

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第788號

原告

即反訴被告 堅益工業股份有限公司

法定代理人 鄭雲

訴訟代理人 林進塗律師

被告

即反訴原告 鉅樹晶烯股份有限公司

法定代理人 吳佳儒

訴訟代理人 劉君毅律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在等事件，本院於民國113年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。
- 三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣捌拾貳萬伍仟元，及自民國一一二年十一月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。
- 五、本判決反訴原告勝訴部分，於反訴原告以新臺幣貳拾柒萬伍仟元為反訴被告供擔保後，得假執行；但反訴被告以新臺幣捌拾貳萬伍仟元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，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2至3款定有明文。原告起訴

01 時聲明為：(一)先位聲明：1. 確認兩造間就坐落新竹縣○○鄉
02 ○○○路00號廠房（下稱系爭廠房）之租賃關係存在。2. 被
03 告應給付原告新臺幣（下同）330,000元，及自民國112年6
04 月15日起至兩造終止租賃契約之日止，按月給付原告165,00
05 0元。3. 第2項前段聲明，願供擔保請准宣告假執行。(二)備位
06 聲明：1. 被告應給付原告495,000元。2. 被告應將系爭廠房
07 原告所有之：(1)如起訴狀所附照片一所示之動力用電設備60
08 0K瓦1式（下稱系爭動力用電設備）；(2)如起訴狀所附照片
09 二所示之系爭廠房內外區隔4扇大片電動鐵捲門、每扇120
10 才，1座鋁門（下分別稱系爭電動鐵捲門、系爭鋁門）；(3)
11 如起訴狀所附照片三所示之進入系爭廠房大門右側簡易式廁
12 所2間及正對系爭廠房大門後方RC造廁所4間（下分別稱系爭
13 簡易廁所、系爭RC廁所，與系爭動力用電設備、系爭電動鐵
14 捲門、系爭鋁門合稱系爭設備）回復原狀交還原告管理。3.
15 被告若未將系爭設備回復原狀交還時，應給付原告1,786,69
16 6元。4. 第1、3項聲明願供擔保請准宣告假執行。嗣變更聲
17 明為：(一)先位聲明：1. 確認兩造間就系爭廠房於111年4月13
18 日所訂立之租賃關係存在。2. 被告應給付原告330,000元，
19 及自起訴狀繕本送達翌日起至121年4月14日止，按月給付原
20 告165,000元。3. 第2項聲明被告應給付原告330,000元，及
21 本判決確定前已屆期之租金部分，願供擔保請准宣告假執
22 行。(二)備位聲明：1. 被告應給付原告495,000元，及自112年
23 3月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告
24 應將系爭廠房內原有之系爭設備回復原狀，並自111年4月14
25 日起至回復原狀之日止，按月給付原告165,000元。3. 如被
26 告未履行前項回復原狀之義務，應給付原告1,786,696元。
27 4. 第1、3項聲明願供擔保請准宣告假執行。核其請求之基礎
28 事實與原起訴同一，且屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，
29 依上開規定，應予准許。

30 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
31 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否

01 之訴，亦同。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關
02 係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上地位有不安之狀
03 態存在，且此種不安狀態，能以確認判決除去者而言。查原
04 告主張兩造間就系爭廠房之租賃關係仍存在一情，為被告所
05 否認，則兩造間就系爭廠房之租賃關係存否即不明確，原告
06 主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安
07 之狀態，能以確認判決將之除去，則原告提起本件訴訟，應
08 認有確認利益。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：兩造於111年4月13日簽訂租賃契約書（下稱系爭
11 租約），約定由被告向原告承租系爭廠房，租賃期間自111
12 年4月15日起至121年4月14日止，每月租金165,000元，並約
13 定甲方同意3個月租金寬限期供被告裝修廠房，被告復簽發
14 面額165,000元之支票7紙予原告收執，作為111年9月15日至
15 112年4月14日期間之租金。訴外人游漢彬於112年3月15日向
16 原告表示其代被告與原告終止系爭租約，原告乃要求游漢彬
17 提供被告之授權書，游漢彬表示3日內提出，經原告同意，
18 且經原告表明應履行回復原狀之約定後，於系爭租約末頁下
19 方書寫及親筆簽名：「備註：經雙方協議於112年3月15日終
20 止合約」、「甲方：鄭雲」、「乙方：代表游漢彬」等語。
21 惟游漢彬後續並未依約交付授權書，原告以112年4月20日新
22 竹英明街郵局存證號碼151號存證信函，告知被告112年3月1
23 5日之終止租約無效，故系爭租約未經兩造合意終止。爰先
24 位依民事訴訟法第247條、系爭租約第5條之約定，確認兩造
25 間就系爭租約之租賃關係存在，被告應給付原告112年4月15
26 日起至112年6月14日之租金330,000元，及自起訴狀繕本送
27 達翌日起至121年4月14日止，按月給付原告165,000元之租
28 金。若認系爭租約業經合法終止，則備位依系爭租約第4條
29 第1項、第9條第1至2項、第16條約定，請求被告給付3個月
30 租金495,000元（計算式：165,000*3=495,000）及自112年3
31 月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應將系

