

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2452號

原告 勝泰染整股份有限公司

法定代理人 吳柏佑

訴訟代理人 李佳翰律師

複代理人 吳晉維律師

被告 泰利實業股份有限公司

法定代理人 張良旭

被告 李安田

上二人共同

訴訟代理人 吳啟瑞律師

複代理人 許富寓律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告泰利實業股份有限公司應將坐落新北市五股區成子寮段1364、1360、1360-1、1365-1、1365、1387、1389地號如複丈成果圖所示編號A部分（面積7388.89平方公尺）、B部分（面積601.28平方公尺）、C部分（面積174平方公尺）、D部分（面積47.31平方公尺）、E部分（面積35.41平方公尺）、F部分（面積7997.11平方公尺）、G部分（面積2096.95平方公尺）、H部分（面積588.12平方公尺）除第二項建物與其增建所占部分外之土地騰空遷讓返還予原告。

二、被告泰利實業股份有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物與其增建部分（除附圖所示編號I、J部分外）騰空遷讓返還予原告。

三、被告泰利實業股份有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自新北市○○區○○路0段00號辦理遷出登記，並

- 01 向主管機關註銷地址登記。
- 02 四、被告2人應連帶給付原告如附表一所示之租金債權遲延利息
03 欄計算之金額。
- 04 五、被告2人應自民國112年5月18日起至被告泰利實業股份有限
05 公司返還第1、2項所示土地及建物之日止，按月連帶給付原
06 告1,280,000元。
- 07 六、原告其餘之訴及假執行之聲請駁回。
- 08 七、訴訟費用由被告連帶負擔。
- 09 八、本判決第一項於原告以新臺幣54,044,010元為被告供擔保
10 後，得為假執行；但被告得以新臺幣162,132,029元為原告
11 預供擔保而免為假執行。
- 12 九、本判決第二項於原告以新臺幣1,305,833元為被告供擔保
13 後，得為假執行；但被告得以新臺幣3,917,500元為原告預
14 供擔保而免為假執行。
- 15 十、本判決第四項於原告以附表一所示擔保金額為被告供擔保
16 後，得為假執行；但被告得附表一所示免擔保金額為原告預
17 供擔保而免為假執行。
- 18 十一、本判決第五項於原告於按月各以新臺幣426,667元為被告
19 供擔保後得假執行。但被告按月各以新臺幣1,280,000元
20 為原告供擔保後得免為假執行。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

- 23 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
24 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
25 其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。次按
26 當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續
27 行訴訟，同法第178條亦有明文。經查，本件原告起訴時，
28 被告泰利實業股份有限公司（下稱泰利公司）之法定代理人
29 為李安田，嗣於訴訟繫屬中其法定代理人變更為張良旭，此
30 有本院依職權調取之有限公司變更登記表在卷可稽（見本院
31 卷第247頁至第251頁）。惟張良旭未聲明承受訴訟，本院爰

01 依上開規定，依職權裁定命張良旭為被告泰利公司之法定代
02 理人承受訴訟（見本院卷第323頁至第324頁），並續行本件
03 訴訟程序。

04 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
05 之基礎事實同一者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異
06 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；不變更
07 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴
08 之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、第2項及第25
09 6條定有明文。查本件原告原以被告違反兩造於民國（下
10 同）108年12月25日就門牌號碼新北市○○區○○路0段00號
11 房屋及坐落之土地所簽訂之租賃契約（下稱系爭租約），爰
12 依民法第179條後段、第184條第1項、第455條、第767條第1
13 項前段、系爭租約及連帶保證之法律關係提起本件訴訟，並
14 聲明：（一）被告泰利公司應自坐落於新北市五股區成子寮段13
15 60、1360-1、1364、1365、1365-1、1372、1387、1389地號
16 土地上之門牌號碼新北市○○區○○路○段00號建物遷出，
17 將該建物騰空返還予原告。（二）被告2人應連帶給付原告依附
18 表一租金債權遲延利息攔計算之金額。（三）被告2人應自112年
19 5月18日起至泰利公司返還第（一）項建物日止，按月連帶給付
20 原告1,280,000元。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。後
21 經原告多次變更訴之聲明，於113年4月24日原告所提出之民
22 事更正訴之聲明（二）狀及本院113年4月29日言詞辯論期日，
23 確認最終訴之聲明為：（一）被告泰利公司應將坐落新北市五股
24 區成子寮段1364、1360、1360-1、1365-1、1365、1387、13
25 89地號如複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分（面積7388.
26 89平方公尺）、B部分（面積601.28平方公尺）、C部分（面
27 積174平方公尺）、D部分（面積47.31平方公尺）、E部分
28 （面積35.41平方公尺）、F部分（面積7997.11平方公
29 尺）、G部分（面積2096.95平方公尺）、H部分（面積588.1
30 2平方公尺）之土地（以下合稱系爭土地）騰空遷讓返還予原
31 告。（二）被告泰利公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0

