

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1065號

原告 亞洲航空股份有限公司

法定代理人 盧天麟

訴訟代理人 林峻立律師

被告 緯華航太工業股份有限公司

法定代理人 賴信雄

訴訟代理人 邱俊傑

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國108年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○區○○路○○○○號廠房內如附圖「標的物」所示面積三四八點八四平方公尺遷讓返還予原告，並自民國一〇八年七月一日起至遷讓返還上開廠房之日止，按月給付原告新臺幣肆萬零伍佰柒拾伍元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國104年2月25日與原告簽訂「廠房、廠區設施使用及人員支援契約」（下稱系爭契約），約定被告向原告租用門牌號碼臺南市○區○○路○○○○號廠房內約106.65坪之範圍（下稱系爭廠房），每月租金為新臺幣（下同）40,575元。依系爭契約第二條：「一、本契約期間自民國104年3月1日起至114年2月28日止，為期10年。二、甲（即原告）、乙（即被告）任一方因故必須於契約期限屆滿前終止或續租，應於本契約終止日3個月前以書面通知對方，雙方不得異議。」（下稱系爭條款）約定，契約雙方均可提前終止契約，只是需提前3個月通知。原告因有使用系爭廠房及相關設施之需求，遂以臺南大同路郵局第79號存證信函通知被告，以該存證信函送達之翌日起算3個月之翌日為系爭契約之終止日，該存證信函於108年3月22日送達被告，是系爭契約已於108年6月23日終止，被告即

01 應返還系爭廠房予原告，然被告竟拒不遷讓返還系爭廠房
02 ，而繼續占有中，爰依民法第767條第1項前段、第455條
03 前段、系爭契約第五條，請求擇一判決命被告返還系爭廠
04 房。另被告繼續占有系爭廠房，自獲有相當於租金之不當
05 得利且侵害原告就系爭廠房之圓滿狀態，致使原告受有相
06 當於租金之損害，爰依民法第179條、第184條第1項前段
07 ，請求擇一判決命被告應自108年7月1日起至返還系爭廠
08 房之日止，按月給付原告40,575元。

09 (二)對被告抗辯之陳述：

- 10 1.自系爭條款第二項前段「甲、乙任一方因故必須於『契約
11 期限屆滿前』終止」之文字約定，可知此一「終止」當然
12 係指契約期限屆滿前之終止，而非「契約期限屆滿日」之
13 終止，是兩造均得於「契約期限屆滿前」終止系爭契約，
14 否則難以解釋此契約文字約定。
- 15 2.兩造自91年6月1日起所簽訂之8份契約，均有與系爭條款
16 相類似內容之約定，並非於系爭契約始出現。兩造先前所
17 簽訂之各份「廠房、廠區設施使用及人員支援契約」，均
18 於第2條第3項約定：「三、甲、乙任一方因故必須於契約
19 期限屆滿前終止本契約關係，應於終止日3個月前以書面
20 通知對方」，系爭條款之所以出現，係因原告於議約時，
21 於第二條第二項增訂：「二、乙方應於本契約租期屆滿前
22 3個月以內，以書面申請換約續租（惟甲方有權決定是否
23 續租）或知會甲方終止本契約關係」，而將上開歷次條文
24 改列為第三項，然被告不同意，將之修訂為「二、乙方應
25 於本契約租期屆滿前3個月以內，以書面申請換約續租」
26 、「三、甲、乙任一方因故必須於契約期限屆滿前終止本
27 契約關係，應於終止日3個月前以書面通知對方，並取得
28 雙方同意」，原告亦不同意被告此修訂版本，原告之法務
29 部門並於103年12月25日內部郵件中提出「有關原租約條
30 款第二條第二款及第二條第三款之內容，如依緯華版本修
31 訂，本公司未來如因自身營運需求而需收回租地時，勢必

喪失主導權」之意見；原告乃另提出修正版本，將第二條第二項、第三項修正為「二、乙方應於本契約租期屆滿前3個月以內，以書面申請換約續租或知會甲方終止本契約關係。三、甲、乙任一方因故必須於契約期限屆滿前終止本契約關係，應於本契約終止日3個月前以書面通知對方，雙方不得異議」，被告雖同意上開版本之第二條第二項約定，但要求刪除該版本之第二條第三項，然原告並不同意刪除，經兩造再協商乃將第二條第二項、第三項約定合併為系爭條款。是依系爭條款之協商過程觀之，其確為得提前終止契約之約定。若系爭條款非為任一方得提前終止系爭契約之約定，原告豈可能同意將租賃期間自5年改為10年，甚至同意將原先草擬之契約第三條第五項關於「薪資物價變動等因素」予以刪除，致使原告在該10年內無法調整租金，尤其在原告法務部門已明確提出上開意見後，原告自不可能與被告簽訂長達10年不可提前終止、不可調整租金、又無法依原告業務永續發展及整體廠房空間運用完整規劃之完全違背原告利益之系爭契約。