01 爭設備回復原狀，及自111年4月14日起至回復原狀之日止，
02 按月給付原告165,000元；被告若未履行回復原狀之義務
03 時，則應給付原告1,786,696元，作為系爭設備之損害賠償
04 等語。並聲明：如上開變更後訴之聲明所示。

05 二、被告則以：游漢彬有權代被告與原告終止系爭租約，是系爭
06 租約業經兩造於112年3月15日合意終止，原告不得請求被告
07 給付終止後之租金。又合意終止係以「新契約」（第二契
08 約）終止「原有之契約」（第一契約），使原屬有效之系爭
09 租約向將來歸於無效，並非被告依系爭租約第4條第1項約定
10 單方終止，故原告不得依該項約定請求被告給付3個月租
11 金。另系爭廠房於000年0月00日出租予被告前，早已荒廢，
12 可用設備均遭他人搬運一空，連大門都沒有，系爭設備並非
13 被告所拆除，縱被告有拆除部分設備，亦係因破爛不堪使
14 用，經原告同意拆除等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
15 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執之事項（本院卷第361頁）：

17 (一)兩造於111年4月13日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租
18 系爭廠房，租賃期限自111年4月15日起至121年4月14日止，
19 每月租金165,000元。

20 (二)被告已交付原告押租金660,000元，經原告收受後，原告迄
21 未返還被告。

22 (三)系爭租約最末頁下方於112年3月15日經以手寫方式記載「備
23 註：經雙方協議於112年3月15日終止合約」、「甲方：鄭
24 雲」、「乙方：代表游漢彬」，其中「鄭雲」為原告負責人
25 鄭雲本人親簽，「游漢彬」為被告人員游漢彬本人親簽。

26 四、得心證之理由：

27 (一)先位請求部分：

28 1. 查原告自承：「……於會談中游漢彬告知其公司聲請之工廠
29 營運登記證政府無法及時給予核發而要終止租賃契約，嗣經
30 原告詢明其無法核准之理由後，原告乃勉強同意其終止租賃
31 契約書……」（本院卷第175頁）、「……於3月15日經討論

01 後鄭雲勉強同意游漢彬之要求，而提前在112年3月15日書立
02 終止合約……」等語（本院卷239頁），可認原告已有表示
03 同意終止之意。又系爭租約最末頁下方於112年3月15日經以
04 手寫方式記載「備註：經雙方協議於112年3月15日終止合
05 約」、「甲方：鄭雲」、「乙方：代表游漢彬」，其中「鄭
06 雲」為鄭雲親簽，「游漢彬」為游漢彬親簽，有系爭租約在
07 卷可考（本院卷第47頁），且為兩造所不爭執。準此，足認
08 原告於112年3月15日確已表示同意終止系爭租約之意思。

09 2. 按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
10 對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向
11 其代理人為之者，準用之。代理權係以法律行為授與者，其
12 授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意
13 思表示為之。民法第113條、第167條分別定有明文。查游漢
14 彬為被告之營運顧問，且經被告授權處理終止系爭租約之事
15 宜等節，有被告提出之名片、委託書在卷可考（本院卷第10
16 9、111頁），足認被告已向代理人游漢彬以意思表示授與代
17 理權，則游漢彬於代理權限內，以被告名義所為意思表示，
18 及原告向游漢彬為意思表示，依前開規定，均對被告發生效
19 力，是系爭租約於112年3月15日因兩造意思表示合致而合意
20 終止之事實，堪予認定。

