

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第162號

原告 經濟部
法定代理人 郭智輝
訴訟代理人 毛國樑律師
複代理人 蔡佩嬛律師
被告 禾鴻科技股份有限公司

法定代理人 王經宇
訴訟代理人 李協旻律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○區街○號三樓之一、三樓等建物及編號六七一、六七二、一一一六、七一四、七一五、七七二、一一一七號等七個汽車停車位與編號一七七四、一七七五、一七七六、一七七七、一七七八、一七九四、一七九五、一七九六、一七九七、一八〇六、一八〇七、一八四九等十二個機車停車位騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣伍佰柒拾玖萬肆仟肆佰參拾肆元及自民國一一三年六月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一三年四月十五日起至騰空返還第一項建物及停車位之日止，按日給付原告新臺幣肆萬伍仟伍佰伍拾貳元。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣貳仟陸佰捌拾肆萬肆佰肆拾伍元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌仟零伍拾貳萬壹仟參佰參拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於原告以新臺幣壹佰玖拾參萬壹仟肆佰柒拾捌元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍佰柒拾玖萬肆仟肆佰參拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 六、訴訟費用由被告負擔。

02 事實及理由

03 一、原告主張：臺北市○○區○區街0號3樓之1、3號3樓等建物
04 及其所屬671、672、1116、714、715、772、1117號等7個汽
05 車停車位與編號1774、1775、1776、1777、1778、1794、17
06 95、1796、1797、1806、1807、1849等12個機車停車位（下
07 合稱系爭租賃物）之所有權人為中華民國，伊為管理機關，
08 於民國92年間，被告向伊承租系爭租賃物，租賃期間自92年
09 8月15日至96年8月14日止，共計4年，並簽訂南港軟體工業
10 園區第二期建築物租賃契約書。嗣兩造又陸續簽訂租賃契約
11 書修定條款（與南港軟體工業園區第二期建築物租賃契約書
12 合稱系爭租約），將租賃期間延長至112年8月14日，租期共
13 計20年。系爭租約適用工業區租金優惠措施6688專案，租金
14 享有第1、2年租金6成，第3、4年租金8成之租金優惠，且承
15 租人如於租賃期滿前提出承購申請，經工業區主管機關（即
16 原告）審查核准者，承租人於承租期間已繳納之租金及擔保
17 金得抵充應繳價款，於系爭租約之租賃期間屆滿前，被告以
18 112年3月31日禾鴻字第112033101號函向伊申請承租轉承
19 購，經伊工業區北區管理處以112年6月9日北區處字第11250
20 02279號函、0000000000號函通知略以，被告申請之承租轉
21 承購案經伊工業局產業園區土地或建築物租售審查小組審查
22 會議通過，被告應於2個月內即112年8月8日前繳清價金等相
23 關款項，逾期未繳清價款者，視為放棄承購，因故不及繳納
24 應於期限屆滿前申請展延，且展延次數以一次為限。被告於
25 前述繳款期限屆滿日前之8月4日，向伊申請展延繳納期限2
26 個月，因系爭租約係於112年8月14日屆滿，又被告申請展延
27 之繳納期限逾系爭租約之租賃期間，伊工業局北區工業區管
28 理處同意展延繳款期限，惟於112年8月14日以北管字第1125
29 003419號函通知系爭租約租期屆滿後之處理，由被告按租金
30 市價繳納「使用補償金」（即相當於租金之不當得利），並
31 限期被告應於10日內繳清112年8月15日起至10月14日之使用

01 補償金。嗣於112年12月13日，被告仍未繳納承租轉承購價
02 款及自112年10月15日起之使用補償金，伊產業園區管理局
03 臺北分局於112年12月14日以經園北營字第1120002151號函
04 撤銷被告就系爭租賃物之承租轉承購核准，並以112年12月2
05 8日經園北營字第1120100426號函，通知被告應於113年1月2
06 5日前返還系爭租賃物並應回復原狀，如逾期未回復原狀返
07 還租賃物而違約，依系爭租約之規定被告每逾1日應給付按
08 日租金3倍計算之違約金，惟被告迄未回復原狀並返還系爭
09 租賃物。爰依南港軟體工業園區第二期建築物租賃契約書第
10 14條、民法第179條、第455條前段、第767條第1項前段及租
11 賃契約書修定條款第4條之約定，請求被告將系爭租賃物騰
12 空返還予原告，並擇一為有利之判決等語。並聲明：(一)被告
13 應將系爭租賃物騰空遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告新
14 臺幣（下同）579萬4,434元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自113年4月15日
16 起至騰空返還系爭租賃物之日止，按日給付原告4萬5,552
17 元；(四)訴之聲明第一、二項，原告願供擔保，請准宣告假執
18 行。