3.系爭廠房不過是以簡易之輕隔間，隔出部分場地作為臨時性辦公室，並非永久固定難以拆除之建物，該臨時性辦公室雖為被告所使用，但其裝修費用係由原告出資，是原告計算於每月租金中，由被告按月攤還，此觀系爭契約第三條第一項約定之每月租金包含裝修費在內即明。系爭契約於原告提前終止後，被告即無須再攤還裝修費，而由原告自行吸收，更足見系爭契約可以提前終止始為兩造締約時之真意，被告一再主張新廠房需由被告重新裝潢、投資設置廠房，始會約定租期為10年云云，顯非事實。

(三)並聲明：1.被告應將系爭廠房遷讓返還予原告。2.被告應自106年7月7日起至返還系爭廠房之日止，按月給付原告40,575元。

二、被告則以：

系爭條款「應於本契約終止日3個月前」之終止日係指114年

01 2月28日，兩造是約定不管要終止或續租都要在終止日3個月
02 前通知，被告向原告租廠房已有15年，先前租期都是5年，
03 因為原告要被告從一廠搬遷到二廠去，要經過20米的大同路
04 ，每次測試都要往返，二廠沒有裝潢，條件較差，被告要重
05 新裝潢，需要投資設置廠房的費用，所以被告要求簽訂租期
06 10年的契約，之前的租約都沒有提到續約，這次才會寫到。
07 系爭條款後來加入「雙方不得異議」是因為已經確認屆滿期
08 日是114年2月28日，簽約10年的用意就是10年內不搬遷，如
09 果可以任意終止，那被告就1年1年簽就好了。被告承租原告
10 的一廠廠房，前後將近10年，雙方關係良好，後來原告有其
11 他用途，被告已經在一廠投資很多設備、物料，原告因業務
12 需要要被告搬遷，所以才有上開整修費用之約定，並非由原
13 告負擔廠房整修費用，即可任意終止系爭契約。原告廠房的
14 工作量越來越少，原告以系爭條款所謂「因故」而請求被告
15 搬遷，並不符合誠實信用原則。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項如下：

17 (一)兩造於104年2月25日訂立本院卷第21至24頁所示之系爭契
18 約，約定被告向原告租用位於臺南市仁德區（契約誤載○
19 ○○區○○○○路○○○○號之廠房（即系爭廠房，承租範圍
20 如本院卷第383頁臺南市歸仁地政事務所複丈成果圖上「
21 標的物」所示）、相關設施及支援人員，該契約第二條「
22 租賃、支援期間」約定：「一、本契約期間自民國104年3
23 月1日起至114年2月28日止，為期10年。二、甲、乙任一
24 方因故必須於契約期限屆滿前終止或續租，應於本契約終
25 止日三個月前以書面通知對方，雙方不得異議。」，第三
26 條第一項則約定每月租金（包含裝修費及水電費用）合計
27 為40,575元。

28 (二)原告於108年3月21日寄發內容為「依系爭契約第二條第二
29 項約定以通知終止契約，並以本函送達日之翌日起算3個
30 月之翌日為契約終止日」之存證信函予被告（見本院卷第
31 29、30頁），並於108年3月22日送達被告。

