

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第2278號

原告 義鋼實業股份有限公司

法定代理人 陳振龍

訴訟代理人 葉哲豪

訴訟代理人 張利瑋

被告 宇辰系統科技股份有限公司

法定代理人 何瑞祥

訴訟代理人 黃思翰

被告 鉉泰系統科技有限公司

法定代理人 邱淑娟

訴訟代理人 游兆榮

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國113年6月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）被告宇辰系統科技股份有限公司（下稱宇辰公司）部分：

被告宇辰公司於民國109年11月向原告承租坐落新北市○○區○○路00號2樓建物（下稱系爭建物），雙方並簽訂廠房租賃契約書（下稱A租約），約定租賃期間自109年12月1日起至112年12月31日止，每月廠房租金含稅新臺幣（下同）115,500元，管理費含稅每月19,320元，汽機車停車位租金、電費另計，被告宇辰公司並給付原告押租金22萬元。惟被告宇辰公司竟於112年5月26日突向原告表示

01 於同年8月14日起終止租約，則依照比例計算後，被告宇
02 辰公司尚應給付之電費、系爭建物之租金、管理費、汽機
03 車停車位租金及賠償之違約金金額如下：①電費部分：於
04 租賃期間內，原告發現被告宇辰公司之計電錶因受有損害
05 且失準，以致原告對於被告宇辰公司原應付之電費減少計
06 算而受有損害。經與被告宇辰公司商議在修復電錶後之六
07 個月使用狀況，以平均使用電費來計算被告宇辰公司就先
08 前電費應找補之金額，惟原告經自112年1月至6月平均耗
09 電金額比例為9.34%(計算式：以非夏季用電計；全棟應繳
10 總額 \square 被告實繳總 $=$ 被告所占應繳比例)，由此往前推
11 算，該電錶尚未修復前，被告宇辰公司於租賃期間所繳電
12 費總額僅為220,926元，與實際應繳納之總額約629,694元
13 相較，受有408,768元(計算式：629,694元 $-$ 220,926元
14 $=$ 408,768元)之不當得利；②汽機車停車位租金部分：
15 承租車位三個位置並贈送多一個車位，每月(位)租金為
16 3,150元；大車位每月(位)租金為3,675元。另機車位
17 每月/位420元。依照被告宇辰公司於租賃最後一期(即11
18 2年8月份)汽機車租賃狀況，可知汽車位承租13位另加1
19 大車位，總計14位，機車位承租10位，每月應繳租金總額
20 為48,825元(計算式：3,150元 \times 13+3,675元+420元 \times 10
21 $=$ 48,825元)，依雙方簽訂之A租約約定，汽機車停車位
22 之租金係以月為單位計算，並無約定一方任意終止時可依
23 照使用期間之比例計算租金，而應依民法第450條第3項規
24 定，以1個月之末日為契約終止期，被告宇辰公司逕自以
25 比例計算，僅給付租金17,906元，尚欠30,919元(計算
26 式：48,825元 $-$ 17,906元 $=$ 30,919元)；③廠房租金、管
27 理費部分：廠房月租金為115,500元，每月管理費為19,32
28 0元，惟被告宇辰公司皆逕自以比例計算，僅給付最後一
29 期之廠房租金52,161元、管理費為8,725元，尚欠73,934
30 元(計算式：115,500元+19,320元 $-$ 52,161元 $-$ 8,725元
31 $=$ 73,394元)；④依A租約第9條第5款約定，因被告宇辰

01 公司未於終止租約之6個月前以書面通知原告，應賠償原
02 告1個月之廠房租金115,500元作為違約金。以上合計，被
03 告宇辰公司應給付原告共629,121元（計算式：408,768元
04 +30,919+73,934元+115,500元=629,121元）。嗣原告
05 數度催告被告宇辰公司給付，被告宇辰公司只於112年9月
06 20日匯款清償27,645元，經以上開給付之押租金22萬元扣
07 抵後，被告宇辰公司尚應給付原告381,476元（計算式：6
08 29,121元-27,645元-22萬元=381,476元）。

