臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第449號

原　　告　信立化學工業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張祐銘

訴訟代理人　歐致豪律師

　　李慈容律師

被　　告　阜鑫國際能源科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　高明月

上列當事人間請求遷讓廠房等事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000地號土地上，如附圖一所示圖例A部分，面積3350.45平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。

二、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖二所示圖例B部分，面積955.45平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。

三、被告應將坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地上，如附圖二所示圖例C部分，面積1845.31平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。

四、被告應將坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地上，如附圖二所示圖例D部分，面積834.73平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。

五、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖二所示圖例E部分，面積601.09平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。

六、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖二所示圖例F部分，面積565.11平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。

七、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖二所示圖例G部分，面積79.81平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。

八、被告應給付原告新臺幣95萬1004元，及自民國115年1月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

九、被告應自民國114年12月11日起至遷讓返還第1項至第3項廠房、第4項空地、第5項至第7項土地之日止，按月給付原告新臺幣56萬1996元。

十、原告其餘之訴駁回。

十一、訴訟費用由被告負擔95%，餘由原告負擔。

十二、本判決第一至七項於原告以新臺幣290萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣862萬7656元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十三、本判決第八項於原告以新臺幣32萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣95萬1004元為原告預供擔保，得免為假執行。

十四、本判決第九項各到期部分，於原告每期以新臺幣19萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣56萬1996元為原告預供擔保，得免為假執行。

十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲情、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條分別定有明文。本件原告原起訴聲明：㈠被告應將坐落於門牌號碼臺南市○○區○○路000號廠房如附圖所示綠色區塊及黃色區塊（實際面積、位置以日後測量結果為準）之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣

（下同）141萬3930元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自民國114年12月10日起至遷讓返還前開廠房之日止，按月給付原告78萬4140元。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第13頁）。嗣於115年5月21日以民事變更追加訴之聲明㈡狀，將前開訴之聲明第三項變更為：被告應自114年12月11日起至遷讓返還附圖一所示之圖例A、附圖二所示圖例B至D（以下合稱系爭廠房）及附圖二所示圖例E至G（以下合稱系爭土地）之日止，按月給付原告126萬9598元（本院卷第197頁），原告就被告遷讓返還系爭廠房及土地之前按月請求相當於租金之不當得利所為追加請求金額部分，其請求基礎事實同一，並擴張應受判決事項聲明，而無礙被告之防禦及訴訟終結，核與前開規定相符，應予准許。另本院於115年3月20日偕地政機關至系爭廠房及土地勘驗測量被告實際占用面積後，原告於115年5月21日以民事變更追加訴之聲明㈡狀，就前開起訴聲明第一項部分，為補充並更正訴之聲明如主文第1至7項所示（本院卷第195至197頁），核係就實際測量後之占有面積及位置，為補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，附此敘明。

二、被告經合法通知，未於115年2月5日、同年7月23日之言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰由本院依職權為一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為系爭廠房及土地之所有人，其於114年6月3日先與被告簽訂廠房租賃契約（下稱系爭租約一），租期自114年6月1日至115年5月31日，租賃範圍為臺南市○○區○○路000號之纖維廠廠房及第一棟廠房（面積共936坪），租金每月14萬7000元（未稅，含稅15萬4350元）；又於114年6月20日再與被告簽訂廠房租賃契約（下稱系爭租約二），租期自114年8月1日至115年8月31日，租賃範圍為臺南市○○區○○路000號之第二棟廠房旁邊空地及第二棟廠

