

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第603號

原告 李寶慧

訴訟代理人 蔡佳燁律師

被告 山峰國際商貿有限公司

法定代理人 張敬德即張孝祥

被告 駿杰有限公司

法定代理人 楚素貞

上一人

訴訟代理人 鄧國璽律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告山峰國際商貿有限公司應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○○號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告山峰國際商貿有限公司應自民國一一〇年一月二十八日起至遷讓返還第一項之房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹仟伍佰陸拾陸元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告山峰國際商貿有限公司負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾玖萬元為被告山峰國際商貿有限公司供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項於原告以已到期部分金額之三分之一為被告山峰國際商貿有限公司供擔保後，就已到期部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告山峰國際商貿有限公司（下稱山峰公司）向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○○弄○○○號廠房（下稱系爭廠房），約定系爭廠房係供作「合法組合家具倉儲」之用，租賃期間自民國110年1月10日起至111年1月9日止，共計1年，租金每月新臺幣（下同）47,000元，原告與被告山峰公司簽立廠房租賃契約書（下稱系爭租約），並經公

證在案。被告山峰公司承租系爭廠房後旋即違反約定，於系爭廠房1樓放置多具棺木，經營有關殯葬用品之事業，於系爭廠房2樓放置多尊神像，經營宮廟神壇，供信徒進出參拜問事，並有於系爭廠房1樓門口焚燒金紙等行為，嗣經系爭廠房之四周隔鄰發現上情後通知原告，原告遂至系爭廠房現場察看，並確認確有上開情事，原告因上情而感到害怕及驚恐，系爭廠房之四周隔鄰亦因忌諱而感到害怕及不安。原告為此多次與被告山峰公司溝通協調，禁止被告山峰公司為上開行為，然被告山峰公司均未置理，甚至揚言「不然妳告我啊」，並以「玉石俱焚」等語要脅原告。原告嗣於110年1月15日以仁武仁雄郵局存證號碼第000004號存證信函函知被告山峰公司禁止其從事生產棺材、倉儲之用，並於110年1月20日前恢復原約定使用用途，被告山峰公司仍未置理，原告再於110年1月21日以仁武仁雄郵局存證號碼第000010號存證信函函知被告山峰公司因其仍未改善而終止系爭租約，限期被告山峰公司應於110年1月27日前搬離，將系爭廠房恢復原狀返還予原告。更有甚者，被告山峰公司不僅未搬離系爭廠房，竟又違約擅自將系爭廠房1樓轉租予被告駿杰有限公司（下稱駿杰公司）使用，據悉每月租金為30,000元。

(二)原告與被告山峰公司係約定系爭廠房供作「合法組合家具倉儲」之用，非經原告書面同意，被告山峰公司不得轉作他用，惟被告山峰公司竟於系爭廠房放置棺木以經營有關殯葬用品之事業，且放置眾多神像以經營宮廟神壇，且於系爭廠房門口焚燒金紙，易致火災之虞，顯已違反原告與被告山峰公司就系爭廠房所約定之用途，原告業於110年1月21日以前述存證信函函知被告山峰公司因其仍未改善而終止系爭租約，限期被告山峰公司應於110年1月27日前搬離，將系爭廠房恢復原狀返還予原告，是應以110年1月27日作為系爭租約之終止日。系爭租約既經原告通知終止，然被告山峰公司迄今仍占用系爭廠房拒絕返還，被告山峰公司於系爭租約終止後仍占用系爭廠房，自屬無權占有，原告自得基於所有權

人及出租人之地位，依系爭租約第4條第3項第2款約定、民法第438條第2項、第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告山峰公司將系爭廠房騰空遷讓返還予原告。被告山峰公司又未經原告之書面同意，即擅自將系爭廠房1樓轉租予被告駿杰公司使用，是被告駿杰公司亦屬無權占有，原告自得基於所有權人之地位，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告駿杰公司將系爭廠房騰空遷讓返還予原告。被告山峰公司自110年1月28日起仍未搬離且繼續無權占有系爭廠房，就系爭廠房自受有相當於租金之利益，並致原告就系爭廠房受有相當於租金之損害，原告自得請求被告山峰公司給付其無權占有系爭廠房所受之相當於租金之不當得利，經以系爭租約所約定之月租金額47,000元換算後，日租金額為1,566元（計算式：47,000元 / 月 ÷ 30日 = 1,566元），爰依民法第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求被告山峰公司自110年1月28日起至返還系爭廠房予原告之日止，按日給付原告1,566元等語，並聲明：1.被告山峰公司、駿杰公司應將系爭廠房騰空遷讓返還予原告；2.被告山峰公司應自110年1月28日起至返還系爭廠房予原告之日止，按日給付原告1,566元；3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告山峰公司以：

