臺灣臺中地方法院民事判決

108年度簡上字第257號

上　訴　人　申錫企業股份有限公司
法定代理人　王卓立
訴訟代理人　楊雯齡律師
被　上訴人　王台德
　　王台珍
　　王秋珍
共　　同
訴訟代理人　徐盛國律師

上列當事人間請求註銷工廠登記等事件，上訴人對於中華民國108年6月5日本院臺中簡易庭108年度中簡字第159號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國109年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決廢棄。
二、被上訴人在第一審先位之訴駁回。
三、上訴人應給付被上訴人各新臺幣壹拾陸萬貳仟零貳拾貳元，及自民國一百零八年一月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
四、被上訴人其餘備位之訴駁回。
五、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之七，餘由上訴人負擔。
六、本判決第三項，於被上訴人各以新臺幣伍萬肆仟元為上訴人預供擔保後，得假執行。但上訴人如分別以新臺幣壹拾陸萬貳仟零貳拾貳元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。
七、被上訴人其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分

按訴之客觀預備合併，原告先位之訴勝訴，後位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，後位之訴即生移審之效力，上訴審認先位之訴無理由時，應就後位之訴加以裁判（最高法院95

年度台上字第1145號判決意旨參照）。本件被上訴人對於上訴人所提備位之訴，既於原審因先位之訴勝訴而未受裁判，故於上訴人合法上訴時，依前揭說明，該備位之訴即生移審之效力。是以，本院倘認被上訴人先位之訴無理由時，即應就備位之訴加以裁判，合先敘明。

乙、實體部分

壹、被上訴人主張：

一、坐落臺中市○區○村段○○○○○號建物（門牌號碼：臺中市○區○○街○○○ 號，下稱系爭房屋）原為訴外人王甫泉所有。自民國81年起，上訴人即以系爭房屋為其工廠登記證之廠址，且約定按月給付對價新臺幣（下同）5 萬元給王甫泉。在103 年6 月5 日之前，雙方就此並未簽訂書面契約。嗣因雙方交惡，上訴人與王甫泉乃於103 年6 月5 日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由上訴人向王甫泉承租系爭房屋作為工廠登記證之廠址，租期自103 年6 月5 日起至104 年6 月4 日止，每月租金5 萬元。然因約定作為工廠登記證廠址乙情不便形諸於文字，方以立可白塗改為「供上訴人公司工廠之用」。詎料，上訴人於訂約後，卻未依約給付租金。嗣王甫泉於104 年7 月29日過世後，系爭房屋即由其妻杜彩娣、被上訴人、訴外人王懿德、王秋光等6 人繼承。杜彩娣於105 年12月11日過世後，被上訴人、訴外人王懿德、王秋光等5 人便於106 年12月15日就王甫泉之遺產為協議分割，約定將系爭房屋變價分割，並按比例分配所得價款。

二、然而，上訴人之工廠登記證仍設立於系爭房屋，被上訴人遂於107 年11月12日函請上訴人依系爭租約給付積欠之租金。惟遭上訴人拒絕，且自行於107 年12月12日廢止工廠登記證。因被上訴人已於107 年12月27日寄發存證信函給上訴人，表示系爭租約將於107 年12月31日終止，故系爭租約業經合法終止。至於上訴人雖辯稱其係承租系爭房屋作為倉庫使用等語，然而，綜觀上訴人並未實際使用系爭房屋，且系爭房屋自99年起至105 年間均另外出租予他人使用，並均於各租

約註明「勿申請公司登記或任何設立登記」等語，而特意為上訴人保留設立工廠登記證之權利，佐以上訴人於102 年間曾按月匯款5 萬元給杜彩娣等節，可見上訴人確實僅係承租系爭房屋作為工廠登記證之廠址，並非承租系爭房屋使用。

三、爰先位依系爭租約關係，請求上訴人給付自104 年8 月1 日起至107 年12月31日終止為止之租金。退言之，如認兩造間無契約關係，因上訴人乃無法律上原因，將其工廠登記證設立於系爭房屋，而受有利益，則備位依民法第179 條規定請求返還不當得利。茲就請求本件租金或不當得利之金額主張如下：（一）104 年8 月1 日起至106 年12月15日止：因系爭房屋業於106 年12月15日經協議分割，此部分債權因此亦變成可分之債，由被上訴人各取得6 分之1 權利。故上訴人每月應給付被上訴人各8,333 元（計算式：50000x1/6 ≒8333）及利息如附表一所示。退步言，如認協議分割遺產標的不及於此部分債權，而仍屬共有人所共有，則請求上訴人每月應給付被上訴人及其他全體共有人5 萬元及利息如附表二所示。（二）106 年12月16日起至107 年12月31日止：因系爭房屋已於106 年12月15日經協議分割，此部分債權已變成可分之債，由被上訴人各取得6 分之1 權利。故上訴人每月應給付被上訴人各8,333 元及利息如附表三所示等語。

