

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第99號

原告 國家科學及技術委員會南部科學園區管理局

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 博謙生技股份有限公司

兼法定代理人 曾偉宏

上列當事人間請求遷讓房地等事件，經本院於民國111年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告博謙生技股份有限公司應將坐落臺南市○市區○○段○○○地號土地上之如臺南市新化地政事務所民國一一一年五月三十一日法囑土地字第二八三號土地複丈成果圖即附圖所示編號A部分（面積九〇・二八平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告博謙生技股份有限公司應將門牌號碼臺南市○市區○○路○○段00巷0號2樓、4樓、5樓、6號2樓、4樓、5樓、8號2樓、4樓、5樓，共計9單元之標準廠房，騰空交還予原告。

被告博謙生技股份有限公司與被告曾偉宏應連帶給付原告新臺幣陸拾萬零玖佰柒拾捌元，被告博謙生技股份有限公司應給付原告新臺幣陸佰零貳萬貳仟零陸拾玖元，及均自民國一一一年四月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹拾捌萬參仟零柒拾貳元由被告連帶負擔百分之三，由被告博謙生技股份有限公司負擔百分之九十七。

本判決於原告以新臺幣捌佰肆拾柒萬柒仟柒佰壹拾捌元，為被告

01 供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟伍佰肆拾參萬參仟壹
02 佰伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 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
06 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
07 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件
08 原告起訴時原請求：1、被告博謙生技股份有限公司（下稱
09 博謙公司）應將坐落臺南市○市區○○段000地號土地（下
10 稱系爭土地）內面積982.83平方公尺之土地，騰空交還原告。
11 2、被告博謙公司應將門牌號碼臺南市○市區○○路○
12 段00巷0號2樓、4樓、5樓、6號2樓、4樓、5樓、8號2樓、4
13 樓、5樓，共計9單元之標準廠房（下合稱系爭廠房），騰空
14 交還原告。3、被告博謙公司應給付原告新臺幣（下同）
15 6,623,047元，被告曾偉宏應就其中600,978元與被告博謙公
16 司負連帶清償責任，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按週年利率百分之5計算之利息；嗣於民國111年9月20
18 日具狀變更聲明為：1、被告博謙公司應將系爭土地上如臺
19 南市新化地政事務所111年5月31日法囑土地字第283號土地
20 複丈成果圖即附圖所示編號A部分（面積90.28平方公尺）
21 之建物（下稱系爭建物）拆除，並將該部分土地返還原告。
22 2、被告博謙公司應將系爭廠房騰空交還原告。3、被告
23 博謙公司應給付原告6,623,047元，被告曾偉宏應就其中60
24 0,978元與被告博謙公司負連帶清償責任，並均自起訴狀繕
25 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
26 （見本院卷第197、198頁），因其訴訟標的及請求之原因事
27 實仍屬相同，所為核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准
28 許。

29 二、被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事
30 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
31 辯論而為判決。

01 貳、實體部分：

02 一、原告起訴主張：被告博謙公司於108年8月1日向原告承租系
03 爭土地內「專19」用地內原告內部編為139-1地號土地（面
04 積982.83平方公尺；下稱系爭承租土地），約定每月租金為
05 29,396元（含5%營業稅），租賃期間自108年8月1日起至128
06 年7月31日止，兩造並簽訂土地租賃契約書（下稱系爭土地
07 租約），被告博謙公司於系爭承租土地上興建廠房1間，坐
08 落位置如附圖所示編號A部分（即系爭建物）。被告博謙公
09 司先於106年1月1日邀同被告曾偉宏為連帶保證人，向原告
10 承租門牌號碼臺南市○市區○○路○段00巷0號4樓、5樓；6
11 號4樓、5樓；8號4樓；10號4樓之標準廠房，租賃期間自106
12 年1月1日起至110年12月31日止（其中10號4樓房屋現已交
13 還），後於110年1月1日邀同被告曾偉宏為連帶保證人，向
14 原告承租門牌號碼臺南市○市區○○路○段00巷0號2樓、6
15 號2樓、8號2樓及5樓、10號4樓及5樓之標準廠房（其中10號
16 4樓、5樓房屋現已交還），約定租賃期間自110年1月1日起
17 至110年12月31日止，兩造並簽訂「標準廠房租賃契約書」2
18 份（下合稱系爭廠房租約），系爭廠房之每月租金合計為76
19 9,230元（含5%營業稅）。被告博謙公司又於110年1月1日邀
20 同被告曾偉宏為連帶保證人，向原告承租門牌號碼臺南市○
21 市區○○○路0號E棟437室、506室、5號C棟314室、319室等
22 4間宿舍（下稱系爭宿舍），約定租賃期間自110年1月1日起
23 至110年12月31日止，兩造並簽訂110年宿舍租賃契約書（下
24 稱系爭宿舍租約）。嗣被告博謙公司於110年6月25日向原告
25 申請廢止園區投資計畫，原告以110年7月16日南投字第1100
26 020863號函予以同意，兩造已於110年7月16日合意終止上開
27 租約，故被告博謙公司喪失於原告園區內營業或提供服務之
28 資格。原告先以110年7月22日南建字第1100021458號函通知
29 被告博謙公司於6個月內完成系爭建物之轉讓或拆遷騰空、
30 恢復原狀，再以110年7月26日南建字第1100021781號函通知
31 被告博謙公司於1個月內繳清租金及返還系爭廠房。系爭土

