

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第668號

原告 米提食品有限公司

法定代理人 陳沛瑜

訴訟代理人 施秉慧律師

焦文城律師

洪肇垣律師

被告 岱僑工業股份有限公司

法定代理人 陳輝雄

訴訟代理人 陳志銘律師

許駿彥律師

王耀德律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國114年4月23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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明為：(一)
被告應給付原告新臺幣（下同）1,491,608元，及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
(二)被告應返還附表所示之支票5張予原告。(三)願供擔保，請
准宣告假執行（見本院卷一第7頁）。嗣於本院審理時，迭
經變更原聲明(一)，最終聲明為：(一)被告應給付原告3,415,77
9元，及其中1,491,608元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
止；及其中1,924,171元自民事準備(四)狀暨訴之聲明擴張狀

01 送達翌日起均至清償日止計算，按年息5%計算之利息。(二)被
02 告應返還附表所示之支票5張予原告。(三)願供擔保，請准宣
03 告假執行（本院卷三第133頁），核與上開規定相符，應予
04 准許。

05 貳、實體部分

06 一、原告主張：原告自民國102年9月1日起承租被告所有坐落於
07 高雄市○○區○○路0號廠房，承租範圍包含編號D棟及1F
08 （下稱系爭廠房），系爭廠房占全部面積約3分之1，供原告設
09 立食品加工工廠從事團膳、熟食料理製作，兩造並簽訂租賃
10 契約（下稱系爭租約），嗣112年2月1日高雄市政府經濟發展
11 局發函通知原告未依法設立工廠，將依違反工廠管理輔導法
12 勒令停水停電並處以罰鍰，原告始發現系爭廠房實際登記用
13 途為員工宿舍，且屬於被告出租予訴外人梧濟工業公司工廠
14 登記使用廠房的一部分，致原告無法合法完成工廠登記，顯
15 不符合系爭租約訂立本旨，系爭廠房因上述瑕疵，有違民法
16 第423條規定，亦構成第226條第1項所規定之「不完全給
17 付」且無法補正，原告得依第256條之規定終止契約，或依
18 第347條準用第354條之規定終止契約。原告於112年5月至9
19 月期間數次以LINE通知被告終止系爭租約，並於同年10月2
20 日完成遷廠，為求慎重於同年12月13日寄發律師函通知正式
21 終止契約，被告對此均未明確表示異議，被告後續進駐廠房
22 施工之行為應視為被告已認可終止效力，兩造間租賃關係已
23 終止。原告承租廠區面積僅占全部約3分之1，實際所繳交電
24 費卻與全部廠區費用相當，被告擅自調整電費單價，於103
25 年至112年期間累計溢收達2,580,089元，爰依不當得利請求
26 返還。原告已依被告要求將系爭廠房回復原狀，未拆除之部
27 分係因被告未予明確指示所致，不應歸責於原告，且該瑕疵
28 亦不足以影響押租金返還之義務。系爭租約已於112年10月2
29 日終止，詎原告搬遷後，被告仍要求繳納水電費，亦拒不返
30 還保證金、租金支票及押租金，實非合法。被告除應返還附
31 表所示之支票5張外，尚應給付原告押租金168,000元、使用

01 電力付費保證金250,000元、溢付電費2,580,089元、溢領租
02 金417,690元，共計3,415,779元(計算式：168,000元+250,
03 000元+2,580,089元+417,690元=3,415,779元)等語。並
04 聲明：如上開之聲明。

05 二、被告則以：原告自承租起即明知系爭廠房用途及狀況，迄今
06 已承租近9年且多次續約，對廠房登記及使用限制早已知
07 悉。系爭廠房符合法定及契約約定之用途，並未具備任何瑕
08 疵，被告亦不具備可歸責之事由，不符合民法瑕疵擔保規
09 定，原告不得主張終止契約，本件亦無原告所指得類推適用
10 而終止契約之情形，是兩造租賃關係應於系爭租約屆滿時始
11 失效。再者，水電費部分雙方已簽署「廠房租賃契約—附加
12 水電費同意條款」，約定依收款憑單計算收取費用，上開電
13 費計價方式業經原告確認，且原告於每次皆核對後支付電
14 費，伊收取電費具有法律上之原因，不構成不當得利。原告
15 未依約定將廠房回復原狀，且未正式完成點交程序，致被告
16 無法重新出租或使用，依照系爭租約不予返還押租金及保證
17 金，是原告請求返還押租金、保證金及租金支票均無理由等
18 語抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)
19 願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、不爭執事項

