

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第859號

原告 博森企業股份有限公司

法定代理人 簡家淦

訴訟代理人 陳樹村律師

複代理人 黃政廷律師

被告 豐瑩企業股份有限公司

法定代理人 陳柏安

訴訟代理人 雲惠鈴律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國114年9月18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

壹、程序部分

(一)按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：……三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第3款亦有規定。

(二)查，原告起訴時，原請求：「(一)被告應給付原告新臺幣(下同)570,000元及自民國112年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應將原告所簽發以兆豐國際商業銀行為付款人、發票日為110年9月5日、票號AZ0000000、票面金額為95,000元支票返還予原告」(審訴字卷第9頁)。嗣減縮訴之聲明第一項為「被告應給付原告570,000

01 元及自112年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
02 利息」（審訴字卷第61頁），撤回訴之聲明第二項（訴字卷  
03 第278頁，並經被告同意），核無不合。

## 04 貳、實體部分

05 一、原告主張：兩造於110年3月29日簽訂廠房租賃契約書（下稱  
06 系爭租約），由原告承租位於高雄市○○區○○路00號廠房  
07 （下稱系爭廠房），約定租期自110年6月1日起至113年5月3  
08 1日止，每月租金95,000元。原告於110年3月29日開立票面  
09 金額285,000元支票1紙予被告作為押租金，並交付票面金額  
10 均為95,000元租金支票12紙。因被告遲至110年10月始交付  
11 租賃物，被告遂免除原告110年6月至9月共4個月租金，詎被  
12 告竟提示兌現110年6月至8月之支票3紙，金額合計285,000  
13 元（下稱系爭租金），有不當得利，致原告受有損害。又兩  
14 造於111年5月31日合意終止系爭租約，若法院認定兩造並未  
15 合意終止系爭租約，因被告於111年5月與他人另訂租約，導  
16 致原告無法使用系爭廠房之全部，無法達契約目的，且被告  
17 未提供可以申請工廠登記之租賃物，因此類推適用民法第25  
18 6條規定終止系爭租約，被告亦應返還押租金285,000元（下  
19 稱系爭押租金）。詎原告於112年10月26日以律師函催告被  
20 告於函到5日內給付系爭租金及押租金，該函於112年10月27  
21 日送達被告，是被告自112年11月2日起負遲延之責，爰依民  
22 法第179條規定請求被告給付系爭租金；依系爭租約第3條第  
23 2項，請求被告給付系爭押租金等語。並聲明：（一）被告應給  
24 付原告570,000元（即 $285,000 + 285,000 = 570,000$ ），及自  
25 112年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。  
26 （二）願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：被告將系爭廠房提供給原告使用時，為將被告機  
28 器全數搬出，已花費近百萬元之搬遷費，被告並未免除系爭  
29 租金，係因被告部分機器尚未自系爭廠房清空，兩造協議11  
30 0年6月至9月期間每月租金減半為47,500元，之後將發票日1  
31 10年6月5日、110年7月5日、110年8月5日支票兌現充作111

01 年4月、111年5月、111年6月之租金，被告並無不當得利。  
02 又兩造並未合意終止系爭租約，是原告片面終止租約，違反  
03 系爭租約第8條約定，故被告依系爭租約第3條第2項約定沒  
04 入系爭押租金，之後被告於111年7月15日後將系爭廠房出租  
05 他人以減少損害，原告從未以不能申請工廠登記為由向被告  
06 表示終止契約，是訴訟後半段始為主張，顯不可採等語置  
07 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔  
08 保，請准免為假執行。

### 09 三、不爭執事項及爭點（見訴字卷第91、181、275-277頁）

#### 10 (一)不爭執事項

- 11 1. 原告於110年3月29日向被告承租系爭廠房，租期自110年6  
12 月1日起至113年5月31日止，每月租金為95,000元。
- 13 2. 原告於110年3月29日開立票面金額285,000元支票1紙予被告  
14 作為押租金，並交付票面金額均為95,000元租金支票12紙給  
15 被告。
- 16 3. 原告於112年10月26日以律師函催告被告應於函到5日內將  
17 系爭押租金及系爭押租金返還，被告於112年10月27日收受  
18 該催告函。

