

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第231號

原告 國家及科學技術委員會新竹科學園區管理局

法定代理人 王永壯

訴訟代理人 李育錚律師

蔡宜靜律師

被告 豪威先進股份有限公司

法定代理人 何當豪

訴訟代理人 陳麗梅

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國112年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟玖佰柒拾伍萬捌仟柒佰參拾參元，及自民國110年10月9日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸佰伍拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟玖佰柒拾伍萬捌仟柒佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，原請求被告應給付原告新臺幣（下同）20,072,728元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國（下同）111年2月10日具狀請求被告給付原告19,758,733元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分

01 之五計算之利息(見本院卷第155頁)。因原告為上開之變
02 更，核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開之規定，自應准
03 許之。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)緣被告於102年12月30日向原告承租原告管理之門牌號碼
07 新竹市○○○路0號3樓之2、3樓之3廠房(下稱系爭廠
08 房)，以及門牌號碼新竹市○村○路0○0號5樓、2之8號4
09 樓宿舍(下稱系爭宿舍)，租賃期限為一年，即自103年1
10 月1日起至同年12月31日止，被告每月應繳租金共599,888
11 元，並另加計5%營業稅。嗣被告自103年2月份起未依約繳
12 租，經原告屢次催繳未果，原告遂依法終止契約及循司法
13 程序救濟，並經鈞院以103年度重訴字第184號民事判決判
14 命被告應將系爭廠房及宿舍全部騰空、交付原告，並應給
15 付原告相當於租金之不當得利確定。詎被告非但未迅速騰
16 空系爭廠房內之物品及機械設備等動產(下稱系爭動
17 產)，亦不願搬移至其他合法之保管場所，反而於嗣後之
18 強制執行程序中反覆稱其有意願搬遷，實際上應係為節省
19 相關搬遷及保管費用、勞力，而無任何搬遷作為，仍繼續
20 將系爭動產留置於系爭廠房中，堪認被告係無權占有系爭
21 廠房，除令執行程序遭刻意延滯，更因被告因此代其負擔
22 保管費用，而因其未騰空廠房，導致原告因被告無權占用
23 系爭廠房而生無法將系爭廠房出租之損失。被告自應按占
24 用系爭廠房之日數，給付原告於執行程序不得已遂代其保
25 管系爭動產所生相當於租金之報酬、必要費用或不當利得
26 予原告。

27 (二)查，系爭廠房於105年12月7日進行點交程序，被告於當日
28 要求展延點交期日，惟被告已積欠租金且遲未搬遷，原告
29 僅同意於10日內應搬遷留置之動產，因系爭廠房係原告所
30 有，故於執行程序亦指派原告為保管人。惟後續被告遲不
31 搬遷留置動產，亦未提出任何搬遷計畫，原告自始均未同

01 意系爭動產置放於廠房。系爭動產初為被告分別留置於系
02 爭廠房即3樓之2和3樓之3。原告因受鈞院指派為系爭動產
03 之保管人，自105年12月7日擔任保管人。於原告擔任保管
04 人期間，被告雖多次承諾搬遷，然均未履行，致系爭動產
05 持續留置於系爭廠房中。嗣被告之訴訟代理人陳麗梅於10
06 6年12月29日受鈞院指定為系爭動產之保管人，復於109年
07 3月5日、3月3日經鈞院分別指定被告之其他債權人葉偉昭
08 及原告擔任系爭動產之保管人止。然於上揭期間，被告雖
09 多次承諾提出搬遷計畫及依其承諾日期搬遷，惟被告未曾
10 更換系爭動產之保管場所，致系爭動產仍留置於原告之系
11 爭廠房，故形式上雖由被告任保管人，然實質上無異仍係
12 由原告保管，而令原告無端負擔系爭動產所生保管費用。
13 又被告雖於107年10月9日先將系爭3樓之2廠房騰空並交還
14 予原告，但被告遲至109年9月7日始將系爭動產中之大型
15 機械設備自系爭3樓之3廠房搬遷完畢。本件依執执行程序歷
16 程可知，被告一再推拖遷離系爭廠房即3樓之2和3樓之3，
17 惡意占用致原告受有無法出租之損失，原告依民法第179
18 條請求無權占用期間之不當得利，實有所據。又被告搬遷
19 過程中，曾將部份系爭動產移至同為原告管理之系爭廠房
20 所在3樓茶水間及同址1樓後碼頭旁等公共區域，因有妨礙
21 其他廠商使用權利及危害消防安全之虞，經原告多次催請
22 被告清除未果後，原告乃委請優美德環保有限公司將其留
23 置於上開公共區域內之物品進行清運，並代墊該筆清運費
24 用18,900元。

