

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第212號

原告 打狗酒業股份有限公司

法定代理人 呂孟寰

訴訟代理人 林清堯律師

被告 富誠企業股份有限公司

兼法定代理人 陳琪文

共同

訴訟代理人 黃奉彬律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與由被告陳琪文擔任負責人之被告富誠企業股份有限公司（下稱富誠公司）簽立廠房租賃契約書，由原告向富誠公司承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號（下稱系爭廠房）做為工廠及倉庫，原約定租約到期日為民國109年2月28日，每個月租金新臺幣（下同）27萬元，原告並交付押租金52萬元予富誠公司。原告於000年00月間積欠富誠公司半個月之租金，富誠公司即於108年底將系爭廠房斷水、斷電、鎖住大門，原告嗣因虧損而聲請裁定解散，經本院以109年度司字第7號民事裁定應予解散在案後，向被告表示欲進入系爭廠房清點、變賣設備以進行清算程序，被告竟表示已變賣原告所有設備。原告前就陳琪文變賣原告之設備乙事提起刑事侵占告訴，雖經檢察官為不起訴處分，然原告

01 已支付富誠公司押租金52萬元，被告依約需俟原告欠租2個
02 月時方得處分原告之財產，而原告並未積欠租金超過2個
03 月，更遑論尚有押租金可資抵扣，縱認被告得變賣原告之設
04 備以抵扣租金，亦不能不顧該等設備之價值即任意出售，況
05 被告亦未將變賣所得價金扣除原告積欠房租後之餘款返還予
06 原告。核被告上開所為，已侵害原告之財產權，且被告擅自
07 變賣原告之設備，顯無法律上原因而受有利益，致原告受有
08 損害，依原告109年4月13日財產目錄所載，原告之設備經計
09 算折舊後，價值仍達754萬5,340元，故原告依侵權行為、不
10 當得利等規定，自得請求被告賠償上開損失。另原告之設備
11 遭變賣時，陳琪文擔任富誠公司之負責人，且其於上開刑事
12 案件偵查中表示係為處理富誠公司與原告間之租賃事宜而處
13 分原告之設備，亦即陳琪文上開所為係執行富誠公司業務，
14 故應依民法第28條、公司法第23條第2項規定與富誠公司負
15 連帶賠償責任。為此，爰依民法第28條、第184條第1項前
16 段、第179條及公司法第23條第2項侵權行為、不當得利等規
17 定選擇合併提起本件訴訟等語。並聲明：(一)請求權基礎為侵
18 權行為部分：1.被告應連帶給付原告754萬5,340元，及自起
19 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
20 2.願提供擔保，請准予以宣告假執行。或者(二)請求權基礎為
21 不當得利部分：1.富誠公司應給付原告754萬5,340元，及自
22 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
23 息；2.願提供擔保，請准予以宣告假執行（以上二聲明擇一
24 為原告勝訴判決）。

25 二、被告均以：原告與富誠公司先於104年2月底簽訂廠房租賃契
26 約書，約定租賃期間自104年3月1日至109年2月28日，押租
27 金為52萬元，嗣因原告租用面積縮減，雙方復於106年3月1
28 日簽訂廠房租賃契約書，合意原契約於106年2月10日終止，
29 並約定租賃期間自106年3月1日至109年2月29日、每月租金
30 減為13萬5,000元，押租金減為27萬元，且至民間公證人王
31 光弘事務所辦理公證上開租賃契約（下稱系爭公證租約），

