定有明文。所謂對他人間之訴訟標的全部或一部，為自己
03 所請求者，即第三人對於本訴訟之兩造，為自己主張某項權
04 利，並排斥為本訴訟之訴訟標的法律關係存在者也，苟其所
05 主張之權利，並不能排斥本訴之訴訟標的法律關係存在，即
06 無許其提起主參加訴訟之餘地。而所謂主張因他人訴訟之結
07 果，自己之權利將被侵害者，係指第三人對於本訴訟之兩造
08 ，主張本訴訟之結果，將使自己在私法上之地位受不利益之
09 影響而言。又法院認為主參加訴訟不備主參加訴訟而具備獨
10 立之訴之要件時，應將其訴作為獨立之訴辦理，不得率將其
11 訴駁回（最高法院74年度台上字第1908號判決意旨參照）。
12 經查，財政部國有財產署雖於本件訴訟繫屬中，以本件當事
13 人為共同被告，提起主參加訴訟，請求：（一）主參加被告
14 呂定瑀、詠弘公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○
15 ○號土地（下稱系爭1152地號土地、系爭1153地號土地）如
16 附圖所示代碼A+B部分（面積共計44.69平方公尺）之地上
17 物拆除，並將土地返還主參加原告。（二）主參加被告呂定
18 瑀、詠弘公司應將系爭1152地號土地、系爭1153地號土地如
19 附圖所示代碼C1部分（面積共計44.97平方公尺）之地上物
20 拆除，並將土地返還主參加原告。（三）主參加被告呂定瑀
21 、詠弘公司應將坐落系爭1153地號土地如附圖所示代碼D1部
22 分（面積共計5.51平方公尺）之帳篷移除及水泥地面刨除，
23 並將土地返還主參加原告。（四）主參加被告呂定瑀、詠弘
24 公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭
25 1151地號土地）、系爭1153地號土地如附圖所示代碼J1部分
26 （面積共計4.05平方公尺）之水泥地面刨除，並將土地返還
27 主參加原告。（五）主參加被告呂定瑀、王詠弘應將坐落桃
28 園市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭1142地號土地）
29 如附圖所示代碼O1部分（面積共計0.12平方公尺）之水泥地
30 面刨除，並將土地返還主參加原告（見本院卷第269至277
31 頁），然核其聲明並非對本訴訟之訴訟標的全部或一部為其

01 自身有所請求，且無論本件訴訟結果如何，均不致侵害其之
02 權利。從而，財政部國有財產署援引民事訴訟法第54條第1
03 項之規定，提起主參加訴訟，顯與前揭規定不符，尚無需與
04 本訴訟合併辯論及裁判，惟財政部國有財產署已於110年9
05 月13日具狀撤回起訴，附此敘明。

06 貳、實體部分

07 一、原告主張：

08 (一) 伊與被告詠弘公司於107年7月16日簽立原證1之租賃契
09 約書（下稱系爭1149地號土地租賃契約），約定由被告詠
10 弘公司於向伊承租系爭1149地號土地，租期自107年8月
11 10日起至112年8月9日止，租金為每月10,000元，於每
12 月10日支付，惟被告自109年5月10日起即未繳納租金，
13 積欠租金已達4月，經伊以存證信函催告支付，被告詠弘
14 公司逾期仍未支付，是伊以起訴狀繕本送達為終止系爭11
15 49地號土地租賃契約之意思表示。系爭1149地號土地租賃
16 契約既經伊合法終止，被告詠弘公司即為無權占用，爰依
17 民法第455條之規定，請求被告詠弘公司將系爭1149地號
18 土地騰空返還予伊。又被告詠弘公司自109年5月至109
19 年8月，已積欠租金合計40,000元，爰依系爭1149地號土
20 地租賃契約第3條之約定，請求被告詠弘公司給付40,000
21 元。另系爭1149地號土地之租賃關係已終止，被告詠弘公
22 司仍繼續占有使用系爭1149地號土地，則被告詠弘公司將
23 獲得相當於每月租金10,000元之利益，並致伊受有使用收
24 益權利上之損害，復依民法第179條規定，伊並得請求相
25 當於租金之不當得利至返還系爭1149地號土地為止。

