臺灣臺南地方法院民事判決

115年度營訴字第1號

原　　告　謝翁麗芬
訴訟代理人　郭俊銘律師
被　　告　和展綠能有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃銘文
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　林宗竭律師
　　徐柏棠律師
被　　告　林尚樞
000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於民國115年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應連帶給付原告新臺幣2,374,890元，及自民國115年7月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之30，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣80萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣2,374,890元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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，或擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第2項原係：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,721,865元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣就聲明第2項變更為：被告應連帶給付原告7,793,815元，及擴張聲明狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。其上開變更所據以請求之基礎事實同一，且核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠被告和展綠能有限公司（下稱和展公司）前於112年7月1日邀同被告林尚樞為連帶保證人，與原告訂立廠房租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租坐落於臺南市○○區○○段000地號土地上之門牌號碼臺南市○○區○○里○○○路000號廠房（承租範圍為A棟、B棟廠房、辦公室建物以及地磅周邊區域即如附圖所示，下合稱系爭廠房），作為環保綠能工業使用，約定租賃期間自112年7月1日起至119年6月30日止，自112年7月1日起至113年6月30日止，每月租金23萬元，自113年7月1日起至116年6月30日止，每月租金25萬元，應於每月15日前繳納，且上開租金均含稅及健保補充保費，押租金為57萬元。

㈡被告和展公司於承租系爭廠房後，並未依約以原告為被保險人投保商業火災保險，且未依法申請而於廠房內堆置廢木材混合雜物等事業廢棄物，致系爭廠房外牆鐵皮、門窗、鐵捲門受擠壓變形損壞，且被告和展公司未依約交付押租金57萬元，並遲付租金應繳遲付金額百分之17之違約金，顯已違約。故原告分別於113年3月29日、同年4月9日以臺南東門郵局000060、000067號存證信函通知被告和展公司應依約限期改善、履行，嗣雙方於113年4月19日舉行廠房修繕項目和合約增添條文之會議，並做成會議紀錄（下稱系爭協議），約定被告和展公司應限期修繕補強系爭廠房內外結構設施，及清除廠內外所堆置全部廢棄物，惟被告和展公司至113年6月18日仍未履行，顯已違反系爭租約第4條、第5條、第18條約定，且被告和展公司未依廢棄物清理法規定向中央主管機關辦理申報，亦已違反廢棄物清理法第31條第1項第2款、第5項等規定，屬違背法令規定於系爭廠房堆放事業廢棄物，亦屬。就上開違約情事原告均已通知限期改善，但被告和展公

司均遲未履行，依系爭租約第9條前段、第10條前段約定及民法第438條規定，原告得終止系爭租約，原告遂於113年6月24日以臺南成功路郵局000813號存證信函向被告和展公司為終止系爭租約之意思表示，並要求被告和展公司於函到2個月內將系爭廠房修繕回復原狀、騰空返還予原告，被告和展公司於同年月25日收受上開存證信函，至113年8月24日時已滿2個月期間，仍並未依函辦理，是系爭租約已於113年8月25日終止。

㈢系爭租約既經原告依法終止，則被告和展公司就系爭廠房已無合法占有、使用收益之權限，原告爰依系爭租約第4條後段、第12條前段、第19條約定及民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭廠房修繕回復原狀、將設於系爭廠房之工廠登記或營業登記辦理廢止或遷出登記、修護大電設備後，騰空返還予原告。

㈣又系爭租約已於113年8月25日終止，被告和展公司迄今仍未自系爭廠房搬遷並以原狀交還原告，故原告得依系爭租約第12條後段約定及民法第179條規定，請求被告連帶給付至114年7月25日止，每月相當於不當得利之租金249,990元及每月每逾期限1日以180,000元計算之懲罰性違約金，是原告得請求113年8月25日起至114年7月25日止每月相當於原租金之賠償金為每月249,990元、違約金則如附表所示，扣除被告至114年3月止仍每月有匯款相當於原租金之賠償金219,725元，是自113年8月25日起至114年7月25日止，原告得請求被告連帶給付7,233,815元（明細如附表所示），再加計被告和展公司應給付予原告之押租金57萬元，原告得請求被告連帶給付原告合計7,793,815元等語。