01 地租約第8條、第19條第2項、第20條第2項約定：「乙方
02 （即被告博謙公司；下同）未依約定期限繳納租地費用者，
03 應按下列規定繳付懲罰性違約金……二、逾期繳納一個月以
04 上者，按應繳總額加收百分之五之違約金。」「乙方於租賃
05 期間內，對其承租之租賃標的物，不擬繼續使用時，得以書
06 面通知甲方（即原告；下同）提前終止本契約，……但乙方
07 如於本約土地上有應拆遷之建築物、工作物、其他物品占用
08 土地或有污染物時，以本約土地騰空並恢復原狀之日為該終
09 止契約生效日，拆遷騰空恢復原狀期間乙方仍應繼續給付租
10 地費用予甲方。」「本租約屆滿時或經終止後六個月內，乙
11 方應負回復原狀之責，將本約土地上之建築物拆除後返還土
12 地予甲方。……」系爭廠房租約第6條、第7條、第17條第1
13 項、第18條約定：「乙方應自本約租賃期間開始之日起，
14 ……按月依甲方所定之繳租程序繳付甲方前述租金，並應另
15 行加計給付營業稅……。乙方應自行負擔水電費，並應於繳
16 納租金同時給付甲方應攤銷之公共水、電、瓦斯費及其他相
17 關費用。」「乙方未依約定期限繳納租金、水電費或其他相
18 關費用者，應按左列約定繳付違約金：……四、逾期三個月
19 以上者，按應繳總額加收百分之十五違約金。」「於本約租
20 賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空
21 交還甲方。」「本約租賃期間屆滿未續約時或經終止時，乙
22 方遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方時，每逾一日，乙
23 方應給付甲方相當於每日租金一倍之懲罰性違約金予甲方，
24 並應賠償甲方因此所蒙受之損失。」兩造間之上開租約既已
25 於110年7月16日終止，依約被告博謙公司即應將系爭承租土
26 地上之系爭建物拆除後返還土地予原告，並將系爭廠房回復
27 原狀，騰空交還原告，然被告博謙公司迄今仍未騰空返還系
28 爭承租土地及系爭廠房。又被告博謙公司自110年4月至110
29 年7月16日止，尚積欠系爭承租土地租金（含逾期違約金、
30 營業稅等）共計20,769元、系爭廠房租金（含電費、營業
31 稅、違約金等）共計597,501元、系爭宿舍租金（含家電租

金、電費、營業稅等) 共計3,477元未給付, 以上總計621,747元, 被告曾偉宏就上開系爭廠房租金597,501元、系爭宿舍租金3,477元, 共計600,978元部分, 依約應負連帶給付責任。另被告博謙公司自110年7月17日起至111年2月28日止, 為無權占用系爭承租土地及系爭廠房, 致原告受有損害, 顯有相當於租金之不當得利, 原告自得依民法第179條規定, 請求被告博謙公司給付原告無權占用系爭承租土地、系爭廠房之相當於租金之不當得利244,482元、5,756,818元(計算式如附件)。為此, 爰依系爭土地租約、系爭廠房租約、系爭宿舍租約及民法第179條規定提起本訴等語。並聲明:

- 1、被告博謙公司應將系爭土地上之系爭建物拆除, 並將該部分土地返還原告。
- 2、被告博謙公司應將系爭廠房騰空交還予原告。
- 3、被告博謙公司應給付原告6,623,047元, 被告曾偉宏應就其中600,978元與被告博謙公司負連帶清償責任, 並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止, 按週年利率百分之5計算之利息。
- 4、願供擔保, 請准宣告假執行。

二、被告2人則均未於言詞辯論期日到場, 亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由:

(一) 原告主張之上開事實, 業據其提出系爭土地租約、系爭廠房租約、系爭宿舍租約、原告110年7月16日南投字第1100020863號函、110年7月22日南建字第1100021458號函、110年7月26日南建字第1100021781號函、系爭廠房租金逾期未繳狀況表、系爭宿舍租金逾期未繳狀況表、系爭承租土地租金逾期未繳狀況表、系爭土地登記第一類謄本、台南科學園區專19用地內編號139-1廠商租地範圍示意圖、照片、系爭建物登記第二類謄本各1份為證(見本院卷第29至37、55至110、139、143至149頁), 並經臺南市新化地政事務所人員至現場履勘無誤, 有勘驗測量筆錄暨現場勘驗照片、臺南市新化地政事務所111年8月24日所測字第110081930號函檢附附圖各1份附卷可稽(見本院卷第173至

183頁），而被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到
場爭執，亦均未提出任何書狀或證據資料以供本院審酌，
依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，
視同自認該事實，堪認為真實。