21 (一)兩造確實有簽立系爭租約。

22 (二)原告有交付附表之5張支票予被告。

23 (三)兩造對於台灣電力股份有限公司鳳山區營業處、彰化商業銀
24 行鳳山分行及梧濟工業股份有限公司之回函內容，均不爭
25 執。

26 四、得心證之理由：

27 原告主張系爭租約已於112年10月2日合法終止，要求被告返
28 還押租金、保證金、溢收租金及溢收水電費等情，為被告所
29 否認，並以前詞置辯，是本件本院應審究者為：(一)原告主張
30 系爭租約已終止，是否有理由？(二)原告請求被告返還溢收之
31 水電費、租金及附表之支票，是否有理由？(三)原告主張已將

01 系爭廠房回復原狀，請求被告返還押租金及保證金等，是否
02 有理由？茲分述如下：

03 (一)原告主張系爭租約已終止，是否有理由？原告請求被告返還
04 溢領之租金及附表之支票，是否有理由？

05 1.按民法第423條規定，出租人應以合於所約定使用收益之租
06 賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定
07 使用收益之狀態，此乃出租人之主要義務（最高法院69年度
08 台上字第380號、第1798號判決要旨參照）。是以因可歸
09 責於出租人之事由，未交付合於所約定使用收益之租賃物，
10 或保持其合於約定使用收益之狀態，致為不完全給付，承租
11 人即得請求賠償損害，此觀民法第227條規定固已自明。然
12 按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
13 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反
14 強制或禁止規定，法院自應尊重。倘若當事人訂立之契約，
15 包含數個典型契約之構成分子，並各具有一定分量，各該成
16 分之特徵得以截然劃分及辨識者，應歸入非典型契約中之混
17 合契約。此種混合契約發生爭議，應視該爭議事項屬何一構
18 成分子之特徵及內容，以定法律之適用，方符合當事人之利
19 益狀態及契約目的。次按當事人間債之關係類型，胥以主給
20 付義務定之，該等義務係債之關係固有、必備之要素，用以
21 確定及規範債之關係類型。當事人所負債務，另尚有從給付
22 義務及附隨義務，從給付義務旨在準備、確定、支持及完全
23 履行主給付義務，基於法律明文或當事人約定，或基於誠信
24 原則及補充之契約解釋，以確保債權人之給付利益獲得最大
25 可能之滿足，債權人得以訴請求履行，於債務人不履行時，
26 債權人得否解除（按終止亦同）契約，應視該從給付義務對
27 契約目的之達成是否必要、不可或缺而定。附隨義務，則係
28 隨債之關係發展過程，基於期待可能性，以誠信原則為發展
29 依據，依個別情況促使債權人之給付利益獲得滿足（輔助功
30 能），或為維護他方當事人生命或財產上利益（保護功能）
31 （最高法院112年度台上字第2370號判決要旨參照）。

