

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第396號

原告 中華郵政股份有限公司

法定代理人 吳宏謀

訴訟代理人 郭姿君律師

被告 東貝光電科技股份有限公司

兼

法定代理人 吳慶輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告東貝光電科技股份有限公司應將附表六所示之房屋及停車位騰空遷讓返還予原告，並將其營業登記地址遷出新北市○○區○○路○段○○○○○號九樓。

二、被告東貝光電科技股份有限公司、吳慶輝應連帶給付原告新臺幣捌拾萬伍仟零肆元，及自民國一一二年四月一日起至被告東貝光電科技股份有限公司返還附表六所示房屋及停車位之日止，按日連帶給付原告新臺幣玖萬柒仟零捌拾貳元。

三、訴訟費用由被告東貝光電科技股份有限公司負擔百分之四十三，餘由被告東貝光電科技股份有限公司、吳慶輝連帶負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣捌仟陸佰捌拾萬元為被告東貝光電科技股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告東貝光電科技股份有限公司如以新臺幣二億陸仟零肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項前段部分，於原告以新臺幣貳拾陸萬捌仟叁佰叁拾伍元為被告東貝光電科技股份有限公司、吳慶輝供擔保後，得假執行。但被告東貝光電科技股份有限公司、吳慶輝

01 如以新臺幣捌拾萬伍仟零肆元為原告預供擔保，得免為假執
02 行。

03 六、本判決第二項後段各到期部分，於原告每期以新臺幣參萬貳
04 仟參佰陸拾壹元為被告東貝光電科技股份有限公司、吳慶輝
05 供擔保後，得假執行。但被告東貝光電科技股份有限公司、
06 吳慶輝如每期以新臺幣玖萬柒仟零捌拾貳元為原告預供擔
07 保，得免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
11 基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
12 民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查，原告原以
13 以東貝光電科技股份有限公司（下稱東貝公司）、吳慶輝
14 （下稱其名，與東貝公司合稱為被告等2人）、馬路科技顧
15 問股份有限公司、捷斯奧企業有限公司、盛銘精密工業有限
16 公司、喜茂股份有限公司為被告，就被告等2人部分起訴主
17 張其於民國109年6月3日將附表一至五所示房屋及停車位出
18 租予東貝公司，並簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），吳
19 慶輝並擔任連帶保證人，但東貝公司自111年11月份起即未
20 繳足每月租金，經其合法終止後，東貝公司本應將房屋及停
21 車位遷讓返還予其，卻仍無權占有使用上開房屋及停車位等
22 情，爰依民法第767條第1項前段、第455條、第179條、第18
23 4條第1項前段規定、系爭租賃契約第8條、第12條約定，請
24 求東貝公司應將附表一所示房屋及停車位騰空返還予其，並
25 將其營業登記地址遷出新北市○○區○○路0段00○○號9
26 樓，另先位請求被告等2人應連帶給付其新臺幣（下同）80
27 萬5,004元，及自112年4月1日起至東貝公司返還附表一至五
28 所示房屋及停車位之日止，按日連帶給付其15萬6,666元，
29 備位請求被告等2人應連帶給付其80萬5,004元，及自112年4
30 月1日起至東貝公司返還附表一所示房屋及停車位之日止，
31 按日連帶給付其9萬7,082元。願供擔保請准宣告假執行等語

