臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1594號

原　　告　科技部南區科學園區管局

000000000000000000

法定代理人　蘇振綱

訴訟代理人　蔡雪苓律師

　　溫菀婷律師

被　　告　美梭生技股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

兼法定代理

人　　高美雯

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　何紫瀅律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國110年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告美梭生技股份有限公司應將門牌號碼臺南市○市區○○路0段00巷0號3樓、面積820平方公尺之標準廠房騰空交還原告。

被告美梭生技股份有限公司應給付原告新臺幣1,811,371元，被告高美雯應就其中新臺幣263,408元部分與被告美梭生技股份有限公司負連帶清償責任，及均自民國110年5月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之15，餘由被告美梭生技股份有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣51萬元供擔保後得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣61萬元供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件原告之法定代理人原為林威呈，於訴訟進行中變更為蘇振綱，而蘇振綱已於民國110年2月4日向本院聲明承受訴訟，合於規定，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明：1.被告美梭生技股份有限公司（下稱美梭公司）應將門牌號碼臺南市○市區○○路0段00巷0號3樓，面積820平方公尺之標準廠房（下稱系爭廠房）騰空交還原告，及自109年10月1日起至系爭廠房交還原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）173,922元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2、被告美梭公司應給付原告1,376,566元，被告高美雯應就其中263,408元與被告美梭公司負連帶清償責任，及均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。嗣於110年7月28日言詞辯論期日變更聲明為1.被告美梭公司應將系爭廠房騰空交還原告。2.被告美梭公司應給付原告1,811,371元，被告高美雯應就其中263,408元與被告美梭公司負連帶清償責任，及均自民事變更聲明暨準備（二）狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核係擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）被告美梭公司於108年1月1日邀同被告高美雯為連帶保證人向原告承租系爭廠房，，租賃期間自108年1月1日起至108年12月31日止，並簽訂「標準廠房租賃契約書」（下稱系爭租約），系爭租約第6條約定被告美梭公司每月應繳納之租金數額為82,820元，並應另行加給營業稅、應自行

負擔水電費及給付原告應攤銷之公共水、電、瓦斯費等相關費用，第7條並約定未依期限繳納時，逾期未滿一個月者，應按應繳總額加收百分之2違約金、逾期1個月未滿2個月加收百分之5違約金，逾期2個月未滿3個月加收百分之10違約金，逾期3個月以上加收百分之10違約金。嗣租期屆至後，被告美梭公司仍繼續使用系爭廠房，是兩造自109年1月1日起係不定期限繼續租賃契約。另被告美梭公司於108年7月17日向原告申請租用園區宿舍3間，經原告審核通過後已分別於108年7月31日點交2間、同年8月30日點交1間予被告美梭公司使用。詎被告美梭公司自108年11月起遲延繳付系爭廠房租金（含營業稅、逾期罰金、廠房公共安全檢查費、廠房電費等）及宿舍租金（含營業稅、冷氣租金、宿舍電費、電視租金、冰箱租金等），經原告以109年6月3日南建字第1090014874函催告被告美梭公司應於兩周內繳納積欠租金，被告美梭公司未予回應，原告再以109年6月29日南建字第1090017206號函通知被告美梭公司自109年6月30日終止系爭租約關係，並請被告美梭公司於109年6月30日前繳清租金及騰空返還系爭廠房，被告仍置之不理，系爭租約已經原告合法終止，故原告得依系爭租約第17條第1項規定訴請被告將系爭廠房返還原告。

（二）被告美梭公司自108年11月起即未依約繳納系爭廠房及宿舍租金、營業稅及相關費用，經原告依系爭租約約定核算，被告美梭公司積欠系爭廠房108年10月至109年6月租約終止前之廠房租金、營業稅、水電費及逾期違約金合計793,407元，詳細明細本院卷第25頁之附表一，其中被告高美雯應依連帶保證人賠償之金額為108年10月至12月所遲延繳納之廠房租金、營業稅、逾期違約金及廠房公共安全檢查費共計263,408元；積欠應繳納之宿舍租金（包含電費、冷氣租金、電視租金、冰箱租金及營業稅等）共計61,393元，詳細明細如本院卷第27頁至31頁之附表二。