（二）系爭土地租約第20條第2項約定：「本租約屆滿時或經終
止後六個月內，乙方應負回復原狀之責，將本約土地上之
建築物拆除後返還土地予甲方。……」系爭廠房租約第17
條第1項約定：「於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方
應將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方。」查兩造間之上
開租約於110年7月16日已終止，被告博謙公司迄今仍未騰
空返還系爭承租土地及系爭廠房，系爭建物占用系爭土地
如附圖所示編號A部分之土地乙節，已如前述，則原告依
上開契約約定，請求被告博謙公司應將系爭土地上之系爭
建物拆除，並將上開土地返還原告，另應將系爭廠房騰空
交還予原告，均為有理由，應予准許。

（三）系爭土地租約第8條、第19條第2項約定：「乙方未依約定
期限繳納租地費用者，應按下列規定繳付懲罰性違約
金……二、逾期繳納一個月以上者，按應繳總額加收百分
之五之違約金。」「乙方於租賃期間內，對其承租之租賃
標的物，不擬繼續使用時，得以書面通知甲方提前終止本
契約，……但乙方如於本約土地上有應拆遷之建築物、工
作物、其他物品占用土地或有污染物時，以本約土地騰空
並恢復原狀之日為該終止契約生效日，拆遷騰空恢復原狀
期間乙方仍應繼續給付租地費用予甲方。」系爭廠房租約
第6條、第7條、第18條約定：「乙方應自本約租賃期間開
始之日起，……按月依甲方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：……四、逾期三個月以上者，按應繳總額加收百分之

十五違約金。」「本約租賃期間屆滿未續約時或經終止時，乙方遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方時，每逾一日，乙方應給付甲方相當於每日租金一倍之懲罰性違約金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受之損失。」查兩造間之上開租約已於110年7月16日終止，被告博謙公司自110年4月至110年7月16日止，尚積欠系爭承租土地租金（含逾期違約金、營業稅等）共計20,769元、系爭廠房租金（含電費、營業稅、違約金等）共計597,501元、系爭宿舍租金（含家電租金、電費、營業稅等）共計3,477元未給付，以上總計621,747元乙節，業如前述，是被告博謙公司依約自應給付原告上開積欠之租金（含違約金）621,747元，而被告曾偉宏為系爭廠房租約、系爭宿舍租約之連帶保證人，其就上開系爭廠房租金597,501元、系爭宿舍租金3,477元，共計600,978元部分，依約應負連帶給付責任，原告請求被告博謙公司、被告曾偉宏應連帶給付600,978元、被告博謙公司另應給付20,769元，均屬有據，應予准許。

（四）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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判決意旨參照）。又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，且該受利益與受損害之間有因果關係存在為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院77年度臺上字第1211號判決要旨參照）。查被告博謙公司無權占有系爭承租土地、系爭廠房，迄今仍未騰空返還原告乙節，已如前述，則其無權占有行為，依通常之社會觀念，受有相當於租金之不當得利，並使原告受有該等損害，是原告請求被告博謙公司給付系爭承租土地、系爭廠房自110年7月17日起至111年2月28日止，相當於租金之不當得利244,

01 482元、5,756,818元（計算式如附件），為有理由。

02 （五）再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
03 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
04 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
05 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229
06 條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
07 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利
08 率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
09 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同
10 法第233條第1項及第203條所明定。是原告就上揭請求被
11 告2人連帶給付600,978元、被告博謙公司給付6,022,069
12 元（計算式： $20,769 + 244,482 + 5,756,818 = 6,022,069$
13 元）部分，一併請求自起訴狀繕本送達翌日即111年4月12
14 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬
15 有據，應予准許。

16 四、綜上所述，原告依系爭土地租約、系爭廠房租約、系爭宿舍
17 租約及民法第179條規定，請求被告博謙公司應將系爭土地
18 上之系爭建物拆除，並將該部分土地返還原告；被告博謙公
19 司應將系爭廠房騰空交還予原告；被告2人應連帶給付600,9
20 78元、被告博謙公司應給付6,022,069元，及均自111年4月1
21 2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為有
22 理由。

23 五、末按共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴
24 訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係
25 之比例，命分別負擔；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴
26 者，應連帶負擔訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為
27 訴訟費用之裁判，民事訴訟法第85條第1、2項、第87條第1
28 項分別定有明文。原告原繳納之裁判費為264,736元，嗣原
29 告減縮聲明，減縮部分之訴訟費用依民事訴訟法第83條第1
30 項前段規定應由原告負擔，原告減縮後之訴訟標的價額核定
31 為19,431,855元（計算式： $\langle 11,100 \text{元} \times 90.28 \text{平方公尺} \rangle +$

17,808,000元 + 〈597,501元 + 3,477元 + 20,769元〉 = 19,431,855元），應繳納之裁判費為183,072元，爰依被告2人之利害關係比例，判決如主文第4項所示。

六、又就原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；併依職權宣告如被告預供擔保，得免為假執行。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第85條第1、2項、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
民事第二庭 法 官 王參和

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 111 年 10 月 31 日
書記官 沈佩霖