25 (三) 依兩造簽訂之廠房租賃契約書第6條約定，被告除自行負
26 擔水電費外，於繳納租金同時一併繳納公共水電費。亦
27 即，如承租原告廠房，應一併負擔公共水電費。承上說
28 明，原告於執程序中一再要求被告迅提出搬遷計畫及遷
29 離廠房，惟被告一再延滯程序，原告於執程序中亦一再
30 配合被告於工作日每日上午9時至下午5時進入系爭廠房
31 (參原證5、原證20)，足證被告確有使用系爭3樓之2和3

樓之3廠房，亦兩造廠房租賃契約承租者應負擔公共水電費，被告無權占用期間亦使用系爭3樓之2和3樓之3廠房且享有未負擔公共水電費之利益，導致原告受有代其繳納之害，依民法第179條前段規定，被告無權占用系爭3樓之2和3樓之3廠房，享有未繳納公共水電費之利益而造成原告損害，原告據此請求被告於占用系爭廠房期間有未依繳費期限繳納公共水電費、水電費代徵費、營業稅及因未依限繳費所生之逾期罰金及逾期罰金營業稅（下稱「水電相關費用」）46,046元（計算式：水電相關費用1,845,710元－履約保證金1,799,664元=46,046元）應屬有據。

（四）又依兩造原租約約定，每月未稅租金為275,988元（計算式：1518平方公尺×每平方公尺181.81元，加計5%營業稅後為289,787元），然租金嗣分別於105年調漲，每平方公尺租金由原181.81元調漲1元為182.81元，系爭廠房面積皆為1518平方公尺，故單一廠房每月未稅租金為277,506元（計算式：1518平方公尺×182.81元），加計5%營業稅後為291,381元（計算式：每月未稅租金277,506元×105%）；嗣107年每平方公尺租金由原182.81元調漲2元為184.81元，系爭廠房皆為1518平方公尺，故二廠每月未稅租金為280,542元（計算式：1518平方公尺×184.81元），加計5%營業稅後為294,569元（計算式：每月未稅租金280,542元×105%）。爰計算被告自105年12月8日起至107年10月9日止占用系爭3樓之2廠房，計22個月又1日，期間所生相當於租金之保管報酬、必要費用或不當得利為6,469,169元【計算式：105年12月8日至106年12月31日費用為3,729,677元：（每月租金291,381元×12月）＋（每月租金291,381元×24日/30日）＝3,729,677元；107年1月1日至107年10月9日費用為2,739,492元：（每月租金294,569元×9月）＋（每月租金294,569元×9日/30日）＝2,739,492元。上開期間之費用計為6,469,169元】；又被告自105年12月8日始至109年9月7日止占用系爭3樓之3廠房，計45個

月又20日，期間所生相當於租金之保管報酬、必要費用或不當得利為13,224,618元【計算式：105年12月8日至106年12月31日費用為3,729,677元：（每月租金291,381元×12月）+（每月租金291,381元×24日/30日）= 3,729,677元；107年1月1日至109年9月7日費用為9,494,941元：（每月租金294,569元×32月）+（每月租金294,569元×7日/30日）= 9,494,941元。上開期間之費用計為13,224,618元】，二者共計19,693,787元。另加計108年間搬遷過程中，原告代被告委請優美德環保有限公司代墊之清運費18,900元（計算式：雜物清運人員7,500元+雜物清運車輛10,500元+稅金900元），以及被告剩餘尚未繳納之廠房公共區域水電相關費用46,046元【計算式：水電相關費用1,845,710元（102年10月19日至105年12月7日止）-履約保證金1,799,664元】，總計19,758,733元（計算式：系爭3樓之2廠房6,469,169元+系爭3樓之3廠房13,224,618元+清運費18,900元+水電相關費用46,046元）。為此，原告依民法第179條前段等規定，請求被告給付19,758,733元，實有理由。

（四）又鈞院103年度重訴字第184號民事判決主文第二項判決：「被告豪威先進股份有限公司、被告何當豪應連帶給付原告新臺幣壹佰陸拾壹萬陸仟陸佰玖拾貳元，及自103年9月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並應自103年9月18日起至前項所示廠房及宿舍全部返還之日止，按日連帶給付原告20,996元，並自各應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，嗣後經原告聲請強制執行，因執行金額不足清償債權致未能全部執行，鈞院業已核發債權憑證，鈞院103年度司執031621號債權憑證明載：「執行名義內容及聲請執行金額：…二、聲請執行金額：…債務人豪威先進股份有限公司、何當豪應連帶給付債權人1,655,928元，及自103年10月1日起至交還新竹市○○○路0號3樓之3及3樓之2廠房（本院104年

司執字第34028號於105年12月7日點交予債權人)止，按日給付19,319元」，是以，依債權憑證原告後續得聲請再予強制執行之金額係計算至105年12月7日，於105年12月8日後被告占用系爭廠房之相當於租金之保管報酬必要費用，原告實無法受償，本件原告實無重複請求。