01 是富誠公司所收之押租金應僅為27萬元。後富誠公司曾於10
02 7年11月14日、108年1月25日、108年2月14日、108年12月27
03 日先後共4次催繳租金。原告自108年10月開始積欠租金後，
04 富誠公司一再向原告催索，原告均置之不理，截至109年2月
05 29日租期屆滿，原告共積欠富誠公司租金及水電費共72萬
06 元，且富誠公司不曾對系爭廠房斷水、斷電，原告因經營不
07 善而於000年0月間自行搬離系爭廠房。依原告法定代理人前
08 於108年2月25日積欠被告4.5個月房租時所提出還款計畫而
09 簽立之切結書（下稱系爭切結書），原告嗣未遵期繳納房租
10 後，富誠公司已於108年12月27日以存證信函終止雙方租
11 約，並催告原告應於7日內搬離完畢，將租賃物原狀交還富
12 誠公司，惟原告置之不理，富誠公司直至租期屆滿後之109
13 年3月2日，始依系爭公證租約第13條、第21條約定將原告所
14 遺留在系爭廠房之雜物依廢棄物處理，以47萬5,000元之價
15 格出賣予訴外人鄭卯吉，並約定鄭卯吉應於109年3月6日至2
16 0日拆除及搬離，因鄭卯吉係於3月12日拆除廢棄物，超過租
17 期屆滿日12日，則富誠公司依系爭公證租約第12條約定得向
18 原告請求12萬元違約金，是以，原告積欠富誠公司租金、水
19 電費及違約金共計84萬元，已超過富誠公司應返還之押租金
20 27萬元，被告依法主張抵銷；退而言之，縱認原告於108年1
21 2月27日僅積欠2.5個月租金，但原告亦未繳納109年1、2月
22 之租金及積欠108年8月至12月之水電費用12萬元，以此推
23 算，原告於109年1月18日未繳納之租金已達2個月，系爭公
24 證租約亦已於109年1月18日發生終止之效力。另因原告積欠
25 廠商貨款，當時負責人均不知去向，許多廠商均自行至公司
26 搬離自己的物品，現場所遺留均為固定無法搬遷之設備，被
27 告否認原告所稱系爭廠房內遺留之財產尚有754萬5,340元，
28 且陳琪文係依系爭公證租約約定執行職務，並未有違反法令
29 之處，自無民法第28條、公司法第23條第2項規定之適用等
30 語置辯。並聲明：(一)原告之訴暨假執行之聲請均駁回；(二)如
31 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項及本件爭點（見重訴卷第60至62、160、188
02 頁）：

03 (一)兩造不爭執事項：

- 04 1.兩造先於104年2月底簽訂廠房租賃契約書，約定由原告向被告承租系爭廠房做為工廠及倉庫，租賃期間自104年3月1日至109年2月28日，押租金為52萬元，嗣因原告租用面積縮減，復於106年3月1日簽訂系爭公證租約，合意原契約於106年2月10日終止，並約定租賃期間自106年3月1日至109年2月29日、每月租金減為13萬5,000元，押租金減為27萬元，且至民間公證人王光弘事務所辦理公證。
- 11 2.原告於108年2月25日簽立被證8系爭切結書後，於108年3至6月有按照系爭切結書上所載方式付款，108年7至9月亦有給付富誠公司租金。原告自108年10月開始積欠租金，富誠公司一再向原告催索，原告均置之不理，截至109年2月29日租期屆滿，原告共積欠富誠公司租金及水電費共計72萬元（未扣除押租金），扣除押租金後積欠45萬元。
- 17 3.原告於109年4月6日經本院109年度司字第7號民事裁定應予解散。
- 19 4.被告於109年3月2日變賣原告遺留在系爭廠房內物品，於同年月6日至20日間拆除及搬離。
- 21 5.原告前對陳琪文就變賣系爭廠房內物品之事提出涉犯強制、侵入住居及侵占等罪嫌之刑事告訴，經臺灣高雄地方檢察署以109年度偵字第24714號為不起訴處分，並經臺灣高等檢察署高雄檢察分署以110年度上聲議字第145號駁回再議確定。
- 25 6.原告有於108年12月31日收受被告於108年12月27日寄送之存證信函。

27 (二)本件爭點：

- 28 1.被告得否依兩造間之租賃契約約定，變賣原告遺留在系爭廠房內之物品？
- 30 2.被告變賣原告遺留在系爭廠房內之物品，是否對原告成立侵權行為或不當得利？若是，原告所受之損害或被告所得利益

01 為若干？

02 3.承上，如是，被告主張以原告積欠之租金、水電費共計72萬
03 元及違約金12萬元（以上合計84萬元）扣除押租金27萬元後
04 之57萬元抵銷，是否有理？

05 四、得心證之理由：

06 (一)被告得依兩造間之租賃契約約定，變賣原告遺留在系爭廠房
07 內之物品：

08 1.原告固主張富誠公司即於108年底將系爭廠房斷水、斷電、
09 鎖住大門云云，惟此為被告所否認。經查，證人即原告前會
10 計人員呂宜蓁到庭證稱：108年12月31日是我們公司最後一
11 天營業，我們員工自主性訂那天為最後一天營業，因為我們
12 也知道公司狀況不是很好，且我們如果欠房租的話，房東會
13 進來說再不償還租金，就要斷水斷電，當初斷水斷電的開關
14 在廠區內，我們知道房東沒有權利進來斷水斷電，但房東這
15 樣長期進來，員工會害怕，所以我們自主性訂108年12月31
16 日最後一天上班，老闆有同意那天結束營業，客觀上來說是
17 我們自己斷水斷電等語明確（見重訴卷第129至131頁）。是
18 以，堪認被告並未於108年底將系爭廠房斷水、斷電、鎖住
19 大門，原告此部分主張，洵非足採。