四、答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：

一、上訴人乃王甫泉所創立之家族公司。王甫泉於創立時，即興建系爭房屋作為工廠，並以系爭房屋作為工廠登記證之廠址。王甫泉乃無償使上訴人之工廠登記證設立於系爭房屋，雙方就此並未成立租賃契約或約定對價。上訴人嗣於103 年6 月5 日與王甫泉簽訂系爭租約，則係因上訴人欲開發新產品，需求倉庫堆置重物胚料，才承租系爭房屋作為倉庫使用，此觀系爭租約第4 條第1 項記載「供上訴人公司工廠之用」等語即明。上訴人係於承租後，始發現系爭房屋屋況無法直接作為倉庫使用，尚需花費相當時間及費用裝修，復因屢遭

王台德興訟而奔波，無餘力再開發新產品，才未實際使用系爭房屋。且上訴人簽訂系爭租約時，系爭房屋確未出租他人使用，上訴人對於王甫泉後來另將系爭房屋出租予他人，亦不知情。再者，觀之103年9月5日同意書可知，上訴人於103年6月5日前匯入王甫泉或杜彩娣帳戶之5萬元，實乃王懿德給付王甫泉之生活扶養費，而非給付系爭房屋作為工廠登記證廠址之對價。此外，上訴人於105年間，已另在他址辦理工廠登記證，嗣後亦申請廢止設立於系爭房屋之工廠登記證。綜上，上訴人確實乃承租系爭房屋使用，故系爭租約約定之租金並非設立工廠登記證之對價。從而，被上訴人依系爭租約之法律關係，請求被上訴人給付設立工廠登記證每月5萬元之對價，要屬無據。再者，王甫泉與上訴人間就工廠登記證設立於系爭房屋，乃屬未定期限之無償使用借貸關係。於王甫泉過世後，該法律關係即由全體繼承人所繼承，是上訴人仍將工廠登記證設立於系爭房屋，自無不當得利可言等語，資為抗辯。

二、上訴聲明：

（一）原判決關於命上訴人給付本息及假執行之宣告均廢棄。

（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

參、兩造不爭執之事實及爭點整理結果（本院依判決格式修正或增刪文句）：

一、不爭執之事實：

（一）王甫泉於68年9月間興建系爭房屋後，即以系爭房屋取得上訴人之工廠登記證，並擔任上訴人負責人（即現任負責人王卓立祖父）。

（二）84年4月8日上訴人負責人變更登記為王懿德（即現任負責人王卓立父親）。

（三）101年7月24日王懿德、王台德擔任王甫泉之共同監護人。

（四）上訴人曾於102年3月至6月間按月給付5萬元給王甫泉或其妻杜彩娣。

（五）上訴人與王甫泉於103年6月5日簽訂原審卷第189至195頁之系爭租約，約定租期自103年6月5日起至104年6月4日止，每月5日前給付租金5萬元，而由上訴人向王甫泉承租系爭房屋，並於第4條第1項約定系爭房屋供「申錫公司工廠。」之用。經原審勘驗上開句號下方有以立可白塗改修改痕跡，並經王懿德、王台德於修改處蓋章之情形，而遭立可白塗改之內容則為供「登記使用」。

（六）103年9月5日王懿德、王台德就王甫泉生活撫養費用進行調解，調解結果如原審卷第115頁。同日，王懿德、王台德另簽訂原審卷第117頁同意書。

（七）王甫泉於104年7月29日過世；杜彩娣於105年12月11日過世。

（八）106年12月15日王甫泉之繼承人5人協議分割遺產，協議分割王甫泉對上訴人自103年6月5日起至104年6月4日租金債權；系爭房屋及基地則變價分割。

（九）107年11月12日被上訴人發函催討租金；被上訴人於同年月19日回函表示租約已到期，且上訴人未承租任何房屋。

（十）107年12月12日上訴人註銷工廠登記證。

（十一）107年12月27日被上訴人發函表示自107年12月31日起終止兩造租約。

肆、得心證之理由：

一、關於先位之訴部分：

被上訴人雖主張：上訴人與王甫泉簽訂系爭租約，並非欲承租系爭房屋使用，系爭租約約定之月租5萬元，乃上訴人給付以系爭房屋作為其工廠登記證廠址之對價等節，為上訴人所否認。經查：

（一）王甫泉於68年9月間興建系爭房屋後，即以系爭房屋取得上訴人之工廠登記證，並擔任上訴人負責人，直至107年12月12日上訴人始廢止該工廠登記證【見不爭執之事實（一）、（十一）】。參以上訴人工廠係於93年間，始自系爭房屋搬遷至他處乙節，業經兩造陳明在卷（見二審卷第