（三）又被告美梭公司於109年6月30日系爭租約終止後，即無占

有使用系爭廠房之權源，惟仍繼續占用系爭廠房未交還原告，無法律上之原因受有相當租金之利益，使原告受有相當租金之損害，原告得依民法第179條及系爭租約第18條第1項之規定，請求被告美梭公司給付自109年7月1日起至110年5月31日止相當於租金之不當得利金額956,571元【每月相當於租金之不當得利86,961元（租金82,820元＋營業稅4,141元)x11個月】。

（四）綜上，原告得依系爭租約及不當得利之法律關係請求被告美梭公司給付原告1,811,371元（793,407元＋61,393元＋956,571元），另依系爭租約第23條第1項約定請求連帶保證人即被告高美雯就其中108年10月至12月止被告美梭公司應給付之款項共263,408元部分與被告美梭公司負連帶給付之責。

（五）並聲明：

1、被告美梭公司應將系爭廠房騰空交還原告。

2、被告美梭公司應給付原告1,811,371元，被告高美雯應就其中263,408元與被告美梭公司負連帶清償責任，及均自民事變更聲明暨準備（二）狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

3、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯：

（一）被告美梭公司已向原告承租系爭廠房長達10餘年，原告應知悉被告美梭公司係從事精密化學材料製造業、飲料製造業、未分類其他食品製造業、研發設計生產及銷售奈米氧化材料及奈米生化材料含所衍生產品，且被告美梭公司為LICA會員。詎原告於108年7月間將4樓廠房出租予訴外人博謙公司使用後，被告美梭公司發現系爭廠房天花板受潮發霉、全廠潮味嚴重，致無法啟動製程，且未能達LICA標準，經被告美梭公司以108年7月23日管字第10807005號函通知原告修繕，但狀況持續未改善，嗣又於109年7月27日發現系爭廠房之3樓天花板受潮發霉仍未改善、辦公設備

及生財器具均發霉損壞，導致被告美梭公司無法啟動製程，原告所交付被告美梭公司使用之系爭廠房顯有未合於約定使用、收益之狀態，原告自108年7月起既未保持合於所約定使用收益狀態之租賃物由被告美梭公司使用，自應免除被告美梭公司自108年7月起給付系爭廠房租金之義務，是原告以被告美梭公司未繳納租金而終止系爭租賃契約，並無理由。

（二）如被告美梭公司仍須依約繳納系爭廠房租金，就原告所提出之附表一、附表二金額計算式無意見。願意繳納附表二之金額給原告，也願意返還系爭廠房給原告。

（三）系爭租約僅約定被告高美雯就系爭租約不履行所生之債務與被告美梭公司負連帶賠償責任，並非約定就系爭租約終止後，被告美梭公司所負之一切債務與被告美梭公司負連帶責任，是倘鈞院認原告終止系爭租約有理由，則原告就此部分依不當得利之法律關係請求被告高美雯負連帶保證人責任，應無理由。

（四）並聲明：請求駁回原告之訴。

三、兩造不爭執之事實：

（一）被告美梭公司於108年1月1日邀同被告高美雯為連帶保證人向原告承租系爭廠房，每月租金82,820元（含5%營業稅），租賃期間自108年1月1日起至108年12月31日止，並簽訂「標準廠房租賃契約書」即系爭租約，契約內容詳如本院卷第39頁至第50頁。租期屆至後，被告美梭公司仍繼續使用系爭廠房及繳納租金，是兩造自109年1月1日起係不定期限繼續租賃契約。（本院卷第39頁至第50頁）

（二）被告美梭公司於108年7月17日向原告申請租用園區宿舍3間，分別為108年8月1日申請2間；108年9月1日申請1間。

（三）被告美梭公司自108年11月起，即未繳付廠房租金（含營業稅、逾期罰金、廠房公共安全檢查費、廠房電費等)及宿舍租金（含營業稅、冷氣租金、宿舍電費、電視租金、冰箱租金等）。如被告應依約應繳納系爭廠房租金，被告