26 (二) 伊與被告詠弘公司於107年7月16日簽立原證2之租賃契
27 約書（下稱系爭建物租賃契約），約定由被告詠弘公司向
28 伊承租系爭建物，租期自107年8月10日起至112年8月
29 9日止，租金為每月45,000元，於每月10日支付，惟被告
30 自109年5月10日起即未繳納租金，積欠租金已達4月，
31 經伊以存證信函催告支付，被告詠弘公司逾期仍未支付，

01 是伊以起訴狀繕本送達為終止系爭建物租賃契約之意思表
02 示。系爭建物租賃契約既經伊合法終止，被告詠弘公司即
03 為無權占用，爰依民法第455條、第767條第1項前段之
04 規定，請求被告詠弘公司將系爭建物騰空返還予伊，及依
05 民法第767條第1項中段、系爭建物租賃契約第10條第3
06 項之規定，請求被告詠弘公司將公司登記所在地及營業（
07 稅籍）登記地址自系爭建物辦理遷出登記。又被告詠弘公
08 司自109年5月至109年8月，已積欠租金合計180,000
09 元，爰依系爭建物租賃契約第3條之約定，請求被告詠弘
10 公司給付180,000元。另系爭建物之租賃關係已終止，被
11 告詠弘公司仍繼續占有使用系爭建物，則被告詠弘公司將
12 獲得相當於每月租金45,000元之利益，並致伊受有使用收
13 益權利上之損害，復依民法第179條規定，伊並得請求相
14 當於租金之不當得利至返還系爭建物為止。

15 （三）伊與被告王詠弘於108年1月10日簽立原證3之租賃契約
16 書（下稱系爭1150地號土地租賃契約），約定由被告王詠
17 弘向伊承租系爭1150地號土地，租金自108年1月10日起
18 至109年1月10日止，每月租金3,000元，於每月10日支
19 付。惟被告王詠弘於109年1月10日租期屆滿後迄今仍未
20 返還系爭1150地號土地予伊，爰依民法第455條之規定，
21 請求被告王詠弘將系爭1150地號土地騰空返還予伊。另系
22 爭建物之租賃關係依系爭租約約定於109年1月10日終止
23 ，被告自109年1月11日起即喪失使用系爭1150地號土地之
24 法律上之原因，惟其仍繼續占有使用系爭1150地號土地，
25 則被告將獲得相當於每月租金3,000元之利益，並致伊受
26 有使用收益權利上之損害；復依民法第179條規定，伊並
27 得請求相當於租金之不當得利至返還系爭1150地號土地為
28 止。

29 （四）並聲明：

- 30 1、被告詠弘公司應將系爭建物，如附圖所示編號C（面積：
31 315.19平方公尺）騰空遷讓返還予原告。

- 01 2、被告詠弘公司應將登記之公司所在地及營業（稅籍）登記
02 地址自系爭建物辦理遷出登記。
- 03 3、被告詠弘公司應將系爭1148地號土地內，如附圖所示編號
04 D之帳篷移除，並將土地返還予原告。
- 05 4、被告詠弘公司應將系爭1149地號土地內，如附圖所示編號
06 E、F、G、I、L之帳篷移除及水泥地面（編號I + J
07 + K + L）刨除，並將土地返還予原告。
- 08 5、被告王詠弘應將系爭1150地號土地內，如附圖所示編號M
09 、N之帳篷移除及水泥地面（編號N + M + O）刨除，並
10 將土地返還予原告。
- 11 6、被告詠弘公司應給付原告220,000元，及自109年9月10
12 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 13 7、被告詠弘公司應自109年9月10日起至返還土地及建物予
14 原告之日止，按月給付原告55,000元。
- 15 8、被告王詠弘應自109年1月11日起至返還土地予原告之日
16 止，按月給付原告3,000元。
- 17 9、願供擔保，請准予宣告假執行。