09 （二）被告鉍泰系統科技有限公司（下稱鉍泰公司）部分：雙方
10 前於106年12月18日簽訂廠房租賃契約書（下稱B租約
11 書），約定由原告將系爭建物出租予被告鉍泰公司，租賃
12 期間自107年1月1日起至109年12月31日止（最後實際租賃
13 期間為107年1月1日至109年11月30日）。另就原告公司總
14 務人員指述，2家被告公司總務人員前後皆為相同，顯見
15 雖為2家不同公司，但其內部關係互通，相當緊密，而2家
16 公司租賃相同場地、計電錶，其內部設備使用、運營方式
17 均無改變，其用電幅度應為大致相同。惟於鉍泰公司實際
18 租賃期間，因計電錶受有損害，以致原告對於被告鉍泰公
19 司原應給付之電費減少計算而受有損害。其後，原告已於
20 上開時間自行修復該計電錶，再以上開所計之用電占全棟
21 樓房之比例為9.34%，由此往前推算，該電錶尚未修復
22 前，被告鉍泰公司於租賃期間所繳電費總額僅為118,849
23 元，與實際應繳納之總額約1,192,937元相較，受有1,07
24 4,088元（計算式：1,192,937元-118,849元=1,074,088
25 元）之不當得利。

26 （三）為此，爰依不當得利及租賃契約之法律關係，提起本件訴
27 訟，並聲明請求：「（一）被告宇辰公司應給付原告381,
28 476元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
29 5%計算之法定遲延利息。（二）被告鉍泰公司應給付原告
30 1,074,088元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
31 按年息5%計算之法定遲延利息。」並願供擔保請准宣告假

01 執行。

02 二、被告則均求為判決駁回原告之訴，被告宇辰公司另陳明如受
03 有不利判決，願供擔保請准免為假執行，並分別辯稱如下：

04 (一) 被告宇辰公司部分：①電費部分：租賃存續期間，被告已
05 依原告通知繳納電費，且與原告間無任何電費補繳合意或
06 約定。其次，系爭建物之計電表是否受損？如何損壞？進
07 而如何影響用電計量及其影響程度？原告均未提出說明及
08 舉證。其逕依新裝設之計電表所示計量平均值計算，要求
09 被告補繳差額，不符實際，且未盡舉證責任。②汽機車停
10 車位租金部分：於租賃存續期間，被告已依A租繳納汽機
11 車停車位租金，且兩造人員已就112年8月份汽機車停車位
12 租用期間及其費用租金計算及費用之結清，確認完畢無
13 誤，且被告自112年8月12日起未即占有、使用原租用之汽
14 機車停車位，而兩造所簽訂者為定期租約，並無民法第45
15 0條第3項規定之適用。③廠房租金、管理費部分：A租約
16 第9條第5款已約定：「租賃存續期間，乙方（即被告宇辰
17 司）欲提前終止本約時應於6個月前...通知甲方（即原
18 告）。」本件被告已於112年7月11日通知原告遷出並終止
19 租約，且以同年8月14日為租約終止日，亦為原告所不否
20 認，故被告以112年8月14日為租約終止日，並結算應支付
21 之廠房租金、管理費，於法有據。由此可見，被告已依租
22 約履行給付租金、電費、管理費之義務，並無未付或短付
23 情形，自不成立不當得利或不完全給付。

24 (二) 被告鈺泰公司部分：電費是原告開立代收代付的收據，我
25 們就每個月按時繳納，沒有延遲，且電錶是原告安裝的，
26 我們沒有改動過電錶，而台電公司的電錶只有一個，每個
27 樓層的分錶是原告自己找廠商來裝的。

28 三、原告主張被告宇辰公司於109年11月向其承租系爭建物，雙
29 方並簽訂A租約，約定租賃期間自109年12月1日起至112年12
30 月31日止，每月廠房租金含稅115,500元，管理費含稅每月1
31 9,320元，汽機車停車位租金、電費另計，被告宇辰公司並

01 給付原告押租金22萬元。而被告宇辰公司於112年5月26日向
02 原告表示於同年8月14日起終止租約等事實，業據其提出A租
03 約為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。至於原告就宇辰
04 公司於租期內短付汽機車停車位租金30,919元，及短付廠房
05 租金、管理費計73,934元之主張，則為被告宇辰公司所否
06 認，並以前開情詞置辯。經查：

07 (一) 按未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租
08 人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通
09 知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付
10 之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日
11 為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通
12 知之，民法第450條第2、3項固分別定有明文，惟此等一
13 個月定其支付之期限，而終止契約時以一個月之末日為契
14 約終止期之規定，只適用於未定期限之租約，且由「出租
15 人」（非租人，因依同條第2項，承租人得隨時終止契
16 約）提前終止租之情況，若租賃定有期限或由承租人提前
17 終止租約時，則無適用。