㈤並聲明：

1.被告應連帶將系爭廠房回復原狀後，騰空返還予原告。

2.被告應給付連帶原告7,793,815元，及自115年7月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

3.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告方面：

㈠被告和展公司答辯以：

1.被告和展公司於112年6月間勘查系爭廠房時，系爭廠房內早已堆滿廢木材等廢棄物，廠房外牆、鐵皮、門門、鐵捲門亦已有所損壞，而被告並未對系爭廠房有任何增設、改造或裝飾設施，故被告返還租賃物時，僅須回復原狀，毋庸將系爭廠房修復。原告稱將系爭廠房交付被告時，並未有毀壞情形，並非事實，就此被告否認。

2.被告和展公司於簽約後均有按月給付租金予原告，且為讓經營之綠能事業能夠順利進行，被告和展公司亦著手處理清除廢棄物事宜，惟該廢棄物之數量甚矩，無法在短時間內清除完畢，原告卻反要求被告和展公司應儘速清完全部廢棄物，否則即終止系爭租約。原告與被告和展公司當時之總經理即訴外人黃進賢雖於113年4月19日開會討論「廠房修繕項目及合約增添條文」事宜，並作成會議紀錄，惟該會議僅為討論，尚未正式簽約，是該會議紀錄並非新的協議，被告和展公司不負修復系爭廠房之責任。

3.被告和展公司承租系爭廠房後有向保險經紀人詢問投保商業火險事宜，惟保險經紀人表示系爭廠房為鐵皮搭建，且為A、B兩間連動而拒絕承保，被告始無法依系爭租約約定將系爭廠房投保商業火險。

4.被告和展公司自認系爭租約確實已於113年8月25日發生終止效力，但系爭租約終止後被告仍持續按月給付租金至114年3月，原告亦按月收受而無退還，故兩造應已成立新的不定期租賃契約。嗣被告已將系爭廠房內之廢棄物清除完畢，並以114年3月31日民事答辯狀通知原告終止兩造新成立之不定期租約，且願意將系爭廠房返還原告。

5.兩造於系爭租約終止後已有新成立不定期租約，因此被告未有未返還系爭廠房之違約情事，自無須給付違約金。退步言之，縱認被告應給付違約金，然系爭廠房每月租金僅為250,000元，每月違約金卻高達50多萬元，顯有約定過高之情

形，依民法第252條規定，本於公平法則，應減至相當之數額。再者，被告於113年7月至114年3月均仍按月給付原告，顯見被告主觀上認定上開新的不定期租約存在，絕非故意違約不返還系爭廠房，故應酌減至與雙方約定之租金額始為公允，且得與被告113年7月至114年3月已付金額為抵銷。

6.原告請求給付押租金570,000元並無理由，蓋依系爭租約押租金或保證金欄記載「乙方簽約時交付甲方左列金額之押租金：570,000元」，可知被告於簽約時即已交付押租金570,000元，原告主張被告未交付押租金，又未提出任何證據以實其說，自不可採。況系爭租約既經終止，原告本應將押租金返還予被告，故係被告得向原告請求返還押租金570,000元等語。

7.並聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告林尚樞則抗辯以：原告請求將系爭廠房回復原狀、騰空返還部分，因被告和展公司已與訴外人尚格綠能科技股份有限公司簽署合作協議書，並已於114年3月31日將系爭廠房回復原狀，原告逕予收回即可，無須訴訟為之，至原告其餘請求，由法院依法裁判，被告林尚樞無意見等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、本件經調查，兩造對下列事項不為爭執，堪信為事實：

㈠被告和展公司前於112年7月1日邀同被告林尚樞為連帶保證人，與原告訂立經公證之系爭租約，向原告承租系爭廠房，約定租賃期限自112年7月1日起至119年6月30日止，自112年7月1日起至113年6月30日止，每月租金23萬元，自113年7月1日起至116年6月30日止，每月租金25萬元，應於每月15日前繳納，且上開租金均含稅及健保補充保費，押租金為57萬元。

㈡系爭租約特別約定事項：

1.第4條約定乙方（即被告和展公司）就租賃物，為使用之便

利或美觀或因消防安檢所需而增設、改造或裝飾，應先得到甲方（即原告）書面同意且不得破壞租賃物之結構安全，其費用由乙方自理，租賃期間屆滿或中途終止租約時，應回復租賃物之原狀或經甲方同意以屆滿或中途終止租約時之現狀返還，不得要求甲方補償。