美梭公司依約應給付詳細金額如原告所提出之附表一計算所示，被告對附表一計算金額明細不爭執。

（四）被告美梭公司就原告所提出之附表二即被告應繳納之宿舍租金金額計算表不爭執，同意給付。

（五）原告於109年6月3日南建字第1090014874號函催告被告美梭公司應於兩周內繳納積欠之租金等，郵寄送達系爭租約所載明之被告美梭公司地址即臺南市○市區○○路○段00巷0號3樓，因被告美梭公司逾期未領而退回；原告再以109年6月29日南建字第1090017206號函通知被告美梭公司自109年7月1日起終止兩造租賃契約，並請被告美梭公司於109年6月30日前繳清租金及騰空返還廠房，亦郵寄送達系爭租賃契約所載明之被告美梭公司地址即臺南市○市區○○路○段00巷0號3樓，被告美梭公司仍逾期未領而退回。（本院卷第61頁至第64頁、第131頁至第134頁）

（六）被告美梭公司於108年7月23日曾以原證9(本院卷第155頁）函知原告：有關雨後系爭廠房屋頂多處受損，請原告派員勘察修復及找出肇因根絕癥結。原告承辦方查明後曾以原證10(本院卷第159頁）內容併覆被告美梭公司，並於108年8月23日以南建字第1080023649號函通知博謙公司：「有關貴公司承租本局三期標準廠房單元（環東路一段31巷8號4樓及2號4樓），因部分設備產生冷凝水，其水滴導致下層出租單元天花板漏水情事，惠請貴公司協助處理冷凝水滴水事宜，並將處理方式及時程復知本局。」，經博謙公司以109年8月13日博謙字第109106號函回覆：「本公司8號4樓廠區位於美梭公司上方的平面圖，如附件一，並無美梭公司所訴凍乾機器，上方廠區為無塵室，地板為epoxy鋪設，沒有穿牆管路，也沒有排放水。本公司因是24小時輪班，下班及放假日廠區空調冷氣尚有供應，而美梭公司則關閉空調冷氣，之所以下層有冷凝水產生，應是108年6月左右連日陰雨，濕氣極重所導致，此狀況本公司放假日時，沒空調的辦公室也有此狀況，不應怪責本公司導

致的。請管理局居中協調。」等語。（本院卷第161頁至第164頁）

（七）原告分別於109年9月2日、同年月22日召開「南科台南園區廠房建築物（環東路1段31巷8號3樓）廠房損害協調會，詳細內容如本院卷第167頁至第172頁。

（八）原告主張被告美梭公司自108年11月起至109年6月30日止，遲延繳付宿舍租金（含營業稅、冷氣租金、宿舍電費、電視租金、冰箱租金等）共計61,393元，被告不爭執，並同意給付。（本院卷第27頁至第31頁、第135頁、第148頁）

四、兩造爭執事項：

（一）被告抗辯原告所交付之系爭廠房自108年7月23日起有未符合租約所約定之使用收益狀態之情，被告得主張免除給付租金義務，是否有理由？

（二）原告依終止租約之法律關係請求被告返還租賃物即系爭廠房是否有理由？

（三）原告依系爭租約第6條第1項、第7條及第18條之約定，請求被告美梭公司給付自108年11月起至109年6月30日止之租金（含營業稅、逾期罰金、廠房公共安全檢查費、廠房電費等），共計793,407元，並就其中263,408元請求被告高美雯與被告美梭公司負連帶給付責任，是否有理由？

（四）原告依民法第179條之規定，請求被告美梭公司應給付自109年7月1日起至110年5月31日止，相當於租金之不當得利，共計956,571元，有無理由？

五、本院之判斷意見：

（一）被告並無法證明原告所交付之系爭廠房自108年7月23日起有未合於約定使用、收益之狀態，被告於原告起訴後始主同時履行抗辯拒絕租金之給付並無理由：

1、按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條規定自明。此項出租人之租賃

物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付；又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所具備之特別要件，負舉證之責任，且當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。出租人有未使租賃物合於所約定使用、收益之狀態，乃屬承租人主張其同時履行抗辯權存在之特別要件，若出租人有爭執，自應由承租人負舉證責任。