(五) 對被告抗辯之陳述：

1、原告於取得執行名義後即聲請強制執行，鈞院於104年11月19日以新院千104司執禹字第34028號執行命令命被告依鈞院103年度重訴字第184號判決主文第1項所載，遷讓返還系爭3樓之2及系爭3樓之3廠房。嗣因被告提出生產設備重達300多噸，移動會造成毀損，且拆裝需專業技師，搬遷困難，而來函要求協商，惟被告僅係一再延滯執执行程序，導致遲至105年12月7日始點交予原告保管，惟被告置放於系爭廠房之動產設備仍遲未提出搬遷計畫。是本件實係被告遲未提出搬遷計畫延滯執执行程序之進行，亦無因假扣押而無法搬遷之情事，被告臨訟辯稱依法無法搬遷云云，實無足採。

2、被告於107年10月9日先將系爭3樓之2廠房騰空並交還予原告，於搬遷過程中，曾將部分動產移至同為原告管理之系爭廠房所在3樓茶水間及同址1樓後碼頭旁等公共區域，因有妨礙其他廠商使用權利及危害消防安全之虞，原告於108年6月18日以竹建字第1080017717號函請被告清除，如未清除，原告代其處理之相關費用應由被告負擔（原證18）。惟被告收受上開函文後仍置之不理，原告為免造成消防安全危害及慮及其他廠商權益，乃委請優美德環保有限公司將其留置於上開公共區域內之物品進行清運，並代墊該筆清運費。是以，原告於108年所支出之清運費原係被告需支出，被告故意不搬遷造成原告受有支出該筆清運費之損失，自應由被告負擔。被告辯稱系爭廠房3樓之2留置物品已由續承租之廠商處理，原告應無此筆支出云云，不足採信。

01 3、依兩造租賃契約第17條約定：「…乙方依前項規定交還本
02 約廠房時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方
03 怠於將本約廠房及公共設施清潔打掃乾淨，甲方得代為僱
04 工清掃，費用由乙方之租賃保證金中扣除，如有不足，應
05 由乙方負擔。…」。經查，被告於執行程序期間將其廠房
06 內留置物品棄置於系爭廠房後碼頭之公共區域，且棄置處
07 所阻礙消防逃生路線，原告於108年6月18日以竹建字第10
08 80017717號函告知因事涉消防安全及其他租用廠商權利，
09 實有急迫情事，且其盡速於文到3日內清除（參原證1
10 8），惟被告均置之不理，原告慮及公共安全實有急迫情
11 事，即由原告代墊清運費用後移除。原告雖無受被告委任
12 亦無義務清運，惟考量消防通道影響公共安全，且原告亦
13 函知被告有上開留置物品影響公共安全之情事，始代為清
14 運，原告依民法第176條第1項及兩造租賃契約第17條約
15 定，請求被告償還代清運費用，實有所據。

16 4、系爭廠房於105年12月7日進行點交程序，被告於當日要求
17 展延點交期日，惟被告已積欠租金且遲未搬遷，原告僅同
18 意於10日內應搬遷留置之動產，因系爭廠房係原告所有，
19 故於執行程序即由原告為保管人。惟後續被告遲不搬遷留
20 置動產，亦未提出任何搬遷計畫，原告自始均未同意系爭
21 動產置放於廠房，於執行程序中，原告一再陳明要求被告
22 搬遷，實無為其管理之意思。本件兩造並無成立管理之無
23 因管理關係，原告依民法第179條請求相當於租金之不當
24 得利及公共區域水電費，實有所據。又被告雖援引最高法
25 院68年台上字第3071號判決，並謂原告提出之租金計算標
26 準不可採云云。惟細譯前開判決，該案係出租人與承租人
27 約定承租土地，而以每年稻谷220台斤、122台斤給付，因
28 已逾10年未調整租金，而請求依慣例調整。而本案兩造租
29 賃契約書已明白約定每月租金數額，於系爭租賃契約第6
30 條亦明白約定租金調整係依公告地價或國有土地租金率調
31 整，與上開案例背景事實迥不相同，實不得比附援引而一

體適用。況本件執行過程中，被告業承諾於置放於系爭廠房期間，同意比照系爭3樓之3廠房租金支付予原告（參原證10），足證被告亦知悉占用期間應比照原租賃契約之條件計收，惟被告仍遲未搬遷，亦未支付予原告占用期間之租金。被告於系爭租賃契約終止後，仍繼續占有使用，獲有相當於租金之不當得利，其租金計算方式應比照系爭租賃契約之條件核算，本件被告無權占用期間亦應依系爭租賃契約租金條件計收實符公平原則。另本件被告與原告系爭租賃契約第6條已明白約定租金應另行加計給付營業稅，依實務見解可知，被告無權占用期間租金應比照原租賃契約條件，系爭租約已明白約定應另行加計營業稅，此與被告是否營業無涉，本件原告請求依系爭租約條件給付租金並加計營業稅，實有所據。

