

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第34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 寶儷明股份有限公司

法定代理人 張文遠

被告 吳慧君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○路00號5樓房屋全部騰空並遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰肆拾伍萬叁仟玖佰捌拾玖元，及自民國113年4月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣肆萬伍仟伍佰伍拾玖元，及其中新臺幣叁萬伍仟捌佰陸拾肆元自民國113年2月7日起，其中新臺幣玖仟陸佰玖拾伍元自民國113年4月25日起，均至清償日止，均按週年利率百分之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。

本判決第1項至第3項原告勝訴部分，於原告以新臺幣玖拾伍萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰捌拾陸萬柒仟捌佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、程序事項：

04 (一) 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
05 人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條
06 第1項前段定有明文。被告2人經合法通知，無正當理由，
07 均未於本院最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
08 6條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之判決，
09 先予敘明。

10 (二) 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列
11 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一
12 者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙
13 被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項第
14 2款、第3款及第7款分別定有明文。查原告原起訴聲明
15 為：(1) 被告應將附表1所示房屋全部騰空回復原狀。
16 (2) 被告應自民國112年11月1日起至遷讓返還第1項所示
17 房屋之日止，按月連帶給付原告如附表1所示之金額。
18 (3) 被告應連帶給付新臺幣(下同)35,864元予原告，
19 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之
20 5計算之利息等語(見本院卷第9頁)；其後於113年4月19
21 日具民事變更訴之聲明暨陳報狀變更聲明為：(1) 被告
22 應將附表1所示房屋全部騰空回復原狀。(2) 被告應連帶
23 給付1,464,868元予原告，及自民事變更訴之聲明暨陳報
24 狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計
25 算之利息。(3) 被告應連帶給付45,559元予原告，及其
26 中35,864元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，其中
27 9,695元自民事變更訴之聲明暨陳報狀繕本送達被告之翌
28 日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息等語(見
29 本院卷第125頁)；又於113年5月31日當庭提出民事陳報
30 狀變更聲明第1項為：被告應將臺中市○○區○○路00號5
31 樓房屋(下稱系爭36號5樓房屋)全部騰空回復原狀等語

01 (見本院卷第201頁)。茲因原告請求之基礎事實同一，
02 且核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之
03 防禦及訴訟之終結，依上開規定，應予准許。

04 二、原告主張：被告寶儷明股份有限公司（下稱被告公司）邀約
05 被告甲○○擔任連帶保證人，自107年9月3日起向原告承租
06 如附表1所示坐落臺中市大雅區科雅路36號2樓、4樓、5樓及
07 38號4樓、5樓之5間廠房（下稱系爭房屋），兩造並於111年
08 12月29日續簽「中部科學園區廠房租賃契約書」（下稱系爭
09 契約），延續租賃期間自112年1月1日起至112年12月31日
10 止，約定各廠房每月租金數額如附表1所示，且系爭契約第1
11 6條第3款及第17條第1項分別約定：「有下列情事之一者，
12 甲方得隨時通知乙方終止本約，收回廠房，已繳租金不予退
13 還：……三、乙方遲延繳付租金達2個月以上者。」及「依
14 本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約廠房回復原
15 狀，騰空交還甲方。」等情。期間被告公司為因應嚴重特殊
16 傳染性肺炎之疫情而向原告申請緩繳109年1月至同年12月份
17 之租金，經原告同意緩繳且分36期支付（自110年1月起至11
18 2年12月止，每月一期共36期）；惟被告公司自112年8月起
19 即未繳納上開之分期緩繳租金，迄今共欠繳906,544元（含
20 稅），嗣後被告公司再向原告申請緩繳110年5、7、12月及1
21 11年10月之租金，經原告同意緩繳且分24期支付（自112年1
22 月起至113年12月止，每月一期共24期），兩造並約定如一
23 期未繳納，視同全部到期。然被告公司自112年8月起即未繳
24 納上開之分期緩繳租金，迄今共欠繳1,554,310元（含
25 稅）；而原告遂以租賃保證金共1,070,592元抵銷被告公司
26 欠繳109年分期緩繳租金906,544元及被告公司欠繳110年5、
27 7、12月及111年10月分期緩繳租金中之164,048元，經抵銷
28 後被告公司尚欠1,390,262元（906,544+1,554,310-1,070,5
29 92）。又被告公司迄今欠繳112年10月份租金562,061元（含
30 稅），再加上開欠繳之租金1,390,262元，合計欠繳租金數
31 額為1,952,323元，故被告遲延繳付租金之數額前經以保證