（見本院卷第10至11頁）。嗣原告陸續與馬路科技顧問股份有限公司、捷斯奧企業有限公司、盛銘精密工業有限公司、喜茂股份有限公司和解而撤回起訴（已非本院審理範圍，下不贅述），就被告等2人部分，變更聲明為東貝公司應將附表六所示房屋及停車位騰空返還予其，並將其營業登記地址遷出新北市○○區○○路0段00○○號9樓，以及被告等2人應連帶給付其80萬5,004元，及自112年4月1日起至東貝公司返還附表六所示房屋及停車位之日止，按日連帶給付其9萬7,082元。願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第339頁）。核屬原告基於同一基礎事實下所為減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、被告等2人經合法通知，未於言詞辯論期日到場（送達證書見本院卷第331至333頁），核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊購入附表一至五所示房屋及停車位後，旋於109年6月3日將附表一至五所示房屋及停車位出租予東貝公司，並簽立系爭租賃契約。嗣伊與東貝公司於109年11月30日簽訂「房屋租賃契約增補協議書」，約定租期為109年9月4日起至119年9月3日止。雙方復於111年3月29日簽訂「房屋租賃契約增補協議書（續一）」（下稱系爭增補協議），改約定租賃期間為109年9月4日起至114年9月3日止，並調整部分契約條款。詎東貝公司自111年11月起，即未繳足系爭租賃契約及上開增補協議所約定之每月235萬元租金，經伊陸續於111年11月15日、111年12月30日催告東貝公司繳交租金，東貝公司均置若罔聞，僅於111年11月29日、111年12月30日及112年2月1日繳付部分租金共141萬元。但截至112年2月10日，東貝公司已積欠租金799萬元未繳，伊於112年2月10日向東貝公司為終止租約之意思表示，並通知租期提前於112年3月31日到期。東貝公司迄至112年3月9日止，已積欠伊租金達1,034萬元，伊於同日再次發函重申伊已合法行使終

01 止權，系爭租賃契約已於112年3月31日終止。惟東貝公司至
02 今仍持續無權占有使用附表六所示房屋及停車位，拒不將附
03 表六所示房屋及停車位遷讓返還予伊，有無法律上原因，受
04 有相當於租金之不當得利，致伊受損等情。爰依民法第767
05 條第1項前段、第455條、第179條、第184條第1項前段規
06 定、系爭租賃契約第8條、第12條約定，求為命東貝公司應
07 將附表六所示房屋及停車位騰空返還予其，並將其營業登記
08 地址遷出新北市○○區○○路0段00○○號9樓，以及被告等2
09 人應連帶給付80萬5,004元，及自112年4月1日起至東貝公司
10 返還附表六所示房屋及停車位之日止，按日連帶給付9萬7,0
11 82元。願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告等2人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
13 書狀做何聲明或陳述。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張之事實，業據提出房地買賣契約、房地謄本、系
16 爭租賃契約、房屋租賃契約增補協議書、系爭增補協議、
17 原告000年00月00日產字第1112902137號函、000年00月00
18 日產字第1112902427號函、000年0月00日產字第11229002
19 78號函、000年0月0日產字第0000000000號、東貝公司112
20 年4月13日東字第041311201號函、現場照片為證（見本院
21 卷第47至223頁）。且被告等2人對於原告主張之事實，已
22 於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未
23 提出準備書狀爭執，依民法第280條第3項、第1項規定，
24 視同自認。是原告前開主張，堪信為真實。

25 (二)按系爭租賃契約第9條約定：「乙方（指東貝公司）於租
26 賃期間有下列各款情形之一者，甲方（指原告）得終止契
27 約，並沒收履約保證金，乙方自契約終止之翌日應停止使
28 用租賃物，並依第12條約定返還租賃物予甲方，且不得要
29 求任何補償及賠償，如致甲方受有損害並應負損害賠償之
30 責：……四、積欠租金額或其他應負擔費用之金額達兩個
31 月當期應納租金總額，經甲方定相當期限催告仍不給

付。」，第12條第1款約定：「乙方應於租賃期間屆滿或契約終止之翌日（末日為例假日時以次一工作日代之），除經甲方書面同意得按現狀返還或另有書面約定外，應將租賃物屬於乙方所有之設備、物品騰空及回復原狀，並完成遷出戶籍、商業登記、營業稅籍及其他登記，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，會同甲方點交無誤後返還之，乙方未依規定回復原狀或逾期仍為使用未返還者，除依日租金額（日租金額：月租金/30，四捨五入計算至整數）按日給付無權占用期間之使用費予甲方外，另計罰相當於使用費1倍之違約金。本款違約金，以契約價金總額20%為上限，並得自履約保證金中扣抵。」。又系爭增補協議第1條第2項約定：「乙方如有『原租約』第9條情形發生時，甲方得通知乙方本契約加速到期，至甲方所定之日屆滿。」，第3條第1項約定：「租賃期間如乙方積欠租金或依『原租約』約定應由乙方負擔之費用積欠合計達100萬元之總額時（包含但不限於台北科技城管理委員會通知應繳納之管理費），甲方得通知乙方本契約加速到期，至甲方所定之日屆滿，並沒收第2條第1項履約保證金。」。次按民法第455條規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」，同法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」，同法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」。經查：

