臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第163號

原　　告　國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局

000000000000000000

法定代理人　陳宗權

訴訟代理人　李育錚律師

　　蔡宜靜律師

　　廖友吉律師

被　　告　創心醫電股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴興之

000000000000000000

被　　告　蔡昆熹

000000000000000000

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年3月13日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告創心醫電股份有限公司應將坐落新竹縣○○市○○段○○○○地號土地之地上物清除，並將上開土地回復原狀返還原告。

二、被告創心醫電股份有限公司應給付原告新臺幣貳佰玖拾玖萬零陸佰柒拾參元，及自民國一一三年十二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。並自民國一一三年八月一日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣肆拾萬零捌佰肆拾肆元，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告創心醫電股份有限公司應將門牌號碼新竹縣○○市○○路○段○○號二樓廠房遷讓返還原告。

四、被告二人應連帶給付原告新臺幣壹佰柒拾柒萬陸仟參佰貳拾壹元，及被告創心醫電股份有限公司自民國一一三年十二月九日起、被告蔡昆熹自民國一一三年十一月七日起，均至清

償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一一三年八月一日起至被告創心醫電股份有限公司返還第三項廠房之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾肆萬壹仟玖佰壹拾捌元，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

五、被告二人應自民國一一三年八月一日起至被告創心醫電股份有限公司返還第三項廠房之日止，按日連帶給付原告新臺幣肆仟柒佰參拾壹元。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告連帶負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

八、本判決第一項於原告以新臺幣壹億參仟柒佰參拾萬零捌佰參拾參元為被告創心醫電股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告創心醫電股份有限公司如以新臺幣肆億壹仟壹佰玖拾萬貳仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第二項前段於原告以新臺幣玖拾玖萬陸仟捌佰玖拾壹元為被告創心醫電股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告創心醫電股份有限公司如以新臺幣貳佰玖拾玖萬零陸佰柒拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段於原告就已到期部分，按期分別以每月新臺幣壹拾參萬參仟陸佰壹拾肆元為被告創心醫電股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告創心醫電股份有限公司如按期分別以每月新臺幣肆拾萬零捌佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第三項於原告以新臺幣壹佰壹拾參萬伍仟捌佰參拾參元為被告二人供擔保後，得假執行。但被告二人如以新臺幣參佰肆拾萬柒仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第四項前段於原告以新臺幣伍拾玖萬貳仟壹佰零柒元為被告二人供擔保後，得假執行。但被告二人如以新臺幣壹佰柒拾柒萬陸仟參佰貳拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第四項後段於原告就已到期部分，按期分別以每月新臺幣肆萬柒仟參佰零陸元為被告二人供擔保後，得假執行。但被告二人如按期分別以每月新臺幣壹拾

肆萬壹仟玖佰壹拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第五項於原告就已到期部分，按期分別以每日新臺幣壹仟伍佰柒拾柒元為被告二人供擔保後，得假執行。但被告二人如按期分別以每日新臺幣肆仟柒佰參拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。經查，本件原告提起本件訴訟時，原第四項聲明請求：被告公司及被告蔡昆熹應連帶給付新臺幣（下同）1,799,458元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民國（下同）113年8月1日起至遷讓交還新竹縣○○市○○路○段00號2樓廠房（下稱系爭廠房），按月給付148,428元及公用水電費予原告，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第12頁）。嗣將上開聲明變更為：被告公司及被告蔡昆熹應連帶給付1,799,458元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自113年8月1日起至遷讓交還系爭廠房，按月給付148,428元予原告，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並追加第五項聲明為：被告公司及被告蔡昆熹應連帶給付原告公用水電費及污水下水道使用費23,816元，及自訴狀附表所示應給付日翌日起至清償日止，按年息5%之利息。原列第五項聲明則改列為第六項聲明（見本院卷第132至133頁）。查原告上開所為，並未變更訴訟標的，而僅更正事實上或法律上陳述，非屬訴之變更或追加，其所為聲明之更正，於法並無不合。