01 段00號建物與其增建部分（除附圖所示編號I、J部分外；以
02 下合稱系爭建物）騰空遷讓返還予原告。(三)被告泰利公司應
03 將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭建物辦理遷出
04 登記，並向主管機關註銷地址登記。(四)被告2人應連帶給付
05 原告依附表一所示租金債權遲延利息欄計算之金額。(五)被告
06 2人應自112年5月18日起至泰利公司返還系爭土地及系爭建
07 物之日止，按月連帶給付原告1,280,000元。(六)原告願供擔
08 保，請准就上開第(一)、(二)、(四)、(五)項聲明請求宣告假執行。
09 經核原告追加訴訟標的及其聲明請求，均源於兩造所簽系爭
10 土地及建物租賃契約而來，社會生活上，可認有其關連性，
11 而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度
12 範圍內，具有一體性，得於本件審理時予以利用，在同一程
13 序得加以解決，避免重複審理，且被告於訴之追加無異議，
14 而為本案之言詞辯論；變更聲明關於拆除建物及返還土地部
15 分，僅係於測量後所為特定範圍，屬補充事實上陳述，而非
16 訴之變更或追加，均與首揭規定相符，應予准許，合先敘
17 明。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：

20 (一)兩造前於108年12月25日簽訂系爭租約，並約定原告應將其
21 所有坐落系爭土地上門牌號碼新北市○○區○○00路0段00
22 號如附圖所示編號A至H所示之系爭建物及其坐落之系爭土地
23 併同出租予被告使用，租賃期間為期5年，自108年12月1日
24 起至113年12月31日止，租金部分，108年12月1日起至109年
25 12月31日止，每月租金為1,220,000元(未稅)，110年1月1日
26 起至113年12月31日止每月租金則為1,280,000元(未稅；含
27 稅則為1,344,000元)，押租金為4,000,000元(下稱系爭押租
28 金)，並由當時泰利公司負責人及被告李安田擔任系爭租約
29 連帶保證人，系爭租約亦經公證，並就租金部分約定得逕予
30 強制執行。詎料，被告泰利公司自111年10月起即未依約按
31 時給付租金，僅於111年11月25日給付60萬元、111年12月20

01 日給付100萬元，於此之後，則無再給付，是被告泰利公司
02 所欠租金以擔保之押租金抵償後已達兩個月租金以上之數
03 額，原告遂於112年5月9日以存證信函(下稱系爭存證信函)
04 方式告知泰利公司7日內給付積欠租金，逾期若不給付，則
05 以系爭存證信函預為終止租約之意思表示，系爭存證信函亦
06 於同年月10日送達被告泰利公司，惟被告泰利公司嗣經催告
07 期滿後竟仍未給付租金，故系爭租約已於112年5月17日催告
08 期滿時終止，而被告泰利公司自系爭租約中止後迄今，仍不
09 遷讓返還系爭租約標的物，原告爰依民法第455條、第767條
10 第1項之規定，請求被告泰利公司自系爭建物遷出，將系爭
11 建物及系爭土地騰空返還原告，並請求被告泰利公司將公司
12 登記及營業登記辦理遷出系爭建物，並向主管機關註銷地址
13 登記。

14 (二)系爭租約已於112年5月17日終止，如前所述，被告泰利公司
15 自112年5月18日起即無繼續占有使用系爭土地及建物之正當
16 權源，惟其仍繼續占有系爭土地及建物，即受有相當於租金
17 之使用利益，致原告受有不能使用收益之相當於租金收入之
18 損害。且系爭土地及建物仍為原告所有，則被告泰利公司未
19 履行其返還租賃物之義務，迄今無權占有系爭土地及建物，
20 亦構成原告對系爭土地及建物所有權之侵害，自應負侵權行
21 為損害賠償之責。又被告李安田依系爭租約第14條為被告泰
22 利公司就系爭租約所生債務之連帶保證人，則原告爰依民法
23 第179條或第184條第1項前段之規定(二者則一為有利之判
24 決)及連帶保證法律關係，請求被告2人應自112年5月18日起
25 至泰利公司返還系爭土地及系爭建物之日止，按月連帶給付
26 原告1,280,000元。

27 (三)又系爭租約雖經公證得就積欠之租金部分逕予強制執行，惟
28 就各期租金所生法定遲延利息部分，系爭租約並無約定，故
29 原告與本件中一併向被告請求112年2月至5月租金債權遲延
30 利息。依系爭租約第3條後段約定載明未稅，因此，被告泰
31 利公司於依系爭租約第4條給付原告各期租金時，應依營業