5、本件原告係請求102年10月19日至105年12月7日期間被告未繳納之公共水電費，謹分述說明如下：

(一)依兩造簽訂之廠房租賃契約書第6條約定：「…乙方應自本約租賃期間開始之日起，自行至甲方網站（網址為：www.sipa.gov.tw）下載次月應繳租金，…並於繳納租金同時一併繳納公共水電費。…」，即被告需自行至原告網站下載租金及應繳納之公共水電費，即原證12所示「租賃管理系統」下載，因公共水電費係二個月一期計收，故非併當月租金計收，例如103年2月租金於103年1月12日之後被告即得自行下載繳費，102年10月、11月之公共水電費則併於103年2月租金計收。而被告103年2月之租金即未依系爭廠房租賃契約第6條於103年2月15日前繳納，因此，於原告租賃系統上繳費狀態即會顯示「未繳費」，例如被告所爭執102年10月19日至102年11月18日之廠房公共水費（總聯單號：0000000000000000）應併103年2月租金繳納，惟被告未下載繳費單繳納，於租賃管理系統上即呈現「未繳費」，詳參原證12第6頁租賃系統表即可知悉被告未繳費之情事。

01 (二)被告雖辯稱係自103年2月才未繳租，於102年10月至103年
02 1月之公共水電費不可能未繳納云云，惟承上開說明，被
03 告102年10月、11月之公共水電費均係併於103年2月繳
04 納，被告未依約繳納，於租賃管理系統上之顯示為「未繳
05 費」，如被告主張其有依約繳納，實應有被告舉證證明，
06 而非空言泛稱已有繳費。是被告於102年10月19日至103年
07 6月30日租約仍有效存在期間，依廠房租賃契約書第6條約
08 定即需繳納公共水電費。

09 (三)另於103年7月1日至105年12月7日期間，原告已終止系爭
10 廠房租賃契約，惟被告仍無權占用未予搬遷，原告代被告
11 繳納公共水電費，參上開實務見解，被告無權占用系爭3
12 樓之2和3樓之3廠房，享有未繳納公共水電費之利益而造
13 成原告損害，原告依民法第179條前段規定請求實有所
14 據。

15 (四)另原證12雖收費迄日係至105年12月20日，惟原告於105年
16 12月係計算至105年12月7日被告無權占用期間之公共水電
17 費，詳參原告租賃管理系統廠房12月公共水電費計算表
18 (原證21)。是綜上所述，被告無權占用系爭3樓之2和3
19 樓之3廠房，享有未繳納公共水電費之利益而造成原告損
20 害，原告依民法第179條前段規定及廠房租賃契約書第6條
21 約定請求實有所據。

22 (六)為此聲明：被告應給付原告19,758,733元，及支付命令送
23 達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
24 息；願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)本件原告請求被告占用系爭廠房期間所生相當於租金之保
27 管報酬或不當得利，已在鈞院103年度重訴字第184號確定
28 判決主文第二項後段之既判力範圍內，原告請求違反一事
29 不再理原則，應予駁回。至被告所謂依債權憑證僅計算至
30 105年12月7日止，故無重複請求，然而民事訴訟法第249
31 條第1項第7款、第400條第1項等規定，均以確定判決為

據，何以債權憑證得以變動確定判決之既判力範圍，未見原告提出相關法令、實務見解說明，實不足採。

(二) 原告既接受鈞院於104年度司執字第34028號強制執行事件將系爭廠房於105年12月7日點交，亦無任何保留或反對之意思，顯然既已認定被告已依鈞院103年度重訴字第184號確定判決返還系爭廠房，不容原告事後反悔託辭否認，再來主張被告無權占有之不當得利。至於本件未將系爭廠房內之物品及機械設備等動產騰空搬遷系因另案法院對被告之系爭動產進行假扣押及查封，而無從對系爭動產進行搬遷作業。於假扣押、查封程序中，將系爭動產置於系爭廠房內保管，此為強制執执行程序中之適法之保管措施，當屬於法有據，故無原告所指不當得利規定中「無法律上原因」之情形。再者，本件執行法院於105年12月7日指定原告為保管人，應認命交付原告保管之執行法院與原生間，即成立寄託契約。而寄託契約，乃勞務給付之契約，原告為執行法院保管系爭動產，乃有意識地，基於一定目的，為執行法院提供勞務，基於債之相對性，原告當然不得依給付不當得利，對於受領給付者即執行法院以外之人請求返還利益。再查，原告於106年12月29日雖已非系爭動產之保管人，但系爭動產仍處強制執执行程序中，原告即便非為保管人，亦仍應向法院請求保管費。原告於109年1月31日之民事陳報狀中，即曾向法院陳報命被告之另案債權人兆豐國際商業銀行股份有限公司北新竹分公司預納保管費用，故原告實知悉應向法院請求保管費。揆之前揭說明，就就同一受利益客體，自不能同時因非給付方式而取得而成立非給付不當得利，原告亦不得依非給付不當得利，請求被告返還所受之利益。是以，原告訴請被告給付相當於租金之不當得利，並無理由。