21 3. 原告固主張其曾要求游漢彬提出被告之授權書，游漢彬承諾
22 於3日內提出，然游漢彬未依約提出，故於112年3月15日所
23 為之終止租約無效云云。惟此情為被告所否認，原告並未舉
24 證以明之。復觀諸鄭雲與游漢彬於112年3月15日在系爭租約
25 最末頁下方以手寫方式記載之前開文字，並無任何有關游漢
26 彬應另提出被告授權書始生終止系爭租約效力之隻字片語。
27 是原告此部分主張，未能舉證以實其說，自無可採。

28 4. 從而，系爭租約經兩造於112年3月15日合意終止，應堪認
29 定。故原告請求確認系爭租約之租賃關係存在，即屬無據。
30 又系爭租約既經終止，被告自無給付終止後租金之義務，原
31 告依系爭租約第5條約定，請求被告給付112年4月15日起至1

01 12年6月14日之租金330,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
02 至121年4月14日止，按月給付原告165,000元，亦屬無據。

03 (二)備位請求部分：

04 1. 有關給付3個月租金部分：

05 按合意終止契約乃契約當事人以新契約終止其原有契約，使
06 原有效契約向後歸於消滅，未履行之義務即免再履行。合意
07 終止後雙方之權利義務關係，除當事人另有約定者外，並不
08 當然適用原契約（最高法院106年台上字第483號判決意旨參
09 照）。查系爭租約第4條第1項約定：「如乙方（按：指被
10 告，下同）擬於本約租賃期間屆滿前提前終止本約，應於三
11 個月前以書面通知甲方（按：指原告，下同）。於該三個月
12 通知期限內，無論乙方是否遷出本約廠房，乙方均應繼續給
13 付租金」等語（本院卷第41頁），依其文意，係約定被告有
14 單方終止系爭租約之權，然須於3個月前以書面通知原告，
15 且於該3個月內，無論被告是否遷出系爭廠房，皆應繼續給
16 付租金。然系爭租約最末頁下方另以手寫方式記載「備註：
17 經雙方協議於112年3月15日終止合約」、「甲方：鄭雲」、
18 「乙方：代表游漢彬」等語（本院卷第47頁），堪認兩造係
19 再行協議而以合意終止之新契約終止原有契約，並非被告依
20 前揭系爭租約第4條第1項約定以書面通知原告單方終止契
21 約，自無該約定之適用。是原告依系爭租約第4條第1項之約
22 定，請求被告給付3個月租金495,000元，及自112年3月16日
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬無據。

24 2. 有關係爭設備回復原狀或損害賠償部分：

25 (1)系爭租約第9條第1項約定：「乙方應依善良管理人之注意維
26 護本約廠房（含廠房內之管線、設備、器材等）及其公共設
27 施，並負責維護其環境整潔、衛生……」、同條第2項約
28 定：「本約廠房或其公共設施如有毀損、滅失之情事，乙方
29 應負回復原狀及損害賠償責任，因第三人之行為所致者，亦
30 同，乙方應自行向該第三人求償。但乙方已盡前項之注意義
31 務，仍因天災或其他不可抗力之事由所致之毀損、滅失，不

01 在此限」、第16條約定：「一、於本約租賃期間屆滿或終止
02 時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方……」等語
03 （本院卷第43至45頁）。惟按所謂回復原狀，除當事人有特
04 別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，是而
05 租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有
06 何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方
07 法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之
08 程度、一般交易習慣及誠信原則，而非回復租賃物之原有狀
09 態。