01 稅法第14條規定，併計系爭租約第3條後段租金之百分之5之
02 營業稅，是各期租金則為1,344,000元，原告並以1,344,000
03 元計算被告應給付之112年2月至5月租金債權遲延利息。又
04 因被告尚有400萬元之系爭押租金得用於充抵其未付之租
05 金，經扣抵後，112年2月之未繳租金為1,120,000元；112年
06 5月部分，則因系計算至租約終止日即112年5月17日，故該
07 期租金計算之金額為737,032元，是原告爰依系爭租約第4條
08 及連帶保證法律關係，請求被告2人連帶給付原告依附表一
09 所示租金債權遲延利息欄計算之金額。

10 (四)訴之聲明：

- 11 1.被告泰利公司應將系爭土地騰空遷讓返還予原告。
- 12 2.被告泰利公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00
13 號建物與其增建部分（除附圖所示編號I、J部分外）騰空
14 遷讓返還予原告。
- 15 3.被告泰利公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自
16 新北市○○區○○路0段00號辦理遷出登記，並向主管機
17 關註銷地址登記。
- 18 4.被告2人應連帶給付原告依附表一所示租金債權遲延利息
19 欄計算之金額。
- 20 5.被告2人應自112年5月18日起至泰利公司返還第1、2項
21 所示土地及建物之日止，按月連帶給付原告1,280,000
22 元。
- 23 6.原告願供擔保，請准就上開第1、2、4、5項聲明請求
24 宣告假執行。

25 二、被告則以下列陳詞置辯：

- 26 (一)被告對於自111年10月起即未依約按時給付租金，而僅於111
27 年11月25日給付60萬元、111年12月20日給付100萬元之事實
28 不否認，但兩造有約定租金調降至25萬元，更有成立112年1
29 月至3月租金免繳，4至7月租金僅收一成之協議（下稱系爭協
30 議）。被告雖於111年10月起即未按時給付租金，惟因被告所
31 給付之系爭押租金為400萬元，兩造亦有約定租金得用系爭

01 押租金扣抵，是依兩造系爭協議後之租金計算方式扣抵後，
02 系爭押租金可扣抵至113年4月，故被告並無積欠任何租金之
03 情，系爭租約仍屬有效。況被告收到系爭存證信函後，兩造
04 就租金部分仍繼續協商，原告亦表示願意協商，故系爭租約
05 尚未終止。是原告並未合法終止系爭租約，兩造租賃關係仍
06 繼續存在，被告占有系爭土地及建物仍有正當權源，原告以
07 系爭租約依法終止為由提起本件訴訟，並無理由。

08 (二)答辯聲明：

09 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)系爭建物即門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物(如附
13 圖所示編號I、J部分外之建物)及其坐落之系爭土地為原告
14 所有，系爭建物目前已斷水、斷電，被告泰利公司已停工
15 中。(見本院卷第89頁、第119頁至第181頁及第265頁至299
16 頁)。另增建物部分，係被告於原承租廠房外作擴建鐵皮
17 屋，作為鍋爐房燒油作蒸氣供廠房運營使用，系爭租約簽立
18 時同意併為承租標的範圍；另現場辦公室則係原承租廠房另
19 作隔間使用(見本院卷第442頁、第443頁筆錄及第451頁被
20 告李安田於承租廠房簡圖簽名註記其範圍)。

21 (二)兩造前於108年12月25日簽立系爭租約，租賃標的包括系爭
22 建物即新北市○○區○○路0段00號廠房(如附圖所示編號
23 I、J部分外之建物)，及其坐落系爭土地即同市區成子寮段1
24 360、1360-1、1364、1365、1365-1、1387、1389地號共7筆
25 土地(原起訴狀所載同段1372地號土地，經測量後未於系爭
26 租約承租範圍中)，並經本院於112年12月22日囑託新北市新
27 莊地政事務所進行測量，並繪製如複丈成果圖所示，即坐落
28 新北市五股區成子寮段1364、1360、1360-1、1365-1、136
29 5、1387、1389地號如附圖所示編號A部分(面積7388.89平
30 方公尺)、B部分(面積601.28平方公尺)、C部分(面積17
31 4平方公尺)、D部分(面積47.31平方公尺)、E部分(面積

01 35.41平方公尺)、F部分(面積7997.11平方公尺)、G部分
02 (面積2096.95平方公尺)、H部分(面積588.12平方公尺)
03 (見本院卷第189頁至第197頁勘驗筆錄、第211頁至第213頁
04 複丈成果圖)。