房旁邊空地前部分廠區（面積共791坪），租金為每月15萬8200元（未稅，含稅16萬6110元）；最後於114年6月30日與被告簽訂廠房租賃契約（下稱系爭租約三，與系爭租約一、二合稱為系爭租約），租期自114年8月1日至115年8月31日，租賃範圍為臺南市○○區○○路000號之第二棟廠房（面積共341坪），租金為每月6萬8200元（未稅，含稅7萬1610元），上開三份租賃契約，所租賃廠房總面積為2068坪，每月總租金39萬2070元。詎被告僅於114年8月間支付系爭租約一之第一期租金，其餘系爭租約二、三之租金及系爭租約三之保證金均未給付，迄至114年11月26日，被告已積欠原告租金、保證金之金額分別為141萬3930元、13萬6400元，已達積欠2個月租金之數額。原告遂於114年11月27日以存證信函催告被告應於函到10日內繳付積欠之租金及保證金，惟至114年12月8日未見被告依限繳納，原告遂於該日以存證信函向被告終止系爭租約，並應於函到翌日將系爭廠房騰空返還原告，被告於114年12月10日收受該終止租約之存證信函，迄今仍未將系爭廠房騰空返還原告。又被告堆置系爭廠房之大量廢棄物及雜物，除占用系爭租約約定之租賃範圍外，另有棄置於非承租範圍內之系爭土地中。爰依系爭租約及民法第455條、第767條、第179條規定，請求被告遷讓系爭廠房及土地，並清除廢棄物及遺留物後，騰空返還予原告，且給付積欠租金及相當於租金之不當得利、違約金等語。並聲明：㈠被告應將坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000地號土地上，如附圖一所示圖例A部分，面積3350.45平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。㈡被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖二所示圖例B部分，面積955.45平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。㈢被告應將坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地上，如附圖二所示圖例C部分，面積1845.31平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。㈣被告應將坐落臺南市○○區○○

段000○000地號土地上，如附圖二所示圖例D部分，面積834.73平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。㈤被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖二所示圖例E部分，面積601.09平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。㈥被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖二所示圖例F部分，面積565.11平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。㈦被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖二所示圖例G部分，面積79.81平方公尺之廢棄物及遺留物清除，並騰空返還予原告。㈧被告應給付原告141萬3930元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈨被告應自114年12月11日起至遷讓返還前開廠房之日止，按月給付原告126萬9598元。㈩原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀所為之陳述如下：被告不爭執原告就系爭廠房之所有權，惟以其對系爭廠房無永久占有之意思，並以被告事後發現原告出租廠房涉及非法堆置廢棄物，且工廠登記無法依法過戶，致被告自始無法合法經營。再者，系爭廠房及土地之廢棄物非其所收受、處理或堆置，不應由被告負清除之責。又被告有遷讓返還系爭廠房之意，惟應給予被告合理期間及保障取回設備之權利等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

㈠按承租人租金支付有遲延者，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；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。原告主張為系爭廠房及土地之所有權人，與被告簽立系爭租約，被告僅於114年8月間支付系爭租約一之第一期租金，其餘系爭租約二、三之

租金均未給付，迄至114年11月26日，被告已積欠原告租金之金額為141萬3930元，已達積欠2個月租金之數額；且經原告於114年11月27日以存證信函催告於函到10日內繳納欠租，逾期未繳即逕為終止租約之意思表示，被告於114年11月28日收受後亦未繳納，原告則於114年12月8日以存證信函向被告終止系爭租約，並應於函到翌日將系爭廠房騰空返還原告，被告於114年12月10日收受該終止租約之存證信函，系爭租約即於114年12月11日終止等情，並有系爭租約、存證信函暨收件回執、臺南市學甲區欣榮段392、393、389、390、293、271、270、267、269、427地號土地登記第一類謄本等件為證（本院卷第29至56頁、第155至162頁、第167、168頁、第171至174頁、第207至210頁、第297至324頁），既被告已積欠原告系爭廠房之租金達2個月以上之租額，原告請求終止租賃契約，應屬有據。

㈡原告請求被告騰空遷讓返還系爭廠房及土地部分：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第455條前段、第767條第1項前段、中段分別定有明文。又依系爭租約第7條第2項前段約定：「乙方（即被告）於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物狀騰空遷讓交還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權益，…」（本院卷第29至37頁）。經查，被告向原告租賃系爭廠房，現仍於占有使用系爭廠房內堆置廢棄物及遺留物未清除，並於系爭租約租賃標的範圍以外之系爭土地堆置廢棄物及遺留物，此經本院於115年3月20日偕地政機關至系爭廠房勘驗測量，並由臺南市佳里地政事務所繪製土地複丈成果圖即如附圖一、二所示，原告亦提出被告於系爭廠房及土地內所遺留堆置之廢棄物及遺留物現況照片（本院卷第211至265頁）。因此，被告於原告終止租賃契約後，仍持續占有使用系爭廠房，未騰空返還予原告，以及於未承租部分之系爭土地堆