18 (二) 本件原告與被告宇辰公司所簽訂之A租約既定有期限，即
19 無民法第450條第3項規定之適用，不用以1個月之末日為
20 契約終止期計算被告宇辰公司應給付之汽機車停車位租
21 金、廠房租金及管理費。本件被告宇辰公司既係於112年5
22 月26日向原告表示於112年8月14日終止A租約，因未於6個
23 前通知原告，只須依A租約第9條第5款約定，賠償原告1個
24 月之廠房租金115,500元作為違約金，但其應給付之汽機
25 車停車位租金、廠房租金及管理費，只須計算至租約終止
26 之日止（惟汽機車停車位租金，原告同意只計算至112年8
27 月11日止），毋庸給付112年8月份整個月之租金。據此核
28 算，被告宇辰公司於112年8月份應給付原告之汽機車停車
29 位租金、廠房租金及管理費，依序為17,325元（計算式：
30 48,825元 \times 11/31=17,325元）、52,161元（計算式：115,
31 500元 \times 14/31=52,161元）、8,725元（計算式：19,320元

01 x14/31=8,725元)，而依原告所述，被告宇辰公司既已
02 分別給付17,906元（尚多付）、52,161元、8,725元，即
03 無短付之情事，則原告依租賃契約之法律關係，請求被告
04 宇辰再給汽機車停車位租金30,919元、廠房租金及管理費
05 計73,934元，均非有據。

06 （三）由上可知，被告宇辰公司於112年8月14日提前終止A租
07 約，只須賠償原告1個月之廠房租金115,500元作為違約
08 金，而其既已給付原告押租金22萬元，足以供原告為抵
09 償，經原告於本件主張抵償後，被告宇辰公司即無積欠原
10 告上開違約金。

11 四、原告另主張被告宇辰公司及鉉泰公司因計電表損壞失準，以
12 致原告對於2家公司原應付之電費減少計算而受有損害，經
13 原告自行修復該計電錶推算，被告宇辰公司、鉉泰公司尚應
14 返原告之不當得利各為408,768元、1,074,088元等事實，則
15 均為被告所否認，並分別以前開情詞置辯。在此情況下，依
16 民事訴訟法第277條前段規定，應由原告就所主張之前開有
17 利於己之事實，負舉證之責任。關於此點，原告雖其提出10
18 7年1月至112年8月電費明細發票及總表、電費計算表（含台
19 電公司電費收據）、鼎登工程有限公司修付電費計錶發票等
20 為證，然原告據此所計算之差額，未經被告2家公司確認，
21 且本院亦無從由其所提相關證據確認被告確有短付電費之情
22 事，因此本院乃依職權函請台灣電力股份有限公司台北西區
23 營業處提供電號00-00-0000-00-0（供電地址：新北市○○
24 區○○路00號1至10樓及地下1至3樓）電錶於107年1月1日起
25 至112年6月30日止之繳費紀錄或單據，並請其說明以上各期
26 繳費金額各為多少？及另查明以上各期電費之計算至否曾因
27 電錶有某種原因計算失準而補徵電費？如有，補徵金額各為
28 多少？等事項，結果覆稱：「....。二、經查旨揭電號於民
29 國107年1月1日起至112年6月30日止之各期電費計算並無因
30 計算失準而補徵電費之情形，茲檢送該期間之用電及繳費資
31 料（如附件）」等情，此有該營業處113年3月15日北西字第

01 1131588595號函在卷可徵，足見台電公司安裝於系爭建物之
02 計電錶並無如原告主張因損壞而計算失準之情事，本院實難
03 推論認定被告2家公司有上開短付原告電費而構成不當得利
04 之情事，故原告分別請求該2家公司返還408,768元、1,074,
05 088元之不當得利，非屬有據。

06 五、綜上所述，原告依不當得利及租賃契約之法律關係，提起本
07 件訴訟，並聲明請求：「（一）被告宇辰公司應給付原告38
08 1,476元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
09 5%計算之法定遲延利息。（二）被告鉅泰公司應給付原告1,
10 074,088元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
11 息5%計算之法定遲延利息。」均無理由，應予駁回；又原告
12 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
14 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

16 法 官 趙義德

17 以上為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

23 書記官 張裕昌