05 (三)系爭租約租期自108年12月1日起,至113年12月31日止,其
06 中自108年12月1日至109年12月31日止,每月租金為122萬元
07 (未稅),自110年1月1日起,每月租金為128萬(含稅後每
08 月租金數額為134萬4,000元),押租金400萬元整,並由被
09 告泰利公司當時之負責人李安田擔任系爭租約連帶保證人,
10 系爭租約並經108年度北院民公戴字第750號公證書公證。
11 (見本院卷第90頁)。

12 (四)被告泰利公司自111年10月起即未依約按時給付租金,其間
13 僅於111年11月25日給付60萬元、111年12月20日給付100萬
14 元,原告遂將被告泰利公司之押租金400萬元扣抵所欠租
15 金。(見本院卷第90頁、第376及377頁)。

16 (五)系爭存證信函被告泰利公司於111年5月10日收受。(見本院
17 卷第91頁)。

18 四、兩造爭執事項：

19 (一)兩造有無成立免付及調降租金之系爭協議？

20 (二)系爭租約是否已合法終止？

21 (三)原告請求被告泰利公司自系爭建物遷出,將系爭建物及系爭
22 土地騰空返還原告,並請求被告泰利公司將公司登記及營業
23 登記辦理遷出系爭建物,並向主管機關註銷地址登記,有無
24 理由？

25 (四)原告請求被告2人應連帶給付相當於租金之不當得利或損害
26 賠償,有無理由？

27 (五)原告請求被告2人連帶給付租金債權遲延利息,有無理由？

28 五、本院之判斷：

29 (一)兩造並未成立免付及調降租金之系爭協議,茲分述如下：

30 1.按當事人主張有利於己之事實者,就其事實有舉證之責
31 任,民事訴訟法第277條前段定有明文。又負舉證責任之

01 一方對於自己主張之事實提出證據，如已足使法院心證形
02 成達證據優勢或明晰可信之程度時，即可認有相當之證
03 明，其舉證責任已盡，應轉由他方負舉證之責。如他方對
04 其主張於抗辯之事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執
05 者，不足以動搖法院原已形成之心證者，即應認定其抗辯
06 事實之非真正，而應為他方不利益之裁判（最高法院96年
07 度台上字第808號、95年度台上字第1808號判決意旨參
08 照）。又證言之證據力，固依法院自由心證認定之，惟法
09 院取捨證言，應就證人之觀察力、記憶力、陳述力及其與
10 證言之利害關係而斟酌之。（最高法院108年度台上字第1
11 259號判決意旨參照）

12 2. 被告抗辯兩造間有成立系爭協議云云，既經原告否認在
13 卷，依舉證責任之法理，自應由被告就兩造有成立系爭協
14 議之事實負舉證責任。但被告僅提出被告李安田與原告公
15 司總務主管陳天適(下稱陳天適)之LINE對話紀錄(系爭對
16 話紀錄)以證明兩造有成立系爭協議，惟細觀系爭對話紀
17 錄，就被告所主張112年1月至3月租金免繳，4至7月租金
18 僅收1成之內容僅由被告李安田於系爭對話紀錄稱：「當初
19 大家說好的今年1-3月免收租金相挺4-7月收1成的事貴司
20 都忘了嗎」，而後陳天適回復：「當初李董您說年後工廠
21 可以復工，希望我們可以減免租金，本著多年情義我們當
22 然願意相挺。但是貴公司沒有復工，事情也不了了之」等
23 語(見本院卷第383、385頁)。為求被告李安田與陳天適間
24 系爭對話紀錄內容之真意，本院分別於113年5月29日及11
25 3年6月26日言詞辯論時通知陳天適及被告李安田到庭具結
26 作證，另於113年6月26日言詞辯論時通知證人吳天銘(下
27 稱吳天銘)到庭具結作證，陳天適到庭具結證稱：
28 「(問：提示被證一資料(即系爭對話紀錄)，這個手機對
29 話，是不是你的手機內容？這個對話的對象是何人？)
30 我記不太起來，看上面的資料，我沒有辦法記的清楚。看
31 起來好像是跟李安田李董。」、「(問：有沒有在對話中