置廢棄物及電器設備，堪信為真。是原告依民法第455條、系爭租約第7條第2項前段及民法第767條第1項規定，請求被告將系爭廠房及土地騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條本文所明定。至於被告辯稱原告出租廠房因有非法堆置廢棄物，且工廠登記無法依法過戶，致被告自始無法合法經營，以及系爭廠房及土地非被告所收受、處理或堆置，不應由被告負清除之責云云，此部分主張經原告否認，被告亦未提出具體事證以實其說，因此被告此部分抗辯，舉證不足，本院礙難採信。

㈢原告請求被告給付積欠租金141萬3930元之本息部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。查被告向原告租賃臺南市○○區○○路000號之纖維廠廠房及第一棟廠房（面積共936坪），租期自114年6月1日至115年5月31日，租金為每月14萬7000元（未稅，含稅15萬4350元）；又租賃臺南市○○區○○路000號之第二棟廠房旁邊空地及第二棟廠房旁邊空地前部分廠區（面積共791坪），租期自114年8月1日至115年8月31日，租金為每月15萬8200元（未稅，含稅16萬6110元）；以及租賃臺南市○○區○○路000號之第二棟廠房（面積共341坪），租期自114年8月1日至115年8月31日，租金為每月6萬8200元（未稅，含稅7萬1610元），每月總租金39萬2070元（本院卷第29至37頁）。被告於114年8月間僅繳付系爭租約一之第一期租金，其餘系爭租約二、三之租金未給付，至原告於114年12月10日終止租約之日止，共積欠租金154萬0404元【計算式：（8月積欠租金：16萬6110元＋7萬1610元）＋（9、10、11月積欠租金：39萬2070元×3）＋（12月1日至10日積欠租金：39萬2070元÷31日×10日）＝154萬0404元）。

2.復按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故

租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號裁判要旨參照）。查兩造簽約時，約定應繳付保證金27萬3000元（系爭租約一，本院卷第29頁）、31萬6400元（系爭租約二，本院卷第31頁）、13萬6400元（系爭租約三，本院卷35頁，惟此部分被告未依約繳付），而該保證金應認係屬押租金性質，應得抵充被告未繳付之租金。又本件原告實收之保證金為58萬9400元（計算式：27萬3000元+31萬6400元＝58萬9400元），該部分保證金原告迄今未返還予被告，自應抵充被告積欠之前開租金部分，則被告所積欠租金額154萬0404元，以保證金58萬9400元抵充後，尚積欠95萬1004元（計算式：154萬0404元－58萬9400元＝95萬1004元）。是原告請求被告給付積欠租金95萬1004元，洵屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

3.又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。兩造約定被告應於每月10日前繳付當月租金，是其租金之給付有確定期限，依前所述，被告就各期租金繳付未足額部分均有給付遲延情事。是本院就上開准許部分，原告併請求被告應給付自起訴狀繕本送達翌日即115年1月8日起（本院卷第79頁）至清償日止，按週年利率5%計付遲延利息，亦屬有據，應予准許。

㈣原告請求被告自114年12月11日起至遷讓返還系爭廠房及土地之日止，按月給付原告126萬9598元部分：

原告請求被告自114年12月11日起至遷讓返還系爭廠房及土地之日止，按月給付原告126萬9598元，而就原告所請求之上開金額中，其中39萬2070元、9萬3388元分別為系爭廠房

及土地相當於租金之不當得利部分，其餘78萬4140元部分，則為系爭租約第7條第2項約定之懲罰性違約金，就原告所請求之上開相當於租金之不當得利及懲罰性違約金，分論如下：

1.原告請求39萬2070元、9萬3388元之相當於租金之不當得利部分：

⑴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。如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。經查，本院審酌原告前將系爭廠房，以每月總租金39萬2070元出租予被告，已如前述，是系爭廠房部分，以每月租金39萬2070元作為計算被告應返還其所受之利益基準，尚稱允當。