1. 查，東貝公司向中華郵政承租附表一所示房屋及停車位，約定租期109年9月4日起至112年9月3日止，每月租金為235萬元。惟東貝公司自111年11月份起，即未繳足每月租金，經原告屢次催告後，東貝公司均置若罔聞，僅繳付部分租金共141萬元。東貝公司迄至112年2月10日，尚積欠租金799萬元未繳，已超過系爭增補協議第3條所定100萬元

01 欠款上限，亦高於2個月租金之總額即470萬元，原告於11
02 2年2月10日依系爭增補協議第1條第2項及第3條第1項約
03 定，向東貝公司為提前終止租約之意思表示，並通知租期
04 提前於112年3月31日到期，並要求東貝公司應於該日前騰
05 空租賃房屋內物品、回復原狀後交還房屋及停車位自屬合
06 法。是原告與東貝公司間之租賃契約，已於112年3月31
07 日經原告合法終止。

08 2.系爭租賃契約既已於112年3月31日終止，東貝公司已無繼
09 續占有使用附表六所示房屋、停車位之正當權源，則原告
10 依系爭租賃契約第12條第1款約定、民法第455條、民法第
11 767條第1項前段、第184條第1項前段規定，請求東貝公司
12 應附表六所示房屋及停車位騰空遷讓返還予其，並將其營
13 業登記地址遷出新北市○○區○○路0段00○○號9樓，自
14 屬有據。

15 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
16 其利益，亦為民法第179條前段所明定。且按無權占有他
17 人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通
18 常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當
19 之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461
20 號判決意旨參照）。且依系爭租賃契約第8條第1款約定：
21 「租賃期間，除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，下列費用
22 均由乙方負擔，並應於相關單位規定期限內至指定單位繳
23 納；一、租賃物之管理費、水費、電費、電話費、清潔
24 費、水電照明設施…。」，第12條第1款約定：「乙方應
25 於租賃期間屆滿或契約終止之翌日（末日為例假日時以次
26 一工作日代之），除經甲方書面同意得按現狀返還或另有
27 書面約定外，應將租賃物屬於乙方所有之設備、物品騰空
28 及回復原狀，並完成遷出戶籍、商業登記、營業稅籍及其
29 他登記，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲
30 方請求遷移費或任何費用，會同甲方點交無誤後返還之，
31 乙方未依規定回復原狀或逾期仍為使用未返還者，除依日

租金額（日租金額：月租金／30，四捨五入計算至整數）按日給付無權占用期間之使用費予甲方外，另計罰相當於使用費1倍之違約金。本款違約金，以契約價金總額20％為上限，並得自履約保證金中扣抵。」，第11條第1款約定：「本契約約定之違約金係屬懲罰性違約金性質。」（見本院卷第144至147頁）。又依系爭增補協議之公證書第2點第（二）項第3款第4目記載：「承租人之法定代表人吳慶輝先生就本件租約擔任承租人之連帶保證人，自本件增補協議書簽訂並公證日起，與承租人負連帶保證責任，承租人如有違反協議書各條款或損害租賃房屋等情事時，連帶保證人應連帶損害賠償、代付租金、違約金等一切責任，並拋棄先訴抗辯權。……」（見本院卷第170頁）。經查：

1. 東貝公司自111年12月份起，未向房屋所在社區之台北科技城管理委員會繳納管理費，致台北科技城管理委員會向原告催繳，原告為被告代墊管理費用總計80萬5,004元，有原告提出之催款單、代繳收據（見本院卷225至241頁）。惟該管理費依上開約定應由承租人即東貝公司負擔，原告為東貝公司代繳後，東貝公司有無法律上原因受有利益，則原告依系爭租賃契約第8條第1款約定、民法第179條規定，請求東貝公司返還80萬5,004元予原告，即屬有據。
2. 東貝公司與原告間在系爭租賃契約約定日租金額為7萬8,333元，扣除由各次承租人占有使用而負擔部分，東貝公司應按日給付使用費4萬8,541元【計算式：7萬8,333元－2,000元－6,133元－8,000元－13,659元＝4萬8,541元】予原告，同時併應計罰相當於使用費1倍之懲罰性違約金，即每遲延返還一日，即應加計4萬8,541元之懲罰性違約金。是東貝公司應自112年4月1日起至東貝公司返還附表六所示房屋、停車位之日止，按日連帶給付原告9萬7,082元（計算式：每日使用費4萬8,541元＋每日違約金4萬8,