2.第5條約定：乙方應以善良管理人之注意，保管及使用租賃物，如欠缺是項注意，致租賃物毀損或滅失時，應自費修復或以金錢賠償之。租賃期間乙方應就系爭廠房投保商業火險，並以甲方為被保險人；乙方不得於租賃物內放置有爆炸性、危險性或違禁物品，亦不得在租賃物或法定空地或阯鄰地違反法律規定堆放、排放、放流有毒廢棄物或事業廢棄物導致汙染空氣、水流、土壤。如造成汙染民事、刑事、行政責任均由乙方自行負擔。

3.第9條約定：乙方依第10條所定原因或其他法定原因終止租約，或甲方提前終止租約時，均應於2個月前通知對方。

4.第10條約定：乙方積欠租金達2個月總額，或違反本特約事項第1條至第5條規定之一者，甲方得終止租約，收回租賃物，如有損害，並得請求賠償。

5.第12條約定：租貨期間屆滿或中途終止租約時，乙方應即搬遷，將租貨物以原狀交還甲方，並將設於租賃物之工廠登記或營業登記辦理廢止或遷出登記，不得有任何要求。如有遲延， 乙方每逾期限1日應給付甲方18,000元之懲罰性違約金外，仍應給付相等於原租金之賠償金。

6.第18條約定：租賃期間中乙方應就租賃物投保商業火險，並提供火險保單影本予原告存查。如逾期未提供，甲方即原告得自行投保並將保費於押租金中扣抵。

㈢被告和展公司承租系爭廠房後，未以原告為被保險人投保商業火險。112年、113年之商業火險係由原告為要保人自行投保，112年12月15日至113年12月15日之商業火險總保險費為49,392元（本院卷第57頁）。

㈣原告於113年3月29日、113年4月9日有分別寄發原證3之存證

信函予被告和展公司（詳調字卷第37頁至48頁）。

㈤被告和展公司之總經理即訴外人黃進賢及原告於113年4月19日有召開會議，原告所提出之原證4為真正，會議紀錄記載「會議主旨：廠房修繕項目和增添條文（如附件），壹、附件一至七項討論結果：將於四月底前告知廠房修繕時間及工作天數，待廠房修繕後提供廠房驗收清單，驗收清單作為合約終止時的復原依據。貳、附件八至十三項討論結果：暫不議合約內容。參、附件第十四項：待黃經理確認後回復。肆、提供和展綠能有限公司營業登記」。

廠房修繕項目和增添條文內容：

1.工廠內外鐵皮、窗戶、鐵捲門修繕，如無法修整必須換新。

2.廠房鋼構如果受損必須換新。

3.內部水泥牆要恢復完整。

4.廠內鋼構加裝鋼板擋廢木材、雜物，以免再次破壞。

5.目前廠內外所有廢棄物必須全部清除。

6.以上1至5項所產生的費用全部由和展公司支付。

7.廠房修整完善後必須知會出租人到現場拍照存證。

㈥原告於113年6月24日有委由原告訴訟代理人寄發如調字卷第53頁之律師函及臺南成功路郵局第813號存證信函予被告和展公司及被告林尚樞，該函有載明被告和展公司有違約情事。原告依系爭租約特約事項第10條終止系爭租約，請被告和展公司應於文到2個月將毀損廠房部分修繕回復原狀，並騰空系爭廠房內遺留之物品、機械、生財器具、廢木材等廢棄物品返還原告等語，該函已於113年6月25日送達被告和展公司。兩造同意系爭租約於上開函文送達被告和展公司後之2個月即113年8月25日已合法終止。

㈦被告和展公司於收受原告存證信函後仍有按月給付租金予原告，於113年9月至114年3月3日每月均有匯款219,725元至原告帳戶。自114年4月份起未再給付租金予原告。