(三) 再者，系爭動產為昂貴之科技生產設備，被告多位債權人皆表示無法管理系爭設備，故於查封當下，經被告之另案債權人及原告同意，方將系爭動產放置於系爭廠房內，原

告於105年12月7日至106年12月29日任系爭動產之保管人，亦是將系爭動產留置於系爭廠房內。故將系爭設備置於系爭廠房之一事，原本就無原告所指不同意放置系爭設備或無法律上原因之情形，原告為系爭動產之保管人時亦將系爭動產續放置於系爭廠房內，皆可明白兩造已達系爭動產可合法放置於系爭廠房之共識。另外，原告另遲於108年9月18日向法院聲請將被告之物品（1500mm寬幅捲對捲濺鍍機、600mm寬幅捲對捲濺鍍機、1500mm寬幅裁切機，下簡稱系爭假扣押物品）依強制執行法第60條依職權變賣。原告上開之聲請亦顯示雙方有保管費用之共識，否則原告何必使保管費用累積至7,399,241元，方才「迫不得已」向法院聲請職權變賣？兩造於搬遷廠房之過程中本秉持誠意協商，詎料，原告除反控被告多次拖延搬遷廠房，惟被告於搬遷過程中，屢屢遭原告阻撓進行作業，被告有苦難言，實非不進行搬遷，僅係未經法院同意搬遷恐遭追訴，且雙方對系爭設備之放羣素有共識，故才放置系爭動產於系爭廠房。況系爭動產已經另案法院假扣押並查封，被告無法使用系爭動產獲得任何利益，系爭動產受法院之命令無法動用、生產，查封之目的僅為被告另案之債權人，被告當然無所謂依民法第179條無法律上原因，而可受有利益之情形。

（四）次查，原告於105年12月7日至106年12月29日任系爭動產之保管人，何以又可於上述期間，得向被告請求相當於租金之保管報酬、必要費用或不當得利之費用。況，即便認106年12月29日後，被告受有不當得利，原告仍應無法請求其任系爭動產保管人期間之任何不當得利，否則原告即可能有雙重得利之情形，一面向法院請求保管費，一面向被告請求不當得利。再者，兩造之租約早於103年6月30日終止，應不得依兩造已終止之租賃契約書約定向被告請求。原告甚至還要被告負擔公共水電費，惟被告無營運、無租約，又何以享受原告所指之公共水電費利益。再者，

01 原告指被告應繳交之水電費，附於原證12所附之水電費明
02 細表，惟原告僅列「費用類別」、「應繳金額」、「開單
03 年月」、「總聯單號」等資訊，惟此表所列之金額，究竟
04 多少是被告所花費，原告根本沒有具體指出。事實上，被
05 告於終止租約後就已經被斷水電、機器被扣押，為維護機
06 器堪用，被告自行接電使用，電費亦為被告自行繳納。而
07 被告於原證一列水電費帳單期間，根本沒有使用系爭廠
08 房，故無原告所指應繳交之水電費，亦無庸負擔任何公共
09 水電費。末查，原告所主張之租金計算，皆加計5%營業
10 稅，惟被告根本沒有在系爭廠房營業，即便原告所指之租
11 金計算方式有理，仍應不得加計5%營業稅。再退步言之，
12 被告即便受有不當得利，相當於租金之不當得利應依城市
13 地方房屋之租金之計算方式，即依土地申報地價及其建築
14 物估定價額計算相當於租金之不當得利，絕非依照科技部
15 新竹科學工業園區管理局函所示之租金計算標準等語，資
16 為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

17 三、經查，被告前因向原告承租系爭廠房及宿舍而未依約繳租，
18 經原告於103年間向本院提起返還租賃物事件，訴請遷讓系
19 爭廠房及給付相當租金之不當得利，經本院以103年度重訴
20 字第184號判決命被告應將系爭廠房及宿舍騰空返還原告，
21 並自103年9月18日起至系爭廠房及宿舍全部返還日止，按日
22 給付原告20996元，及自各應給付日之翌日起至清償日止，
23 按年息百分之5計算之利息。然被告並未履行，經原告持公
24 證書聲請強制執行，被告於105年12月7日始將系爭廠房點交
25 原告，惟系爭動產仍留置於系爭廠房內，而本院民事執行處
26 （下稱執行法院）於同日指定原告之代理人為保管人。其後
27 被告之訴訟代理人陳麗梅於106年12月29日受執行法院指定
28 為系爭動產之保管人，復於109年3月5日、3月3日經執行法
29 院分別指定被告之其他債權人葉偉昭及原告擔任系爭動產之
30 保管人。惟系爭動產仍留置於原告之系爭廠房內，迄107年1
31 0月9日被告先將系爭3樓之2廠房騰空並交還予原告，109年9