01 (三)被告之租金繳納至108年6月份(含當月)，嗣後所提出之
02 金額均為原告所拒收。

03 (四)兩造間歷來締結「廠房、廠區設施使用及人員支援契約」
04 之情形如下：

- 05 1.於①91年間、②96年間、③96年間、④98年7月3日、⑤99
06 年5月31日、⑥100年5月30日、⑦101年6月22日、⑧102年
07 5月30日分別定立契約期間為①91年6月1日起至96年5月31
08 日止、②96年6月1日起至97年5月31日止、③97年6月1日
09 起至98年5月31日止、④98年6月1日起至99年5月31日止⑤
10 99年6月1日起至100年5月31日止、⑥100年6月1日起至101
11 年5月31日止、⑦101年6月1日起至102年5月31日止、⑧
12 102年6月1日起至103年5月31日止之契約；其中除②之租
13 賃標的位於「臺南市○○路○段○○○○號」廠房內以外，其
14 餘之租賃標的均位於系爭廠房內。
- 15 2.上開①至⑥契約第二條「租賃、支援期間」條款均為：「
16 一、本契約期間自民國○○年○月○日起至民國○○年○
17 月○○日止，為期○年。期滿若甲方仍擬維持支援用途，
18 乙方得申請延長。二、乙方應於支援期間屆滿六個月前以
19 書面通知甲方申延期間數或終止本契約關係。三、甲、乙
20 任一方因故必須於契約期限屆滿前終止本契約關係，應於
21 終止日三個月前以書面通知對方。」。
- 22 3.上開⑦契約第二條「租賃、支援期間」條款為：「一、本
23 契約期間自民國○○年○月○日起至民國○○年○月○○
24 日止，為期○年。二、甲、乙任一方因故必須於契約期限
25 屆滿前終止本契約關係，應於終止日三個月前以書面通知
26 對方。」。
- 27 4.上開⑧契約第二條「租賃、支援期間」條款為：「一、本
28 契約期間自民國○○年○月○日起至民國○○年○月○○
29 日止，為期○年。二、乙方應於支援期間屆滿三個月前以
30 書面通知甲方申延期間數或終止本本契約關係。三、甲、
31 乙任一方因故必須於契約期限屆滿前終止本契約關係，應

於終止日三個月前以書面通知對方。」。

5.上開8份契約第三條「租金及費用之給付與遲延利息」第一、二項均約定：「一、甲乙雙方同意廠房之使用面積，以雙方同意實際使用之面積計，每坪每月使用之設施維設費為新台幣○○元整。二、甲乙雙方同意乙方每月支付○○元作為水費；電費使用部分，有獨立電錶者依實際使用度數支付，無電錶者，依功率及使用時間計算。」。

(五)原告於訂立系爭契約前，曾先提出所擬契約（見本院卷第273至280頁），被告嗣後亦提出其修改後之擬約，其第二、三條內容各如下表所示：

條次	原告版本	被告版本
第二條「租賃、支援期間」	一、本契約自民國103年10月1日起至108年9月30日止，為期5年。	一、本契約自民國104年1月1日起至113年12月31日止，為期10年。
	二、乙方應於本契約租期屆滿前三個月內，以書面申請換約續租（惟甲方有權決定是否續租）或知會甲方終止本契約關係。	二、乙方應於本契約租期屆滿前三個月內，以書面申請換約續租。
	三、甲、乙任一方因故必須於契約期限屆滿前終止本契約關係，應於終止日三個月前以書面通知對方。	三、甲、乙任一方因故必須於契約期限屆滿前終止本契約關係，應於終止日三個月前以書面通知對方，並取得雙方同意
第三條「租金及費用之給付與遲延利息」	一、甲乙雙方同意廠房之使用面積並壹佰壹拾壹點捌陸坪，以雙方同意實際使用之面積計，包含裝修及水電費用，合計每月租金為新台幣伍萬貳仟伍佰伍拾元整。	一、甲乙雙方同意廠房之使用面積為壹佰零陸點陸伍坪，以雙方同意實際使用之面積計，包含新廠房建造裝修費及水電費用，合計每月租金為新台幣肆萬元整。

(續上頁)

	五、因應乙方增加廠房使用之需求、薪資物價變動等因素，雙方得依其情形，不定期重新檢討議定使用廠房面積及使用費。	刪除此約款
--	--	-------

(六)被告現承租範圍上之辦公室隔間、物料間、組裝間為原告出資興建。

四、按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥契約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事採求者，則不得反捨契約文字而更為曲解；解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準；解釋契約，應探求當事人立約之真意，而於文義及論理上詳為探求當時之真意如何，又應斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上之習慣，而本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷。又探求契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察。此有最高法院17年上字第1118號、19年上字第28號、74年度台上字第355號、108年度台上字第448號裁判意旨可資參照。是依最高法院上開裁判意旨，關於如何探求當事人之真意，以確定契約內容，可歸納為：①以契約文義為出發點（文義解釋），②通觀契約全文（體系解釋），③斟酌訂約時事實及資料，如磋商過程、往來文件及契約草案等（歷史解釋），④考量契約目的及經濟價值（目的解釋），⑤參酌交易慣例，⑥以誠實信用為指導原則等等。兩造既對系爭條款是否為當事人任一方得提前終止契約之約定有所爭執，此已涉及契約解釋之範疇，自應依前開解釋方法，確定契約之意義及內容，爰分述如下：