01 2.原告主張被告未能提供「合於所約定使用收益之租賃物」致
02 原告不能合法變更改用途及辦理工廠設立登記，無法達到原告
03 使用系爭廠房之目的，其得終止系爭租約云云。然本院觀兩
04 造簽訂之系爭租約並未明文約定「系爭廠房應符合申請食品
05 工廠登記」（本院卷一第27-35頁）。若原告一開始承租系
06 爭廠房時即要求被告負有讓原告可辦理工廠登記之義務，為
07 何兩造未於歷次租約中載明此一重要事項長達近10年。是
08 此，既然原告於102年最初承租系爭廠房時，並未向被告表
09 明其租用系爭廠房條件之一為一定要完成工廠登記，甚原告
10 其後也一再與同條件和被告續約，可認「系爭廠房應符合申
11 請食品工廠登記」非被告應負之主給付義務，至多僅是被告
12 應負之旨在準備、確定、支持及完全履行主給付義務之從給
13 付義務，於被告不履行時，原告得否終止契約，即應視該從
14 給付義務對契約目的之達成是否必要、不可或缺而定。若本
15 件被告提供符合申請食品工廠登記之廠房係對系爭租約目的
16 之達成有其必要及不可或缺，何以原告並未要求被告明文約
17 定於系爭租約之書面條款中？可見被告所負之上開應讓原告
18 符合申請食品工廠登記之義務，對於系爭租約目的之達成並
19 非有其必要及不可或缺，且登記與否，與租賃標的物即系爭
20 廠房是否合於所約定之使用收益本即無關，被告所提供之租
21 賃物合乎系爭租約之約定，並未違反契約內容。原告固主張
22 「終止」得類推適用關於「解除」之規定，然類推適用係予
23 以填補法律之缺漏，但原告自始未說明，究竟有何法律上缺
24 漏應予填補，是本件實難認有類推適用之必要。

25 3.此外，原告使用系爭廠房近9年乙節，為兩造所不爭執，原
26 告理當知悉系爭廠房是否符合食品工廠之登記標準，然原告
27 未曾於每次續約前向被告表示系爭廠房無法符合登記標準，
28 且仍願多次與被告繼續簽訂租約，足認原告對系爭廠房無法
29 登記之結果具有可歸責於己之事由，原告稱系爭廠房不合於
30 約定使用、收益之狀態主張終止系爭租約，容非有據。兩造
31 所簽訂之系爭租約仍有效存在，已如上述，是被告依系爭租

01 約於契約到期前受領租金，具有法律上之原因，原告自不得
02 請求被告返還112年10月2日以後之租金支票及提示兌現所得
03 票款甚明。

04 4.再者，承上所述，系爭租約於113年8月31日到期，而原告提
05 前終止系爭租約並不合法，且被告亦表示未同意原告提前終
06 止系爭租約（本院卷二第184頁），足認系爭租約應係於113
07 年8月31日因屆期始終止。既然系爭租約係於113年8月31日
08 始屆期消滅，則原告於系爭租約到期前，仍有支付租金之義
09 務，又附表所示之支票係擔保原告支付113年4月至同年8月
10 之租金，而原告確未支付113年4月至同年8月之租金，則原
11 告請求被告返還附表所示之支票，亦無理由。

12 (二)原告請求被告返還溢付之水電費，是否有理由？

13 1.按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權
14 之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因
15 而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利
16 時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故
17 主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠
18 缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則(最高法院99年度
19 台上字第2019號判決意旨參照)；又民法第179條所謂無法律
20 上之原因而受利益，係指無權利或給付之目的欠缺而言；基
21 於契約關係而受領給付者，如契約仍有效存在，自難謂為無
22 法律上之原因而受利益(最高法院109年度台上字第3107號判
23 決意旨參照)。

24 2.原告主張承租範圍僅佔被告全部廠房3分之1，然被告向原告
25 收取之電費金額卻幾乎與被告繳給台電之總電費相同，被告
26 明顯溢收等情，惟被告否認，並以前詞置辯。依上開法條及
27 說明，即應由原告就被告係無法律上之原因而受利益，原告
28 之給付欠缺給付之目的等事實負舉證責任。經查，觀之兩造
29 簽訂之系爭租約，就電費部分約定「附加水電費同意條款」
30 （本院卷一第37-38頁），兩造有明確約定水電費之收費標
31 準，此條款經公證人公證且有原告用印。又原告與被告相較

01 並非處於經濟與談判地位之弱勢，自得多方接觸、確認自身
02 最佳利益後擇定承租之對象，並於訂約時衡量一切主客觀因
03 素後本於自由意志決定是否同意受契約條款拘束，當不得事
04 後任意推翻契約效力以求脫免責任。是此，原告自應受上述
05 「附加水電費同意條款」之拘束。上開「附加水電費同意條
06 款」之內容與台電公司或自來水公司之計價方式不同，若當
07 時兩造係同意以台電公司或自來水公司之計價方式收取水電
08 費，原告理當不會同意簽署上述「附加水電費同意條款」，
09 且於本案爭議前，原告已繳納近10年水電費用均無異議，足
10 徵原告確實同意以「附加水電費同意條款」之方式繳納水電
11 費予被告。