#### 19 (二)爭點

- 20 1. 原告依民法第179條之規定，請求被告返還系爭租金合計28  
21 5,000元，有無理由？
- 22 2. 原告依系爭租約第3條第2項之約定，請求被告返還系爭押租  
23 金，有無理由？

### 24 四、得心證之理由

#### 25 (一)原告依民法第179條之規定，請求被告返還系爭租金合計28 26 5,000元，有無理由？

- 27 1. 原告主張被告遲未將系爭廠房機器清空，原告至110年10月  
28 才使用系爭廠房，被告免除110年6月至9月之租金等語。經  
29 查，依原告員工簡繁廷（Ting）與被告法定代理人A05之  
30 對話紀錄，簡繁廷於110年7月27日陳稱「陳董您好，阿蓮廠  
31 這邊的機台可能要麻煩您先移到隔壁廠一下」、110年8月12

01 日陳稱「請問你們這幾天已經開始在搬機械了嗎？」等語，  
02 A O 5 回稱「還沒有！要天晴起重公司才會動」等語，110  
03 年9月28日簡繁廷陳稱「請問廠房搬完了嗎？大概甚麼時候  
04 可以交廠？」，A O 5 回稱「清的差不多了，下月5日前(按  
05 指：110年10月5日前)你們可完全進駐」等語（訴字卷第79  
06 -83頁）。可知於系爭租約簽立後，因被告遲未將系爭廠房  
07 內之機器清空，故原告至110年10月始得使用系爭廠房。

- 08 2. 隨後簡繁廷於110年11月24日提及「陳董你好，我們老闆說  
09 之前開給你們6-9月的支票也要麻煩你寄回來給我們喔，謝  
10 謝」，A O 5 於110年11月25日回應「好的！其實也沒影響  
11 啦，因為我們會延後兌現而已，請董事長不用擔心，如果我  
12 們是那種貪心的人，老早就把票放進去了，不會等到現  
13 在！」等語（審訴字卷第25頁）。足認原告向被告反應要寄  
14 回110年6月至9月（租金）支票時，經被告法定代理人A O  
15 5 應允，則原告主張被告有免除租金110年6月至9月之租金  
16 乙節，應可採信。被告雖辯稱租金減半，但與對話文意不  
17 符，且並未提出向原告催繳此部分租金之證據，實非可採。
- 18 3. 再由A O 5 在上開對話提及，支票會延後兌現，經簡繁廷回  
19 答「好的，我再轉達」（審訴字卷第25頁），之後即未見兩  
20 造關於支票是否延後兌現有所爭執。而發票日為「110年6月  
21 5日」、「110年7月5日」、「110年8月5日」之支票上依序  
22 記載「當成111年4月」、「當成111年5月」、「當成111年6  
23 月」（審訴字卷第19頁）等字句，且是原告員工在支票影本  
24 上註記，為原告所陳明（訴字卷第122頁），可見兩造應有  
25 合意將發票日為110年6月5日、110年7月5日、110年8月5日  
26 之支票依序充作111年4月、111年5月、111年6月之租金。
- 27 4. 因此，被告提示兌現此三張支票，有法律上原因，原告依不  
28 當得利之法律關係，請求被告返還此三張支票所兌現之金額  
29 合計285,000元，並無理由。