18 二、被告則以：被告詠弘公司承租系爭1149地號土地及系爭建物
19 ，係供營業使用，且被告詠弘公司係以提供展覽器材為主要
20 業務，隨時有以大卡車搬運展覽道具器材之必要，故承租上
21 開土地及建物供廠房營業使用時，即考量該廠房前與道路間
22 有可供大卡車出入及停放之水泥路面，無論就車輛出入廠房
23 之安全性，及工人搬運展覽器材、自車輛上下卸貨之便利性
24 等，均可充分兼顧等情，始予承租，並就該廠房花費逾200
25 萬元予以裝修，然原告於108年9月間，竟將前揭廠房供貨
26 運車輛出入之水泥路面拆除，並豎立約一公尺高之鐵皮護欄
27 ，致被告詠弘公司貨運車輛無法直接出入廠房搬運器材，經
28 被告質問原告上情，原告則佯稱會於108年10月底前修復完
29 成等語，被告不疑有他，仍繼續按月繳納系爭1149地號土地
30 及系爭建物租金55,000元。惟原告屆期仍未為修復，被告乃
31 再與原告口頭約定，應自108年11月起按月補貼被告損失2

萬元，迄原告恢復該水泥通路時止。詎原告事後反悔既未進行任何回復水泥通路之工程，且拒絕補貼被告所致之損失，被告迫於無奈，始自109年5月間起拒絕按月給付原告前揭房地租金。原告既未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，被告詠弘公司自得行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，及依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權。從而，原告以被告詠弘公司積欠租金為由主張終止系爭1149土地租賃契約、系爭建物租賃契約，即為無理由。又被告王詠弘自系爭1150地號土地租賃契約之租期屆滿後，即未占用該土地等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

三、經查，原告與被告詠弘公司於107年7月16日簽立原證1之系爭1149地號土地租賃契約，約定由被告詠弘公司於向原告承租系爭1149地號土地，租期自107年8月10日起至112年8月9日止，租金為每月10,000元，於每月10日支付，被告詠弘公司自109年5月10日起即未繳納租金；原告與被告詠弘公司於107年7月16日簽立原證2之系爭建物租賃契約，約定由被告詠弘公司於向原告承租系爭建物，租期自107年8月10日起至112年8月9日止，租金為每月45,000元，於每月10日支付，被告詠弘公司自109年5月10日起即未繳納租金；原告與被告王詠弘於108年1月10日簽立原證3之系爭1150地號土地租賃契約，約定由被告王詠弘向原告承租系爭1150地號土地，租金自108年1月10日起至109年1月10日止，每月租金3,000元，租賃期限已於109年1月10日屆滿等情，有系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約、系爭1150地號土地租賃契約等件影本在卷可稽（見桃簡卷第7至13頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院得心證之理由

（一）關於被告詠弘公司部分：

1、系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約是否已經

01 合法終止？

02 ①按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
03 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
04 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
05 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
06 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
07 終止契約，民法第440條第1項、第2項及分別定有明文
08 。經查，被告詠弘公司自109年5月10日起即未依系爭11
09 49地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約之約定繳納租金
10 ，已如前述，因被告詠弘公司遲付租金總額已達2個月之
11 租額，且已遲延給付逾2個月，原告乃於109年7月10日
12 寄發台北敦南郵局613號存證信函催告被告詠弘公司給付
13 所欠租金，有該存證信函在卷可稽（見桃簡卷第14頁），
14 被告詠弘公司係於同月13日收受上開存證信函，有中華郵
15 政掛號郵件收件回執在卷可稽（見桃簡卷第15頁），且原
16 告以起訴狀繕本為終止系爭租約之意思表示，而本件起訴
17 狀於109年9月9日送達予被告，有送達證書在卷可稽（
18 見桃簡卷第20頁），堪認系爭1149地號土地租賃契約、系
19 爭建物租賃契約均已於109年9月9日發生合法終止之效
20 力。