12 3.此外，被告就每月電費使用度數會派員與原告員工共同抄錄
13 並拍照電錶後，並由被告製作「電費及總表度數與分表度數
14 差異（Loss）明細分攤比例表」（見本院卷一第693至727
15 頁），並交予原告簽名確認當月各自使用、分攤之用電度
16 數，再製作「收款憑單」（見本院卷一第728至745頁）交由
17 原告簽名確認該月份應付之費用，其上並記載使用水電之度
18 數及馬力，以及計價核算之方式，經原告核實確認無意見
19 後，即自行轉帳方式支付水電費等情，為兩造所不爭執，由
20 此可認兩造已就每月應繳交之水電費已相互達成合意，原告
21 自應受該合意之拘束，是被告依據收款憑單收取的款項具有
22 法律上之原因，不構成民法第179條之不當得利。況依被告
23 製作之被證9、12、15、18、21計算表可知（本院卷二第195
24 -197頁、第251-255頁、第371-373頁、第463-465頁、第565
25 -567頁），被告每個月確實依其製作，且經原告確認過之
26 「電費及總表度數與分表度數差異（Loss）明細分攤比例
27 表」上記載之度數，再依「附加水電費同意條款」收費標準
28 計算出原告應繳納之水電費，而被告向原告收取之水電費依
29 上開計算表可知並無溢收之情，是此，原告主張被告有溢收
30 水電費，應予返還云云，要難可採。

31 4.再者，系爭廠房所在之廠區僅有一個台電總電表，被告無法

01 區分原告和其他公司在不同時段各自用電量，事先約定固定
02 費率，核與被告辯稱：無法比照台電區分尖峰、離峰等不同
03 時段的用電量等情相符，反觀原告未能提出其每月在不同時
04 段的用電度數，是原告主張被告所收電費與台電之電費不一
05 致，被告溢收電費等情並無憑據。

06 (三)原告主張已將系爭廠房回復原狀，請求被告返還押租金、保
07 證金等，是否有理由？

08 1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
09 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
10 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
11 亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號民事
12 裁判意旨參照）。原告主張已將系爭廠房回復原狀之事實，
13 業據其提出系爭租約書為證（本院卷一第27至33頁），惟為
14 被告否認，並以前詞置辯，依上述舉證責任分配原則，自應
15 由原告就此有利事項自負舉證責任。

16 2.原告主張已依系爭租約將系爭廠房回復原狀，請求被告返還
17 押租金等情，為被告所否認，並以前詞置辯，依上開說明，
18 應由原告將系爭廠房已回復之事實負舉證責任。查：兩造系
19 爭租約第4條及第8條第4項約定：「……此項押租金及保證
20 金於租賃關係消滅，乙方搬遷交還全部租賃物與甲方且無任
21 何糾紛後，甲方應無息返還乙方。但乙方如有積欠甲方租
22 金、損害金、違約金及費用等，或積欠水電費、電話費及其
23 營業上應繳之稅捐、規費等時，甲方得自押租金及保證金扣
24 抵或代為繳納之。在租賃期間，乙方不得主張以押租金保證
25 金抵繳租金；乙方遷出時，應回復原狀交還甲方，不得有任
26 何要求。搬遷後留置部份家具、雜物於租賃物內，而不移去
27 者，視作廢物論，任憑甲方處置，乙方不得異議。如甲方因
28 而受有損害時，乙方應賠償之」（本院卷一第27至34頁）。

29 3.原告固主張其於112年10月2日搬遷時已就原裝設於廠房內的
30 裝潢拆除，回復至承租前的狀態，增設物部分於112年10月
31 中旬派其會計蔡宜蓁與被告公司董事長陳輝雄及員工陳伯琦

