

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第62號

原告 台京企業股份有限公司

法定代理人 賴炳宏

訴訟代理人 楊譜諺律師

複代理人 鄭健宏律師

李佳叡律師

被告 龍業百起股份有限公司

法定代理人 林煥平

被告 加得科技有限公司

法定代理人 吳忠衛

上 1 人

訴訟代理人 劉家榮律師

複代理人 陳富絹律師

被告共同

訴訟代理人 梁凱富律師

王俞倫律師

上開當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告加得科技有限公司應給付原告新臺幣肆佰捌拾參萬元，及自民國一一〇年二月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告加得科技有限公司負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣壹佰陸拾壹萬元為被告加得科技有限公司供擔保後，得假執行。但被告加得科技有限公司如以新臺幣

01 肆佰捌拾參萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
05 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
06 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
07 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦
08 得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明
09 文。查本件被告加得科技有限公司（下稱加得公司）之法定
10 代理人原為鄭蒲，嗣於訴訟程序中變更為吳忠衛，業據原告
11 具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第79頁），核無不合，應予
12 准許。

13 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但者請求
14 之基礎事實同一者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明
15 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、4款定有明
16 文。本件原告原請求：(一)被告龍業百起有限公司（下稱龍業
17 百起公司）應將門牌號碼高雄市路○區○○○路000號房屋
18 （下稱系爭房屋）面積3分之2遷讓返還原告。(二)龍業百起公
19 司應給付原告新臺幣（下同）3,785,000元，及自起訴狀繕
20 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自民
21 國110年1月1日起至騰空遷讓交還前項房屋之日止，按月
22 給付原告472,500元。(三)加得公司應將系爭房屋面積3分之
23 1遷讓返還原告。(四)加得公司應給付原告1,680,000元，及
24 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
25 息。並自110年1月1日起至騰空遷讓交還第一項房屋之日
26 止，按月給付原告210,000元。嗣於訴訟進行中，因原告與
27 其出租人就系爭房屋之租約已終止，是原告多次變更、追
28 加、縮減聲明後，其聲明更改為：(一)龍業百起公司應給付原
29 告10,867,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
30 按年息5%計算之利息。(二)加得公司應給付原告4,830,000
31 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計

01 算之利息。經核原告嗣後變更聲明之訴，與其原訴所主張之
02 基礎事實同一，且係因原告起訴後之客觀情形顯然變更，原
03 告以上開聲明代替原先之聲明，核與上開規定相符，自應准
04 許。

05 三、原告主張：

06 (一)訴外人吳錠樺原係原告之董事長，並為龍業百起公司、加得
07 公司之實際負責人；訴外人吳幸忠為吳錠樺之胞弟，為原告
08 之前副董事長；龍業百起公司法定代理人林煥平、加得公司
09 法定代理人吳忠衛均為原告之前員工，加得公司前法定代理
10 人鄭蒲為原告前副總經理。茲因原告之單一法人股東日本株
11 式会社力十イ（中文社名：日商金井株式會社）於109年4
12 月29日解任吳錠樺董事職務改選董事長，然吳錠樺拒不交出
13 原告包括印鑑章、銀行存摺暨印章及部分契約正本等重要資
14 料，經原告提出訴訟勝訴後始取回。系爭房屋係原告向信雄
15 興業股份有限公司（下稱信雄公司）承租，並轉租廠房面積
16 3分之1予加得公司，剩餘廠房面積3分之2係作為辦公
17 室、加工廠房及倉儲使用。詎於109年5月2日14時許，吳
18 幸忠帶自稱係龍業百起公司人員之不明人士擅自闖入系爭房
19 屋，要求到場之原告員工悉數離開不得進入，經員工報警處
20 理，龍業百起公司宣稱已與原告簽約而為系爭房屋之承租
21 人，租期自109年5月4日起至114年4月30日止計5年，
22 然其提出之租約係偽造。龍業百起公司自109年5月2日起
23 即占有使用系爭房屋迄今，自應給付原告相當於租金之不當
24 得利，以每月租金450,000元、含稅金額472,500元計算，
25 龍業百起公司自109年5月2日起至111年3月29日原告與
26 信雄公司終止租約為止，占有使用系爭房屋共23月，爰請求
27 龍業百起公司給付原告相當於租金之不當得利10,867,500元
28 （計算式：472,500元/月×23個月）。龍業百起公司雖主
29 張已提存上開款項並經原告領取，但龍業百起公司在109年5
30 月2日將原告公司人員驅逐後侵占原告位於系爭房屋之庫
31 存，造成原告損失52,935,495元，目前原告對龍業百起提出

