臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3270號

原告 國家科學及技術委員會中部科學園區管理局

法定代理人 許茂新

訴訟代理人 陳奕勳律師

被告 利通能源科技股份有限公司

兼法定代理

人 何義純

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺中市○○區○○路00號3樓房屋全部騰空並回復原狀。

被告應連帶給付原告新臺幣103萬79元，及自民國113年11月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣69萬3,900元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣208萬1,700元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣34萬3,360元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣103萬79元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告均經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項：

02 一、原告起訴主張：

03 (一)被告利通能源科技股份有限公司(下稱被告公司)向原告承租
04 臺中市○○區○○路00號3樓廠房(下稱系爭廠房)，雙方於1
05 11年11月15日簽訂中部科學園區廠房租賃契約書(下稱系爭
06 契約)，租期自民國112年1月1日起至113年12月31日止，租
07 金為每月新臺幣(下同)148,372元，並另行加計給付營業
08 稅，共為155,791元，依約須於租期前一月15日前支付，系
09 爭廠房之水電費及公共水電費均由被告公司負擔。另被告何
10 義純為系爭契約之連帶保證人。

11 (二)依兩造簽立系爭契約第16條第3款約定，如乙方即被告(下
12 同)遲延繳付租金，以擔保金抵償後，達2個月以上者，甲
13 方即原告(下同)得隨時通知被告終止租約，收回廠房。因
14 被告公司自112年11月起至113年2月即未繳納租金、電費、
15 水費及逾期違約金等費用，並遭斷水斷電，經原告多次催
16 繳，惟被告仍未支付，原告乃以113年3月21日函通知被告，
17 系爭契約自113年3月31日終止。又於系爭契約終止後，因被
18 告公司均未依照系爭契約第10條第2項及第17條第1項約定回
19 復原狀及搬遷，被告公司遲至113年6月11日始將系爭廠房交
20 還原告，惟點交時，系爭廠房內尚遺留室內裝修、空調及監
21 控設備尚未拆除復原，並有部分租賃設備毀損、滅失，經原
22 告於113年6月14日函請被告於113年8月10日前回復原狀，然
23 被告公司迄今仍尚未將系爭廠房全部騰空並回復原狀，故原
24 告依系爭契約第17條第1項及10條第2項約定，請求被告將系
25 爭廠房全部騰空並回復原狀返還原告。且被告依照系爭契約
26 尚積欠原告：

27 1. 被告公司自112年11月起至113年3月止，積欠租金778,955元
28 (含稅)及租金調漲差額5,027元(含稅)，扣抵租賃保證金28
29 7,172元，尚欠496,810元(計算式如附表1所示)。

30 2. 被告公司自租約終止翌日(即113年4月1日)起至點還之前一
31 日(即113年6月10日)止，無權占用系爭廠房相當於租金之不

01 當得利(或懲罰性違約金)367,421元，扣抵被告公司另案宿
02 舍保證金32,119元，尚欠335,302元(計算式如附表2所示)。

03 3. 依系爭契約第7條第1項第2款約定：「乙方未依約定期限繳
04 納租金及應繳之水電費(含公共水電費)者，應按下列規定繳
05 付懲罰性違約金，但於約定期限屆滿後兩工作天內完成補繳
06 者，免收違約金；…(二)逾期繳納一個月以上者，按應繳總
07 額加收百分之五違約金。」被告公司自112年11月起即未繳
08 納租金，依上開契約約定，被告公司前所積欠之租金，按繳
09 納總額加收百分之5之違約金，共37,334元。【計算式：

10 〈每月租金148,372元 $\times$ 5% $\times$ 5個月〉+〈租金調漲差額(149,9
11 68元-148,372元) $\times$ 3個月 $\times$ 5%〉=37,334元】。