01 (一)被告雖辯稱系爭條款第二項所載「契約終止日」，係指系
02 爭契約期間之末日114年2月28日，並非得提前終止契約之
03 約定云云，然系爭條款第一項既已明定契約期間為「104
04 年3月1日起至114年2月28日止，為期10年」，則於此期間
05 屆滿時，系爭契約即當然終止，當無需另為應於契約期間
06 屆滿前通知他方「契約即將於114年2月28日終止」之約定
07 ；況且，系爭條款第二項「甲、乙任一方因故必須於契約
08 期限屆滿前終止或續租，應於本契約終止日三個月前以書
09 面通知對方，雙方不得異議」所用文字，既稱「因故必須
10 於契約期限屆滿前終止」，顯然係指有未能依原契約期間
11 履行契約之其他事由，而欲於原定期間尚未屆至前終止契
12 約之意。再者，自系爭契約第三條「租金及費用之給付及
13 遲延利息」第四項：「支援關係因故提前終止時，按本契
14 約所訂價額依書面正式通知時間計算，如乙方書面通知時
15 間少於三個月者，依三個月計算。」文義觀之，已明確說
16 明系爭契約有提前終止之可能，並約定倘被告欲提前終止
17 租約，然書面通知原告之日距終止日少於3個月，此時被
18 告仍應給付原告自書面通知日起算3個月之租金。是以，
19 該約款第二項關於終止之約定，就文義及契約體系上解讀
20 ，應為契約當事人得提前終止契約之例外約定（第一項則
21 為契約存續期間之原則性約定），而該條款第二項「……
22 應於本契約終止日三個月前以書面通知對方」之「本契約
23 終止日」，於此提前終止之情形，亦應解為欲提前終止契
24 約之該方當事人之「預定終止日」。

25 (二)另查，兩造自91年間起至103年5月31日止，陸續訂立如不
26 爭執事項(四)所示之8份「廠房、廠區設施使用及人員支
27 援契約」，且於訂立系爭契約前之磋商階段，曾各自擬定
28 並提出如不爭執事項(五)所示之約款，原告所擬草約中第
29 二條終止條款之文字仍與先前契約相同，被告則於文末加
30 上「並取得雙方同意」文字；如依被告所擬草約，將使契

約當事人之一方縱依期以書面為終止契約之通知，然若他
方當事人不予同意，亦不生終止契約之效力。然而，兩造
最終所訂立之系爭條款第二項，非但未採被告所擬草約，
更於文末加上先前契約所未有之「雙方不得異議」之文字
；而觀系爭約款第二項「甲、乙任一方因故必須於契約期
限屆滿前終止或續租，應於本契約終止日三個月前以書面
通知對方，雙方不得異議」整體文字，實存有契約當事人
任一方對他方所為終止契約之書面通知，不得拒絕之意。
再者，原告公司人員曾於兩造磋商階段之103年12月25日
，針對被告所擬草約，以電子郵件對原告行政管理處設施
組組長提出「有關原租約條款第二條第二款及第二條第三
款之內容，如依緯華版本修訂，本公司未來將因自身營運
需求而需收回租地時，勢必喪失主導權」之意見，此有原
告所提出之電子郵件列印資料在卷可參（見本院卷第281
、282頁），可見原告並不同意採納被告所擬之「提前終
止需經他造同意」約款，且自最終締約結果觀之，原告亦
同意將其原擬租期自5年改為被告所擬之10年，原擬每月
租金52,550元亦降至40,575元，且出資興建被告承租範圍
上之辦公室隔間、物料間、組裝間，顯然兩造已就承租條
件、終止契約要件互為妥協。是自兩造最終所採用之系爭
條款第二項文字及上開締約磋商過程，依文義、體系及歷
史解釋之結果，足認系爭條款第二項，確為契約當事人得
提前單方終止契約之約款無疑。

(三)被告雖舉證人張漢卿到庭證稱：我於101年擔任原告公司
董事長，103年任職總經理，104年初任滿離職；曾2次經
手兩造廠房承租事宜，101年任董事長時，當時被告與歷
任董事長均是1年1約，故101年時簽約101至102年之新合
約；我於103年12月任原告公司總經理時，與被告公司在
104年1月份簽了104年3月1日至114年2月28日之10年合約
，（問：103年6月1日至104年2月底中間為何有中斷？）