10 (2)據證人即施工人員戴燦煌到庭具結證稱：111年3至4月左
11 右，被告的人找我去做鐵工，當時廠房內設備都已經破爛不
12 堪，沒有大門，只有用1個柵欄圍起來。我當時是拆他們裡
13 面的圍籬、變電箱的設備來當作大門。變電箱裡面都沒有
14 電，只有1個鐵櫃，裡面都是空的，變電箱只有1個殼。天花
15 板都已經破掉，看得到電線。鐵門都已經壞掉，我有帶發電
16 機去測試，鐵門的馬達壞掉，有的已經變形。廠房內施工時
17 沒有水電，我們自己帶水及發電機。廁所只有看到馬桶，都
18 沒有設備。當時鐵捲門沒有存在，只有鐵捲門的箱子，鐵捲
19 門的箱子裡面有幾片鐵捲門的板子，另外看到1顆馬達而
20 已，馬達也不能動。動力用電設備只有很大的箱子但是都沒
21 有開關等語（本院卷第320至322頁）。復觀諸原告提出系爭
22 廠房照片（本院卷第345頁），可見現場牆壁斑駁，部分已
23 露出內部磚塊，地上滿是雜物、水管、木版等情，並據原告
24 自陳：前揭照片是於111年1月21日所拍攝。我們有承認這些
25 設備已經超過21年等語（本院卷第364至365頁），可認系爭
26 廠房於111年1月21日時即已呈現欠缺管理維護之情形。是證
27 人戴燦煌上開關於111年3至4月間前往系爭廠房時系爭設備
28 大部分均已損壞之證述，應屬信而有徵，可以採憑。

29 (3)又經台灣自來水股份有限公司第三區管理處湖口營運所函覆
30 略以：系爭廠房於110年8月24日辦理停用等語，及台灣電力
31 股份有限公司新竹區營業處函覆略以：系爭廠房於110年7月

01 20日辦理高壓電力暫停全部用電等語，分別有該所113年5月
02 23日台水三湖室字第1134301436號函及所附用戶用水設備各
03 種異動服務申請書、該處113年5月28日新竹字第1131141387
04 號函及所附高壓電力用戶暫停用電登記單附卷可參（本院卷
05 第431至433、439至443頁），足認系爭廠房之自來水及高壓
06 電力已分別於110年8月24日、110年7月20日辦理停用，亦與
07 證人戴燦煌上開有關於111年3至4月間前往系爭廠房時欠缺
08 水電一節相符，益徵證人戴燦煌證述可信。

09 (4)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
10 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
11 態，民法第423條定有明文。觀諸系爭契約第5條第3項約
12 定：「廠房依現況出租，甲方同意3個月租金寬限期供乙方
13 裝修廠房」等語（本院卷第41頁），可知兩造間約定原告以
14 系爭廠房現況出租予被告後，被告有3個月之租金寬限期以
15 進行系爭廠房之裝修事宜，堪認系爭廠房交付時之狀況應有
16 需進行相當程度裝修之必要，始能符合約定使用、收益之狀
17 態，否則原告豈有同意被告免付3個月租金供其裝修之理？

18 (5)至證人即系爭廠房之前承租人奈晶科技股份有限公司（下稱
19 奈晶公司）負責人陳憲義固證稱：111年1月21日前所有的東
20 西都是正常的。我直接講東西都是好的等語（本院卷第326
21 頁），惟其亦證稱：我從94年6月14日開始承租系爭廠房到
22 10年8月結束。點交是在111年1月21日。111年1月21日之後
23 我完全不知道等語（本院卷第325、327頁），足認證人陳憲
24 義至多僅能證明111年1月21日之狀況，尚無法證明系爭設備
25 於111年4月13日系爭租約簽訂時之狀態為何。且證人陳憲義
26 證述：000年0月間到000年0月00日間沒有去辦停電力的手
27 續。我從110年8月開始準備把廠房歸還，當時沒有斷水斷電
28 云云（本院卷第326至327頁），核與前揭台灣自來水股份有
29 限公司第三區管理處湖口營運所、台灣電力股份有限公司新
30 竹區營業處回函及所附資料不符，其證詞是否可信，應屬可
31 疑。故無從憑證人陳憲義上開證述而為有利原告之認定。

01 (6)準此，系爭廠房分別於110年8月24日、110年7月20日辦理自
02 來水及高壓電力停用，於111年1月21日系爭廠房之牆壁已有
03 部分呈現前開照片顯示之損壞情形，又據證人戴燦煌證稱其
04 於111年3至4月前往系爭廠房施工時，廠房內設備早已破爛
05 不堪，系爭設備大部分已滅失，兩造復於111年4月13日簽訂
06 系爭契約時，於第5條第3項約定3個月租金寬限期供被告裝
07 修，另經被告自承系爭設備已逾21年，堪認為使系爭廠房符
08 合租賃契約所約定之使用、收益狀態，被告固有僱工拆除部
09 分系爭設備，然依一般交易習慣及誠信原則，應認被告返還
10 時之租賃物屬合於契約「應有」狀態，難認違反上開有關回
11 復原狀之約定。