12 4. 被告公司自112年10月至113年1月24日止，欠繳之電費153,5
13 57元及復電規費2,847元，合計共156,404元。

14 5. 被告公司自112年11月23日起至113年2月21日止，欠繳之水
15 費2,641元及復水規費1,588元，合計共4,229元。

16 6. 綜上，被告公司上開積欠租金、租金調漲差額、相當於租金
17 之不當得利、違約金、水電費及復水復電規費，尚欠共1,03
18 0,079元(計算式：496,810元+335,302元+37,334元+156,404
19 元+4,229元=1,030,079元)

20 7. 被告何義純為系爭契約之連帶保證人，自應與被告公司就上
21 開1至5之金額，負連帶清償之責。

22 (三)綜上，原告爰依系爭契約、不當得利及連帶保證之法律關係
23 提起本訴，並聲明：1.如主文第1至2項所示。2.願供擔保，
24 請准宣告假執行。

25 二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀
26 作何聲明或陳述。

27 三、得心證之理由：

28 (一)查原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之房屋稅繳
29 款書、系爭契約、原告113年3月21日通知終止租約函、原告
30 113年6月14日檢送廠房點交退紀錄表函、原告113年8月2日
31 限期缺失改善及回復原狀函、原告113年6月4日通知繳納電

01 費及復電規費函、臺灣電力公司繳費憑證、臺灣自來水公司
02 各項費款繳費憑證、原告113年2月26日通知調漲租金函、原
03 告製作之請款金額明細表為證（見本院卷第21至55頁），被
04 告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日均不到
05 場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同
06 條第1項之規定，視同自認，堪信原告主張之事實為真正。

07 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
08 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
09 止租約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額非達2個月之租
10 額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關係終止
11 後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455
12 條前段分別定有明文。又依系爭契約第17條第1項約定：

13 「於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約廠房回復
14 原狀，騰空交還甲方。」、第10條第2項約定：「本約廠房
15 或其公共設施如有毀損、滅失之情事，乙方應負回復原狀及
16 損害賠償責任；因第三人之行為所致者，亦同，乙方應自行
17 向該第三人求償。但乙方已盡前項之注意義務，仍因天災或
18 其他不可抗力之事由所致之毀損、滅失，不在此限。」。查
19 原告主張被告公司自112年11月起至113年3月未繳納租金77
20 8,955元(含稅)及租金調漲差額5,027元(含稅)，而原告遂以
21 租賃保證金287,172元抵銷被告公司欠繳113年2月租金及被
22 告公司欠繳113年1月租金中之131,381元，經抵銷後被告公
23 司尚欠496,810元（計算式：778,955元+5,027元-287,172元
24 =496,810），故被告遲延繳付租金之數額前經以保證金抵償
25 後已逾2個月（2個月租額為155,791元x2=311,582元，含
26 稅），經原告多次催繳，然被告公司仍未繳納，原告遂於11
27 3年3月21日函告被告於113年3月31日終止兩造間之租約，被
28 告公司本應返還系爭廠房，惟被告於收受原告上開函文後，
29 相應不理，迄至113年6月11日始遷出系爭廠房，然系爭廠房
30 內尚遺留室內裝修、空調及監控設備尚未拆除復原，並有部分
31 租賃設備毀損、滅失等情，業如前述，是堪認被告公司於

01 113年3月21日前確已積欠達2期以上之租金未繳納，經原告
02 多次催繳未果，故於113年3月21日函被告公司表明因被告公
03 司欠繳租金及逾期罰金，以保證金抵償後，已達系爭契約終
04 止條件，故而於113年3月31日終止兩造間系爭契約之意思表
05 示無訛。基上，依上開說明，當足認兩造間系爭契約確已於
06 113年3月31日經原告為合法終止甚明，從而，系爭租賃契約
07 既已終止，則被告公司本應於系爭租賃契約終止後，將系爭
08 廠房租賃物騰空及回復原狀；然被告公司迄未將系爭廠房全
09 部騰空並回復原狀，亦如前述，則原告依系爭契約之回復原
10 狀請求權等約定，請求被告將系爭廠房全部騰空並回復原
11 狀，自屬有據，應予准許。