01 金抵償後已逾2個月（按2個月租額為562,061元x 2=1,124,1
02 22元含稅）。原告遂於112年10月17日函告被告於112年11月
03 1日終止兩造間之系爭租約，依民法第767條第1項規定，被
04 告公司自應返還系爭房屋予原告，惟被告公司之法定代理人
05 及被告甲○○於收受原告上開函文後，仍相應不理，迨至11
06 3年1月19日始遷出系爭房屋，並同意將除系爭36號5樓房屋
07 外之系爭4間廠房依現狀無償移交予原告之後續承租廠商，
08 然就系爭36號5樓房屋內之相關冷氣及部分裝潢迄今仍未予
09 騰空並將該房屋返還予原告。因兩造系爭契約於112年11月1
10 日已合法終止，被告公司應返還租賃物予原告；惟被告公司
11 於契約終止後現仍未清空系爭36號5樓房屋而無權占有該房
12 屋，原告得依民法第767條第1項、第455條及系爭契約第17
13 條第1項等規定，請求被告清空返還系爭36號5樓房屋。

14 （一）又按系爭契約第18條第1項規定：「本約租賃期間屆滿或
15 經終止後，乙方遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方
16 時，每逾1日，乙方應給付甲方相當於每日租金一倍之懲
17 罰性違約金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受之損
18 失。」，兩造系爭契約於112年11月1日合法終止，惟被告
19 公司迨至113年1月19日遷出前1日止仍持續占用系爭房屋
20 而未將系爭房屋點還予原告，原告自得依民法第179條規
21 定及系爭契約第18條第1項約定，請求被告公司自112年11
22 月1日起至113年1月18日止，按月給付相當於租金之不當
23 得利或懲罰性違約金共計146萬1359元（計算式：每月租
24 金共計56萬2061元，乘以2個月又18日，562,061元x2月+5
25 62,061元/30日x18日，元以下4捨5入）。又系爭房屋每月
26 租金依系爭契約第6條第1項約定本共計562,061元，是自1
27 12年11月1日起至113年1月18日止之不當得利或懲罰性違
28 約金應為1,461,359元（依附表1每月租金共562,061元x2
29 月+562,061元/30日x18日）。又自113年1月1日起，中部
30 科學園區台中園區一、二期標準廠房租金單價由每平方公
31 尺93元調漲為每平方公尺94元（未稅），系爭5間房屋面

01 積共5,755.88平方公尺，故自113年1月1日起每月租金調
02 漲5,756元（未稅），自113年1月1日起至113年1月18日止
03 之不當得利應再增加3,509元含稅（5,756元/31日x18日x
04 1.05），故原告得請求自112年11月1日起至113年1月18日
05 止之不當得利或懲罰性違約金數額應為1,464,868元（1,4
06 61,359+3,509）。

07 （二）又系爭契約第7條第1項規定：「乙方未依約定期限繳納租
08 金及應繳之水、電費（含公共水電費）者，應按下列規定
09 繳付懲罰性違約金，但於約定期限屆滿後2工作天內完成
10 補繳者，免收違約金：一、逾期繳納未滿一個月者，按應
11 繳總額加收百分之1違約金。二、逾期繳納一個月以上
12 者，按應繳總額加收百分之5違約金。」。系爭契約第6條
13 第1項明定被告公司應於每月15日前繳納次月之租金，兩
14 造已明定租金繳納之期限，如逾期繳納達一個月以上者，
15 應依系爭契約第7條第1項之規定，按應繳總額加收百分之
16 5之給付懲罰性違約金。因被告公司遲繳112年10月之租金
17 （迄今未繳納）已達一個月以上，應依上開規定加計違約
18 金：應繳租金535,296元（未稅）x5%=26,765元；又被告
19 公司遲繳109年分期緩繳之租金（自112年8月起未繳
20 納），嗣後經原告以租賃保證金抵銷之，於原告主張抵銷
21 時，已逾期未滿一個月，故依上開第7條第1項約定，按應
22 繳總額加收1%之違約金（應繳租金863,375元（未稅）x
23 1%=8,634元。是被告公司因遲繳租金而應給付之逾期違約
24 金共35,399元（26,765+8,634=35,399）。又依系爭契約
25 第6條第2項約定：「乙方應自行負擔水電費，並於繳納租
26 金同時一併繳納公共水電費。」及系爭契約第18條第2項
27 約定：「本約租賃期間屆滿後經終止後，乙方未將本約廠
28 房清空且返還甲方者，乙方仍應繼續負擔水電費及公共水
29 電費，至清空且返還本約廠房之日為止，不論乙方是否有
30 繼續使用本約廠房為營業，或不論乙方是否有實際使用水
31 電，均應負擔水電費及公共水電費。」，而系爭房屋位於