20 2.富誠公司於108年12月27日寄發存證信函給原告，尚不生終
21 止雙方間系爭廠房租賃契約之效力：

22 ①按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
23 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
24 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
25 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
26 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
27 民法第440條第1項、第2項定有明文。蓋於無害出租人之利
28 益範圍內，保護承租人之利益也，自不得因當事人以契約預
29 先排除之（最高法院106年度台上字第757號判決參照）。又
30 按土地法第100條第3款規定：「出租人非因左列情形之一，
31 不得收回房屋：□承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達

01 2個月以上時」。參照土地法第100條第3款關於擔保抵償租
02 金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之
03 租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年
04 台上字第516號判決要旨參照）。

05 ②查原告與富誠公司簽訂之系爭公證租約約定，租金支付方式
06 為逐月兌現支票或逐月將租金含營業稅於5日前匯入指定帳
07 號，且租約第11條記載「乙方（即原告）積欠租金達2個月
08 以上，或違反本特約事項第1項至第5項規定之一者，甲方
09 （即富誠公司）得終止租約，收回租賃物，如有損害，並得
10 請求賠償，乙方不得有異議」等語，而原告於簽訂系爭公證
11 租約後，曾於107年8月至108年0月間欠繳租金，經富誠公司
12 分別於107年11月14日、108年1月25日、108年2月14日共3次
13 寄發存證信函給原告，並依序在上開存證信函內記載「…貴
14 公司於107年8月起至今，租金皆未交付，依合約第11條已達
15 到違約條件，於此，特發出此存證信函，限期於收到此信函
16 3日內繳清8月至11月之4個月租金（共計未稅54萬元）」、
17 「…貴公司至108年1月25日已4個月又25天仍然未繳任何租
18 金及水電費…請貴公司儘速於3日內向我方一次繳清計5個月
19 租金為荷，依法定合約我方得須終止契約、收回租賃
20 物…」、「…貴公司至108年2月14日止，已超過5個多月仍
21 然不繳任何租金及水電費…依據雙方租賃合約且經法院公證
22 之契約書第11條…因此本公司再次發出此存證信函。甲乙雙
23 方至（應為「自」之誤）即日起終止租約，貴公司需於3日
24 內搬離完畢將租賃物以原狀交還甲方，否則將憑公證契約書
25 第13條…」等字句；嗣原告於108年2月25日簽立記載「原告
26 截至108年2月25日止，尚欠富誠公司4.5個月餘之房租，共
27 計63萬8,750元，為此原告提出還款計畫如下，口說無憑，
28 故立此切結書。…並且於剩餘合約時間準時給付房租。若原
29 告違反上述付款約定，本公司同意直接解約並且於5日內搬
30 離。留置於租賃物內而不宜（應為「移」之誤）去者視為廢
31 棄物，任由富誠公司處置，我方絕無異議。倘富誠公司因而

01 受任何損失時，本公司應賠償之」等內容之系爭切結書交予
02 被告。上開情形，有系爭公證租約、上開存證信函及系爭切
03 結書等在卷可稽（見審重訴卷第70頁、重訴卷第113、115、
04 117、121頁）。堪認原告與富誠公司間系爭公證租約係約定
05 租金於每期開始時支付，富誠公司於108年2月14日原已依民
06 法第440條、土地法第100條第3款規定及系爭公證租約第11
07 條約定，於原告積欠逾2個月租金時，寄發存證信函通知原
08 告終止系爭公證租約，後雙方協商後，方由原告出具系爭切
09 結書擬定還款計畫，並保證於剩餘合約內準時給付租金，且
10 同意若再違約即終止租約（雖系爭切結書用語為「解約」，
11 依前後文義，應解為終止租約之意），在系爭廠房內物品不
12 移去即視為廢棄物，任由富誠公司處理。亦即，雙方於系爭
13 公證租約經富誠公司依法終止後，復同意依系爭切結書所載
14 約定，富誠公司依系爭公證租約所載期限、租金等租賃條
15 件，將系爭廠房繼續出租予原告使用至系爭公證租約所約定
16 之期間屆滿為止（兩造間應屬另行成立一租賃契約）。而如
17 前所述，民法第440條第2項屬強制規定，不得以特約排除，
18 則原告與富誠公司間系爭切結書所記載「若再違約，同意直
19 接終止租約」約定部分，應屬無效。