12 (三)復按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
13 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
14 法第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得
15 相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上
16 字第1695號判例意旨參見）。查被告公司於113年3月31日系
17 爭租約經原告合法終止後，仍無權占有系爭廠房，迨至113
18 年6月11日始將系爭廠房點交歸還原告，然系爭廠房迄未遷
19 讓（尚遺留室內裝修、空調及監控設備尚未拆除復原，並有
20 部分租賃設備毀損、滅失）返還原告，業經本院審認如前，
21 揆諸上開說明，則被告公司於上開期間當受有利益，致原告
22 受有損害無疑。準此，審以被告公司向原告租賃系爭廠房所
23 約定之租金為每月155,791元(含稅)，是原告主張於租賃期
24 限終止翌日起即113年4月1日起至被告公司點還之前一日止
25 即於113年6月10日，被告仍無權占有系爭房屋使用，受有相
26 當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即每月155,79
27 1元(含稅)之損害，應屬可採。又系爭房屋每月租金原本14
28 8,372元（未稅，系爭契約第6條第1項約定），而自113年1
29 月1日起，中部科學園區台中園區一、二期標準廠房租金單
30 價由每平方公尺93元調漲為每平方公尺94元（未稅），系爭
31 廠房面積共1,595.4平方公尺，故自113年1月1日起每月調漲

01 後租金為157,466元(含稅，計算式： $94\text{元}\times 1,595.4\text{m}^2\times 1.05=$
02 157,466元，元以下四捨五入)，故原告得向被告公司請求
03 自113年4月1日起至113年6月10日止相當於租金之不當得利
04 金額為367,421元(含稅，計算式：每月租金157,466元 $\times 2\text{月}+$
05 157,466元/30日 $\times 10\text{日}=367,421\text{元}$ ，元以下四捨五入)。而
06 原告以另案之宿舍租賃保證金抵銷32,119元後，被告公司尚
07 欠335,302元(計算式： $367,421\text{元}-32,119\text{元}=335,302$
08 元)，從而，原告請求被告公司給付上開相當於租金之不當
09 得利335,302元，應屬有據，當予准許。

10 (四)又查，觀諸系爭契約第7條第1項約定：「乙方未依約定期限
11 繳納租金及應繳之水、電費(含公共水電費)者，應按下列
12 規定繳付懲罰性違約金，但於約定期限屆滿後2工作天內完
13 成補繳者，免收違約金：一、逾期繳納未滿一個月者，按應
14 繳總額加收百分之1違約金。二、逾期繳納一個月以上者，
15 按應繳總額加收百分之5違約金。」，且系爭契約第6條第1
16 項明定被告公司應於每月15日前繳納次月之租金，兩造已明
17 定租金繳納之期限，如逾期繳納達一個月以上者，應依系爭
18 契約第7條第1項之規定，按應繳總額加收百分之5之給付懲
19 罰性違約金。然查，被告公司欠繳112年11月至113年3月共5
20 個月租金，已達一個月以上，已如前述，是應依上開規定加
21 計違約金37,334元【計算式： $\langle \text{每月租金}148,372\text{元}\times 5\%\times 5\text{個}$
22 $\text{月}\rangle + \langle \text{租金調漲差額}(149,968\text{元}-148,372\text{元})\times 3\text{個月}\times 5\%\rangle$
23 $=37,334\text{元}$ 】。

24 (五)又依系爭契約第6條第2項約定：「乙方應自行負擔水電費，
25 並於繳納租金同時一併繳納公共水電費。」、系爭契約第17
26 條第1項約定：「於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應
27 將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方。」及民法第179條規
28 定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
29 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
30 同。」。而查，被告公司固於113年6月11日將系爭廠房交還
31 予原告，然被告公司確未繳納112年10月30日至113年1月24