01 中部科學園區二期標準廠房內，二期標準廠房共有50個單
02 元，公共水費由每一單元分攤50分之1，被告公司承租5個
03 單元，故應分攤50分之5。又依原告製作之「支出機關分
04 攤表」，被告公司應繳之公共水費共980元（見附表3），
05 原告乃依上開約定，請求被告公司繳納公共水費980元。
06 又被告公司遲延繳納112年9月至113年1月之公共水費（另
07 含113年2月及3月之公共水費158元及6元），逾期達一個
08 月以上，應依系爭契約第7條第1項之規定加計違約金5%
09 （計算式見附表3，113年2月未滿1個月以1%計算，113年3
10 月未加計），以上共40元違約金。又依系爭契約第18條第
11 2項之規定：「本約租賃期間屆滿後經終止後，乙方未將
12 本約廠房清空且返還甲方者，乙方仍應繼續負擔水電費及
13 公共水電費，至清空且返還本約廠房之日為止，不論乙方
14 是否有繼續使用本約廠房為營業，或不論乙方是否有實際
15 使用水電，均應負擔水電費及公共水電費。」及民法第17
16 9條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害
17 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
18 者，亦同。」。被告公司固於113年1月19日將系爭5間房
19 屋點還原告，但被告公司並未繳納113年1月3日至113年1
20 月18日之電費9,028元及113年1月18日之水費112元，原告
21 已為被告公司先行墊付，是被告公司乃無法律上之原因受
22 有上開費用債務減免之利益，致原告受有損害，是原告當
23 可依民法第179條規定，請求被告公司給付不當得利9,140
24 元。為此請求被告公司給付共45,559元（租金之逾期違約
25 金35,399元+公共水費980元+公共水費之逾期違約金40
26 元，加計代墊113年3月水電費9140元）。

27 （三）又依系爭契約第22條第2項：「乙方如有違反本約各條款
28 時，連帶保證人應與乙方負連帶履行責任，並同意放棄民
29 法第745條之先訴抗辯權。」之約定，被告甲○○既與被
30 告公司就系爭契約所為借款負連帶清償責任，自應就被告
31 公司上開債務之履行，擔負連帶給付之責。為此依民法第

01 767條第1項、第455條及連帶保證等規定及系爭契約上開
02 約定，請求判決如聲明所示。

03 (四) 並聲明：(1) 被告應將系爭36號5樓房屋全部騰空回復原
04 狀。(2) 被告應連帶給付1,464,868元予原告，及自民事
05 變更訴之聲明暨陳報狀繕本送達被告之翌日起至清償日
06 止，按年息百分之5計算之利息。(3) 被告應連帶給付4
07 5,559元予原告，及其中35,864元自起訴狀繕本送達之翌
08 日起至清償日止，其中9,695元自民事變更訴之聲明暨陳
09 報狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，均按年息百分之
10 5計算之利息。(4) 願供擔保，請准宣告假執行。

11 三、被告公司經合法通知，固未於本院最後言詞辯論期日到場；
12 惟據其前到庭所為陳述則以：同意原告原變更狀所載聲明第
13 2項請求契約終止後相當於租金之不當得利金額146萬1359元
14 及聲明第2項關於公共水費及遲延給付違約金共3萬5399元之
15 請求等語。

16 四、被告甲○○經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
17 書狀作何聲明或陳述。

18 五、本院得心證之理由

19 (一) 查原告主張之上開事實，業據原告提出與伊所述相符之系
20 爭房屋112年房屋稅繳款書、系爭契約、原告112年10月17
21 日函(通知終止租約)、原告製作之支出機關分攤表(11
22 2年9至11月標二廠房水費)、原告113年2月26日函(公告
23 調漲租金)、原告製作之支出機關分攤表(112年12月至1
24 13年3月標二廠房水費)及原告代墊水費及電費之憑證及
25 明細等為證(見本院卷第25至49頁及第137至189頁)，且
26 被告公司前於113年3月11日本院言詞辯論期中亦曾當庭
27 表示同意原告原變更狀所載聲明第2項請求契約終止後相
28 當於租金之不當得利金額146萬1359元及聲明第2項關於公
29 共水費及遲延給付違約金共3萬5399元之請求等語(見本
30 院卷第117頁)，而被告甲○○對原告主張之前開事實，
31 已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦

01 未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第
02 1項規定，視同自認，是本院依調查證據之結果，堪信原
03 告上開主張，洵屬真正。

04 (二) 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
05 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
06 得終止租約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額非達2個
07 月之租額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關
08 係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前
09 段、第455條前段分別定有明文。另按契約當事人之一方
10 因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內
11 不履行即解除契約，即係於催告之同時，表示附有停止條
12 件之解除契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則
13 停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，毋須另為
14 解除契約之意思表示（最高法院86年台上字第2012號判決
15 意旨參照）。查原告主張被告公司因於租賃期間為因應嚴
16 重特殊傳染性肺炎之疫情而向原告申請緩繳109年1月至同
17 年12月份之租金，經原告同意緩繳且分36期支付（自110
18 年1月起至112年12月止，每月一期共36期）；惟被告公司
19 自112年8月起即未繳納上開之分期緩繳租金，迄今共欠繳
20 906,544元（含稅），嗣後被告公司再向原告申請緩繳110
21 年5、7、12月及111年10月之租金，經原告同意緩繳且分2
22 4期支付（自112年1月起至113年12月止，每月一期共24
23 期），兩造並約定如一期未繳納，視同全部到期；然被告
24 公司自112年8月起即未繳納上開之分期緩繳租金，迄今共
25 欠繳1,554,310元（含稅）；而原告遂以租賃保證金共1,0
26 70,592元抵銷被告公司欠繳109年分期緩繳租金906,544元
27 及被告公司欠繳110年5、7、12月及111年10月分期緩繳租
28 金中之164,048元，經抵銷後被告公司尚欠1,390,262元
29 （906,544+1,554,310-1,070,592）；又被告公司迄今欠
30 繳112年10月份租金562,061元（含稅），再加上開欠繳之
31 租金1,390,262元，合計欠繳租金數額為1,952,323元（原

01 告就此等已到期租金部分未於本件聲明中為主張，附此說
02 明），故被告遲延繳付租金之數額前經以保證金抵償後已
03 逾2個月（2個月租額為562,061元x2=1,124,122元，含
04 稅），原告前曾於112年8月17日向被告公司函催繳納上開
05 欠款，然被告公司仍未繳納，原告又於112年9月20日函請
06 被告公司限期於112年9月28日前繳納全數欠款，然被告公
07 司仍未繳納，原告遂於112年10月17日函告被告於112年11
08 月1日終止兩造間之租約，被告公司本應返還系爭房屋，
09 惟被告公司之法定代理人及被告甲○○於收受原告上開函
10 文後，相應不理，迄至113年1月19日始遷出系爭房屋，並
11 同意將除系爭36號5樓房屋外之系爭4間廠房依現狀無償移
12 交予原告之後續承租廠商，然就系爭36號5樓房屋內之相
13 關冷氣及部分裝潢仍尚未予以騰空並將該房屋返還予原告
14 等情，業如前述，是堪認被告公司於112年9月20日前確已
15 積欠達2期以上之租金未繳納，並經原告先後寄發函文予
16 被告公司定相當期限催告被告公司支付租金，且其後於11
17 2年10月17日再函被告公司表明因被告公司仍未於期限內
18 支付，故而於112年11月1日終止兩造間系爭契約之意思表
19 示無訛。基上，依上開說明，當足認兩造間系爭契約確已
20 於112年11月1日經原告為合法終止甚明，從而，系爭租賃
21 契約既已終止，則被告公司本應於系爭租賃契約終止後，
22 將系爭5間房屋租賃物騰空返還予原告；然被告公司迄未
23 就其中系爭36號5樓房屋全部騰空遷讓返還予原告，亦如
24 前述，則原告依民法第767條第1項、系爭契約之租賃物返
25 還請求權等規定，請求被告將系爭36號5樓房屋全部騰空
26 並遷讓返還予原告，自屬有據，應予准許。

27 （三）復按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
28 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
29 同，民法第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，
30 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法
31 院61年台上字第1695號判例意旨參見）。查被告公司於11