二、被告蔡昆熹經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告等之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)緣坐落新竹縣○○市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，由原告管理，被告公司為租用土地建造廠房，向原告承租系爭土地，並簽訂「科技部新竹科學工業園區管理局土地租賃契約(20年)」(下稱系爭土地租約)，租賃期間自106年12月15日起至126年12月14日止，每月租金為320,794元(不含稅)。又被告公司於108年1月1日與原告簽訂「科技部新竹科學工業園區管理局廠房租賃契約書(5年)」(下稱系爭廠房租約)，向原告承租門牌號碼新竹縣○○市○○路○段00號2樓之廠房（下稱系爭廠房），並由被告蔡昆熹擔任連帶保證人，租期自108年1月1日起至112年12月31日止，每月租金為135,160元（不含稅），水電費及公共水電費均由被告公司負擔，營業稅另計，且依系爭租賃契約第6、7條之約定，被告應於每月15日前繳清租金，遲延者需繳付違約金。詎料，被告公司未依投資計畫經營，且其所提出改善及修正計畫經審查認定不可行，原告已於112年12月15日以竹投字第1120041978號函廢止其投資核准，並於112年12月25日送達被告公司，依系爭土地租賃契約第4條及系爭廠房租賃契約第3條，雙方租賃關係因被告公司　不符合資格條件而於112年12月25日終止，原告並已通知被告公司應於113年1月15日前將系爭土地回復原狀返還予原告，於113年2月15日前遷讓返還系爭廠房。然被告公司置之不理，爰依民法第455條、第767條第1項及系爭土地租約第20條第1項約定，請求被告公司應將系爭土地之建物拆除，將系爭土地回復原狀返還予原告。又系爭土地租約已合法終止，自斯時起被告無權占有系爭土地，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定請求被告賠償相當於租金之不當得利，又系爭土地租約第1條原約定系爭土地每平方公尺為72.04元（未稅），嗣自113年1月1日調整為每平方公尺85.73元，故相當於租金之不當得利為每月400,844元（計算式：85.73元×445

3平方公尺x1.05=400,844元，含稅），是以被告公司自113年1月1日起至同年7月31日止相當於租金之不當得利金額為2,805,909元，並於113年8月1日起應按月賠償相當於租金之不當得利400,844元。

(二)又被告公司尚積欠原告112年11月份土地租金390,464元（計算式：4,453平方公尺x83.51元x1.05=390,464元，含稅），經原告就被告公司所提供之300,000元定存單行使質權，取得299,868元後，自上開金額中扣抵224,294元，因此被告公司所積欠之112年11月份土地租金尚餘166,170元（計算式：390,464元－224,294元＝166,170元）未給付。另依系爭土地租約第8條之約定及科學園區土地租金及費用計收辦法第11條第2款之規定，被告公司未依約定期繳納租金，其逾期一個月以上者，原告得請求其繳付百分之五之懲罰性違約金，而前述112年11月份承租系爭土地之費用，迄至本件起訴時，被告公司仍未繳納上開費用，已逾期一個月以上，原告自得加收百分之五之懲罰性違約金即18,594元（計算式：4,453平方公尺x83.51元x0.05=18,594元），故而上開金額及前述自113年1月1日起至同年7月31日止相當於租金之不當得利金額2,805,909元，共計2,990,673元（計算式：166,170元＋18,594元＋2,805,909元＝2,990,673元）。

(三)又系爭廠房租約已於112年12月25日合法終止，被告公司迄今仍繼續無權占有系爭廠房，原告自得依民法第455條、第767條第1項及系爭廠房租賃契約第17條第1項約定，請求被告遷讓返還系爭廠房。並依民法第179條及系爭廠房租約第6條、第7條及第18條約定，請求被告給付水電費逾期罰金、懲罰性違約金及自113年1月1日起至同年7月31日止相當於租金之不當得利，總計1,799,458元（詳如原告民事變更訴之聲明暨準備(一)狀所附原證12附表），並自113年8月1日起按月賠償相當於租金之不當得利148,428元。

(四)又被告公司自112年12月13日起即未依約繳納如訴狀附表所示公用水電費及污水下水道使用費合計23,816元，原告自得

請求被告公司給付上開金額。

(五)另依系爭廠房租約第18條之約定，被告公司迄未依約遷讓交還系爭廠房，故而自113年8月1日起應給付原告相當於每日租金一倍之懲罰性違約金，即每日計罰4,948元（計算式：148,428÷30=4,948元）。

(六)又被告蔡昆熹為系爭廠房租約之連帶保證人，自應就被告公司依系爭廠房租約之債務之履行負連帶保證責任。

(七)綜上，並聲明：

1、被告公司應將系爭土地之地上物清除，並將前開土地回復原狀返還予原告。並自113年8月1日起至返還前開土地予原告之日止，被告公司應按月連帶給付400,844元予原告，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2、被告公司應給付原告2,990,673元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3、被告公司應將系爭廠房遷讓返還予原告。