01 日之電費153,557元及112年11月23日至113年2月21日之水費
02 2,641元，並遭斷水斷電，致原告為回復系爭廠房原本之供
03 水供電狀態，乃代被告繳納上開電費、水費、復電規費2,84
04 7元及復水規費1,588元，均如前述，是被告公司當屬無法律
05 上之原因而受有上開費用債務減免之利益，致原告受有損害
06 無疑，從而，原告依系爭契約約定及民法第179條規定，請
07 求被告公司給付上開代繳水電費及復水復電規費即不當得利
08 160,633元(計算式：153,557元+2,847元+2,641元+1,588元=
09 160,633元)，當屬有據，應予准許。

10 (六)再按系爭契約第22條第2項約定：「乙方如有違反本約各條
11 款時，連帶保證人應與乙方負連帶履行責任，並同意放棄民
12 法第745條之先訴抗辯權。」，而查，被告何義純乃係擔任
13 被告公司就系爭契約之連帶保證人責任，如前所述，則依上
14 開約定及連帶保證契約規定，自應就被告公司上開債務之履
15 行，擔負連帶給付之責，準此，原告依系爭契約及連帶保證
16 之法律關係，請求被告何義純與被告公司就上開清償款項負
17 連帶賠償責任，當屬有據，應予准許。

18 (七)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
22 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
23 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
24 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
25 據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦
26 有明文。本件原告對被告公司主張之給付租金、相當於租金
27 之不當得利、因遲延給付所生之違約金、代墊水電費及復水
28 復電規費之債權，核屬無確定期限之給付，原告請求被告給
29 付1,030,079元(計算式：496,810元+335,302元+37,334元+1
30 60,633元=1,030,079元)自起訴狀繕本送達翌日即113年11月
31 26日起(被告2人均係於113年11月25日合法送達，見本院卷

01 第71頁)至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，與前
02 揭規定，核無不合，應予准許。

03 (八)綜上所述，原告依據系爭契約、不當得利及連帶保證法律關
04 係，請求如主文第1至2項所示，均為有理由，應予准許。

05 四、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390
06 條第2項之規定並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；併
07 依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金額准
08 被告得預供擔保後，免為假執行。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
11 敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

14 民事第二庭 法官 顏銀秋

15 上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

19 書記官 許馨云

20 附表1：

21

項次	項目	計算金額(新臺幣) (含5%營業稅)	請求金額 (新臺幣)	備註
1	112年11月份租金	155,791元	155,791元	未稅租金148,372元×1.05
2	112年12月份租金	155,791元	155,791元	未稅租金148,372元×1.05
3	113年1月份租金	155,791元	24,410元	該月租金以保證金131,381元抵銷後，剩餘24,410元
4	113年2月份租金	155,791元	0元	該月租金以保證金155,791元抵銷，故不再請求113年2月租金。
5	113年3月份租金	155,791元	155,791元	未稅租金148,372元×1.05
	小計		491,783元	
6	113年1月份租金調整差額	5,027元	5,027元	未稅租金差額(149,968元-148,372元)×3×1.05
7	113年2月份租金調整差額			

(續上頁)

01

8	113年3月份租金調整差額			
	小計		5,027元	
	總計		496,810元	

02

附表2：

03

項次	項目	計算金額 (新臺幣)	請求金額 (新臺幣)	計算式	備註
1	113年4月1日至6月10日之不當得利(或懲罰性違約金)	367,421元	335,302元	$149,968 \text{元} \times 2 \text{個月} + 149,968 \text{元} \times 10/30 \text{日} = 349,925 \text{元}$ $349,925 \text{元} \times 1.05 = 367,421 \text{元}$ $367,421 \text{元} - 32,119 \text{元} = 335,302 \text{元}$	以另案宿舍租賃保證金中之32,119元為抵銷，抵銷後剩餘335,302元
	合計		335,302元		