275至276頁）。由上可見，系爭房屋於68年9月興建完成後，即作為上訴人之工廠使用，並於該址設立工廠登記證，至93年間上訴人之工廠才搬遷至他處，復於107年12月12日廢止上開工廠登記證。衡諸常情，王甫泉當時既為上訴人負責人，又自行興建系爭房屋作為上訴人工廠使用，而設立工廠登記證於該處，其自無可能要求上訴人就工廠登記證之設立另行給付對價於己。是上訴人主張當時王甫泉乃無償提供系爭房屋給上訴人設立工廠登記證乙情，並非子虛，堪可採信。

（二）然而，上訴人負責人於84年4月8日已變更登記為王懿德（即王甫泉之子）【見不爭執之事時（二）】。嗣於101年7月24日，由王懿德、王台德擔任王甫泉之共同監護人【見不爭執之事實（三）】。足見王甫泉已將其創立之上訴人公司交由其子王懿德經營，且因精神狀況不佳而由王懿德、王台德擔任其共同監護人。至此，王甫泉固仍為系爭房屋所有權人，惟已不再擔任上訴人負責人。是以，上訴人與王甫泉間系爭房屋設立於系爭房屋乙節，是否仍維持原有之無償使用借貸關係，或另有約定給付對價，自有探究之必要。

（三）依不爭執之事實（五）所示，上訴人與王甫泉於103年6月5日簽訂系爭租約，除約定租期自103年6月5日起至104年6月4日止、每月租金5萬元外，於第4條第1項約定：系爭房屋供「申錫公司工廠。」之用。經原審勘驗上開句號下方有以立可白塗改修改痕跡，並經王懿德、王台德於修改處蓋章之情形，而遭立可白塗改之內容則為供「登記使用」。對此，被上訴人雖主張：當時係因約定供工廠登記證廠址使用乙情不便形諸於文字，而將原記載之「登記使用」變更為「供上訴人工廠之用」等語。然此為上訴人所否認，並辯稱：其當時確實有承租系爭房屋作為倉庫使用之意等語。經查：

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於

契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院104年度台上字第797號判決意旨參照）。本件上訴人與王甫泉於簽約時，既已將原先約定「登記使用」之文字塗改為「供上訴人公司工廠使用」等內容，並由王甫泉之共同監護人即王懿德、王台德特別在該塗改處蓋章。由此可見，雙方對此塗改甚為慎重，且系爭租約第4條第1項之契約文字已甚為明確。足認其等締約時之真意即係由王甫泉出租系爭房屋供上訴人使用，要無從反捨棄約文字而曲解其等真意仍為塗改前之「登記使用」。

2.至於被上訴人雖以系爭房屋另有出租予他人使用，上訴人未實際使用系爭房屋乙節，主張上訴人確無承租系爭房屋之意。然查，觀之被上訴人所提系爭房屋出租予他人之租約，可見出租予他人之期間為99年5月10日至102年5月9日、103年11月1日至104年10月31日（見原審卷第135至173頁）。足認上訴人於103年6月5日向王甫泉承租系爭房屋時，系爭房屋並未出租予他人使用。參以王甫泉前於101年7月24日已由王懿德、王台德擔任共同監護人，惟103年11月1日起出租予他人之租約卻僅有王甫泉之簽名，而無共同監護人之簽章（見原審卷第171頁）。是上訴人辯稱其不知悉王甫泉有一屋二租之情形，非不可採信。況上訴人承租系爭房屋之後，實際上有無使用該屋或予以閒置，亦僅屬其公司內部經營規劃問題。被上訴人復未舉證證明使供工廠登記證廠址使用之約定有何不便形諸於文字之情形。此部分證據均不足以佐證上訴人當時並無承租系爭房屋使用之意。故被上訴人此部分所辯，均無可採，附此敘明。

（四）上訴人雖主張：系爭租約約定上訴人每月應給付王甫泉5萬元，僅為承租系爭房屋之租金，蓋王甫泉乃無償提供系爭房屋讓上訴人設立工廠登記證等語。然查，審酌上訴人已於103年6月5日另與王甫泉簽訂系爭租約承租系爭房

屋，系爭租約未約定不得以該屋設立工廠登記證，且上訴人之工廠登記證實際上仍設立於該屋。佐以王甫泉歷次出租與他人之租約均載明「僅供倉庫使用，勿（不得）申請公司登記或任何設立登記」等語，且租金均僅約定2萬7000元（見原審卷第137、149、165頁）。由此可見，系爭租約所定月租5萬元，實乃包含承租系爭房屋之租金及以該屋作為工廠登記證廠址之對價。亦即，就系爭房屋租金部分應為2萬7000元，就工廠登記證之對價部分則應為2萬3000元。