21 ②被告詠弘公司雖抗辯原告將供被告詠弘公司貨運車輛出入
22 之水泥路面拆除，並豎立一公尺高之鐵皮護欄，致貨運車
23 無法直接出入廠房搬運器材，而有於租賃關係存續期間未
24 保持合於約定使用、收益之狀態，其得行使同時履行抗辯
25 權，拒絕給付租金云云，惟按當事人主張有利於己之事實
26 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定
27 有明文。次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，
28 交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用
29 、收益之狀態，民法第423條定有明文。該所稱合於約定
30 使用、收益之狀態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設
31 之共同主觀之認知，為其認定之標準（最高法院103年度

台上字第2122號裁判意旨參照)。本件被告詠弘公司雖提出原承租現狀照片及挖除水泥通道後之照片等資料為佐證(見本院卷第99至105頁),然觀諸上開照片僅可知系爭建物前之水泥路面已被刨除,並架設鐵皮護欄,而依系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約之內容(見桃簡卷第7至11頁),並未約定原告應提供系爭建物前與道路間有可供大卡車出入及停放之水泥路面,尚難僅憑此即遽認系爭1149地號土地及系爭建物確有被告詠弘公司所指未合於約定使用收益狀態之情形,此外,被告詠弘公司復未提出相關證據以證明系爭1149地號土地及系爭建物有何未合於約定使用收益狀態之情事,故被告詠弘公司此部分抗辯難認有據。

③準此,原告依民法第440條第1項、第2項之規定終止系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約,於法有據。是系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約業經原告於109年9月9日終止。

2、原告請求被告詠弘公司將系爭建物,如附圖所示C(面積:315.19平方公尺)騰空遷讓返還原告並將系爭1149地號土地內,如附圖所示編號E、F、G、I、L之帳篷移除及水泥地面(編號I+J+K+L)刨除,並將土地返還原告,有無理由?

按承租人於租賃關係終止後,應返還租賃物,民法第455條前段定有明文。經查,系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約,既因原告以起訴狀繕本之送達而於109年9月9日合法終止,被告詠弘公司自斯時起負有返還租賃物即系爭1149地號土地、系爭建物之義務。而系爭1149地號土地經本院至現場履勘確認目前仍有被告所搭建之如附圖編號E、F、G、I、L所示之帳篷及被告所鋪設之如附表編號I、J、K、L所示之水泥地面,有本院勘驗筆錄在卷可參(見本院卷第121至129頁),則原告請求被告詠弘公司將系爭建物,如附圖所示C(面積:315.19

平方公尺)騰空遷讓返還予原告並將系爭1149地號土地內，如附圖所示編號E、F、G、I、L之帳篷移除及水泥地面(編號I+J+K+L)刨除，並將土地返還予原告，應屬有據。

3、原告請求被告詠弘公司將公司所在地、營利(稅籍)登記地址，自系爭建物辦理遷出登記，有無理由？

按系爭建物租賃契約第10條第3項約定：「乙方(即被告詠弘公司)應於交還租賃房屋前，將原設籍於標的物之戶籍、公司登記、營利事業登記等遷出或撤銷。」(見桃簡卷第10頁反面)。查，系爭建物租賃契約業經原告於109年9月9日合法終止，已如前述，而原告主張被告詠弘公司所在地及營業稅籍登記地址現為系爭建物地址之情，業據提出經濟部商工登記公示資料查詢服務為憑(見桃簡卷第16至17頁)，堪認被告詠弘公司現仍以系爭建物地址登記為其公司所在地及營業稅籍登記地址，則原告依系爭建物租賃契約第10條第3項約定，請求被告詠弘公司所在地及營業稅籍登記地址，自系爭建物地址即桃園市○○區○○路0段000巷0號辦理遷出登記，亦屬有據，應予准許。

4、原告請求被告詠弘公司給付109年5月10日至109年8月9日止，共計4個月之租金，及占用系爭1149地號土地及系爭建物相當於租金之不當得利，有無理由？倘有，金額以若干為適當？