01 損害賠償之訴審理中，上開提存之金額係抵銷上開損失，原
02 告仍得向龍業百起公司請求上開相當於租金之不當得利。

03 (二)加得公司雖與原告間定有租約，惟被告加得公司僅得使用系
04 爭房屋面積3分之1之廠區，其餘廠區應由原告使用收益，
05 加得公司於109年5月2日起即拒絕讓原告之員工進入系爭
06 房屋，原告於109年5月3日已至系爭房屋門口張貼公告與
07 加得公司終止租約關係，並於109年5月4日以存證信函發
08 函予加得公司重申終止租約之旨，足見原告與加得公司間已
09 無租賃關係存在。退步言之，縱加得公司與原告間仍有租約
10 存在，惟加得公司未依法、依約給付租金已逾8個月，經催
11 告仍拒不給付，原告自得以起訴狀繕本之送達作為終止租約
12 之意思表示，命加得公司於起訴狀繕本送達之翌日起算7日
13 內限期給付租金，逾期未給付，原告自得以此為由，對加得
14 公司終止租約。既原告與加得公司間並無租賃關係存在，加
15 得公司自109年5月2日起即占有使用系爭房屋迄今，自應
16 給付相當於租金之不當得利，以每月租金200,000元、含稅
17 金額210,000元計算，加得公司自109年5月2日起至111
18 年3月29日止計23個月占有使用系爭房屋，爰請求加得公司
19 給付原告相當於租金之不當得利4,830,000元（計算式：21
20 0,000元/月×23個月=4,830,000元）。為此，爰依上揭
21 法律規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)龍業百起公司應給
22 付原告10,867,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按年息5%計算之利息。(二)加得公司應給付原告4,830,0
24 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
25 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

26 四、被告之答辯：

27 (一)龍業百起公司則以：龍業百起公司係合法向原告承租系爭房
28 屋，並自109年5月起，每月提存472,500元租金，原告業已
29 領取109年5月至111年3月提存款項共10,867,500元，原告已
30 無從向龍業百起公司請求任何租金或相當於租金之不當得
31 利。龍業百起公司提存之原因事實為「提存人向受取權人承

01 租下列不動產，應給付租金，因受取權人遲延受領，依民法
02 第326條辦理提存。」，明確記載提存之原因及事實，原告
03 收受時，亦知悉龍業百起公司提存之原因及事實，自不生原
04 告選擇用於抵銷其他債務之問題。而原告辯稱對龍業百起公
05 司另有52,935,495元之侵權行為損害賠償債權一事，龍業百
06 起公司否認之，原告主張自屬無據等語，資為抗辯。並聲
07 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，聲請
08 免為假執行。

09 (二)加得公司則以：加得公司並未有未依約使用系爭房屋之情
10 事，其否認有阻止原告公司人員於109年5月2日進入系爭房
11 屋，原告主張於109年5月3日終止與加得公司之租約，要無
12 理由，不生終止租約之效果。另原告公司於109年4月委請加
13 得公司進行鏈帶螺絲加工，加得公司已經完工交貨予原告，
14 並開立發票予原告公司請款，原告自應給付加得公司加工貨
15 款6,671,422元，加得公司主張與原告之租金債權4,830,000
16 元相互抵銷，原告公司自無從向加得公司請求任何租金等
17 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判
18 決，願供擔保，聲請免為假執行。

19 五、兩造不爭執事項：

20 (一)吳錠樺原係原告公司之董事長；吳幸忠為吳錠樺之胞弟，為
21 原告公司之前副董事長；林煥平為原告公司之前員工兼任龍
22 業百起公司之負責人；鄭蒲為原告之前副總經理兼任加得公
23 司之前負責人，吳忠衛為原告之前員工及加得公司現負責
24 人。

25 (二)原告之單一法人股東日本株式会社力十イ（按：中文社名：
26 日商金井株式會社）於109年4月29日解任吳錠樺董事職務
27 改選董事長。

28 (三)原告於104年起，其廠房即系爭房屋係向信雄公司承租，並
29 於承租系爭房屋後，原告轉租廠房面積3分之1予加得公
30 司，剩餘廠房面積3分之2係作為辦公室、加工廠房及倉儲
31 使用。於109年5月2日14時許，吳幸忠帶不明人員，要求