（五）至於上訴人另辯稱：其早已於他址設立工廠登記證，故系爭租約與工廠登記證之設立無關等語。經查，觀其所提工廠公示資料查詢系統可知，該資料乃上訴人「二廠」於105年4月21日設立登記之資料（見原審卷第201頁），顯與設立於系爭房屋之工廠登記證無關。故上訴人此部分所辯，洵無可採，附此敘明。

（六）綜上，上訴人係向王甫泉承租系爭房屋使用，並繼續以系爭房屋作為設立工廠登記證之廠址，而簽訂系爭租約，由上訴人按月給付王甫泉系爭房屋之租金及設立工廠登記證之對價共5萬元，堪可認定。

（七）按民法第421條第1項乃規定，「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約」。因王甫泉同意以系爭房屋作為上訴人工廠登記證廠址，顯非提供「物」與上訴人使用、收益，故此部分契約非屬租賃關係，而為一有償無名契約。換言之，系爭租約乃系爭房屋之租賃契約及作為工廠登記證廠址之有償無名契約之混合契約。由於系爭租約已於104年6月4日到期，且上訴人於到期後並未繼續使用系爭房屋，是上訴人與王甫泉就系爭房屋之租賃關係已於104年6月4日因期滿而結束，要無原審所認定之不定期租賃關係存在。而就以系爭房屋作為工廠登記證廠址之有償無名契約部分，因雙方於104年6月4日到期後未另外續約，此部分之契約關係亦

不復存在。

（八）綜上，上訴人與王甫泉間於104年6月4日之後，既已無任何契約關係，則被上訴人先位主張依系爭租約關係，請求上訴人給付自104年8月1日起至107年12月12日止積欠之租金給被上訴人，或給付給被上訴人及其他全體繼承人，均屬無據。

二、關於備位之訴部分：

（一）上訴人與王甫泉間於系爭租約到期後，已無任何契約關係，然而，上訴人之工廠登記證仍繼續設立於系爭房屋至107年12月12日始廢止。故自104年6月5日起至107年12月12日止，上訴人乃無法律上原因，而受有設立工廠登記證於系爭房屋之利益，致王甫泉及其繼承人受損害。上訴人自應依民法第179條規定，返還該期間之不當得利予王甫泉及其繼承人。審以系爭租約約定之5萬元中關於設立工廠登記證之對價為2萬3000元，故上訴人自104年6月5日起至107年12月12日止（共42月8日），繼續設立工廠登記證於系爭房屋，其所受之不當得利共972,133元（計算式：23000x42+23000x8/30 ≒ 972133）。又依臺灣高等法院106年度家上移調字第9號調解筆錄所載，王甫泉之繼承人業於106年12月15日為遺產分割協議，該次協議分割遺產之範圍包含法定孳息，且就系爭房屋部分乃協議變價分割【見不爭執之事實（九）】，價金由王甫泉之繼承人按應繼分即每人各6分之1比例分配（見原審卷第53、59頁）。由此足認，王甫泉之繼承人已併就系爭房屋所生之法定孳息即不當得利債權為協議分割，由王甫泉之繼承人每人取得6分之1之權利。再者，系爭房屋固經協議變價分割，然至今仍未變賣，業經兩造陳明在卷（見二審卷第39頁）。準此，被上訴人備位依民法第179條規定，請求上訴人給付被上訴人各162,022元（計算式：972133÷6 ≒ 162022）之不當得利，當屬有憑。

（二）按給付無確定期限者，依民法第229條第2項之規定，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者，與催告有同一效力。而遲延之債務，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；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233 條第1 項、第203 條所明定。本件被上訴人對上訴人請求之不當得利，核屬無確定期限之給付。因起訴狀繕本已於108 年1 月29日送達上訴人（見原審卷第91頁），則被上訴人請求上訴人給付不當得利有理由部分，即生催告之效力，上訴人迄未給付，自應負遲延責任。是以，被上訴人併請求上訴人給付被上訴人各162,022 元不當得利自起訴狀繕本送達翌日即108 年1 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦有理由。

三、綜上所述，被上訴人先位之訴，即依系爭租約之法律關係請求，為無理由，應予駁回。而被上訴人備位之訴，即依民法第179 條規定，請求上訴人給付被上訴人各162,022 元，及自108 年1 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就被上訴人先位之訴部分為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於備位之訴部分，被上訴人所為請求，部分有理由、部分無理由，爰判決如主文第三、四項所示。又被上訴人備位之訴勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。至於被上訴人備位之訴敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

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

陸、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第450 條、第449 條第1 項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　21　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃裕仁

法　官　劉承翰

法　官　黃凡瑄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法規顯有錯誤為理由，向本院提起第三審上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本及繳納第三審上訴裁判費），經本院許可後始可上訴第三審，前項許可以原判決所涉及法律見解具有原則上重要性者為限。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀，具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文件影本。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　楊思賢