01 同意李董，如果工廠復工，就可以減免租金？）不可能，
02 如果我們的公司要減免租金，以往一定要有書面契約
03 書。」、「（問：112年間有沒有泰利公司要求原告公司
04 要減免租金的需求？雙方有沒有談過？）應該有談過，但
05 是沒有結論，如果有結果，一定會有書面訂定契約
06 書。」、「（問：提示原證五(即本院卷第393頁至第405
07 頁)，你所謂的書面，是否如這個所示？) 是的。有調降
08 會有正式的書函，之前有調降租金7次，都是有書
09 面。」、「（問：提示被證一的對語內容(即系爭對話紀
10 錄)，第二頁你有沒有說本著多年情義，我們當然願意相
11 挺，這句語是何意思？) 我忘記了，我想不起來了。」、
12 「（問：是否代表被告公司如果復工，你們願意減免租
13 金？）這個應該是沒有這個意思。」、「（問：原證五的
14 租金減免，事前是否是你和對方協調，協調後回報公司同
15 意之後，才簽立的嗎？）是的。」等語(見本院卷第426至
16 428頁)；證人即被告李安田則到庭具結證稱：「（問：提
17 示本院卷第383頁、第385頁系爭對話紀錄並告以要旨，這
18 是你的對語訊息嗎？）是的，我跟原告陳天適經理的對
19 語。具體時間不清楚，是當初工廠跳票後，景氣不好，我
20 去找房東，請他們幫忙租金減免…但是我沒有和房東白紙
21 黑字寫下來。」、「（問：和陳經理談的1-3月不付租金4
22 -7月打折1成有沒有簽這樣的契約？）沒有。」、
23 「（問：為何沒有和以前一樣的作法？） 這是我的失
24 誤，因為接手後發生疫情、失火，我就是吃虧在這邊，我
25 沒有辦法。」等語(見本院卷第440至441頁)；吳天銘到庭
26 具結證稱：「（問：有沒有聽過 兩造有協議減免租金之
27 事？）我在順臆公司的阿強，在泰利公司有聽過一次，李
28 安田辦公司聽過一次，原告的辦公室聽過一次，我和陳經
29 理溝通有三次左右。從疫情開始，一個月25萬元…」、
30 「（問：提示被證一的對語紀錄(即系爭對話紀錄)，第二
31 頁當初李董年後可以復工這段話，證人有沒有聽到當天協

01 議的過程？）有，這就是我剛剛講的事情」、「（問：…
02 租金減免變成1成的內容，證人是否知悉？）他們是協商
03 原告要減免租金，但是1成或是25萬，我有點忘記。我沒
04 有聽過他們有不用付租金的事」等語（見本院卷第446、44
05 7頁）。依上開各證人及當事人就系爭協議相關之證詞，至
06 多僅能證明被告李安田確實有與原告公司總務主管陳天適
07 就租金部分進行協商，惟是否成立系爭協議，僅憑被告所
08 提出之系爭對話紀錄及上開證詞，實無從認定系爭協議存
09 在。又依兩造就先前涉及租金協商時之處理方式，皆會由
10 兩造進行協商後，再做成書面協議，並經兩造公司及其法
11 定代理人用印等情，此有兩造於109年5月1日至110年9月1
12 3日所簽立之廠房租任契約書臨時條約影本附卷可參（見本
13 院卷第393頁至第405頁），實難認為系爭協議僅憑系爭對
14 話紀錄或兩造口頭協商即達成系爭協議，況系爭對話紀錄
15 中，就112年1月至3月租金免繳，4至7月租金僅收1成之內
16 容僅為被告李安田向陳天適表示之對話，陳天適並未就該
17 內容有任何同意或認可之表示，甚者，陳天適亦非原告公
18 司法定代理人，亦無決定租金如何調整之權利，伊僅是協
19 商後轉告原告公司法定代理人，尚需經原告公司法定代理
20 人同意後，依前慣例簽立臨時條約始告確認等情，此依上
21 開陳天適之證言，亦可得知。再者，依吳天銘之證詞，伊
22 僅聽到兩造有在協商調降租金之事宜，就內容為何，究竟
23 為調降至25萬元抑或為調降至1成，已不復記憶，且就不
24 用付租金一事，伊明示未曾聽聞，此亦與被告所主張112
25 年1月至3月租金免繳部分明顯相異。是依上所述，被告所
26 辯兩造間成立系爭協議云云，並無確實之證明方法，僅係
27 其空泛辯稱系爭協議存在，難為被告有利之認定，被告此
28 部分所辯，無足憑信。

29 3.再查，吳天銘為第三人華震精密股份有限公司（下稱華震
30 公司）之法定代理人，其曾於本件案件進行中期間，向原
31 告表示被告泰利公司已將廠房內鍋爐房、增建物及高壓電

