

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第786號

原告 合富國際股份有限公司

法定代理人 許傳福

訴訟代理人 張捷安律師

複代理人 劉思顯律師

被告 何國源

何 益

共同

訴訟代理人 周進文律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國111年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣60萬元，及自民國110年3月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告提供新臺幣20萬元為被告供擔保後，准為假執行；惟被告以新臺幣60萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告公司向被告承租坐落臺中市○○區○○段000○000號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○里○○路000巷00號房屋（下稱系爭不動產），於民國103年1月10日簽立租約（下稱系爭租賃契約），並經民間公證人公證，兩造簽約後，原告公司即依系爭租賃約內容向新光產物保險公司投保總保險金額為新臺幣（下同）1,500萬之火災保險（下稱系爭保險契約）。107年9月28日遭第三人失火燒毀後，系爭不動產歷經臺中市消防局進行火災事故之鑑定程序、保險公司委託南山公證行進行估價鑑價程序、南山公證行針對火場火燬建物及存貨等進行清運招標程序、鐵興企業有限公司進行廢棄物清理程序等過程後，原告公司即依照被

告之要求出具同意書讓被告得向保險公司請求給付保險費，原告公司已經在107年12月11日完成清運程序，系爭不動產已經清理清運完畢返還予被告，然被告迄今仍拒不返還保證金，甚以土地未變更用水用電用戶名稱為由要求原告支付107年10月16日起至108年7月16日止每月28萬元相當租金損害之不當得利，顯有違誠信，實則原告於107年12月4日結清水費，即請被告辦理自來水過戶程序，同年月11日已交還土地並繳清交還土地前用水用電費用，被告空言原告沒有交還土地，顯與事實不符。爰依系爭租賃契約第4條、民法第179條規定請求被告返還並聲明：1. 被告應給付原告60萬元，及自109年3月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2. 如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭不動產之房屋於租賃期間內之107年9月28日晚間失火燒燬，兩造業已於107年10月16日終止租約，被告於107年10月16日將尚未到期之租金支票退還原告。依照系爭租賃契約約定，契約終止後原告應騰空並繳清水、電費，被告方返還押租金60萬元，但因系爭不動產仍遭原告(1)放置物品占用，(2)將系爭不動產用電馬力變更，並將系爭不動產之用電轉接至原告之其他廠區使用，原告遲遲不將該用電轉接轉接拆除並回復原狀，(3)系爭不動產之用水、用電仍是原告的名義，致被告無法出租他人，是被告無返還押租金之義務。又原告嗣後雖有變更用水、用電名義，惟造成被告自107年10月16日至108年7月16日損失相當於每月28萬元租金之損害，或原告受有相當於租金之不當得利，並為抵銷抗辯。並聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、兩造爭執與不爭執事項(見本院卷第244至245頁)

(一) 兩造不爭執事項如下：

1. 兩造間曾就系爭不動產成立系爭租賃契約，嗣於107年10月16日兩造合意終止系爭租賃契約。
2. 系爭不動產於108年7月19日重新申請配電及用電用戶名稱

變更為被告，於108年7月25日重新申請用水及用水用戶名稱變更為被告。

(二) 本件爭點：

1. 原告主張已於107年12月11日將系爭不動產「騰空」、「返還」被告；被告抗辯系爭不動產仍堆置原告物品未騰空返還被告，何者可採？
2. 承一如系爭不動產已返還被告，原告主張系爭不動產已回復原狀；被告抗辯系爭不動產未復原狀即未拆除用電轉接，被告有無從代為拆除轉接，致實際上無法使用系爭不動產，何者可採？
3. 原告主張系爭不動產已狀返還被告，變更用水、電用戶名稱不影響被告出租系爭不動產；被告抗辯被告自107年10月16日至108年7月16日損失相當於每月28萬元租金之損害，或原告受有相當於租金之不當得利，請求抵銷，何者可採？

四、本院之判斷：

- (一) 當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。查，上開三、(一)所示之事項為兩造所不爭執（見本院卷第244至245頁），依上開規定，無庸舉證，本院得逕採認為存在於兩造間之事實，是兩造間曾就系爭不動產成立系爭租賃契約，嗣於107年10月16日兩造合意終止系爭租賃契約。系爭不動產於108年7月19日重新申請配電及用電用戶名稱變更為被告，於108年7月25日重新申請用水及用水用戶名稱變更為被告等節，應堪憑認。
- (二) 租賃期滿，原告返還系爭不動產，繳清應負擔之費用及水費、電費並辦妥各項營業登記等遷移。被告應於一個月內將保證金60萬元，無息歸還原告，系爭租賃契約第4條定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，