2、被告雖提出被證2照片一3張照片主張被告於108年7月間即有向原告反應系爭廠房天花板受潮問題並請求修復，惟原告並未修復，足以證明原告就系爭廠房未保持合於約定使用、收益狀態之情事，惟原告爭執被告所提出之被證二照片一3張照片係108年間所拍攝之照片，該部分被告亦無法舉證，是尚難認被告所提出之被證2照片一之照片係系爭廠房108年7月間之狀態，然依原告所自行提出之原證9照片已自認被告於108年7間確有向原告反應過系爭廠房走廊天花板滲水問題，而依原告所提出被告亦不爭執真正之原證10可知，被告於108年7月間通知原告系爭廠房屋頂天花板受損部分，原告均已有依約修復，並於108年8月23日已通知被告系爭廠房修復情形，並說明有關被告所請求修復之如原證9照片中所顯示之走廊天花板樓層有含水珠狀態係屬上層出租單元自設設備冷凝水滴所致，已有另行發函請該廠商進行處理，詳如不爭執事項（六）所示，而被告收受通知後，並未曾提出異議，亦無其他再請求原告修復系爭廠房之催告，顯見應由原告負責修繕之情形，已經原告修繕完畢，至系爭廠房走廊天花板樓層滲水問題，原告亦已有查覆並通知第三方處理，並無未盡使系爭廠房由被告依約使用、收益之義務，且依被告所提出之上開照片及原證9照片觀之，有水珠之天花板僅走廊部分位置，實無從以該區域照片顯示之內容即可認定系爭廠房全部已無法

使用、收益，況被告於原告起訴前亦未曾以該事由對原告主張拒絕給付租金之同時履行抗辯，且亦有依約繳納租金至108年10月，足見原告以被證2照片一之3張照片主張系爭廠房自108年7月23日起有未合於約定使用、收益之狀態，並非事實，自無可採，被告既未能證明系爭廠房於108年11月間起有未合約契約約定之狀態，自無拒絕給付108年11月起之租金之權利。

3、至被告所提出之被證2其他照片及被證4（109年8月16日現場勘察照片）、被證5原告開會通知、被證6、7與原告LINE通訊對話及被證7廠房內部照片等證據資料，均係被告於原告依法終止系爭租賃契約後之109年8月間所拍攝之照片，固能證明系爭廠房109年8月間有如照片所示之狀態，然無從證明其成因係因原告未履行出租人之義務所致，此由被告所提出之被證3亦係主張被告109年7月27日發現所承租系爭廠房天花板及辦公設施損害係因訴外人博謙公司所致，亦堪認被告於斯時亦未曾主張原告有未履行出租人保持租賃物合於約定、使用收益狀態之義務之情事，況斯時系爭租賃契約已經原告合法終止，原告亦已無出租人之義務，被告就上開損害既已對向訴外人博謙公司起訴請求，乃屬另案所應審究之問題，被告以上開證據資料主張得對原告主張拒絕給付租金云云，自無可採。

（二）原告依終止租約之法律關係請求被告美梭公司返還租賃物即系爭廠房，為有理由：

1、按承租人應依約定日期，支付租金；租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第439條前段、第440條第1項定有明文。又乙方（即被告美梭公司）遲延繳付租金達兩個月以上者，甲方（即原告）得隨時通知乙方終止本約，收回廠房；於本約經終止時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方，此於系爭租約第16條第1項第3款、第17條第1項亦均有約定。本件被告並無拒

絕給付租金之權利，已如前述，則被告美梭公司自應依系爭租約之約定按月給付租金，惟被告美梭公司自108年11月起即未依約支付租金，曾經原告以109年6月3日南建字第1090014874號函催告被告美梭公司繳納，仍未繳納，嗣經原告以109年6月29日南建字第1090017206號函通知被告美梭公司自109年7月1日起終止系爭租約等情，業據原告提出上開函文為證，且為被告所不爭執，詳如不爭執事實（五）所示，自屬事實，而上開通知函雖係經招領逾期退回，惟原告所通知之地址係屬被告美梭公司管領之場所，於該函招領期間內，該通知書已處於被告美梭公司可受領支配之範圍，被告美梭公司因自己因素未前往領取，並不足影響送達之效力，是應認原告之終止契約意思表示已合法送達被告美梭公司，是原告主張兩造間之租賃契約已經合法終止，應屬有據。