被告山峰公司於承租系爭廠房前即依原告之要求提供政府核發之營業登記及登記營業項目等資料，經原告同意出租系爭廠房後，乃簽立系爭租約。被告山峰公司搬遷入系爭廠房營業後，原告即以被告山峰公司生產棺木、放置棺木為由經常至系爭廠房騷擾、阻礙營運，甚至寄發存證信函催促被告山峰公司搬遷。然被告山峰公司於接獲原告所寄發之存證信函後，即委託世界房屋仲介公司之專員即丙○○進行協商溝通，因經濟部工商局核發予之營利事業登記之營業項目諸多，其中含有登記「各種批發業」，至棺木事業之經營申請於經

濟部之營業項目中並無品項登記，僅能歸類於木製品組合傢俱類別，況且，被告山峰公司未有生產製造之實情，而係進口半成品再經組裝後出貨。倘如原告所言，原告於出租系爭廠房時，已曾查看營業登記之營業項目，經原告同意後，始出租系爭廠房，就政府所核發之營業登記項目之各種批發業之營業項目而言，被告山峰公司即未違約，蓋因組合棺木之批發於經濟部本即將之列為木製品批發業及各種批發業，即使加入公會亦僅能加入木業公會不得加入殯葬公會，嗣經丙○○與原告溝通協商後，原告同意繼續出租系爭廠房使用，並要求被告山峰公司於棺木運送進出時須以帆布掩蓋，被告山峰公司亦同意原告之要求，雙方已就系爭廠房之租賃達成共識。至系爭廠房內之辦公室安奉神明祭拜乃係供自己拜祭之用，並非設立宮壇，況且，於當初簽立系爭租約時，原告並未要求不得安奉神明祭拜。本案係乃原告同意租賃後，嗣後反悔即設方求法阻止被告山峰公司之正常營運，經協商同意繼續經營批發棺木後，遲未簽立合約書，倘被告山峰公司係故意侵占原告之系爭廠房，何以再繼續匯款租金予原告。至於被告山峰公司出租部分系爭廠房予被告駿杰公司使用乙事，經原告反對後，早已停止出租行為等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告駿杰公司則以：

被告駿杰公司之法定代理人乙○○於110年3月8日向被告山峰公司之法定代理人張敬德租用系爭廠房之1樓部分約50坪作為倉庫使用，租期為110年3月10日起至110年10月9日止，每月租金為30,000元，簽立租約初始即給付含2個月租金60,000元及保證金60,000元共計120,000元予張敬德。乙○○承租後於110年3月中旬在系爭廠房現場偶遇當時自稱係出租人之原告告知因被告山峰公司違反租賃使用內容而已與被告山峰公司終止租約，乙○○當時有告知原告其係向被告山峰公司之法定代理人即張敬德承租系爭廠房之1樓之事實，直至110年4月30日收受起訴狀始知悉目前現況，乙

○○即於該日將租用系爭廠房之範圍騰空，現已無占有系爭廠房之情事，已非無權占有系爭廠房之人，原告請求被告駿杰公司遷讓返還系爭廠房，應無理由等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)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：

(一)原告主張被告山峰公司向原告承租系爭廠房，租賃期間自110年1月10日起至111年1月9日止，每月租金約定為47,000元等節，為被告所不爭執，堪信屬實。而原告主張被告山峰公司承租系爭廠房後，有於系爭廠房內從事棺木組裝業務，並有於系爭廠房內放置棺木，另有將系爭廠房1樓轉租予被告駿杰公司，及原告曾於110年1月15日寄發如原證4所示之存證信函，要求山峰公司於110年1月20日前恢復原約定使用，並於110年1月21日寄發如原證5所示之存證信函向山峰公司終止租約，並要求山峰公司於110年1月27日前搬離，均經山峰公司收受部分，業據原告提出系爭廠房照片及前述存證信函為證（見審訴卷第31至59頁），且為被告所不爭執，亦堪信屬實。