⑵次按城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10％為限，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而土地申報總價額之基準，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價之80％為其申報地價。然租地所建房屋如係供營業之用者，土地承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金應不受土地法第97條規定限制（最高法院107年度台上字第1820號、109年度台上字第187號、109年度台上字第1944號判決意旨參照）。查，被告占用系爭空地部分土地面積合計1246.01平方公尺（計算式：601.09+565.11+79.81＝1246.01），該土地與被告承租系爭廠房相鄰，而遭堆放廢棄物及電器設備，並非供住宅使用，自得享有無權占有土地可享受之特殊商業利益，被告應返還之利益即相當於土地租金，自不受土地法第97條規定之限制。

又系爭廠房之總面積為6985.94平方公尺，而兩造約定系爭廠房每月總租金為39萬2070元，業如前述，換算成每平方公尺之每月租金約為56.12元（計算式：39萬2070元÷6985.94平方公尺56.12元/平方公尺，小數點第三位以下四捨五入）。然被告無權占有使用系爭土地總面積為1246.01平方公尺，乘以每平方公尺之每月租金56.12元，則原告就系爭土地部分，每月得請求相當於租金之不當得利為6萬9926元（計算式：1246.01平方公尺x56.12元/平方公尺＝6萬9926元，小數點以下四捨五入）。而原告係於114年12月10日以存證信函向被告表示終止租約之意思表示，被告於114年12月11日起仍持續無權占有使用系爭土地部分，原告自得向被告請求相當於租金之不當得利。

⑶綜上，被告無權占有使用系爭廠房及土地部分相當於租金之不當得利金額共計46萬1996元（計算式：39萬2070元+6萬9926元＝46萬1996元），故原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利46萬1996元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

2.原告請求被告按月給付違約金39萬2070元部分：

⑴按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號原判例意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權

人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用。惟懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，非不能以誠信原則予以檢驗當事人約定之違約金是否過高而顯失公平（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。

⑵依照系爭租約第7條第2項約定：「乙方（即被告）於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物狀騰空遷讓交還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權益，如不及時騰空遷讓交還房屋時，甲方（即原告）得向乙方請求按照租金增加雙倍之違約金至遷讓為止」等語（本院卷第29至37頁）。細繹上開租約第7條第2項約定條款之性質，其目的當在督促被告履行返還系爭廠房之義務，並非預定一定之賠償總額，核屬懲罰性違約金。又系爭租約業經原告於114年12月10日終止，被告即負有返還系爭廠房予原告之給付義務，但被告迄今仍未將系爭廠房騰空返還予原告，已該當系爭租約第7條第2項之約定，是原告主張被告應依約自114年12月11日起至騰空返還系爭廠房之日止給付違約金，尚非無憑。

⑶惟被告於114年8月起即未繳足租金，至114年12月10日即原告終止租約前，積欠租金達2個月以上，已如前述，被告既明知其積欠原告租金達2個月以上，隨時有遭原告終止租約之可能，自應有隨時搬遷之準備，然被告於原告終止租約後，仍遲未返還系爭廠房予原告，已嚴重影響原告對系爭廠房之利用價值，原告除受有不能使用系爭廠房之損害外，尚須支出提起本件訴訟所耗費之勞力、時間、費用，並斟酌系爭廠房原約定之每月總

租金39萬2070元，及被告違約情形等一切情狀，本院認原告請求被告按月給付違約金78萬4140元，確有過高情形，爰依職權酌減為每月10萬元計算。

3.綜上，原告依民法179條規定及系爭租約第7條第2項約定，請求被告給付自114年12月11日起至騰空返還系爭廠房及土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利及違約金，合計56萬1996元（計算式：46萬1996元+10萬元＝56萬1996元），尚屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約及民法第455條、第767條、第179條規定，請求如主文第1至9項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額；並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　10　　日

民事第四庭　法　　官　劉佳龍

以上正本係照原本作成。

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上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書 記 官　陳家蓁