01 被告的廠房原本在原告公司的一廠，因為我們需要使用場
02 地做直昇機的維修，希望被告公司離開，被告公司是做無
03 人機，需要棚場及跑道，離開就無法生存，這段時間一直
04 在協商，後來我們提供附件廠請被告公司評估可不可以，
05 後來被告公司選擇在附件廠蓋廠房，希望我們簽10年的契
06 約；我有參與10年契約的磋商過程，被告公司有提出自己
07 版本的修正契約，有來回很多的協調；（問：對於102年
08 至103年、104年的2份契約內第二條條文差異，是否知道
09 變更原因為何？）我的認知是與之前相同，就是簽約後就
10 是10年後再來談這件事情，我沒有跟以前比對，為何會變
11 這樣，我最近看了才知道這件事，對本院卷第277至280頁
12 被告公司草稿沒有印象，這是法務人員在處理，不記得當
13 時有無公司人員回報契約磋商過程中有本院卷第281頁電
14 子郵件上所載疑慮，這都是法務在處理；（問102年與104
15 年的契約差異為「雙方不得異議」，磋商時，有無討論過
16 為何加上此句話？）我不清楚，我沒有注意到這個問題，
17 我的認知是10年到了再協商，104年合約第二條第二款的
18 本契約終止日是指114年2月28日，磋商是法務人員與被告
19 公司人員磋商等語（見本院卷第331至335頁）。證人張漢
20 卿既證稱其並未注意系爭條款之內容為何、亦不清楚何以
21 會與先前契約有所差異，並表示實際參與締約磋商者為原
22 告之法務人員，顯然證人於磋商過程之參與程度不深，亦
23 不知悉磋商過程中所遇爭議及契約條款文字之用意，則其
24 所認系爭條款第二項之「本契約終止日」係指114年2月28
25 日、兩造應合作10年等節，均係出於其主觀上之認知，且
26 與系爭條款經文義、體系、歷史解釋所得結果不同，自不
27 足據以為有利於被告之認定。

28 (四)次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
29 要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民
30 法第148條定有明文。而所謂誠實信用之原則，係在具體

01 的權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之
02 內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權
03 利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之
04 社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。被告雖辯稱原
05 告依系爭條款終止契約、請求被告遷讓返還系爭廠房有違
06 誠信原則云云，惟系爭條款係經兩造磋商後所締結之單方
07 終止條款，均應受其拘束，且依系爭契約第五條約定，被
08 告本負有於契約終止後返還租賃物之義務，則原告於依約
09 終止系爭契約後，請求被告返還系爭廠房，本屬其權利之
10 正當行使，自難認有違反誠實信用原則之處，是被告前開
11 所辯，為無理由。

12 (五)從而，系爭條款第二項確為契約當事人得提前單方終止契
13 約之約款，任一方當事人如因故有於系爭契約屆滿前終止
14 契約之需，即可依該項約定，於預定終止日3個月前以書
15 面通知對方，於該預定終止日屆至時，即生終止契約之效
16 力（惟依系爭契約第三條第四款約定，如欲終止者為被告
17 ，縱書面通知日距書面終止日少於3個月亦可，只是被告
18 仍需支付3個月之租金）。原告已於108年3月21日以其有
19 使用廠房之需求為由，以存證信函對被告為「依系爭契約
20 第二條第二項約定以通知終止契約，並以本函送達日之翌
21 日起算3個月之翌日為契約終止日」之書面通知（見本院
22 卷第29、30頁），則兩造間之系爭契約，於108年3月22日
23 該存證信函送達被告起算滿3個月之翌日即108年6月23日
24 ，即已終止，被告嗣後已無繼續占有系爭廠房之法律上權
25 源，則原告依系爭契約第五條「契約期滿或終止時……乙
26 方應以自己之費用，將標的物回復原狀，並返還甲方」之
27 約定，請求被告將系爭廠房遷讓返還予原告，即屬有據，
28 應予准許。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
29 者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占
30 有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所

有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，是房屋所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。本件被告於系爭契約終止後猶繼續占用系爭廠房，期間自受有相當於系爭廠房租金之使用利益，致原告受有同額之損害，則原告依不當得利法則請求被告應自108年7月1日起至被告遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付相當於租金之不當得利40,575元，亦屬有據，同應准許。又本院既依系爭契約第五條、不當得利之法律關係准許原告遷讓房屋及給付金錢之請求，則原告另依民法第455條、第767條第1項前段、侵權行為之法律關係請求之部分，即毋庸再為審酌，併此敘明。

五、綜上所述，系爭契約已於108年6月23日合法終止，被告於系爭契約終止後，已無占有系爭廠房之合法權源，復無足以拒絕原告行使權利之情事，則原告依系爭契約第五條及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭廠房，及自108年7月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利40,575元，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均不足影響判決之結果，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 2 月 4 日
民 事 第 三 庭 法 官 張 玉 萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 2 月 5 日
書 記 官 鄭 伊 汝