30 (二)原告依系爭租約第3條第2項之約定，請求被告返還系爭押租  
31 金，有無理由？

- 01 1. 系爭租約第3條第2項載明：原告應於承租生效日交予被告共  
02 計285,000元整（三個月），作為押租保證金，當本契約屆  
03 期終止或提前終止，且無積欠租金、利息、滯納金、損害賠  
04 償金或違反本租約相關約定時，原告應清空、交還廠房，經  
05 被告書面確認無誤後，無息退還押租保證金予原告等語（審  
06 訴字卷第15頁）。
- 07 2. 又系爭租約第8條約定：租賃存續期間內，未經對方事先同  
08 意，雙方不得片面終止租賃契約；如果甲方有意出售廠房時  
09 乙方於同等條件有優先購買權等語（審訴字卷第17頁）。
- 10 3. 原告主張兩造於111年5月31日合意終止系爭租約乙節，雖據  
11 證人即原告經理A O 1證稱：原告公司主管於111年4、5月  
12 跟被告協議好提前終止租約，並協議一起找下一家租客，原  
13 告於111年5月左右搬離廠房，因原告還有東西沒有完全搬  
14 走，我進到系爭廠房有看到人員及機器進場，並跟對方交待  
15 水電事項等語（訴字卷第153-154頁）。
- 16 4. 然原告聲請A O 1作證之待證事實為A O 1於111年5月間目  
17 睹其他承租人移置相關機械設備至系爭廠房等語（訴字卷第  
18 76頁），原告並曾於書狀自陳「原告遂於111年5月間在591  
19 房屋交易網刊登系爭廠房之出租資訊，並前後轉介三位租客  
20 給被告，最終被告將系爭廠房出租予自行接洽之承租人」等  
21 語（訴字卷第24頁），並提出591房屋交易網資訊為憑（訴  
22 字卷第29-30頁）。則若A O 1於111年5月間即有目睹他人  
23 進駐系爭廠房，何以原告又在111年5月間刊登廠房出租訊  
24 息，並前後轉介3位租客給被告，所述實有矛盾。
- 25 5. 何況，證人A O 1是原告法定代理人之女兒（訴字卷第154  
26 頁），且所證述111年5月左右已搬走，並跟後面進駐系爭廠  
27 房者交代水電事項乙節，與台電電費繳費憑證（訴字卷第19  
28 9-201頁）呈現，系爭廠房地址於111年7月15日始由原告阿  
29 蓮廠過戶為順展成實業有限公司（下稱順展成公司）名義  
30 （訴字卷第199頁），且111年5月、6月、7月、8月、9月用  
31 電度數依序呈現1,200、1,200、1,440、2,560、2,800元不

01 符，並與前述110年8月支票當作111年6月租金乙情相違，所  
02 證內容即非可採。

03 6. 另由原告法定代理人於111年3月31日傳訊予被告法定代理人  
04 A 0 5，表示「上周跟您說退租阿蓮廠房一事請暫緩……」  
05 (訴字卷第105頁)；原告員工於111年4月25日向A 0 5表示  
06 「董欸，我們老闆說沒有收到你們寄的鑰匙喔」等語(訴字  
07 卷第114頁)。則原告尚且於111年3月表示暫緩退租，於111  
08 年4月底向被告索要系爭廠房之鑰匙，實無合意終止系爭租  
09 約之跡象。

10 7. 原告縱於111年5月間刊登系爭廠房出租訊息，已如前述，然  
11 無從佐證是因兩造合意終止租約，蓋可能因原告違約提前離  
12 場，為減少損失，而為被告尋找接手系爭廠房者。

13 8. 再者，原告主張若法院認定兩造並未於111年5月間合意終止  
14 系爭租約，因被告於111年5月與他人另訂租約，導致原告  
15 無法使用系爭廠房之全部，無法達契約目的(訴字卷第73  
16 頁)；被告未提供可以申請工廠登記之租賃物，因此主張類  
17 推適用民法第256條規定終止租約等語(訴字卷第216、231  
18 頁)之部分

19 (1)原告主張被告於111年5月與他人另定租約之事實，經尚睦企  
20 業有限公司、賀樸有限公司回函所否認(訴字卷第43、133  
21 至137頁)，所提出順展成公司經營者A 0 2之電話紀錄  
22 (訴字卷第235頁)亦顯示111年7月間順展成公司才進駐系  
23 爭廠房，堪認其主張被告於111年5月間與他人另定租約，並  
24 非可採。

25 (2)又其主張被告未提供可以申請工廠登記之租賃物，經被告否  
26 認，並提出高雄市政府工務局使用執照(訴字卷第255-259  
27 頁)，以證系爭廠房可供工廠登記，可見原告此部分主張，  
28 亦非可採。

29 9. 從而，因原告片面終止租約，違反系爭租約約定，被告無庸  
30 退還押租金，原告此部分請求，並非可採。

31 五、綜上所述，原告依民法第179條規定、系爭租約第3條第2項

01 之約定，請求被告給付570,000元，及自112年11月2日起至  
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁  
03 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併  
04 駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果不  
06 生影響，爰不一一論列。

07 七、爰判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日  
09 民事第四庭 法 官 陳美芳

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日  
14 書記官 龔惠婷