01 電箱設備出售予華震公司，並持本院卷第407頁之買賣合
02 約書（下稱系爭買賣合約書），詢問原告是否願意向華震
03 公司再行買回此設備（見本院第407頁至第409頁），且為
04 吳天銘證述在卷（見本院第445頁、第446頁），顯見華震公
05 司與被告泰利公司間確實存在相當利害關係，而吳天銘為
06 華震公司之法定代理人，堪認吳天銘為本件事實上之利害
07 關係人，尚難僅憑其證言，遽為不利於原告之認定。況被
08 告李安田於本院113年6月26日言詞辯論庭期時，當事人訊
09 問具結證稱：「（問：被告泰利公司是否有將承租之廠房
10 內內鍋爐房、增建物及高壓電電箱設備出售予他人？若
11 有，是何人？是以何價格出售？有無簽訂書面契約書？已
12 收受價金？現金或匯款？）沒有賣給別人。」而吳天銘卻
13 於同日言詞辯論時隔離訊問時具結證稱：「（問：你有交
14 付這一份買賣合約書（即系爭買賣合約書）予原告？）是我
15 交給原告的…李董（即被告李安田）有沒有看過我忘記了。
16 李安田是因為經營不善，才會把設備賣給我們華震公司，
17 他們裡面所有的機器設備都賣給我們，是賣了2000多萬
18 元…」、「（問：被告泰利公司是否有將承租之廠房內內
19 鍋爐房、增建物及高壓電電箱設備出售予華震精密股份有
20 限公司？若有，是以何價格買受？有無簽訂書面契約書？
21 已收受價金？現金或匯款？）是的。是2000多萬元，我們
22 有書面契約…。」互核上開被告李安田與吳天銘之證詞，
23 就系爭買賣合約書中有關買賣標的設備究竟有無出售之事
24 實證言明顯相佐，而被告李安田為被告泰利公司之前法定
25 代理人，公司內相關機械設備既到庭具結證稱並無出賣予
26 第三人，自難認吳天銘之證詞為真實，且吳天銘提出之系
27 爭買賣合約書亦無合約當事人之簽名或用印，買賣金額亦
28 與其具結證稱之內容不同，且其所稱另有書面契約一事亦
29 未提出相關證據，是依上開各節，吳天銘之證言難認可
30 採。

31 (二)系爭租約於112年5月17日已經原告合法終止：

01 1.按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲
02 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承
03 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為
04 房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前
05 項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，
06 並應於遲延給付逾2個月時，始得終止租約，民法第439條
07 前段、第440條第1項、第2項分別定有明文。又出租人非
08 因左列情形之一，不得收回房屋：□承租人積欠租金額，
09 除擔保金抵償外，達二個月以上時，土地法第100條第3款
10 亦定有明文。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回
11 房屋，應仍依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延
12 之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不
13 為支付者，始得終止租賃契約（最高法院42年台上字第11
14 86號裁判意旨參照）。次按出租人因承租人遲延給付租
15 金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約
16 即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承
17 租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效
18 力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台
19 簡上字第7號裁定意旨參照）。

20 2.經查，被告泰利公司自111年10月起即未依約按時給付租
21 金，其間僅於111年11月25日給付60萬元、111年12月20日
22 給付100萬元，此為兩造不爭之事實。被告自111年10月起
23 即未依約按時給付租金（僅於111年11月25日、12月20日
24 清償部分租金），經原告多次催討無果，此有原告確實曾
25 向被告催告給付租金，而有兩造進行協商如何清償租金事
26 宜可證，原告直至112年5月9日再以台北東門郵局存證號
27 碼000131號系爭存證信函，催告被告應於7日內支付租
28 金，逾期未給付，原告並以系爭存證信函預為終止系爭租
29 約之意思表示，並於同年5月10日送達被告，此亦為被告
30 所不爭執，惟被告於系爭存證信函催告期滿時仍未給付租
31 金，截至原告寄發系爭存證信函時，被告已積欠逾系爭租

01 約之2個月份以上租金數額，原告自得依民法第440條第1
02 項，終止系爭租約。故原告於112年5月9日以系爭存證信
03 函向被告終止系爭租約，請求將系爭房屋返還原告，並於
04 同年5月10日送達被告，仍未獲置理，原告主張系爭租約
05 已於112年5月17日終止，應屬有據。

06 (三)原告請求被告泰利公司自系爭建物遷出，將系爭建物所占以
07 外部分之系爭土地騰空返還原告，並請求被告泰利公司將公
08 司登記及營業登記辦理遷出系爭建物，及向主管機關註銷地
09 址登記，為有理由，分述如下：

10 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
11 ；對於妨害其所有權者，得請求除去之。次按承租人於租
12 賃關係終止後，應返還租賃物。民法第767條第1項前中
13 段、第455條前段分別定有明文。又房屋不能脫離土地而
14 獨立存在，占有基地者，係房屋所有人，而非房屋使用
15 人。是房屋所有人有權占有該基地時，不論第三人是否有
16 權使用該房屋，均難謂其妨害基地所有人之所有權（最高
17 法院105年度台上字第948號裁定意旨參照）。