01 月7日被告始將系爭動產中之大型機械設備自系爭3樓之3廠
02 房搬遷完畢等情，業據提出系爭廠房租賃契約書及公證書、
03 本院103年度重訴字第184號民事判決、105年12月7日保管切
04 結書、執行筆錄、本院民事執行處函、現場照片、本院核發
05 債權憑證等件影本為證（見本院卷第29至75頁、第162至168
06 頁），並經本院依職權調取本院104年度司執字第34028號、
07 103年度司執字第31621號執行全卷核閱無訛，且為兩造所不
08 爭執，自堪信為真實。

09 四、原告又主張系爭廠房於105年12月7日點交後，被告仍未搬遷
10 騰空廠房內之系爭動產，顯係無權占有，應依民法第179 條
11 規定，返還相當於租金之不當得利，給付原告於執行程序不
12 得已代其保管系爭動產所生相當於租金之不當利得，為被告
13 以前開情詞否認。是本件爭點為：(一)原告請求被告給付自10
14 5年12月8日起至109年9月7日止之相當於租金之不當得利，
15 及102年10月19日起至105年12月7日期間被告未繳納之公共
16 水電費，是否有據？(二)原告依民法第176條第1項及兩造租賃
17 契約第17條約定，請求被告償還代墊清運系爭廠房3樓茶水
18 間及1樓後碼頭旁等公共區域物品費用，是否有據。經查：

19 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，民法第179 條定有明文。查系爭廠房雖於105年12
21 月7日點交予原告，然系爭動產仍留置於系爭廠房內而經
22 執行法院指定原告為保管人，故實際上系爭動產仍繼續占
23 用在系爭廠房，自不能因更易保管人即遽認被告放置在系
24 爭廠房內之系爭動產為有權占用。況系爭動產為真空成膜
25 裝置機、寬幅對捲濺鍍機、寬幅裁切機等大型機具，原告
26 縱保管系爭機器，被告仍可提出搬遷計劃，向執行法院聲
27 請搬移至其他合法之保管處所，然被告為節省保管費用、
28 勞力，仍繼續將系爭動產放置在系爭廠房，難認其已因此
29 取得占有系爭房屋之合法權利。是被告持續拖延將系爭動
30 產遷離系爭廠房即3樓之2和3樓之3，並因此受有節省保管
31 費用之利益，導致原告受有系爭廠房無法出租使用之損

01 害，則原告依前開民法第179條規定，請求被告返還無權
02 占用期間之不當得利，應屬所據。至被告雖抗辯其未將系
03 爭廠房內之物品及機械設備動產騰空搬遷係因另案法院對
04 系爭動產假扣押及查封，而無從對系爭動產進行搬遷作
05 業。且系爭動產受法院查封無法生產或使用，其未獲得任
06 何利益，當無民法第179條無法律上原因，而可受有利益
07 情形云云。然按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、
08 設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效
09 力，固為強制執行法第78條前段、第51條第2項所明定。
10 而所謂「其他有礙執行效果之行為」，係指處分行為以
11 外，其他足以影響查封效力之行為，如將查封物出租、出
12 借均屬之（最高法院71年度台上字第3636號判決意旨參
13 照）。且標的物經查封後，執行債務人對該標的物之管理
14 或使用收益權，即受限制，除依強制執行法第78條之規
15 定，經執行法院之允許，得於必要範圍內管理或使用外，
16 執行債務人不得將查封標的物出租他人，否則，不惟對於
17 執行債權人不生效力，執行法院亦得強制排除之（最高法
18 院73年度台上字第394號判決意旨參照）。依此規定，可
19 知查封之效力，係禁止債務人於查封後就查封物所為移
20 轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，但並未禁止債
21 務人於查封後取得執行法院同意另覓查封機具之保管場
22 所，自不得執此為被告有權占用系爭廠房之法律上原因。
23 再者，本件執行法院雖於105年12月7日指定原告為系爭動
24 產之保管人，惟原告僅負有保持系爭動產現狀之權限，使
25 系爭動產不致毀損滅失，並非謂原告即因此即負有提供系
26 爭廠房予系爭動產置放之義務。至原告得否向執行法院或
27 第三人請求保管費，乃另一法律關係，核與本件兩造間是
28 否成立不當得利無涉。再者，被告既如前述將其所有之機
29 器設備留置在系爭廠房，已屬「占有」系爭廠房，縱被告
30 未持前揭機器設備營業生產，仍無礙於「占有」事實之認
31 定，被告復無合法占有權源，自應對原告負不當得利返還