01 2年11月1日系爭租約經原告合法終止後，仍無權占有系爭
02 5間房屋，迄至113年1月19日始將系爭5間房屋點交歸還原
03 告，又其中系爭36號5樓房屋迄未遷讓（尚仍堆置部分物
04 品及清除冷氣機等而未予回復原狀）返還原告，業經本院
05 審認如前，揆諸上開說明，則被告公司於上開期間當受有
06 利益，致原告受有損害無疑。準此，審以被告公司向原告
07 租賃系爭房屋所約定之租金合計為每月56萬2061元，是原
08 告主張於租賃期限終止後即自112年11月1日起至被告公司
09 於113年1月18日止遷讓返還系爭5間房屋止，被告仍無權
10 占有系爭房屋使用，受有相當於上開租金之利益，並使原
11 告受相當於租金即每月56萬2061元之損害，應屬可採。又
12 系爭房屋每月租金原本共計562,061元（系爭契約第6條第
13 1項約定），而自113年1月1日起，中部科學園區台中園區
14 一、二期標準廠房租金單價由每平方公尺93元調漲為每平
15 方公尺94元（未稅），系爭5間房屋面積共5,755.88平方
16 公尺，故自113年1月1日起每月租金調漲5,756元（未稅，
17 元以下4捨5入），是自113年1月1日起至113年1月18日止
18 之不當得利應再增加3,509元（含稅，計算式：5,756元/3
19 1日x18日x1.05），故而，堪認原告得向被告公司請求自1
20 12年11月1日起至113年1月18日止相當於租金之不當得利
21 金額應為145萬3989元（計算式：每月租金共562,061元x2
22 月+562,061元/31日x18日=145萬0480元，元以下4捨5
23 入，加計3,509元，合計145萬3989元）；至原告此部分逾
24 上開範圍之請求，當嫌無據，應予駁回。

25 （四）又查，觀諸系爭契約第7條第1項約定：「乙方未依約定期
26 限繳納租金及應繳之水、電費（含公共水電費）者，應按
27 下列規定繳付懲罰性違約金，但於約定期限屆滿後2工作
28 天內完成補繳者，免收違約金：一、逾期繳納未滿一個月
29 者，按應繳總額加收百分之1違約金。二、逾期繳納一個
30 月以上者，按應繳總額加收百分之5違約金。」，且系爭
31 契約第6條第1項明定被告公司應於每月15日前繳納次月之

01 租金，兩造已明定租金繳納之期限，如逾期繳納達一個月
02 以上者，應依系爭契約第7條第1項之規定，按應繳總額加
03 收百分之5之給付懲罰性違約金。而查，被告公司遲繳112
04 年10月之租金（迄今未繳納）已達一個月以上，已如前
05 述，是應依上開規定加計違約金2萬6765元（即應繳租金5
06 35,296元（未稅） $\times 5\% = 26,765$ 元）。又被告公司遲繳109
07 年分期緩繳之租金（自112年8月起未繳納），嗣後經原告
08 以租賃保證金抵銷之，於原告主張抵銷時，已逾期未滿一
09 個月，故依上開第7條第1項約定，按應繳總額加收1%之違
10 約金8634元（即應繳租金863,375元（未稅） $\times 1\% = 8,634$
11 元）。基上，被告公司因遲繳租金而應給付之逾期違約金
12 共計35,399元（ $26,765 + 8,634 = 35,399$ ）。又依系爭契約
13 第6條第2項約定：「乙方應自行負擔水電費，並於繳納租
14 金同時一併繳納公共水電費。」及系爭契約第18條第2項
15 約定：「本約租賃期間屆滿後經終止後，乙方未將本約廠
16 房清空且返還甲方者，乙方仍應繼續負擔水電費及公共水
17 電費，至清空且返還本約廠房之日為止，不論乙方是否有
18 繼續使用本約廠房為營業，或不論乙方是否有實際使用水
19 電，均應負擔水電費及公共水電費。」，亦為兩造所不爭
20 執，如前所述，而系爭房屋位於中部科學園區二期標準廠
21 房內，二期標準廠房共有50個單元，公共水費由每一單元
22 分攤50分之1，被告公司承租5個單元，故應分攤50分之5
23 甚明。經查，審之原告所製作「支出機關分攤表」，既可
24 見被告公司應繳之公共水費共980元（即附表3），是原告
25 依上開約定，請求被告公司繳納公共水費980元，應屬有
26 據。又被告公司遲延繳納112年9月至113年1月之公共水費
27 （另含113年2月及3月之公共水費158元及6元），因逾期
28 達一個月以上，應依系爭契約第7條第1項之規定加計違約
29 金5%，另未滿一個月者，則加計1%違約金（計算式詳附表
30 3，113年2月未滿1個月以1%計算，113年3月未加計），是
31 依原告所提附表3所示各期欠繳金額計算，共計違約金應