㈧被告對原告所提出之原證7照片（本院卷第127頁至147頁）為114年6月間所拍攝之系爭廠房狀況照片不爭執。

㈨系爭廠房（包含C廠房）全部於111年間原係出租予訴外人聯固環保有限公司、上慶綠能有限公司（下稱上慶公司），約定租賃期間自110年1月29日至120年4月30日止，租約內容如本院卷第267頁至276頁之租賃契約書，約定押租金57萬元，上慶公司並有開立票載發票日期110年1月29日票面金額57萬元之支票交付原告兌現。嗣該契約於111年1月7日變更協議，約定上慶公司自110年7月31日起不再為承租人，押租金於租賃關係消滅後，乙方（即聯固公司）搬遷並遷出設於租賃物內之各種登記時，甲方（即原告）應無息退還乙方。其後原告於112年5月25日與聯固公司（負責人林尚樞）於112年5月25日同意終止上開租賃契約，載明終止日期112年5月31日、騰清房屋及返還押租金之情形：無。嗣原告於112年5月25日與被告就系爭廠房另簽立系爭租約，並就C棟廠房與訴外人尚格綠能科技有限公司（連帶保證人亦為林尚樞）另簽立如本院卷第283頁至289頁之廠房租賃契約。

五、兩造爭執事項：

㈠原告依系爭租約第4條後段、第12條前段、第19條及民法第767條第1項前段規定，請求被告應連帶將系爭廠房回復原狀騰空返還予原告，是否有理由？

㈡原告依系爭租約請求被告連帶給付原告押租金570,000元，是否有理由？

㈢原告依系爭租約第12條後段約定及民法第179條規定，請求被告連帶給付原告7,223,815元，是否有理由？

六、本院之判斷意見：

㈠原告訴請被告應連帶將系爭廠房回復原狀騰空返還予原告部分：按承租人於租賃關係終止後，承租人應回復租賃物之原狀或經甲方（即原告）同意，以終止租約之現狀返還；租賃期間中途終止租約時，承租人應即搬遷，將租賃物以原狀交還出租人；又所有人對無權占有其所有物者，得請求返還之，此於系爭租約第4條、第12條及民法第767條第1項固均有明文，然上開約定及規定之適用前提，應在於被告仍有占

有租賃物，始有返還之義務，而原告於本院最後言詞辯論期日自認原告已於114年8月1日取得系爭廠房，顯見被告和展公司已將系爭廠房返還予原告，已無占有系爭廠房之事實，則原告請求被告應連帶將系爭廠房返還予原告，已無該權利之保護必要，其上開請求為無理由，應予駁回。

㈡原告依系爭租約請求被告連帶給付原告押租金570,000元，是否有理由？經查：原告主張被告和展公司尚未依系爭租約給付押租金57萬元之事實，為被告所否認，且依系爭租約押租金欄位所載「乙方（即被告）簽約時交付甲方左列金額之押租金」等語，應先推認被告已有交付押租金，原告主張被告未交付乙節應由原告舉證，原告就此聲請訊問被告林尚樞，而林尚樞陳述押租金57萬元係由原告原應退還給前出租人上慶公司之押租金轉為被告承租系爭廠房之押租金等情，亦已據提出與所述相符之如不爭執事項㈨所示之廠房租賃契約書為憑，依原告與上慶公司、聯固環保有限公司於111年1月7日所簽立之租賃契約變更協議書（本院卷第276頁）第1條約定上慶公司於110年7月31日起不再為承租人，押租金於租賃關係消滅，乙方即聯固公司搬遷後，原告應退還押租金予聯固公司，而原告又已於112年5月25日與聯固公司（負責人林尚樞）終止租賃契約關係，並應於112年5月31日返還押租金予聯固公司，其後即由被告林尚樞為連帶保證人而與原告就系爭廠房簽立系爭租約，則被告林尚樞陳述上開押租金及係由原告應退還予聯固公司之上開57萬元押租金轉為本件押租金，應屬可採，是原告主張得依系爭租約請求被告連帶給付原告57萬元，為無理由，應予駁回。

㈢原告依系爭租約第12條後段約定及民法第179條規定，請求被告連帶給付原告7,223,815元，是否有理由？經查：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。系爭租約第12條亦約定：「租賃期間屆滿或中途終止租約時，乙方應即搬遷，將租賃物以原狀交還出甲方（即出租人），並將設於租賃物之工廠登記或營業登記辦