①按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文

01 。本件被告詠弘公司自承其自109年5月10日起即未再依
02 系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約給付租金
03 （見本院卷第95頁），而該等租約均已於109年9月9日
04 終止，且被告詠弘公司未能行使同時履行抗辯，業經本院
05 認定如前，又系爭1149地號土地、系爭建物每月租金分別
06 為10,000元、45,000元，為兩造所不爭執，是原告請求被
07 告給付109年5月10日至同年8月9日，共計4個月之租
08 金220,000元（計算式：10,000元×4+45,000元×4＝
09 220,000元），自屬有據。而本件起訴狀於109年9月9
10 日送達予被告，有送達證書為憑（見桃簡卷第20頁），則
11 原告併請求給付自109年9月10日起至清償日止，按年息
12 5％計算之利息，亦屬有據。

13 ②再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
14 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
15 民法第179條亦定有明文。又依不當得利之法則請求返還
16 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
17 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
18 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地
19 ，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
20 院61年台上字第1695號判例意旨可參）。所謂相當於租金
21 之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而
22 僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而
23 收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則
24 受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時
25 ，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為
26 依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時
27 之租金數額，而不受法定租金額之限制。

28 ③經查，系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約既
29 均已於109年9月9日經原告合法終止，惟被告詠弘公司
30 迄今仍未返還系爭1149地號土地及系爭建物，則被告詠弘
31 公司繼續占有系爭1149地號土地及系爭建物即為無法律上

之原因，且致原告受有無法就系爭1149地號土地及系爭建物為使用、收益之損害，而斟酌系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約約定租金分別為每月10,000元、45,000元，被告詠弘公司對此亦不爭執，則原告主張以該等租金額認定被告詠弘公司所受不當得利數額，應屬適當。則原告依民法第179條規定，請求被告詠弘公司自109年9月10日起至返還系爭1149地號土地及系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利55,000元（計算式：10,000+45,000=55,000），為有理由。

4、原告請求被告詠弘公司應將系爭1148地號土地內，如附圖所示編號D之帳篷移除，並將土地返還予原告，有無理由？

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告雖請求被告詠弘公司應將系爭1148地號土地內，如附圖所示編號D之帳篷移除，並將系爭1148地號土地返還予原告，然原告既非系爭1148地號土地之所有權人，有系爭1148地號土地登記謄本在卷可參（見本院卷第302頁），且原告迄今亦未提出詳細說明及舉證，其出租系爭建物係有包含如附圖所示編號D之帳篷與坐落之土地，則其泛主張被告詠弘公司應將系爭1148地號土地內，如附圖所示編號D之帳篷移除，並返還系爭1148地號土地，自無可採。

5、從而，原告依民法第455條規定，請求被告詠弘公司返還系爭1149地號土地及系爭建物；依系爭建物租賃契約第10條第3項請求被告詠弘公司將公司所在地、營利（稅籍）登記地址，自系爭建物辦理遷出登記；依系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約，請求被告詠弘公司給付220,000元及自109年9月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，以及依民法第179條之規定，請求被告詠弘公司自109年9月10日起至返還系爭1149地號土地及系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利55,000元

，皆有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又原告就此部分之請求，另主張依其他法律關係為請求部分，因原告上開之請求權間，係屬擇一之選擇合併關係，已據原告陳明在卷，故無庸再予審究，併此敘明。

（二）關於被告王詠弘部分：

- 1、原告請求被告王詠弘將系爭1150地號內，如附圖所示編號M、N之帳篷移除及水泥地面（編號N + M + O）刨除，並返還系爭1150地號土地，有無理由？

按租賃定有期限者，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450條第1項及第455條前段分別定有明文。查系爭1150地號土地租賃契約係屬定期租賃契約，且其期限業於109年1月10日屆滿，已如前述，則依前揭規定，被告王詠弘自應將租賃物予以返還予原告，被告王詠弘雖辯稱其已歸還系爭1150地號土地予原告云云。然查系爭1150地號土地經本院至現場履勘確認目前仍有被告所搭建之如附圖編號M、N之帳篷及被告所鋪設之如附表編號N、M、O所示之水泥地面，有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷第121至129頁、第156至158頁、第185至191頁），則原告請求被告王詠弘將系爭1150地號內，如附圖所示編號M、N之帳篷移除及水泥地面（編號N + M + O）刨除，並將土地返還予原告，應屬有據。