19 二、被告則以：系爭租約已於112年8月14日屆滿，租賃契約關係
20 業已消滅，原告起訴請求相當於租金之不當得利加計「5%
21 營業稅」於法不合，且該相當於租金之不當得利之計算應以
22 系爭租約最後一期未加計營業稅之租金為準。又原告請求伊
23 給付每日租金3倍計算之違約金顯然過高等語，資為抗辯。
24 並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)就原告訴
25 之聲明第一、二項，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免
26 為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（見本院第300至301頁之113年10月24日言
28 詞辯論筆錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字
29 用語）：

30 (一)、系爭租賃物之所有權人為中華民國，原告為管理機關，此有
31 建物登記謄本可證（原證1號）。於92年間，被告（公司名

01 稱原為軍成科技股份有限公司，於96年間變更為禾鴻科技股
02 份有限公司) 向原告承租系爭租賃物，租賃期間自92年8月1
03 5日至96年8月14日止，共計4年，此有南港軟體工業園區第
04 二期建築物租賃契約書為證(原證2號)，嗣兩造又陸續簽
05 訂租賃契約書修定條款，將租賃期間延長至112年8月14日，
06 租期共計20年(原證3號)。被告最後一期繳納之租金為45
07 萬5,533元。

08 (二)、系爭租約適用工業區租金優惠措施6688專案，租金享有第
09 1、2年租金6成，第3、4年租金8成之租金優惠，且承租人如
10 於租賃期滿前提出承購申請，經工業區主管機關(即原告)
11 審查核准者，承租人於承租期間已繳納之租金及擔保金得抵
12 充應繳價款。

13 (三)、於系爭租約之租賃期間屆滿前，被告以112年3月31日禾鴻字
14 第112033101號函向原告申請承租轉承購，經原告工業區北
15 區管理處以112年6月9日北區處字第1125002279號函、00000
16 00000號函通知略以，原告申請之承租轉承購案經原告工業
17 局產業園區土地或建築物租售審查小組審查會議通過，被告
18 應於2個月內即112年8月8日前繳清價金等相關款項，逾期未
19 繳清價款者，視為放棄承購，因故不及繳納應於期限屆滿前
20 申請展延，且展延次數以一次為限。被告於前述繳款期限屆
21 滿日前之8月4日，向原告申請展延繳納期限2個月，因系爭
22 租約係於112年8月14日屆滿，又被告申請展延之繳納期限逾
23 系爭租約之租賃期間，原告工業局北區工業區管理處同意展
24 延繳款期限，惟於112年8月14日以北管字第1125003419號函
25 (原證4號)通知系爭租約租期屆滿後之處理，由被告按租
26 金市價繳納「使用補償金」(即相當於租金之不當得利)，
27 並限期被告應於10日內繳清112年8月15日起至10月14日之使
28 用補償金(含稅)。

29 (四)、嗣於112年12月13日，被告仍未繳納承租轉承購價款及自112
30 年10月15日起之使用補償金，原告產業園區管理局臺北分局
31 於112年12月14日以經園北營字第1120002151號函撤銷被告

01 就系爭租賃物之承租轉承購核准（原證7號），並以112年12
02 月28日經園北營字第1120100426號函（原證8號），通知被
03 告應於113年1月25日前返還系爭租賃物並應回復原狀，如逾
04 期未回復原狀返還租賃物而違約，依系爭租約之規定被告每
05 逾1日應給付按日（以月租金45萬5,533元計算之日租金為1
06 萬5,184元）租金3倍計算（4萬5,552元）之違約金，惟被告
07 迄今未回復原狀並返還租賃物，目前仍由被告占有系爭租賃
08 物。