理廢止或遷出登記，不得有任何要求。如有遲延， 乙方每逾期限1日應給付甲方18,000元之懲罰性違約金外，仍應給付相等於原租金之賠償金。原告主張系爭租約已於113年8月25日經原告合法終止租約，惟被告和展公司並未於終止後搬遷將系爭廠房交還原告等情，為被告所不爭執，自屬事實。被告和展公司雖另辯稱：其於113年8月25日後仍有給付租金至114年3月，原告亦按月收受而無退還，故兩造應已成立新的不定期租賃契約，租賃關係係在被告以答辯狀表示終止後才消滅云云，惟定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就。是定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，本件租賃關係係於未屆期限即由原告以存證信函通知終止，並請求被告和展公司遷讓返還系爭廠房，已如不爭執事項㈥所示，顯見原告已有反對續租之意思表示，難因原告後續有收受被告支付使用系爭廠房之對價，即認兩造間有另成立不定期限繼續租賃契約，被告和展公司上開抗辯，顯無可採。是原告主張被告和展公司於113年8月25日後即有返還系爭廠房之義務，並有系爭租約第12條約定之適用，應屬可採。

2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查系爭廠房於113年8月25日已終止而消滅，惟被告自113年8月25日至114年8月1日前仍占有系爭廠房，此為被告所不爭執，即屬無法律上之原因而受有使用系爭廠房之利益，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，原告自得請求被告給付相當於租

金之不當得利。又兩造就系爭廠房約定之租金為每月25萬元，以此作為被告使用系爭廠房利益之計算標準，應屬公允。是原告主張被告和展公司自113年8月25日起至114年7月25日止，應給付原告如附表所示相當於租金之不當得利（原告以每月249,990元計算，低於原租金25萬元，自無不可）共計2,749,890元，應屬有據。

3.另按系爭租約第12條後段「....。如有遲延， 乙方每逾期限1日應給付甲方18,000元之懲罰性違約金外，仍應給付相等於原租金之賠償金。」之約定，原告請求被告自115年8月26日起至返還系爭廠房之114年8月1日止，如附表所示以每逾期1日以18,000元計算之違約金，固非無據。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條定有明文。又違約金之酌減，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，酌定之。本院審酌系爭租約所約定之系爭廠房每月租金為25萬元，而原告已請求相當租金每月以249,990元計算之不當得利，如再按月以如附表所示之558,000元或540,000元等金額計算違約金，加計相當不當得利之數額，等同被告每月占用系爭廠房代價高達80餘萬元，相較於原告因被告占用系爭房屋致不能使用所受相當租金25萬元之損害，高出3倍之多，足見原告因被告違約所受之損害，與其得請求被告給付之違約金，顯然不成比例，因認兩造前開約定之違約金過高，不符公平原則；兼衡被告和展公司未依約遷讓返還系爭廠房，造成原告需訴訟請求被告遷讓廠房、給付租金及不當得利、違約金，而需支出額外之訴訟費用；再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，以及系爭廠房附近地點之情況等因素，本院認本件違約金應以月租金之0.5倍即按月125,000元（計算式：250,000×0.5＝125,000元）計算為當，爰依職權酌減之。故原告依系爭租約第12條後段請求被告給付違約金於1,375,000元（計算式：125,000元×11個月）範圍內，為有理由，逾此範圍之金額，為無理由。

4.基上計算，被告和展公司於租賃關係終止後應給付原告之不當得利及違約金金額合計應為4,124,890元（計算式：2,749,890元＋1,375,000元），而被告和展公司已有匯款如附表「被告已匯款金額欄位之款項」予原告，此為原告所不爭執，自屬事實，又被告抗辯實際給付予原告之款項尚有被告依系爭租約約定幫原告所墊付之健保費及租賃所得稅款等，實際給付金額應為25萬元等情，已據被告陳述明確，亦為原告所不爭執，並據被告提出銀行帳戶扣款資料為憑，應屬可採，依此計算，被告已給付原告金額應為1,750,000元（計算式：250,000元x7個月），而非原告附表所列之共計1,538,075元（即附表所列之每月219,725元x7個月），經扣除1,750,000元後，原告得請求被告連帶給付金額應為2,374,890元。

七、綜上所述，原告依系爭租約第12條約定及不當得利之法律關係，請求被告連帶給付2,374,890元，及自115年7月30日（見本院115年7月29日言詞辯論筆錄）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

八、本件兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其聲請假執行即失所附麗，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　4　　日

臺灣臺南地方法院民事庭

法　官　童來好

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　4　　日

書記官　余玫萱