- 2、原告請求被告王詠弘給付占用系爭1150地號土地相當於租金之不當得利，有無理由？倘有，金額以若干為適當？

①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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，

可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨可參）。所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。

②查系爭1150地號土地租賃契約已於109年1月10日因租期屆滿而終止，則自109年1月11日起，兩造間即無租賃關係存在，被告王詠弘已無權繼續占有系爭1150地號土地，竟仍未將其所搭建之如附圖編號M、N所示之帳篷移除及將其所鋪設之如附表編號N、M、O所示之水泥地面刨除，自屬無權占用，且被告王詠弘因而受有占有使用系爭土地之利益，原告因此受有損害，該項利益依其性質無法返還，揆諸上開說明，原告自得請求被告王詠弘償還相當於租金之價額，而斟酌系爭1150地號土地租賃契約約定租金為每月3,000元，被告對此亦不爭執，則原告主張以該租金額定被告王詠弘所受不當得利數額，應屬適當。則原告依民法第179條規定，請求被告王詠弘自109年1月11日起至遷讓返還系爭1150地號土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利3,000元，為有理由。

3、從而，原告依民法第455條之規定，請求被告王詠弘返還系爭1150地號土地，依民法第179條規定，請求被告王詠弘自109年1月11日起至騰空返還系爭1150地號土地之日止，按月給付原告3,000元相當於租金之不當得利皆有理由，應予准許。

（三）末就被告聲請傳訊當事人原告，欲證明系爭1149地號及系爭1150地號土地於原告交付租賃物時未委請地政機關鑑界，致界址不明等情，然查，系爭1150地號土地租賃契約已

於109年1月10日因租期屆滿而終止，則自109年1月11日起，兩造間即無租賃關係存在，被告王詠弘確實無權繼續占有系爭1150地號土地，已認定如前，則當初占用系爭1150地號土地之動機為何，已與本件待證事實即被告無權占有無涉。又被告聲請傳喚證人徐啟清、李聖德，欲證明系爭1149地號土地及系爭建物前方水泥路面遭原告刨除、並以鐵皮圍欄阻隔等情，惟查，系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約既均已於109年9月9日經原告合法終止，被告本應返還系爭1149地號土地及系爭建物，至原告有無交付合於租賃目的之租賃物予被告，應係由被告舉證證明兩造間租賃契約曾有約定前方水泥路面使用方式及情形，然被告迄未能提出相關書面證據、亦無法自卷內之系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約得知，則被告空言以此認原告終止契約不合法，洵屬無據，其聲請傳喚證人徐啟清、李聖德、或函詢有無袋地通行權等事，均無調查必要性，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第455條之規定，求為如主文第1、3、4項所示內容；依同法第179條規定，求為如主文第6、7項所示內容；依系爭建物租賃契約約定，求為如主文第2項所示內容；依系爭1149地號土地租賃契約、系爭建物租賃契約，求為如主文第5項所示內容之判決，均為有理由，均應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、假執行之宣告：

本件原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保請准為假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之；至原告其餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應予駁回。又關於原告第2項聲明請求被告詠弘公將公司所在地、營業稅籍登記地址自系爭建物辦理遷出登記部分，係屬意思表示請求權執行，按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時債務人已為意思表示，強制

01 執行法第130條第1項定有明文，故原告請求被告詠弘公司
02 辦理遷出登記，須待判決確定始能為之，不合假執行之宣告
03 條件，是原告此部分假執行之聲請，亦應予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
05 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

07 中 華 民 國 110 年 10 月 22 日

08 民事第四庭 法官 林常智

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 10 月 22 日

13 書記官 石幸子

14 附圖即桃園市蘆竹地政事務所110年7月21日發文之土地複丈成
15 果圖：