責任，其執前詞為辯，並無可採。

(二) 被告又抗辯本件原告請求被告占用系爭廠房期間所生相當於租金之不當得利，已在本院103年度重訴字第184號確定判決主文第二項後段之既判力範圍內，原告請求違反一事不再理原則，應予駁回云云。惟按按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。故訴訟標的，係指經原告主張並以原因事實予以特定而請求法院審判之權利，凡經特定且法院於兩造攻防後為裁判之權利，始有既判力。查原告前以被告承租系爭廠房積欠租金終止租約為由，提起返還租賃物事件，經本院於103年12月12日以103年度重訴字第184號判決判命被告應將系爭廠房及宿舍返還，並與被告法定代理人何當豪連帶給付原告1,616,692元，及自103年9月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並應自103年9月18日起至系爭廠房、宿舍全部返還之日止，按日連帶給付原告20,996元，並自各應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第45頁）確定，原告並執系爭廠房之公證書正本聲請強制執行，因執行金額不足清償全部債權而經本院核發債權憑證，其執行名義內容及聲請執行金額第二項記載：「債務人豪威先進股份有限公司、何當豪應連帶給付債權人1,655,928元，及自103年10月1日起至交還新竹市○○○路0號3樓之3及3樓之2廠房（本院104年司執字第34028號於105年12月7日點交予債權人）止，按日給付19,319元」，有公證書及本院106年3月26日新院千103司執曾字第31621號債權憑證附卷可稽（見本院卷第35、36、162、163頁），亦即被告已於105年12月7日將系爭廠房返還予原告。惟系爭動產仍留置於系爭廠房內，並經執行法院指定原告之代理人為保管人，原告乃於本件請求105年12月7日點交系爭廠房後，被告仍占用系爭廠房之事實，請求返還相當於租金之不當得利，核係基於前案事實審言詞辯論終結後所發生之

新事實，應非前案確定判決既判力所及。是被告此部分抗辯，亦無足取。

(三) 按「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。」，此有最高法院61年台上字第1695號裁判可資參照，是無權占有他人土地，自占有人方面觀察，依社會通念可能獲得相當於租金之利益。經查，被告原向原告承租系爭廠房，租期自103年1月1日起至同年12月31日止，原告於103年6月30日已終止租約，被告嗣於105年12月7日點交系爭廠房予原告，惟系爭動產仍放置於系爭廠房內，則被告於點交系爭廠房後，仍無權占有系爭廠房，業如前述。惟無權占有者，其所受利益屬占有本身，僅因性質上不能返還，故應償還其價額，又被告前既曾本於租約而占有系爭廠房，並因而支付約定租金，則原告主張不當得利之計算，應以原租金為準，即屬有據，被告抗辯應依土地申報地價及其建築物估定價額計算相當於租金之不當得利，尚非可採。又系爭3樓之2廠房之動產被告係至107年10月9日搬離；系爭3樓之3廠房之動產被告係至109年9月7日搬離，業為兩造所不爭，故原告主張被告應就系爭3樓之2廠房，返還自105年12月8日起至107年10月9日止相當於租金之不當得利；就系爭3樓之3廠房返還自105年12月8日起至109年9月7日止相當於租金之不當得利，應屬有據。又依兩造原租約約定，每月未稅租金為275,988元（計算式：1518平方公尺×每平方公尺181.81元，加計5%營業稅後為289,787元），然租金嗣分別於105年調漲，每平方公尺租金由原181.81元調漲1元為182.81元，系爭廠房面積皆為1518平方公尺，故單一廠房每月未稅租金為27

7,506元（計算式：1518平方公尺×182.81元），加計5%營業稅後為291,381元（計算式：每月未稅租金277,506元×105%）；嗣107年每平方公尺租金由原182.81元調漲2元為184.81元，系爭廠房皆為1518平方公尺，故二廠每月未稅租金為280,542元（計算式：1518平方公尺×184.81元），加計5%營業稅後為294,569元（計算式：每月未稅租金280,542元×105%），有原告提出科技部新竹科學工業園區管理局函二件在卷可稽（見本院卷第117至120頁），堪信屬實。是計算被告自105年12月8日起至107年10月9日止占用系爭3樓之2廠房，計22個月又1日，期間所生相當於租金之不當得利金額為6,469,169元【計算式：105年12月8日至106年12月31日費用為3,729,677元：（每月租金291,381元×12月）+（每月租金291,381元×24日/30日）= 3,729,677元；107年1月1日至107年10月9日費用為2,739,492元：（每月租金294,569元×9月）+（每月租金294,569元×9日/30日）= 2,739,492元。上開期間之費用計為6,469,169元】；又被告自105年12月8日起至109年9月7日止占用系爭3樓之3廠房，計45個月又20日，期間所生相當於租金之不當得利金額為13,224,618元【計算式：105年12月8日至106年12月31日費用為3,729,677元：（每月租金291,381元×12月）+（每月租金291,381元×24日/30日）= 3,729,677元；107年1月1日至109年9月7日費用為9,494,941元：（每月租金294,569元×32月）+（每月租金294,569元×7日/30日）= 9,494,941元。上開期間之費用計為13,224,618元】，故被告應返還系爭廠房相當於租金之不當得利合計為19,693,787元（6,469,169+13,224,618=19,693,787）。