(二)按租賃物供合法組合家具倉儲之用，非經甲方（按即原告）書面同意，不得轉作他用。乙方（按即被告山峰公司）有違反第1條至第3條之約定使用者，甲方得終止租約並收回租賃物，為系爭租約第1條第1項、第4條第3項第2款所約定（見審訴卷第20頁）。查棺木為喪葬用品，依我國一般民俗觀念多有相當之忌諱，而家具則為一般人家內日常使用之物品，依一般社會通念，棺木顯非社會大眾認定之組合家具範疇，本件被告山峰公司既有於系爭廠房內從事棺木組裝之業務，顯已逾越一般社會通念所認組合家具之定義，自足認被告山峰公司有違反系爭租約約定用途使用系爭廠房之情形。是被告山峰公司既有違反系爭租約約定用途使用系爭廠房之情形，經原告以存證信函催告恢復原約定用途未果後，再經原告以存證信函向被告山峰公司終止系爭租約，自屬有據。

01 ，應認兩造間系爭租約業經原告合法終止。是系爭租約既經
02 原告合法終止，被告即已喪失占有系爭廠房之權源，而應屬
03 無權占有系爭廠房，原告依民法第767條之法律關係請求被
04 告返還原告所有之系爭廠房，應屬有據。

05 (三)被告山峰公司雖辯稱：原告於簽約前已看過並同意其營業登
06 記項目，其營業登記項目中已包含「各種批發業」，被告山
07 峰公司自得經營棺木組裝批發業務云云，然公司之營業項目
08 登記本屬廣泛之業務項目記載，尚難由此具體得知經營之詳
09 細業務內容，而系爭租約已具體約明系爭廠房僅得從事組合
10 家具倉儲之用，而非約定得從事各種批發業，自難認兩造間
11 確有被告山峰公司得從事其他業務之合意，被告此部分辯解
12 ，已難採憑。況證人即仲介兩造簽立系爭租約之世界廠房租
13 賃有限公司業務丙○○於本院審理中亦證稱：談租約當時被
14 告山峰公司提到從事組合家具，我有問被告山峰公司是木頭
15 還是塑膠類，被告山峰公司說都有，但沒有具體說是什麼品
16 項等語（見本院卷第56至57頁），更足認被告山峰公司於洽
17 談系爭租約時，未曾向原告提及其可能從事棺木組裝批發業
18 務，且棺木組裝之業務已明顯超過一般社會通念組合家具之
19 定義已如前述，被告山峰公司既未予特別說明，自難認原告
20 於簽立系爭租約時得有認識之可能，更遑論同意被告山峰公
21 司從事該業務，自無從僅因被告山峰公司曾提供其營業登記
22 項目，即認為得於系爭廠房從事棺木組裝批發業務，被告山
23 峰公司此部分抗辯，應屬無據。

24 (四)被告山峰公司雖又辯稱：經協調後原告已於農曆12月23日送
25 神前一天打電話來，表示同意以棺木蓋帆布出貨之方式繼續
26 使用云云，惟證人丙○○於本院審理中證稱：一開始原告跟
27 我說為什麼有棺木出現，請我到現場了解，我到現場後，有
28 在組裝棺木，前後我去廠房三次，其中一次去拆保全系統，
29 另一次去跟被告山峰公司協調若是做喪事的，可以幫被告山
30 峰公司找可以接受的屋主，被告山峰公司表示已經簽約了，
31 損失要原告賠償，後來我跟他說我去協調，第二次找被告山