01 一同前往系爭廠房進行會勘，確認廠房應拆除及回復原狀的
02 範圍，並提出增設物拆除前後照片及會勘指定拆除現場照片
03 （本院卷一第621至623頁、本院卷二第645至656頁），已依
04 照被告指示於112年11月14日完成拆除，並回復原狀云云，
05 惟證人陳伯琦於到庭證述：「（蔡宜蓁與被告負責人於113
06 年10月24日談話時，你有無在場？）日期我不清楚，但在美
07 山路6號談話時，我在場」、「（請陳述你聽到的內容為
08 何？）是關於廠房拆除的問題，蔡宜蓁有跟被告負責人反應
09 說是否有些部份可以不用拆除，我們董事長並沒有同意」、
10 （提示民事準備五狀第二頁：拆除範圍是否均已回復原
11 狀？）電力間沒有回復原狀，因當時有裝潢把電力間的牆壁
12 破壞掉，沒有回復原狀，地板管路拆除之後，沒有將地板電
13 線、管路移除」、「（除此之外，是否還有其他你認為要回
14 復，但原告還沒有回復的部分？）一樓有興建25公分的水泥
15 沒有拆除，地板的管路、線路也沒有拆除，包含原告的電路
16 總開關也沒有移除；二樓本來有大樓帷幕，拆除帷幕有安裝
17 玻璃，希望原告也要原告回復大樓帷幕，還有紗窗也沒有拆
18 除；三樓水塔部分與他們安裝的管路也沒有回復」等語（本
19 院卷三第89至90頁），是依證人上開所述，蔡宜蓁曾反應是
20 否有些部分可以不用拆除，但被告並未同意，經比對被告提
21 供之系爭廠房視察現場照片（本院卷一第571至587頁），原
22 告於原地面增鋪水泥，高出原地面將近20公分，在地面鋪設
23 磁磚容易碎裂且無止滑效果，極可能造成工安意外，且被告
24 裝潢時破壞牆壁之電力間亦尚未回復原狀，以及地板管路拆
25 除後，沒有將地板電線、管路移除，因此被告無法以此狀態
26 出租給他人作工廠使用，足證陳伯琦關於原告尚未將系爭廠
27 房回復原狀證詞為真。

28 4. 至原告提出原證11照片（本院卷二第635-641頁），主張系
29 爭廠房於111及112年間，並未搭設屋頂，卻於113年4月屋頂
30 出現搭建物，甚同年8月照片發現系爭屋頂設有太陽能板，
31 可認原告已將系爭廠房回復原狀，否則被告如何能搭建太陽

01 能板云云。然如前述，系爭廠房室內尚未完全恢復原狀，縱
02 被告有在系爭廠房屋頂裝設太陽能板亦無法遽以認定原告已
03 將系爭廠房室內回復原狀，又原告並未提出被告確實於系爭
04 租約到期前即將系爭廠房出租予他人，則本院認原告未提出
05 其他有利證據以實其說，自難認其主張為真，是依系爭租約
06 規定，返還押租金及保證金之條件尚未成就，原告自無權請
07 求被告還返押租金及保證金。

08 五、綜上所述，原告依系爭租約及上開法律關係，請求被告應給
09 付原告3,415,779元及法定遲延利息，及應返還如附表所示
10 之支票5張予原告，均無理由，應予駁回，併駁回其假執行
11 之聲請。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經核
13 均與結論之判斷，不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
16 高雄簡易庭 法 官 張茹荼

17

附表（幣別：新臺幣）					
支票號 碼	票面金 額	發票日	發票人	付款人	承租 期間
AJ00000 00	69,615 元	113年4月 30日	米提食 品有限 公司	臺灣中 小企業 銀行	11 3 年 4 月
AJ00000 00	69,615 元	113年5月 31日	同上	同上	11 3 年

(續上頁)

01

					5 月
AJ00000 00	69,615 元	113年6月 30日	同上	同上	11 13 年 6 月
AJ00000 00	69,615 元	113年7月 31日	同上	同上	11 3 年 7 月
AJ00000 00	69,615 元	113年8月 31日	同上	同上	11 3 年 8 月

02 以上正本係照原本作成。

03 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
04 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
05 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

07 書記官 廖美玲