4、被告二人應連帶給付1,799,458元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自113年8月1日起至遷讓交還系爭廠房，按月給付148,428元予原告，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

5、被告二人應連帶給付原告公用水電費及污水下水道使用費23,816元，及自民事變更訴之聲明（二）狀附表二所示應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

6、被告二人應連帶給付自113年8月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按日給付懲罰性違約金4,948元，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

7、訴訟費用由被告連帶負擔。

8、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

(一)被告公司則以：不清楚被告公司是否已經將系爭土地之地上物清除；對原告請求被告公司應給付2,990,673元本息沒有意見；就系爭廠房因有案件尚未完成，曾與原告協商至今

（114）年四、五月再返還，但原告並無同意；就原告所主張訴之聲明第四、五、六項之請求則表示均不曉得等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告蔡昆熹未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告公司向其承租系爭土地，租期自106年12月15日起至126年12月14日止，每月租金為320,794元(不含稅)，自113年1月1日調整為每月400,844元（含稅）。另再向原告承租系爭廠房，由被告蔡昆熹擔任連帶保證人，租期自108年1月1日起至112年12月31日止，每月租金為135,160元，水電費及公共水電費均由被告公司負擔，營業稅另計。嗣被告公司未依投資計畫經營，且其所提出改善及修正計畫經審查認定不可行，原告已於112年12月15日廢止其投資核准，並於112年12月25日送達被告公司，故兩造間租賃關係已於112年12月25日終止，原告並已通知被告公司應於113年1月15日前將系爭土地及廠房回復原狀返還予原告之事實，業據其提出土地建物查詢資料、系爭廠房113年房屋稅繳款書、系爭土地租約、系爭廠房租約、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局112年12月15日竹投字第1120041978號函、送達證書、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局113年2月27日竹建字第1130006673A號函、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局113年1月25日竹建字第1130003793號函、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局108年7月5日竹建字第1080019894號函等件影本為證（見本院卷第39至61頁、第65至67頁、第115至118頁），且為到庭被告公司所不爭執。被告蔡昆熹已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，堪認原告上開主張為可採。準此，原告主張其與被告公司間就系爭土地及系爭廠房之租賃契約，已於112年12月25日合法終止，自屬有據。

(二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。查系爭土地租約及系爭廠房租約均已於112年12月25日合法終止，業如前述，被告公司已無合法占有系爭土地及廠房之權源，是原告依前開規定請求被告公司將系爭土地回復原狀並返還予原告、及請求被告公司遷讓返還系爭廠房予原告，均屬有據。至原告另依民法第455條前段規定、系爭土地租約第20條第1項前段及系爭廠房租約第17條第1項約定請求部分，毋庸審究。

(三)次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。最高法院著有61年度台上字第1695號裁判要旨可資參照。查被告公司於系爭土地租約經原告終止後，本應將系爭土地騰空返還原告，惟被告公司迄未將系爭土地騰空返還予原告，自屬無權占有系爭土地，並致原告受有不能使用之損害，是原告主張被告公司受有相當於租金之不當得利，自屬可採。從而，原告依不當得利之規定，請求被告公司自系爭土地租約終止後之113年1月1日起至同年7月31日止，給付原告相當於租金之不當得利金額合計2,805,909元，並於113年8月1日起至遷讓返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利400,844元，為有理由，應予准許。

(四)又原告主張被告公司尚積欠112年11月份土地租金390,464元(即調整前租金，含稅)，經原告扣除被告公司之定存單後，餘額166,170元等情，業據提出國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局113年1月25日竹建字第1130003793號函影本為證（見本院卷第115頁），且為被告公司所不爭執，應予准許。

(五)又依系爭土地租約第8條「乙方未依約定期限繳納租金者，應按下列規定繳付懲罰性違約金：四、逾期三個月以上者，

按應繳總額加收百分之十五違約金。」之約定，及依科學園區土地租金及費用計收辦法第11條第2款：「承租人未依約定期限繳納租地費用者，應按下列規定繳付懲罰性違約金，但於約定期限屆滿後二日內完成補繳者，免收懲罰性違約金：二、逾期繳納一個月以上者，按應繳總額加收百分之五違約金。」之規定，查被告公司迄至本件訴訟起訴時，仍未給付112年11月份土地租金予原告，業如前述，是以，原告依上開約定及規定，請求被告公司給付112年11月份土地租金加計百分之五之懲罰性違約金即18,594元，即屬有據。綜上，原告請求被告公司給付113年1月1日起至同年7月31日止相當於租金之不當得利金額2,805,909元、112年11月份土地租金餘額166,170元及懲罰性違約金18,594元，共計2,990,673元，為有理由，應予准許。