01 在場之原告員工悉數離開不得進入，自該日起，原告即不再
02 占有使用系爭房屋。

03 (四)原告向信雄公司承租系爭房屋之租金為每月65萬元，其租約
04 終止日為111年3月29日，租約終止前之租金，原告已給付
05 予信雄公司，且此部分事實業經本院111年重訴字第160號
06 確定判決認定在案。

07 (五)龍業百起公司自109年5月1日起占用系爭房屋3分之2面
08 積，其受有利益相當於每月472,500元，龍業百起公司已提
09 存之金額，業經原告領取10,867,500元（依每月472,500元
10 計算，共計23個月）。

11 (六)加得公司向原告承租系爭房屋3分之1面積之租金含稅為21
12 0,000元，自109年5月1日起即未再給付原告，之前之租
13 金已給付，自109年5月2日起至111年3月29日止，共計
14 23個月，計4,830,000元之租金或占有利益尚未給付原告。

15 六、本件之爭點為：

16 (一)龍業百起公司主張自109年5月2日至111年3月29日間就
17 系爭房屋應向原告返還之占有利益已經清償完畢，有無理
18 由？原告主張領取之提存金額係抵銷原告另向龍業百起公司
19 主張之52,935,495元損害賠償請求權，此部分債權尚未清
20 償，有無理由？原告是否得再向龍業百起公司主張此期間占
21 有利益之返還？

22 (二)原告主張對加得公司之租約已終止？有無理由？自何時起終
23 止？

24 (三)加得公司主張原告尚有6,671,422元之加工款債權未給付，
25 有無理由？其主張以此抵銷就系爭房屋之占有利益或租金，
26 是否有據？原告是否尚得向加得公司請求若干租金或占有利
27 益？其金額若干？

28 七、本件得心證之理由：

29 (一)龍業百起公司部分：

30 1.關於原告主張：其向信雄公司所承租之系爭房屋，自109年5
31 月2日即為龍業百起公司所占用，其自該日起即無法進入系

01 爭房屋，而龍業百起公司占用系爭房屋3分之2面積，其每月
02 相當於租金之利益為472,500元，而原告與信雄公司之租約
03 於111年3月29日終止等情，為龍業百起公司所不爭執，兩造
04 雖對龍業百起公司占用期間係基於合法之租賃契約或無權占
05 用一節有所爭執，惟龍業百起公司應給付原告自109年5月2
06 日至111年3月29日間之占有利益，其利益應以每月472,500
07 元計算，故龍業百起公司應給付原告之金額為10,867,500元
08 （472,500×23=10,872,500），而龍業百起公司就上開金額
09 業已提存，而原告亦已領取完畢一事，為兩造所不爭執，是
10 龍業百起公司無論係基於租賃契約，或係因無權占有應返還
11 相當於租金之不當得利，其就此段期間之占有利益，對原告
12 應付之給付義務，均已清償完畢，原告不得再向龍業百起公
13 司請求。

14 2.按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人
15 所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，
16 指定其應抵充之債務，民法第321條定有明文；又按消費借
17 貸之借用人主張借款業已清償，而貸與人主張借用人此項清
18 償之款項，係屬另筆債務，並非系爭借款時，依舉證責任分
19 配之原則，應由貸與人就另筆債務之存在負舉證責任，最高
20 法院73年台上字第2383號著有判決。原告雖陳稱：其對於龍
21 業百起公司尚有52,935,495元之侵占庫存之損害賠償債權，
22 其領取上開提存款，係為抵銷上開請求，並非領取相當於租
23 金之不當得利等語，惟縱使龍業百起公司對原告負有多筆債
24 務，其給付之種類相同，依前開條文，龍業百起公司既為清
25 償人，自得於清償時，指定其應抵充之債務，其提存書上記
26 載：「提存人向受取權人承租下列不動產，應給付○年○月
27 ○日至○年○月○日租金，因受取權人遲延受領，依民法第
28 326條辦理提存。房屋坐落：高雄市路○區○○○路000號」
29 等語（見本院卷一第119-165頁），是龍業百起公司已指定
30 該筆提存款項係優先抵充其占有系爭房屋之利益，原告自不
31 能主張其抵充者係他筆債務；又龍業百起公司既主張對原告

01 之債務已清償，則原告若辯稱該筆款項所清償者乃其他債
02 權，依上開舉證分配原則，原告就他筆債權亦負有舉證責
03 任，惟該損害賠償債權為龍業百起公司所否認（見本院卷四
04 第431頁），其目前仍在本院另案審理中，故該損害賠償債
05 權之存在，尚待證明，是原告主張龍業百起公司係清償該筆
06 損害賠償債權云云，亦屬無據，要非可採。