（四）次按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第

176 條第1項定有明文。又兩造租賃契約第17條約定：「…乙方（即被告）依前項規定交還本約廠房時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於將本約廠房及公共設施清潔打掃乾淨，甲方得代為僱工清掃，費用由乙方之租賃保證金中扣除，如有不足，應由乙方負擔。…」，足認被告於交還系爭廠房時，應負自行清運廢棄物以回復原狀之義務。查原告主張被告於執行程序期間，將其廠房內留置物品棄置於系爭廠房後碼頭之公共區域，且棄置處所阻礙消防逃生路線，經原告於108年6月18日以竹建字第1080017717號函請其於文到3日內清除（參原證18），惟未獲被告置理，嗣經原告代墊清運費後移除等情，業據提出報價單、統一發票、原告上開函文及棄置物品照片為證（見本院卷第77、78頁、第335至342頁）。被告並不爭執其有將物品留置於系爭廠房後碼頭公共區域，雖辯稱後來係其清運走等語（見本院卷第345頁），惟未提出反證以實其說，自非可採。是原告主張被告於返還系爭廠房時，未負清運其留存之廢棄物之義務，自非無據。從而，原告依民法第176條第1項及兩造租賃契約第17條約定，請求被告償還代清運費18,900元，亦屬有據。

（五）末按民法第263 條準用第260 條之規定，當事人依法律之規定終止契約者，終止權之行使，不妨礙損害賠償之請求。原告主張被告於102年10月19日至105年12月7日期間未繳納公共水電費、逾期罰金1,845,710元，扣除履約保證金1,799,664元後，被告尚應給付原告46,046元等情，業據提出原告自行製作之水電相關費用及履約保證金資料、租賃管理系統列印資料（見本院卷第79至115頁、第333、334頁）在卷可參，細繹原告所提出之電腦租賃管理系統列印資料，其上詳載明細單號、開單年月、收費起迄日、應繳金額、繳費狀態、限繳期限等，則被告如已有繳納之相關費用，即應在該理系統銷帳方是，被告復未能提出其確有繳納前開期間公共水電費之相關單據，自堪信原

告主張之上開事實為真正。查兩造簽訂之廠房租賃契約第6條約定：「…乙方（即被告）應自本約租賃期間開始之日起，自行至甲方（即原告）網站（網址為：www.sipa.gov.tw）下載次月應繳租金，…並於繳納租金同時一併繳納公共水電費。…」；第7條約定：「乙方未依約定期限繳納租金及應繳之水、電費者，應按下列規定繳付違約金：一、逾期繳納未滿一個月者，按應繳總額加收百分之二違約金。二、逾期一個月未滿兩個月者，按應繳總額加收百分之五違約金。三、逾期兩個月未滿三個月者，按應繳總額加收百分之十違約金。四、逾期三個月以上者，按應繳總額加收百分之十五違約金。」，即被告需自行至原告網站下載租金及應繳納之公共水電費，且如有未依約定期限繳納租金及應繳之水、電費者，得加計違約金。而系爭租約於103年6月30日終止，是被告於102年10月19日至103年6月30日租約仍有效存在期間，依廠房租賃契約書第6條約定即需繳納公共水電費。另於103年7月1日至105年12月7日期間，原告已終止系爭廠房租賃契約，惟被告仍未履行其返還租賃物之義務，致原告代被告繳納公共水電費，則原告主張被告無權占用系爭廠房並享有未繳納公共水電費之利益而造成原告損害，並依民法第179條前段規定請求被告給付公共水電費、逾期罰金1,845,710元，應屬有據。又兩造均不爭執被告尚有履約保證金1,799,664元留存於原告處，是經扣除後，原告請求被告應給付原告46,046元，亦有理由。

五、綜上所述，原告依不當得利、無因管理及系爭廠房租賃契約書第6條約定，請求被告給付系爭廠房無權占用費用19,693,787元、清運費18,900元、代墊公共水費用46,046元，合計共19,758,733元（計算式：19,693,787 + 18,900 + 46,046），及自支付命令繕本送達翌日即110年10月9日（見支付命令卷第163頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

01 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定
02 相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告如預供擔保，得免
03 為假執行。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
05 決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

06 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
07 第2項、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 2 月 13 日
09 民事第一庭法 官 楊明箴

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 112 年 2 月 13 日
14 書記官 王明