18 2.系爭租約既於112年5月17日終止，已如前述，被告泰利公
19 司已無繼續占有使用系爭土地及建物之正當權源；另系爭
20 建物之增建物部分，係被告於原承租廠房外作擴建鐵皮
21 屋，作為鍋爐房燒油作蒸氣供廠房運營使用，系爭租約簽
22 立時兩造同意併為承租標的範圍；另現場辦公室則係原承
23 租廠房另作隔間使用（見本院卷第442頁、第443頁筆錄及
24 第451頁被告李安田於承租廠房簡圖簽名註記其範圍），
25 增建部分於結構及使用上為原承租建物所有權擴張之一部
26 分，或為原承租建物內部隔間之調整，且被告李安田亦自
27 認該部分同為承租範圍，況依系爭租約第7條約定「本約
28 租賃閒置空地甲方即被告泰利公司不得增建，內部修改須
29 經乙方即原告同意」，被告泰利公司亦未舉證其興建及占
30 有增建物有正當權源，故原告依民法第455條、第767條1
31 項前段規定，請求被告泰利公司應將系爭建物與其增建部

01 分騰空遷讓返還予原告，即屬有據。

02 3.依兩造所簽立系爭租約所載，被告泰利公司承租系爭建物
03 外，雖尚包括系爭土地（含系爭建物與其增建所占部
04 分），系爭租約終止後，被告泰利公司自應併予返還系爭
05 土地。惟房屋不能脫離土地而獨立存在，占有基地者，係
06 房屋所有人，而非房屋使用人，是系爭建物既為原告所
07 有，自有權占有該占用基地，原告雖得一併請求妨害其所
08 有權之使用該房屋之被告泰利公司自系爭建物遷出，然不
09 得單獨或一併請求使用系爭建物而間接使用所占基地之被
10 告泰利公司返還土地，否則無從強制執行，故原告僅得請
11 求被告泰利公司返還系爭建物與其增建部分所占以外之系
12 爭土地。

13 4.又依一般社會經驗，被告泰利公司將公司所在地及營業稅
14 籍登記於系爭建物，確有影響稅務機關對系爭建物有無營
15 業使用事實認定之可能，而對該建物所有權之使用收益不
16 利，自屬妨害原告就系爭建物所有權能之圓滿行使。從
17 而，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告泰利公
18 司將公司地址及營業稅籍登記遷出系爭建物，並向主管機
19 關註銷地址登記，亦屬有據。

20 (四)原告依民法第179條之規定及連帶保證法律關係，請求被告2
21 人應連帶給付相當於租金之不當得利，為有理由，並就被告
22 2人應連帶給付之金額，茲分述如下：

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，為民法第179條前段所明定。次按無權占有他人之
25 物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之
26 觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租
27 金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判
28 決意旨參照）。又按稱保證者，謂當事人約定，一方於他
29 方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保
30 證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約
31 金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，同法第739

01 條、第740條亦分別有明定。又連帶債務之債權人，得對
02 債務人中之一人，或數人，或全體，同時或先後請求全部
03 或一部之給付，亦為民法第273條第1項所規定。

04 2.經查，系爭租約業於112年5月17日終止，被告泰利公司已
05 喪失繼續占有系爭建物及土地之正當權源，依前開說明，
06 其占有系爭建物及土地即屬無法律上之原因而受利益，致
07 原告受有損害，自應返還原告相當於租金之不當得利。又
08 系爭租約自110年1月1日起，每月租金為1,280,000元等情
09 為兩造所不爭執，自堪以每月租金為1,280,000元元計算
10 應償還之價額。又被告李安田為被告泰利公司之連帶保證
11 人，此有系爭租約第14條及公證書在卷可查(見本院卷第2
12 7頁、29頁)，被告李安田自應與被告泰利公司對於前開租
13 金債務，連帶負清償責任。是原告依前開規定請求被告2
14 人自112年5月17日之翌日即112年5月18日起至遷讓返還系
15 爭土地及建物之日止，按月給付1,280,000元，即屬有
16 據，應予准許。

17 3.至原告併依民法第184條第1項前段之法律關係而為請求部
18 分，因原告係請求本院為擇一有利之判決，而本院既依不
19 當得利法律關係為原告有理由之判決，則此部分之請求，
20 自無庸再予審究，併此敘明。

21 (五)原告依系爭租約及連帶保證法律關係，請求被告2人連帶給
22 付租金債權遲延利息，為有理由，茲分述如下：

23 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
25 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經
26 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
27 項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。

28 2.經查，依原告與被告泰利公司所簽系爭租約第4條約定：
29 「租金每月一付，當月一日繳納」（見本院卷第29頁），
30 堪認本件租金之給付定有期限，而被告泰利公司未依期限
31 給付租金，當負遲延責任，且被告李安田為系爭租約之連