(六)另就原告請求被告公司應給付1,799,458元及按月給付148,428元部分：經查，原告上開請求關於「廠房電費」、「廠房電費逾期罰金」、「廠房水費代徵費」、「廠房水費」、「廠房水費逾期罰金」等項目金額，並未提出相關證據證明，尚難採信。另查被告公司於系爭廠房租約經原告終止後，本應將系爭廠房遷讓返還原告，惟被告公司迄未將系爭廠房遷讓返還予原告，自屬無權占有系爭廠房，並致原告受有不能使用之損害，是原告主張被告公司受有相當於租金之不當得利，自屬可採。從而，原告依不當得利之規定，請求被告公司自系爭廠房租約終止後之113年1月1日起至同年7月31日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額合計924,813元【計算式：(69,814元+3,491元)+135,160元×1.05×6個月=924,813元】，並於113年8月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利141,918元（計算式：135,160元×1.05＝141,918元），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據。又依系爭廠房租約第18條之約定：「本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方時，每逾一日，乙方應給付甲

方相當於每日租金一倍之懲罰性違約金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受之損失。」，經查，系爭廠房租約業於112年12月25日經甲方合法終止，被告公司迄未將系爭廠房還返原告，業如前述，則原告依上開約定請求被告公司給付113年1至7月之懲罰性違約金851,508元（計算式：141,918元x6個月=851,508元），及自113年8月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按日給付懲罰性違約金4,731元（計算式：141,918元÷30=4,731元），為有理由，應予准許。至原告就上開關於懲罰性違約金再加計法定遲延利息部分，查兩造間之系爭廠房租約並無就每日之懲罰性違約金約定遲延利息（本院卷第51頁）。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項前段、第203條固有規定，然本件懲罰性違約金所從生之債務乃「交還廠房」，非以支付金錢為標的，應非民法第203條所指之應付利息之債務。故原告就懲罰性違約金亦請求遲延利息，尚屬無據，不應准許。綜上，原告此部分請求被告公司給付1,776,321元（計算式：924,813元＋851,508元=1,776,321元），及自113年8月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付不當得利141,918元；暨自113年8月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按日給付違約金4,731元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

(七)至原告另請求被告公司應給付公用水電費及污水下水道使用費23,816元本息部分，未見原告提出相關事證以實其說，故原告此部分之請求不應准許。

(八)再觀系爭廠房租約第22條第2項前段約定：「乙方如有違反本約各條款時，連帶保證人願意無條件與乙方負連帶履行責任。」等語（見本院卷第51頁），是依上開約定，原告請求被告蔡昆熹連帶給付上開款項，要非無據，應予准許。

(九)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條有明文。本件原告對被告請求前揭起訴前不當得利債權，屬無確定期限之給付，被告迄今均仍未給付，當應負遲延責任，是原告請求被告均自起訴狀繕本送達翌日即被告公司為113年12月9日（於113年11月28日寄存送達，於同年00月0日生送達效力，見本院卷第93頁）、被告蔡昆熹為113年11月7日（見本院卷第83頁)起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，即屬有據，應予准許。另原告請求被告自113年8月1日起請求按月給付之不當得利金額，為按月順次發生之確定期限給付，而系爭租約約定每月租金應於每月15日前支付（見本院卷第49頁），是原告請求自各期應給付之翌日即16日起至清償日止，按週年利率5%起算之利息，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告公司將系爭土地回復原狀並返還予原告，另將系爭廠房遷讓返還原告。另依民法第179條、系爭土地租約第8條、科學園區土地租金及費用計收辦法第11條第2款之規定，請求被告公司給付2,990,673元及自113年12月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年8月1日起至遷讓返還系爭土地之日止，按月給付400,844元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，並依民法第179條、系爭廠房租約第18條、第22條第2項前段約定，請求被告二人連帶給付原告1,776,321元及被告公司自113年12月9日起、被告蔡昆熹自113年11月7日起至清償日止，按年息5%

計算之利息；暨自113年8月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止按月連帶給付141,918元，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息；另依系爭廠房租約第18條之約定，請求被告自113年8月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按日給付違約金4,731元，均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊及防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，附此敘明。

六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核其勝訴部分，於法並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告得供擔保免為假執行；至原告敗訴部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不予准許，應併駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　13　　日

民事第一庭法　　官　楊明箴

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　　114　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　郭家慧