09 四、兩造爭執事項（見本院卷第301頁、第422至423頁）：

10 (一)、兩造於112年10月15日至113年1月25日之期間，計算相當於
11 租金之不當得利之標準，究係應以兩造間系爭租約之最後一
12 期租金（是否加計5%的營業稅），或係以原告主張之市價，
13 即市價為64萬947元？

14 (二)、自113年1月26日至返還系爭租賃物之日間之違約金，以最後
15 一期租金為計算基準，按日換算3倍之金額，是否過高而應
16 予酌減？若是，則該違約金應予酌減之數額為何？

17 (三)、上開租金數額是否應扣除被告已給付與原告之68萬8,524元
18 擔保金？

19 五、得心證之理由：

20 (一)、兩造於112年10月15日至113年1月25日之期間，計算相當於
21 租金之不當得利之標準，應以原告主張之市價，即64萬947
22 元（加計5%的營業稅）為準：

23 1. 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
24 而受利益，致他方受有損害為其要件，故其得請求返還之範
25 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
26 準（最高法院61年度台上字第1695號、108年度台上字第205
27 1號、109年度台上字第1324號判決意旨參照）。而無權占有
28 他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。
29 所謂受有利益謂財產總額因有一定事實而增加之意，亦即因
30 有一定事實，致財產總額較諸無此事實當時之財產總額為
31 多，即是受有利益，故法律上明定之權利固屬利益，其因享

01 有使用、收益、處分之權能獲得之財產上利益，及權利以外
02 之利益均屬之。包括財產之積極增加及應減少而未減少之消
03 極增加（孫森焱著，民法債編總論上，第140頁）。

04 2. 查原告主張最後一期租金，為兩造依照系爭租約之約定所
05 訂，而該租金已有給與被告優惠乙節，為上開所不爭執，則
06 依系爭租約最後一期之租金計算被告所受之相當於租金之利
07 益，既已偏離市價，即難認該租金足以適當反應被告所受之
08 利益範圍，則被告辯以應以最後一期租金為計算標準，自不
09 足採；參以系爭租賃物之市價化租金，就F03W01戶別之每平
10 方公尺之單價為488元；就F03W02戶別之每平方公尺之單價
11 為492元；地下三層之大停車位租金為4,300元、小機械車位
12 之租金為4,800元等情，有歐亞不動產估價聯合事務所及宏
13 大不動產估價師聯合事務所所出具之估價報告可憑（見本院
14 卷第388至414頁），此亦為被告所不爭執（見本院卷第423
15 頁），堪認依照上開標準計算被告應於112年10月15日至113
16 年1月25日之期間給付之金額為64萬947元（算式如附表1所
17 示）。

18 3. 就上開租金之計算是否應加計營業稅部分，兩造就系爭租約
19 既已約明租金應另加計5%增值計營業稅，又原告前開所求不
20 當得利金額之計算本以市價租金為準，自應加計5%增值計營
21 業稅。被告雖以依增值型及非增值型營業稅法第2條第1款之
22 規定，營業稅之納稅義務人為營業人，必須經營業人與消費
23 者合意由消費者負擔，原告並非依照契約關係請求被告給付
24 租金，益徵本件不當得利金額不應加計百分之5之營業稅云
25 云。然查，系爭租約於租賃期滿終止後，被告無權占有系爭
26 租賃物，因不當得利受有相當於租金之利益，係以被告原依
27 系爭租約所應支出，而未支付之消極增加之財產計算被告所
28 受利益，被告身為承租系爭租賃物作為營業之人，理應繳納
29 營業稅，與原告係以租約約定之標準計算相當於租金之不當
30 得利一事無涉，則被告辯以本件計算不當得利金額不應計付
31 營業稅金額云云，容有誤會，洵非可採。

01 (二)、自113年1月26日至返還系爭租賃物之日間之違約金，以係爭
02 租約最後一期租金為計算基準，按日換算3倍之金額，並無
03 過高：

04 1. 按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，
05 為民法第252條所明定。當事人約定之違約金是否過高，應
06 依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害
07 及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為
08 衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年度台上
09 字第2490號判決意旨參照）。