應返還其利益，民法第179條前段亦定有明文。經查：

1. 關於原告主張已於107年12月11日將系爭不動產「騰空」、「返還」被告；被告抗辯系爭不動產仍堆置原告物品未騰空返還被告，何者可採，原告就其主張業已提出拆除清運照片（見本院卷第25至48頁），且系爭不動產於108年7月19日重新申請配電及用電用戶名稱變更為被告，於108年7月25日重新申請用水及用水用戶名稱變更為被告，而證人王俊智於另案（本院108年度重訴字第63號民事事件）亦到庭證稱：本件已於107年12月11日清運完成等情（見本院卷第57頁），是原告主張因兩造合意終止租賃契約，可認租賃期滿，原告業已返還系爭不動產，繳清應負擔之費用及水費、電費並辦妥各項營業登記等遷移等情，應堪認定。至被告抗辯系爭不動產仍堆置原告物品未騰空返還被告，此為原告所否認且屬有利被告之積極事實，被告自應舉證以實說，然此部分未見被告有何舉證，自難憑採。
2. 就原告主張系爭不動產已回復原狀；被告抗辯系爭不動產未復原狀即未拆除用電轉接，被告有無從代為拆除轉接，致實際上無法使用系爭不動產，何者可採，被告抗辯部分，關於系爭不動產未復原狀即未拆除用電轉接，此有證人王俊智於另案（本院108年度重訴字第63號民事事件）到庭證稱：發生火災後，要將四廠電力從二廠電力獨立出來的變更作業沒有完成等語（見本院卷第59頁），原告對此部分亦未爭執，應堪採信，然原告就此主張，未影響被告使用系爭不動產，是被告就此部分之抗辯，仍待被告進一步釋明未拆除用電轉接，如何致使被告無法使用系爭不動產，然此部分被告僅辯稱被告有無從代為拆除轉接等情，尚無法以此推論有何致使被告無法使用系爭不動產，亦無解於上開1.所認定，本件因兩造合意終止租賃契約而租賃期滿，原告業已返還系爭不動產，繳清應負擔之費用及水費、電費並辦妥各項營業登記等遷移之事實，業已滿

01 足條件，被告應依約返還保證金60萬元。此部分，原告尚
02 未辦妥拆除用電轉接，依目前卷內證據，尚僅能認係屬後
03 兩造協力收尾之事項，無關被告至此已依約應負返還保證
04 金60萬元之義務。

- 05 3. 至於原告主張系爭不動產已狀返還被告，變更用水、電用
06 戶名稱不影響被告出租系爭不動產；被告抗辯被告自107
07 年10月16日至108年7月16日損失相當於每月28萬元租金之
08 損害，或原告受有相當於租金之不當得利，請求抵銷，何
09 者可採，查，系爭租賃契約係因系爭不動產非可歸責於兩
10 造之火災發生，經兩造合意終止系爭租賃契約，原告因火
11 災之發生，亦無法使用系爭不動產，是兩造合意終止系爭
12 租賃契約後，於辦妥用水、電用戶名稱變更前，原告實無
13 受有何利益可言，原告不論拆除清運或後續辦理相關遷移
14 事項，均係系爭租賃契約終止後之收尾事宜，並未因此受
15 有何利益，被告依此主張原告受有不當得利，實難認可
16 採，是被告依民法179條抗辯對原告有債權，而要求抵
17 銷，自不可採。

18 五、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。
19 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
20 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
21 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
22 之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2
23 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
24 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍
25 從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
26 律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203
27 條亦有明文。查，原告對被告請求之前開債權，核屬無確定
28 期限之給付，既經原告提起民事訴訟，起訴狀繕本於110年3
29 月12日合法送達被告，有送達證書（見本院卷第101、103
30 頁）在卷可稽，被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請
31 求被告自起訴狀繕本送達翌日即109年3月13日起至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

02 六、綜上所述，本件原告依系爭契約第4條、民法第179條請求被
03 告應給付原告60萬元及自109年3月13日起至清償日止，按週
04 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

05 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
06 於法無不合，爰酌定擔保金額為60萬元，被告得供全額擔保
07 免為假執行。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
09 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

10 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
11 第390條第2項、第392條第2項之規定，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
13 民事第一庭 法 官 王詩銘

14 以上正本係照原本作成。

15 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（須
16 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
17 繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
19 書記官 林玟君