07 (二)加得公司部分：

08 1.加得公司與原告間存有系爭房屋3分之1面積之租賃契約，每
09 月租金210,000元（含稅）一事，為兩造所不爭執，並有租
10 賃契約書在卷可參（見審重訴卷第49、50頁），原告雖主
11 張：加得公司於109年5月2日拒絕讓原告員工進入系爭房
12 屋，原告已於109年5月3日在系爭門口張貼公告終止與加得
13 公司之租約關係等語，惟加得公司否認有阻止原告進入系爭
14 房屋之情事。參諸原告所主張當日阻止原告公司進入系爭房
15 屋之人，係「吳幸忠帶自稱龍業百起公司人員之不明人士」
16 （見本院卷一第385頁），而吳幸忠為吳錠樺之胞弟，為原
17 告之前副董事長，僅得認此事與龍業百起公司有關，並未見
18 其與加得公司之關係，原告雖主張吳錠樺實際上得控制加得
19 公司，對其具有實質影響力，惟其並未證明本件吳幸忠之行
20 為係加得公司之人員或經加得公司授權之人為之，是其主張
21 依民法第438條第2項終止與加得公司間之租約，尚難認為有
22 據。

23 2.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
24 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
25 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
26 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1、2
27 項前段定有明文。參諸加得公司自109年5月起即未再給付原
28 告租金一事，為加得公司所不爭執，而加得公司主張對原告
29 有6,671,422元之加工款債權，並主張以此債權抵銷租金，
30 故拒絕給付租金一事，有加得公司109年8月10日存證信函在
31 卷可參（見審重訴卷第77、79頁），惟原告否認有上開加工

01 款債權存在，加得公司又未能舉證證明上開加工款債權存在
02 （詳後述），是加得公司至原告起訴時，遲延給付租金業已
03 達2個月以上之租額，原告主張以起訴狀限期加得公司7日內
04 給付，逾期未給付租金，原告公司以此起訴狀對加得公司終
05 止租約，即屬有據，是加得公司拒絕給付租金，兩造之租約
06 於加得公司110年2月19日收受起訴狀繕本翌日起7日即110年
07 2月27日終止（見審重訴卷第113頁）。

08 3.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條前段定有明文，加得公司主張對原告有
10 加工款債權，並執之與原告之租金債權相互抵銷，自應由加
11 得公司就加工款債權存在一事負舉證責任。經查：

12 (1)加得公司雖陳稱：原告對其有109年4月之加工款債權6,671,
13 422元尚未給付等語，並提出發票及銷貨單資為證明（見本
14 院卷一第183-315頁），惟原告主張：上開銷貨單係加得公
15 司自行製作，要無從證明其已交貨，而發票係吳錠樺拒絕交
16 出原告公司印章期間所收取並進行申報作業，事後要折讓需
17 要兩造蓋章，故原告無法單方作業撤銷，此亦不能證明加得
18 公司有交貨之事實等語。參諸原告公司在109年4月29日解任
19 吳錠樺職務並改選董事長後，吳錠樺拒不交出印鑑章、存摺
20 等重要資料，經原告提出返還印章之訴，經本院109年度訴
21 字第743號於110年2月26日判決吳錠樺應交出印章，並經臺
22 灣高等法院高雄分院於110年9月1日以110年度上字第128號
23 駁回上訴後確定一節，有上開判決書在卷可參（見本院卷一
24 第371-377頁），是原告上開主張，並非無據，況解任吳錠
25 樺職務不久，旋即發生109年5月2日龍業百起公司人員阻止
26 原告公司員工進入系爭房屋之事件，原告主張其存放在系爭
27 房屋之存貨，均因此無從接近及使用，加得公司主張之加工
28 款債權訂貨期間恰於109年4月，此段時間正值兩造公司發生
29 系爭房屋使用權限爭執及經營權交接紛亂之際，加得公司是否
30 有遵循通常定貨流程並確實交貨，即屬有疑，其自應對於
31 已確實交貨予原告一事負舉證之責，而不能以其自行製作之