01 峰公司的張先生，我跟他說原告態度有放軟，如果他有意願
02 我再幫他協調，但張先生希望原告簽切結書同意在裡面做棺
03 木，不找他麻煩。之後原告不可能出切結書，所以就沒有結
04 果了。所謂房東態度放軟，是因為我跟原告說租賃期間只有
05 1年，訴訟可能還會超過，不如等租約滿收回，大家和平相
06 處。但因為被告山峰公司一直要求要有切結書，所以就沒有
07 結論，且被告說若沒有收到切結書就不會付租金。就我的理
08 解，原告沒有同意被告山峰公司繼續做組裝棺木的使用。所
09 謂棺木蓋著布就可以繼續使用，是法務的提議，但原告並無
10 同意等語（見本院卷第57至58頁），足徵於丙○○協調之過
11 程中，原告從未同意被告山峰公司得以棺木蓋帆布方式繼續
12 使用系爭廠房，被告之辯解，即難採信。至被告雖另聲請傳
13 訊證人即被告公司員工甲○○，欲證明原告確有同意被告山
14 峰公司得以棺木蓋帆布方式繼續使用系爭廠房云云，惟證人
15 丙○○於本院審理中亦證稱：我最後一次協調是在今年5月
16 份，在協調過程中，被告山峰公司未曾提及原告已經答應可
17 以做棺木等語（見本院卷第58頁），足徵迄至證人丙○○最
18 後協調之110年5月間，原告均未同意被告山峰公司得以棺
19 木蓋帆布之方式繼續使用系爭廠房，如被告山峰公司所辯原
20 告已於農曆年前同意以該方式繼續使用，後續又何須丙○○
21 繼續居間協調，亦堪信原告確實未曾於協調過程中同意以該
22 方式讓被告山峰公司繼續使用系爭廠房，自無另行傳訊證人
23 甲○○之必要，併此敘明。

24 (五)按無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利
25 益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀
26 念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相
27 當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參
28 照）。系爭租約既經原告以存證信函向被告山峰公司合法終
29 止已如前述，而原告復於存證信函中要求被告山峰公司於11
30 0年1月27日前搬離系爭廠房，則被告山峰公司於110年1
31 月28日後，自屬無權占有系爭廠房，而有侵害原告對於系爭

01 廠房所有權之情事，亦堪認定，是原告請求被告山峰公司自
02 110年1月28日起至遷讓返還系爭廠房之日止返還相當於租
03 金之不當得利，即屬有據。而系爭租約約定之租金既為每月
04 47,000元，原告請求按日以1,566元（計算式：47,000÷30
05 =1,566，小數點以下無條件捨去）計算，亦屬有據。

06 (六)另按請求返還所有物之訴，應以現占有該物之人為被告，而
07 依民事訴訟法第277條前段規定，當事人主張有利於己之事
08 實者，就其事實有舉證之責任。故若原告主張他人無權占有
09 系爭廠房而請求返還，即應就該他人現占有系爭廠房等節舉
10 證以實其說，於本院審認兩造提出之證據後，如事實仍陷於
11 真偽不明時，該舉證不足之不利益，即應由原告承擔，方符
12 舉證責任分配之法則。原告雖主張系爭廠房1樓經被告山峰
13 公司轉租而現由被告駿杰公司占有云云，惟為被告駿杰公司
14 所否認，自應由原告被告駿杰公司占有系爭廠房1樓之事實
15 舉證加以證明，而原告於本院審理中復自認被告駿杰公司現
16 已無占有系爭廠房等語（見本院卷第55頁），更難認被告駿
17 杰公司現仍占有系爭廠房，從而，被告駿杰公司現既未占有
18 系爭廠房1樓，依前開說明，原告依民法第767條第1項之
19 法律關係請求被告駿杰公司遷讓返還系爭廠房，自屬無據。

20 四、綜上所述，被告山峰公司既有違反系爭租約約定用途使用系
21 爭廠房之行為，原告自得終止系爭租約，而被告山峰公司於
22 系爭租約經原告合法終止後，仍無權占有系爭廠房，原告亦
23 得請求被告山峰公司遷讓返還系爭廠房，並得請求返還相當
24 於租金之不當得利。從而，原告依民法第767條及第179條
25 之法律關係，請求被告山峰公司應將系爭廠房騰空遷讓返還
26 予原告，及請求被告山峰公司應自110年1月28日起至返還
27 系爭廠房予原告之日止，按日給付原告1,566元，均屬有據
28 ，應予准許。又被告駿杰公司現既未占有系爭廠房，原告依
29 民法第767條之法律關係請求被告駿杰公司將系爭廠房騰空
30 遷讓返還原告，為無理由，應予駁回。

31 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法並無不合，

爰酌定相當擔保金額准許之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 9 月 30 日

民事第二庭 法官 蕭承信

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。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 9 月 30 日

書記官 林慧雯