- 20 ③又查原告於簽立系爭切結書後，復自108年10月開始積欠租
21 金，富誠公司一再向原告催索，原告均置之不理，截至109
22 年2月29日租期屆滿，原告共積欠富誠公司租金及水電費共
23 計72萬元（未扣除押租金），扣除押租金後積欠45萬元；原
24 告有於108年12月31日收受被告於108年12月27日寄送之存證
25 信函等節，均為兩造所不爭執（兩造不爭執事項2、6.）。
26 依此，富誠公司固於108年12月27日寄送之存證信函內表示
27 「…貴公司至108年12月止，已超過3個月仍然不繳任何租金
28 及水電費，…依據雙方租賃合約且經法院公證之契約書第11
29 條：…因此本公司發出此存證信函。甲乙雙方至（應為
30 「自」之誤）即日起終止租約，貴公司需於7天內搬離完畢
31 並將租賃物以原狀交還甲方。否則將憑公證契約書第13條：

期滿或終止租約，留置於租賃物內而不移去者視為廢棄物論，任憑甲方處置乙方不得有異議…」等語，惟因截至108年12月27日止，原告所積欠富誠公司租金，扣除2個月押租金後，尚未遲延給付逾2個月，是如前揭說明，應認富誠公司於108年12月27日寄送存證信函給原告，尚不生終止系爭廠房租賃契約之效力，原告與富誠公司間之系爭廠房租賃契約，應於期限屆滿時即至109年2月29日止始消滅。

3.系爭廠房租賃期限屆滿5日後，富誠公司得依與原告間之租賃契約約定，變賣原告遺留在系爭廠房內之物品：

①查被告於109年3月2日即兩造間系爭廠房租賃契約期限已屆滿時變賣原告遺留在系爭廠房內物品，於同年月6日至20日間拆除及搬離一情，為兩造不爭執（兩造不爭執事項4.）。

②次查，系爭公證租約第13條雖約定「期滿或終止租約，乙方（即原告）搬離後，留置部分家具雜物於租賃物內，而不宜（應為「移」之誤）去者，視為廢棄物論，任憑甲方（即被告）處置，乙方不得有異議」等語，然如前述，依原告簽立之系爭切結書可知，兩造間於108年2月25日重新成立租賃契約時已另約定「若原告違反上述付款約定，本公司同意直接解約並且於5日內搬離。留置於租賃物內而不宜（應為「移」之誤）去者視為廢棄物，任由被告處置，我方絕無異議」等情，縱如前揭所述，系爭切結書違反民法第440條第2項部分而不生效力，惟應認其餘約定部分仍屬有效，解釋上應認兩造已變更系爭公證租約第13條約定內容，原告於簽立系爭切結書時已預先同意兩造間系爭廠房租賃契約終止或消滅後，原告將於5日內搬離，5日後留置於系爭廠房內而不移去之物即視為廢棄物，任由富誠公司處置。而原告與富誠公司間之系爭廠房租賃契約，於期限屆滿時即至109年2月29日止消滅乙情，業經本院認定如前，原告既自108年10月起即積欠租金未給付，系爭廠房租賃契約又於109年2月29日即已租期屆滿，則依前揭系爭切結書之約定，原告於租賃契約消滅5日後未取走之設備、物品，富誠公司即得將之視為廢棄

01 物處理，亦即，依原告與富誠公司間之約定，富誠公司得於
02 109年3月6日至20日間拆除及搬離原告遺留在系爭廠房內之
03 物品。

04 (二)依上，被告固有變賣原告放置在系爭廠房內部分物品之舉，
05 然依系爭廠房租賃契約、系爭切結書之約定，於系爭廠房租
06 賃契約消滅5日後，原告同意富誠公司將系爭廠房內未移去
07 之物品、設備視為廢棄物處理，是依該約定被告並無侵害原
08 告權利或無法律上原因而受有利益之情形可言，從而，原告
09 依侵權行為、不當得利法律關係請求賠償、返還損害，均尚
10 屬無據，不應准許。

11 五、綜上所述，原告依侵權行為、不當得利法律關係，擇一請求
12 被告應連帶給付原告754萬5,340元，及自起訴狀繕本送達翌
13 日起至清償日止之法定利息，或富誠公司應給付原告754萬
14 5,340元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利
15 息，均為無理由，均應予以駁回。原告之訴既經駁回，其假
16 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
18 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
19 明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 1 月 19 日
22 民事第五庭法 官 鄭靜筠

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 1 月 19 日
27 書記官 沈彤檉