2、系爭租約既已終止，被告美梭公司自有依約將系爭廠房騰空交還原告之義務，被告美梭公司於審理中亦表示同意返還，惟迄今尚未遷讓返還，則原告依前揭規定，請求被告美梭公司將系爭廠房遷讓交還原告，自屬有據，應予准許。

（三）原告依系爭租約第6條第1項、第7條及第18條之約定，請求被告美梭公司給付自108年11月起至109年6月30日止之租金（含營業稅、逾期罰金、廠房公共安全檢查費、廠房電費等），共計793,407元，並就其中263,408元請求被告高美雯與被告美梭公司負連帶給付責任，為有理由：

1、按乙方（即被告美梭公司）應依租金數額按月依甲方（即原告）所定之繳租程序繳付甲方前述租金，並應另行加計給付營業稅；乙方應自行負擔水電費、並應於繳納租金同時給付甲方應攤銷之公共水、電、瓦斯費及其他相關費用；乙方未依約定期限繳納租金、水電費或其他相關費用者，應按左列約定繳付違約金：一、逾期未滿一個月者，按應繳總額加收百分之二違約金。二、逾期一個月未滿兩

個月者，按應繳總額加收百分之五違約金。三、逾期兩個月未滿三個月者，按應繳總額加收百分之十違約金。四、逾期三個月以上者，按應繳總額加收百分之十五違約金，此於系爭租賃契約第6條第1項、第2項及第7條均有明文。又被告美梭公司並無拒絕給付租金之權利，已如前述，於租賃契約期間即應依上開約定給付原告上開系爭廠房租金、營業稅、電費及逾期罰金，而被告就原告依約所提出附表一之計算金額既無爭執，則原告依租賃契約關係請求被告美梭公司給付自108年11月起至109年6月30日止之租金（含營業稅、電費、逾期罰金及廠房公共安全檢查費）等共計793,407元，自屬有據，應予准許。

2、又兩造所簽立之108年度租賃契約第23條第1項約定：「乙方（即被告美梭公司）應絕對履行本約各條款應盡義務，如有違反本約各條款時，連帶保證人應與乙方負連帶履行責任，並同意放棄民法第745條之先訴抗辯權。」，此有原告提出之108年租賃契約書在卷可憑，是被告高美雯為108年度租賃契約之連帶保證人，而被告美梭公司自108年11月起即未依約給付租金，依被告不爭執之附表一計算表所示，被告美梭公司至108年12月應繳納之租金、營業稅、相關費用及逾期罰金共計263,408元，此亦為被告所不爭執，則就上開部分，原告依上開條文約定請求連帶保證人即被告高美雯應與被告美梭公司負連帶給付責任，亦屬有據，應予准許。

（四）原告依民法第179條之規定，請求被告美梭公司應給付自109年7月1日起至110年5月31日止，相當於租金之不當得利，共計956,571元，為有理由：

1、按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，惟於審酌對方所受之利益時，如

無客觀具體數據可資計算，請求人所受損害之數額，未嘗不可據為計算不當得利之標準。

2、本件兩造間之租賃契約已經原告於109年6月30日終止，已如前述，則被告美梭公司於租賃契約終止後仍繼續占有系爭廠房，被告美梭公司自受有相當於租金之不當利益，原告依不當得利之法律關係，以兩造間原租賃契約約定之租金數額即86,961元（含營業稅）為依據，請求被告自租賃契約終止後即109年7月1日起至110年5月止已屆期共11個月之損害金956,571元（計算式：86,961元x11），自屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依終止租賃契約之法律關係請求被告美梭公司遷讓返還系爭廠房，並基於系爭租賃契約及不當得利之法律關係請求被告美梭公司給付1,811,371元（計算式：793,407元＋不爭執事項（八）之61,393元＋不當得利956,571元），及自變更聲明暨準備（二）狀繕本送達（於110年5月27日送達，見本院卷第288頁）翌日即110年5月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及依連帶保證契約請求被告高美雯就其中263,408元部分負連帶清償責任，均為有理由，應予准許。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　3　　日

民事第三庭　　法　官　童來好

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　3　　日

書記官　郭倢妮