541元＝9萬7,082元) 予原告，亦屬有據。

3.吳慶輝既為連帶保證人，則依上開約定，除應就原告代墊之管理費80萬5,004元負連帶給付之責外，亦應就上開按日應給付之9萬7,082元負連帶給付之責。

4.準此，原告依依系爭租賃契約第8條、第12條及民法第179條規定、連帶保證之法律關係，請求被告等2人應連帶給付其80萬5,004元，及自112年4月1日起至東貝公司返還附表六所示房屋、停車位之日止，按日連帶給付原告9萬7,082元，為有理由。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約第12條、第8條約定及依民法第455條、民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第179條規定，請求東貝公司應將附表六所示房屋及停車位騰空遷讓返還予其，以及被告等2人應連帶給付其80萬5,004元，及自112年4月1日起至東貝公司返還附表六所示房屋及停車位之日止，按日連帶給付其9萬7,082元，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保請求准為假執行，核無不合，爰酌定相當之金額准許之；另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告等2人預供擔保後，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第四庭 法 官 趙伯雄

以上正本證明與原本無異。

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 2 月 27 日
書記官 康閔雄

附表一（東貝公司應返還原告之房屋及停車位清單）：

編號	門牌號碼	停車位（1782建號地下2層及3層）
1	新北市○○區○○路○段00號9樓	編號 10-11、30-3

01

2	新北市○○區○○路○段00號9樓	5、42-47、50-51、 54-59、66-70、183 -186、273-279、28 2-291、334-348、3 65-370、392-397
3	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
4	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
5	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
6	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
7	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
8	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
9	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
10	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
11	新北市○○區○○路○段00○00號9樓	
12	新北市○○區○○路○段00○00號9樓	
13	新北市○○區○○路○段00號9樓	
14	新北市○○區○○路○段00號10樓	
15	新北市○○區○○路○段00號10樓	
16	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
17	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
18	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
19	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
20	新北市○○區○○路○段00號10樓	

02 附表二（馬路科技顧問股份有限公司應返還原告之房屋及停車位
03 清單）：

04	編號	門牌號碼	停車位（1782建號地下2層及3層）
	1	新北市○○區○○路○段00○0號 6樓	編號71

05 附表三：捷斯奧企業有限公司應返還原告之房屋清單

01

編號	門牌號碼
1	新北市○○區○○路○段00○0號6樓
2	新北市○○區○○路○段00○0號6樓
3	新北市○○區○○路○段00○0號6樓

02

附表四（盛銘精密工業有限公司應返還原告之房屋及停車位清單）：

03

04

編號	門牌號碼	停車位（1782建號地下1層及2層）
1	新北市○○區○○路○段00○0號6樓	編號48、49、52、53
2	新北市○○區○○路○段00○00號6樓	
3	新北市○○區○○路○段00○00號6樓	

05

附表五（喜茂股份有限公司應返還原告之房屋及停車位清單）：

06

編號	門牌號碼	所附停車位（1782建號地下2層及3層）
1	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	編號292-297
2	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
3	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
4	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
5	新北市○○區○○路○段00○00號10樓	
6	新北市○○區○○路○段00○00號10樓	

07

附表六：

08

編號	門牌號碼	停車位（1782建號地下2層及3層）
1	新北市○○區○○路○段00號9樓	編號10-11、編號30

2	新北市○○區○○路○段00號9樓	-34、編號42-47、 編號50-51、編號55-59、 編號67-70、編號183-185、 編號273-279、編號282-291、 編號294、編號297、 編號334-348、 編號365-370、 編號392-397
3	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
4	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
5	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
6	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
7	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
8	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
9	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
10	新北市○○區○○路○段00○0號9樓	
11	新北市○○區○○路○段00○00號9樓	
12	新北市○○區○○路○段00○00號9樓	
13	新北市○○區○○路○段00號9樓	
14	新北市○○區○○路○段00號10樓	
15	新北市○○區○○路○段00號10樓	
16	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
17	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
18	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
19	新北市○○區○○路○段00○0號10樓	
20	新北市○○區○○路○段00號10樓	