10 2. 衡酌系爭租約早於112年8月14日屆至，嗣後被告不但未依約
11 給付承購款，亦未繳納補償金，且直到本件言詞辯論終結日
12 即113年12月3日仍無權占有系爭租賃物，為被告上開所不爭
13 執，時間已逾1年3月，可認原告所受之損害非輕；又相較於
14 違約金之計算，係以系爭租約最後一期之租金為準，而該租
15 金係被告依照優惠價格向原告所承租，亦為上開所不爭執，
16 以此計算3倍之金額，難認有過高之情。準此，原告以上開
17 違約金為手段，作為確保被告得遵照系爭租約之規範，以避
18 免排擠他公司或企業之機會，難認該違約金有何失衡之情，
19 故被告抗辯本件違約金過高，並無可採。

20 (三)、上開租金數額不應扣除被告已給付原告之68萬8,524元擔保
21 金：

22 被告固主張上開租金數額應扣除其已給付之68萬8,524元擔
23 保金。然依照兩造於98年7月30日所簽訂之修定條款第4條第
24 2項規定：二、租期屆滿不再續約時，乙方（即被告）應回
25 復租賃標的原狀而未回復，由甲方（即原告）代為回復者，
26 該回復原狀所需之費用，應由乙方負擔，並自乙方已繳擔保
27 金額下扣抵等語（見本院卷第80頁），可知該筆擔保金所應
28 擔保者，有回復原狀所需之費用。而系爭租約已租期屆滿，
29 被告迄今仍占有系爭租賃物，為上開所不爭執，可認尚未發
30 生被告應回復原狀之階段，被告既未搬遷，則原告尚無法代
31 為支出回復原狀之費用，堪認被告所支付之68萬8,524元所

擔保之事實尚未成就，自無從以該筆擔保金逕為抵扣上開租金，則被告所辯，亦無理由。

六、按給付無確定期限者，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；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229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別有明文規定。查原告請求被告給付579萬4,434元部分，給付無確定期限。綜觀卷內查無本件起訴狀繕本送達與被告之回執，則至遲於本件第一次開庭日即113年6月18日（見本院卷第240頁），可認被告斯時已受催告而應負遲延責任，從而，原告請求被告自翌日即113年6月19日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求如主文第一至三項所示（就第二項金額之計算式為2,150,274【附表2所示相當於租金之不當得利為2,150,274元】+3,644,160元【自113年1月26日至同年4月14日共計80天之違約金，日租金以每日45,552元即 $80 \times 45,552 = 3,644,160$ 元】=5,794,434元），為有理由，應予准許。

八、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額併宣告之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，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，併此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 113 年 12 月 17 日

民事第三庭 法官 林哲安

以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
 02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
 03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
 05 書記官 洪忠改

06 附表1：系爭租賃物每月租金
 07

編號	建物	停車位	建物 占 用 面 積 (平 方 公 尺)	建物租金 (每平方 公尺/ 元)	停車位 租金	每月租金 (新臺幣/元 以下四捨五 入)	營業稅5% (四捨五 入)	合計
1	臺北市 ○○區 ○區街0 號3樓之 1	編號67 1、67 2、71 4、71 5、772	514.4 2	488	13,300 元	[514.42平 方公尺×488 元] + 13,30 0元 = 264,33 7元	264,337×5% =13,217元	264,337元 + 1 3,217元 = 277, 554元
2	臺北市 ○○區 ○區街0 號3樓	編號111 6、1117	667.6 6	492	17,600 元	[667.66平 方公尺×492 元] + 17,60 0元 = 346,08 9元	346,089×5% =17,304元	346,089元 + 1 7,304元 = 363, 393元
總計								640,947元

08 附表2：系爭租賃物相當於租金之不當得利之計算
 09

編號	占用期間	每月租金	相當於租金之不當得利金額 (新臺幣/元以下四捨五入)
1	112年10月15日至 112年10月31日	640,947元	640,947元×[17/31] = 351,487元
2	112年11月1日至1 12年12月31日	640,947元	640,947元×2 = 1,281,894元
3	113年1月1日至11 3年1月25日	640,947元	640,947元×[25/31] = 516,893元
合計			2,150,274元