01 為40元。又依系爭契約第18條第2項之規定：「本約租賃
02 期間屆滿後經終止後，乙方未將本約廠房清空且返還甲方
03 者，乙方仍應繼續負擔水電費及公共水電費，至清空且返
04 還本約廠房之日為止，不論乙方是否有繼續使用本約廠房
05 為營業，或不論乙方是否有實際使用水電，均應負擔水電
06 費及公共水電費。」及民法第179條規定：「無法律上之
07 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法
08 律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」。而查，被告
09 公司固於113年1月19日將系爭5間房屋點還予原告，然被
10 告公司確未繳納113年1月3日至113年1月18日之電費9,028
11 元及113年1月18日之水費112元，其後已由原告為被告墊
12 付，均如前述，是被告公司當屬無法律上之原因而受有上
13 開費用債務減免之利益，致原告受有損害無疑，從而，原
14 告依民法第179條規定，請求被告公司給付上開代繳水電
15 費即不當得利9,140元，當屬有據。綜上，原告另向被告
16 公司請求給付共45,559元（包含租金之逾期違約金35,399
17 元+公共水費980元+公共水費之逾期違約金40元，加計代
18 墊113年3月水電費9140元），應屬有據，當予准許。

19 (五) 再按系爭契約第22條第2項約定：「乙方如有違反本約各
20 條款時，連帶保證人應與乙方負連帶履行責任，並同意放
21 棄民法第745條之先訴抗辯權。」，而查，被告甲○○乃
22 係擔任被告公司就系爭契約所為借款之連帶保證人責任，
23 如前所述，則依上開約定及連帶保證契約規定，自應就被
24 告公司上開債務之履行，擔負連帶給付之責，準此，原告
25 依系爭契約及連帶保證之法律關係，請求被告甲○○與被
26 告公司就上開清償款項負連帶賠償責任，當屬有據，應予
27 准許。

28 (五) 又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
29 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經
30 債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之
31 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計

01 算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
02 法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、
03 第233條第1項前段及第203條分別定有明文。從而，原告
04 本於系爭租約之法律關係，請求被告2人就上開款項加計
05 給付法定遲延利息，即145萬3989元相當於租金之不當得
06 利及9695元追加及代繳水電費與違約金等部分，請求自民
07 事變更訴之聲明暨陳報狀繕本送達之翌日即自113年4月25
08 日起（被告2人均係於113年4月24日合法送達，見本院卷
09 第193至195頁），另原請求積欠水費及違約金共3萬5864
10 元部分，請求自起訴狀繕本送達翌日即自113年2月7日起
11 （原告減縮請求被告2人均以113年2月6日最後一被告收受
12 日起算，而被告公司係於113年2月6日收受，被告甲○○
13 則於113年1月15日收受，見本院卷第97至99頁送達證書及
14 第199頁言詞辯論筆錄），均至清償日止，均按週年利率
15 百分之5計算之利息，與前揭規定，核無不合，應予准
16 許。

17 （六）綜上所述，原告依據租賃物返還請求權、系爭契約及不當
18 得利等法律關係，請求（1）被告將系爭36號5樓房屋全部
19 騰空並遷讓返還予原告。（2）被告應連帶給付原告145萬
20 3989元，及自113年4月25日起至清償日止，按年息百分之
21 5計算之利息。（3）被告應連帶給付原告45,559元，及其
22 中3萬5864元自113年2月7日起，其中9695元自113年4月25
23 日起，均至清償日止，均按年息百分之5計算之利息，均
24 為有理由，當為准許；至原告逾此所為主張，為無理由，
25 應予駁回。

26 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，
27 尚無不合，爰酌定相當金額准許之；另為衡平被告之利益，
28 並依民事訴訟法第392條，依職權宣告免為假執行之擔保金
29 額。至原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
30 麗，應併予駁回。

31 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條規定，命由被告

01 全部負擔。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日

03 民事第五庭 法官 許惠瑜

04 以上為正本，係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
06 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
07 訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日

09 書記官 丁于真