01 文書或原告先前定貨之資料，即認其已盡交付貨物之責。

02 (2)參諸兩造之交貨地點，原告自110年8月17日言詞辯論期日
03 起，即稱：上開鏈帶螺絲加工半成品，係由原告於永安廠將
04 半成品運到路竹廠（即系爭房屋所在處）交由加得公司加工
05 後，同在系爭房屋之加得公司，於該處將成品交付給原告公
06 司廠房，由原告公司辦理出口等語（見本院卷一第386
07 頁），其自始均主張交貨地點為路竹廠，而加得公司於訴訟
08 歷程中均未見否認上情，惟於113年4月19日始首次辯稱：此
09 批貨物係原告於109年3月搬遷至永安廠後交付，故已交付至
10 永安廠云云（見本院卷二第418頁），此經原告否認稱：我
11 們倉庫從頭到尾都在路竹廠，而沒有搬到永安廠，永安廠根
12 本沒有倉庫可放得下這些貨物等語。此經證人即原告路竹廠
13 廠長陳浩鳴到庭證稱：加得公司每天成品生產完成後，產生
14 銷貨單，拿給原告公司採購登打，表示貨已經完成進入原告
15 公司倉庫，加得公司生管就會將銷貨單交給加得公司會計，
16 打請款單開發票向原告公司請款，但貨是每天完成後放在固
17 定位置，由原告公司人員拉進原告公司倉庫裡面，沒有人特
18 別去點收，但每月月底會由倉庫盤點，109年4月，加得公司
19 生產的貨品一樣在路竹廠交給原告公司，沒有改到永安廠
20 過，因為109年4月29、30日發生爭議事情，原告公司無法進
21 場，我就沒有看到他們有盤點，盤點時會有盤點表，原告公
22 司要蓋章等語（見本院卷四第412頁），參諸陳浩鳴原為原
23 告公司員工，發生109年5月2日爭議事件後，其即轉至龍業
24 百起公司工作，是其身為原告、龍業百起公司之員工，即無
25 偏頗任何一方之必要，其證詞即堪採信。而由上開證人之證
26 詞，足見加得公司主張：原告公司在109年3月就把倉庫搬遷
27 到永安廠，其已將貨品交付至原告公司永安廠云云，要屬虛
28 妄，原告公司之倉庫至109年5月2日發生衝突前均位於路竹
29 廠，是加得公司自無將貨品交付至永安廠之可能，其主張已
30 交貨完畢，要屬不能採信。

31 (3)又依上開證人證詞，原告公司因與加得公司同位於系爭房屋

01 辦公、交貨，故未每天盤點，而係每月月底盤點，並於盤點
02 後由原告交付盤點表及蓋章，以資證明貨品已完全交付，而
03 銷貨單及發票均只是紙上作業，並不能證明貨品已完全進入
04 原告公司倉庫，數量及品項均正確，故加得公司僅能提出銷
05 貨單及發票，不能提出109年4月貨品之盤點表，即難認已盡
06 舉證責任。而於109年5月2日發生吳幸忠帶人阻止原告公司
07 進入系爭房屋之情事，依證人之證詞，堪認就109年4月之訂
08 貨，原告公司無法盤點加得公司是否確實出貨，而加得公司
09 持續在系爭房屋內辦公，其公司股東結構與龍業百起公司高
10 度重疊，是加得公司之人員得接觸系爭房屋之倉庫而原告公
11 司之人員則否，目前該倉庫內之庫存是否同於109年5月2日
12 之狀況，亦屬有疑，加得公司亦未就此提出相關證明，故加
13 得公司對於已交貨予原告公司一事，即屬不能證明，自無從
14 向原告公司請求給付6,671,422元之加工貨款。

15 4. 綜上，加得公司主張抵銷之加工貨款債權既不能證明其存
16 在，其與原告公司間之租賃契約亦因未給付租金而終止，原
17 告依兩造租約向加得公司主張109年5月2日至110年2月27日
18 之租金，及110年2月28日至111年3月29日相當於租金之不當
19 得利，兩造不爭執以每月210,000元計算，共23月，計4,83
20 0,000元（ $210,000 \times 23 = 4,830,000$ ），即有理由，應予准
21 許。

22 八、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求龍業百起公司給
23 付10,867,500元及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年
24 息5%計算之利息，因龍業百起公司業已清償，其主張即無
25 理由，應予駁回；惟其另依租賃契約及民法第179條規定，
26 請求加得公司給付4,830,000元及自起訴狀繕本送達翌日即
27 10年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
28 由，應予准許。

29 九、原告就其對加得公司勝訴部分，因兩造均陳明願供擔保宣告
30 准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准
31 許之。而對龍業百起公司敗訴部分，因其假執行之聲請已失

01 依據，應併予駁回。

02 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
03 審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論敘。

04 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

06 民事第二庭 法官 張琬如

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

11 書記官 簡鴻雅