

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第641號

原告 台關工業股份有限公司

法定代理人 鄭新群

訴訟代理人 陳志寧律師

被告 涇宇科技有限公司

法定代理人 林曉君

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國114年5月13日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼新竹市○○區○○里○○路○段000號E區之廠房（如附圖）遷出並騰空返還予原告。
- 二、被告應自民國113年4月1日起至騰空返還第1項廠房之日止，按月給付原告新臺幣189,000元。
- 三、被告應將新竹市政府核准，工廠登記編號00000000、址設新竹市○○區○○路○路000號（2樓E區）之工廠登記證註銷。
- 四、被告應將其公司登記地址自門牌號碼新竹市○○區○○路○路000號2樓辦理遷出登記。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔83%，餘由原告負擔。
- 七、本判決第1項於原告以新臺幣255,884元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣767,654元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第2項於原告在各期給付到期部分，每期以新臺幣63,000元為被告供擔保後，得假執行，但被告如每期以新臺幣189,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 壹、程序部分：

03 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
04 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
05 訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受
06 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人亦
07 得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，
08 由法院送達於他造，民事訴訟法第170、175、176條分別定
09 有明文。被告之法定代理人原為呂錦宗，在訴訟繫屬中變更
10 法定代理人為林曉君等情，有經濟部114年1月23日經授商字
11 第11431561650號、114年1月24日經授商字第11431561690號
12 函暨所附附件在卷可稽（見本院卷第137-169頁），且經原
13 告於民國（下同）114年2月12日具狀聲明承受訴訟，並經被
14 告收受該書狀（見本院卷第171-173、193-185頁），揆諸前
15 揭法律規定，被告自己合法承受訴訟。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：被告前於112年4月1日向原告承租原告所有門牌
18 號碼新竹市○○區○○里○○路○段000號E區之廠房（下稱
19 系爭廠房），雙方訂有租賃契約書（下稱系爭租約）為憑，
20 約定租賃期限自112年4月1日起至113年3月31日止，每月應
21 繳租金共9萬元、5%營業稅額外加，合計94,500元，租賃保
22 證金18萬元；租賃期間應自行負擔所使用之水、電費及所使
23 用之電梯保養費等；租期屆滿後則應無條件騰空遷讓、繳清
24 所使用之水、電相關費用、遷移公司登記後原狀返還予原
25 告；如未如期返還，應自租賃期滿之翌日起支付原告相當於
26 房租3倍之違約金、沒收租賃保證金、按月加收加倍租金。
27 被告於租期屆滿前即已經向原告表示不願意續租系爭廠房，
28 惟租賃契約屆期後被告猶未搬遷清空，縱經原告屢次催促並
29 於113年4月15日以存證信函催告，被告迄今猶留下大量廢棄
30 物於系爭廠房內，且亦未交還系爭廠房之鑰匙予原告。被告
31 於系爭租約屆至後，屬無權占用系爭房屋，依系爭租約第2

01 條第4項、第7條第4項、第8條第2、6項之約定，及民法第45
02 5條前段、民法第767條第1項、民法第179條之規定，請求被
03 告應將系爭廠房騰空遷出並返還予原告；並請求被告自113
04 年4月1日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月加倍給付
05 租金189,000元（計算式：94,500×2=189,000）；並給付原
06 告①相當於房租3倍之違約金即283,500元（計算式：94,500
07 ×3=283,500）、②移除該被告之公司登記及工廠登記規費約
08 5,000元、③聘請會計師處理費用30,000元、④其所使用惟
09 尚未清償之水電費用共計18,131元、⑤113年3月後未支付之
10 電梯維護費3,675元、⑥系爭廠房清潔費用155,000元，①至
11 ⑥合計495,306元；被告應將其公司登記移出系爭廠房與註
12 銷如判決主文第3項所示之工廠登記證（下稱系爭登記證）
13 等語，並聲明：(一)、被告應自系爭廠房遷出，並騰空返還予
14 原告；(二)、被告應自113年4月1日起至騰空返還系爭廠房日
15 之日止，按月給付原告189,000元；(三)、被告應給付原告49
16 5,306元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
17 百分之5計算之利息；(四)、被告應將系爭登記證註銷；(五)、
18 被告應將其公司登記自系爭廠房址遷出登記；(六)、願供擔
19 保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：被告公司前所為之不法行為現受檢察機關偵查
21 中，被告公司現任之法定代理人係受網路詐騙而掛名為負責
22 人，對於被告公司之前的行為並不知情，且目前亦以證人身
23 份配合檢調單位調查當中等語置辯。並聲明：(一)、原告之訴
24 駁回。(二)、願供擔保，請准免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)、本件原告主張被告自112年4月1月起向其租用系爭廠房，每
27 月租金94,500元，租期至113年3月31日屆滿前即已言明不再
28 續約，惟租期屆至後迄未依約騰空返還系爭廠房、未遷離其
29 公司登記址、亦未註銷系爭登記證，原告即以存證信函催告
30 被告履行等情，有系爭租約、系爭廠房現場圖、房屋稅單及
31 建物所有權狀、存證信函、系爭廠房現場相片、被告之公司