01 帶保證人，自應負連帶負清償責任，業如前述，則原告請
02 求被告2人應連帶給付112年2至5月之租金債權遲延利息，
03 亦屬有據。而被告就112年2至5月未繳租金一事並未爭
04 執，僅稱金額部分有成立系爭協議，惟系爭協議並無成
05 立，已如前述。再酌系爭租約第3條後段約定載明未稅，
06 及營業稅法第14條之規定，於計算租金時應加計5%之營業
07 稅，則兩造間112年2至5月之每月租金應為1,344,000元
08 【計算式： $(\text{租金}1,280,000\text{元} \times \text{營業稅}5\%) + \text{租金}1,280,000$
09 $\text{元} = 1,344,000\text{元}$ 】。又系爭押租金4,000,000元已用於扣
10 抵被告未給付之租金，此為兩造不爭之事實，加計被告於
11 於111年11月25日給付600,000元、111年12月20日給付1,0
12 00,000元，總額為5,600,000元(計算式： $4,000,000\text{元} +$
13 $1,000,000\text{元} + 600,000\text{元} = 5,600,000\text{元}$)，經扣抵被告於
14 111年10月起至112年1月止未付之租金5,376,000元(計算
15 式： $1,344,000\text{元} \times 4\text{個月} = 5,376,000\text{元}$)後，餘224,000元
16 (計算式： $5,600,000\text{元} - 5,376,000\text{元} = 224,000\text{元}$)，則1
17 12年2月之未繳租金為1,120,000元(計算式： $1,344,000\text{元}$
18 $- 224,000\text{元} = 1,120,000\text{元}$)；112年5月部分，因系計算
19 至租約終止日即112年5月17日，該期未繳之租金金額為73
20 7,032元(計算式： $1,344,000\text{元} \times 17\text{日} \div 31\text{日} = 737,032\text{元}$ ；
21 元以下四捨五入)；112年3、4月未繳之租金部分則為1,34
22 4,000元，堪可認定。是原告主張被告2人應連帶給付原告
23 依附表一所示租金債權遲延利息欄計算之金額，為有理由，
24 自應准許。

25 六、綜上所述，原告依系爭租約、民法第179條、第455條前段、
26 第767條第1項規定之法律關係，請求：(一)被告泰利公司應將
27 坐落新北市五股區成子寮段1364、1360、1360-1、1365-1、
28 1365、1387、1389地號如複丈成果圖所示編號A部分(面積7
29 388.89平方公尺)、B部分(面積601.28平方公尺)、C部分
30 (面積174平方公尺)、D部分(面積47.31平方公尺)、E部
31 分(面積35.41平方公尺)、F部分(面積7997.11平方公

尺)、G部分(面積2096.95平方公尺)、H部分(面積588.12平方公尺)除第(二)項建物與其增建所占部分外之土地騰空遷讓返還予原告、(二)被告泰利公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物與其增建部分(除附圖所示編號I、J部分外)騰空遷讓返還予原告、(三)被告泰利公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址,自新北市○○區○○路0段00號辦理遷出登記,並向主管機關註銷地址登記、(四)被告2人應連帶給付原告依附表一所示租金債權遲延利息欄計算之金額。(五)被告2人應自112年5月18日起至泰利公司返還第(一)、(二)項所示土地及建物之日止,按月連帶給付原告1,280,000元,為有理由,應予准許;原告逾此部分之請求,為無理由,應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行,就原告勝訴部分,核無不合,爰分別酌定相當擔保金額宣告之;原告敗訴部分,其訴既經駁回,假執行之聲請已失所依附,自應併予駁回。

八、本件事證已臻明確,兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據,經本院斟酌後,與本件判決結果已不生影響,故不一一論列,附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中華民國 113 年 7 月 29 日

民事第一庭 法官 張紫能

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者,應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 7 月 30 日

書記官 蘇哲男

附表一:

應給付租金期數	租金債權本金(單位:新臺)	給付期限	利息起算日	租金債權遲延利息	原告供擔保金額	被告反擔保金額

(續上頁)

01

	幣，並含 營業稅5%)					
112年2月	1,120,000 元	112年2月1日	112年2月2日	自112年2月2日起至清 償日止，按週年利率5% 計算之利息	26,113元	78,339元
112年3月	1,344,000 元	112年3月1日	112年3月2日	自112年3月2日起至清 償日止按週年利率5%計 算之利息	29,580元	88,741元
112年4月	1,344,000 元	112年4月1日	112年4月2日	自112年4月2日起至清 償日止按週年利率5%計 算之利息	27,678元	83,033元
112年5月 (截至系 爭租約終 止日即11 2年5月17 日止)	737,032元	112年5月1日	112年5月2日	自112年5月2日起至清 償日止按週年利率5%計 算之利息	14,169元	42,505元