12 (7)基上，原告主張：被告應依系爭租約第9條第1至2項、第16
13 條約定回復租賃物之「原有」狀態，及支付回復原狀前之租
14 金，若未能回復原狀則應賠償損害云云，即乏所據。

15 五、綜上所述，原告先位依民事訴訟法第247條、系爭租約第5條
16 之約定，請求確認原告與被告間就系爭廠房於111年4月13日
17 所訂立之租賃關係存在，被告應給付原告330,000元，及自
18 起訴狀繕本送達翌日起至121年4月14日止，按月給付原告16
19 5,000元。備位依系爭租約第4條第1項、第9條第1至2項、第
20 16條約定，請求被告給付原告495,000元，及自112年3月16
21 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應將系爭
22 廠房內原有之系爭設備回復原狀，並自111年4月14日起至回
23 復原狀之日止，按月給付原告165,000元；如被告未履行回
24 復原狀之義務，則應給付原告1,786,696元，均為無理由，
25 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依
26 據，併予駁回。

27 六、本件本訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證
28 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論
29 駁，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 乙、反訴部分：

01 一、反訴原告主張：反訴原告於簽訂系爭租約時已交付4個月租
02 金額660,000元（計算式： $165,000 \times 4 = 660,000$ ）之租賃保證
03 金，並溢付112年3月15日至112年4月14日之租金165,000元
04 予反訴被告。系爭租約既經兩造於112年3月15日合意終止，
05 反訴原告自得請求反訴被告返還上開合計825,000元（計算
06 式： $660,000 + 165,000 = 825,000$ ）。爰依系爭租約第7條第2
07 項之約定、不當得利之法律關係提起本件反訴等語。並聲
08 明：(一)反訴被告應給付反訴原告825,000元，及自反訴起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
10 (二)反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

11 二、反訴被告則以：系爭租約未經終止，反訴原告不得請求返還
12 租賃保證金，反訴被告亦未溢收1個月租金。縱認系爭租約
13 業經終止，反訴被告仍得依系爭租約第4條第1項、第16條約
14 定，請求反訴原告給付3個月租金及履行回復原狀之義務等
15 語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利
16 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
20 179條定有明文。查系爭租約經兩造於112年3月15日終止，
21 業經本院認定如前。而反訴原告已簽發發票日為112年3月15
22 日、票面金額為165,000元之支票交付反訴被告以給付112年
23 3月15日至112年4月15日期間之租金，為反訴被告所不爭執
24 （本院卷第365頁），則系爭租約既已於112年3月15日終
25 止，反訴被告溢領112年3月15日至112年4月15日期間之租金
26 165,000元，即屬無法律上原因而受利益，致反訴原告受損
27 害，是反訴原告依不當得利之法律關係請求反訴被告給付16
28 5,000元，自屬有據。

29 (二)按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終
30 了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事時，即應返還
31 承租人（最高法院110年度台上字第2755號判決意旨參

01 照)。查系爭租約第7條約定：「一、乙方應按簽約當時四
02 個月之租金金額向甲方繳納租賃保證金……二、本約經終
03 止或租賃期間屆滿，經乙方依約交還本約廠房且無欠繳租金、
04 水電費、管理費或其他任何違約情事時，甲方應將該租賃保
05 證金無息返還」等語（本院卷第41至43頁）。而反訴原告已
06 給付反訴被告4個月租金額660,000元之租賃保證金，為兩造
07 所不爭執（本院卷第191頁），且系爭租約業於112年3月15
08 日終止，已如前述，反訴被告復未能舉證反訴原告有何債務
09 不履行情事，則依前揭說明，反訴原告請求反訴被告依系爭
10 租約第7條第2項約定返還租賃保證金，亦屬有據。

11 四、綜上所述，反訴原告依系爭租約第7條第2項之約定、不當得
12 利之法律關係，請求反訴被告給付825,000元（計算式：16
13 5,000+660,000=825,000），及自反訴起訴狀繕本送達翌日
14 即112年11月29日（本院卷第211至213頁）起至清償日止，
15 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

16 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
17 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

18 六、本件反訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證
19 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論
20 駁，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
23 民事第一庭 法 官 楊子龍

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
28 書記官 洪郁筑