01 登記及工廠公示資料等件影本在卷可佐（見本院卷第23-67
02 頁），又被告於本件訴訟中僅抗辯就上情並不知悉，而未提
03 出任何證據就原告上開主張予以辯駁（見本院卷第203-204
04 頁），是堪認原告上開主張應為真實。

05 (二)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
07 179條定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲
08 得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，
09 此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法
10 則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年度台
11 上字第1695號判決意旨參照）。次按系爭租約第2條第4項約
12 定：「…租賃期限屆滿後，乙方（即被告）應即無條件騰空
13 遷出，…乙方並應繳清所使用水電等一切費用、遷移公司登
14 記，完稅原狀返還」；第7條第4、5項：「乙方於終止租約
15 或租賃期滿不交還房屋土地，自終止租約或租賃期滿之翌日
16 起，乙方應支付相當於房租三倍之違約金，並沒收租賃保證
17 金並按月加收加倍租金。」、「乙方應於合約終止前盡速移
18 除廠登營登等一切登記…」。查被告於系爭租約於113年3月
19 31日屆至後即未再續約，被告自己無繼續使用系爭廠房之合
20 法權源，可認被告續為使用並無法律上之原因，原告據不當
21 得利之法則及系爭租約之約定，請求被告騰空返還系爭廠
22 房，並自113年4月1日起至其騰空返還系爭廠房之日止，按
23 月給付加倍租金即189,000元、應將其公司登記地址辦理遷
24 出登記、註銷系爭登記證等請求，即屬有據，而應予准許。

25 (三)、次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
26 第252條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會
27 經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，
28 債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之
29 額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因
30 懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院101年
31 度台上字第74號判決意旨參照）。而約定違約金額是否過

01 高？賠償性違約金係以債權人所受損害為主要準據，懲罰性
02 違約金則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債
03 務人違約時之一切情狀（最高法院107年度台上字第764號、
04 110年度台上字第732號判決意旨參照）。查系爭租約第7條
05 第4項之約定，被告如於租賃期滿翌日未騰空遷讓系爭廠房
06 者，應支付相當於房租三倍之違約金即283,500元，並沒收
07 租賃保證金即18萬元，並按月加收加倍租金即每月189,000
08 元等情，已如前述，本院衡酌被告未於租期屆滿後依約搬離
09 系爭廠房，原告因此所受無法使用系爭房屋之損害，及因被
10 告違約而生之催告返還系爭廠房、協商、後續處理等成本之
11 損失，已得由被告前所繳付之租賃保證金18萬元及每月加倍
12 之租金獲得填補，併衡諸社會經濟狀況及一般租賃交易常
13 態，認上開違約金之約定實嫌過高，認就房租三倍之違約金
14 即283,500元部份應酌減至0元為適當。從而，原告主張被告
15 應給付原告283,500元本息部份，容屬無據，應予駁回。

16 (四)、復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告
18 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
19 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令
20 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
21 （最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。查原告
22 據前開系爭租約第2條第4項、第7條第4、5項之約定，及第8
23 條第2、6項即「租賃期滿或終止租約時，乙方之所有一般可
24 用物品、雜物不搬者，視為放棄，任甲方入內處理，其費用
25 由乙方負擔」、「乙方則必須每月按照法規自行負擔電梯保
26 養費…」之約定，主張被告於系爭租約屆至後負有應支付所
27 使用水電等一切費用、移除廠登營登等一切登記、騰空系爭
28 廠房之清潔費用、所使用電梯之保養費用等項之義務，尚屬
29 有據。惟原告據前開約定及不當得利之法則，請求被告應給
30 付18,131元水電費、3,675元電梯維護費（含稅）、移除公
31 司及工廠登記規費5,000元，聘請會計師處理事務費用3萬

01 元、騰空清潔費用155,000元等項，則迄未提所請上開費用
02 之可信憑據（按原告未提出所請費用之單據，所提清潔費用
03 估價單亦未載明任何足堪勾稽系爭廠房之字句）、或任何原
04 告已代為支付、被告已為得利之具體事證足堪佐證，是原告
05 就上開部份之請求，礙難准許。

06 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係及民法第767條第1
07 項、第179條之規定，如主文第1至4項所示，應予准許；逾
08 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

09 五、就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執
10 行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。
11 又遷出登記及註銷系爭登記證部分為意思表示，依強制執行
12 法第130條規定，須待判決確定始能為之，不合假執行之宣
13 告條件，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回。至原告敗
14 訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁
15 回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
17 於判決結果不生影響，爰不一一論列，亦此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

20 民事第一庭法 官 黃致毅

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

25 書 記 官 魏翊洳