

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6630號

原告 台灣大哥大股份有限公司

法定代理人 蔡明忠

訴訟代理人 劉懷先律師

被告 佳利達企業股份有限公司

法定代理人 吳昊恩

訴訟代理人 吳秀菊律師

上列當事人間返還設備等事件，本院於民國114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表1-1所示之設備返還原告。

被告應給付原告新台幣44,000元，及自民國113年11月22日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣210,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣608,087元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣15,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣44,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造間所訂租賃契約書第22條約定，合意以本院為管轄第一審法院，故本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，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明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告

01 起訴狀所載應受判決事項之聲明第1項原為「被告應將如附
02 表所示之設備返還原告」，嗣於114年3月18日言詞辯論期日
03 主張「減縮訴之聲明，原訴之聲明第一項減縮為：被告應將
04 如附表1-1所示之設備返還原告」、「原本請求附表所示之
05 物品共28項，減縮為附表1-1共22項」等語(卷第91頁)，經
06 核其聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，仍係基於兩造
07 間系爭契約所為請求，且聲明之變更與減縮應受判決事項聲
08 明之情形相符，揆諸上揭規定，核無不合，應予准許。

09 乙、實體部分：

10 一、原告起訴主張：

11 (一)原告前向被告承租桃園市○○區○○路0段000號頂樓頂約3
12 坪(下稱系爭建物)，用以架設行動通信基地台及設備(下稱
13 系爭設備)，租賃期限為自106年6月15日起至111年6月14日
14 止，並簽訂系爭租賃契約在案。系爭契約屆期後雙方未續
15 約，但因被告自始並未提供系爭建物鑰匙予原告，致原告無
16 法自行將系爭設備從系爭建物上遷出。原告多次與被告聯
17 繫，欲派員取回系爭設備，惟均遭拒絕，原告亦曾多次寄發
18 存證信函予被告，請被告通知允許進入系爭建物取回系爭設
19 備之時間，惟亦遭被告置之不理，原告迄今仍無法進入系爭
20 建物取回系爭設備。

21 (二)系爭設備迄今仍放置於系爭建物之原因，係因被告拒絕讓原
22 告取回之故，且原告已無使用系爭建物之意，故系爭設備迄
23 今仍放置於系爭建物，實質上違背原告之意思，亦不合於原
24 告計畫，被告自不得向原告主張不當得利，被告主張原告於
25 系爭租約屆期後使用被告所有系爭建物受有不當得利等語，
26 顯無理由。

27 (三)原告於租賃期間均依約給付租金，有台北富邦銀行之付款交
28 易明細可證，原告並無積欠租金之情事，被告明知此情，故
29 從未有催告原告給付積欠租金之情事，被告係於本件訴訟始
30 為此主張，顯見被告要求原告先行給付已到期租金等語，顯
31 無理由。

01 (四)依系爭契約第5條約定「除租金外，乙方(即原告)應另行交
02 付甲方(即被告)肆萬肆仟元整作為押租保證金。該保證金甲
03 方應於租賃期間屆至、租賃關係終止、移轉、消滅、解除或
04 失效，乙方付清其應給付之全部費用後七日內無息返還，逾
05 期應按年利率百分之10給付乙方遲延利息」等語，查兩造間
06 系爭契約已於111年6月14日屆期，租賃關係業已屆期消滅，
07 且原告未有租賃債務不履行情事，自得依系爭契約第5條約
08 定向被告請求返還押租保證金44,000元及年利率10%之遲延
09 利息，被告迄今未返還押租保證金予原告，原告不得已方提
10 起本件訴訟，依民法第767條第1項規定及系爭契約第5條約
11 定請求被告將如附表1-1所示之設備及押租保證金。

12 (五)並聲明：

13 (1)被告應將如附表1-1所示之設備返還原告。

14 (2)被告應給付原告44,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按年息10%計算之利息。

16 (3)願以現金或等額之台北富邦商業銀行股份有限公司無記名可
17 轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告答辯意旨略以：

19 (一)對於系爭契約形式上真正不爭執，以及約定原告應自106年6
20 月15日起按月付被告租金22,000元不予爭執。

21 (二)被告並非無權占有，因系爭設備乃為原告因租賃關係而設置
22 於被告所有之場地，無所謂無權占有之說，反而是原告租賃
23 契約終止後還占有被告所有系爭處所，原告為不當得利者。

24 (三)被告對附表1-1之設備項目及價值俱表均為爭執，蓋附表1-1
25 為原告所自行製作，又未能證明為系爭契約之附件，且其上
26 所載價值未能有公正第三人證明，是以被告否認附表1-1為
27 原告設置於被告所有系爭建物上之內容、項目及價值，且因
28 時間過久應有折舊或風吹日晒等非人為原因之毀損。況附表
29 1-1之設備項目，因被告同時出租予數電信業者，被告亦無
30 能力判斷及維護是否屬原告公司的設備。

31 (四)被告否認有阻止原告取得其所謂附表1-1之設備，請原告負

01 舉證責任。亦被告否認有收到原證2存證信函，且上開存證
02 信函發文日期亦是在系爭契約終止二個多月後。

03 (五)被告未有妨害原告使用系爭設備所有權的事實。尤以系爭設
04 備在原告動工之後即一直為原告使用迄今未曾停止，被告並
05 未曾妨害原告之所有權，是以原告主張被告妨害其所有權一
06 事乃不實在。

07 (六)原告於租賃期間有未按時履行給付租金之情事，被告多次催
08 告及曾寄發存證信函催告原告給付積欠租金，是以基於民法
09 第264條第1項規定，被告要求原告先行給付已到期租金，乃
10 符法理及交易慣例，從而，原告未結清租賃期間租金及自系
11 爭契約終止之日起迄至返還設備物以前之不當得利前，尚無
12 法向被告主張767條返還系爭設備。

13 (七)系爭契約既至111年6月14日終止，為何不於111年6月14日即
14 依契約第14條於7日內將契約所指設備遷出並同與被告結算
15 租金及押租金？原告遲至二年半後即113年11月方提出本件
16 訴訟，此間111年6月至113年11月租金，共計66萬元應屬原
17 告使用被告所有系爭場所之不當得利，請原告應同時給付後
18 方得請求返還。

19 (八)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
20 免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭契約、存證信函、
23 附表1-1設備內容、中華郵政掛號郵件收件回執、調解通知
24 書、台北富邦銀行台幣付款交易明細影本、另案台灣台北地
25 方法院113年度訴字第358號民事判決等文件為證(卷第13-2
26 0、47-57、73-87、107-110頁)；被告則否認原告之主張，
27 而以前詞茲為抗辯；是本件所應審究者為：原告依民法第76
28 7條第1項規定及系爭契約第5條約定請求被告將如附表1-1所
29 示之設備及押租保證金返還原告，有無理由？被告行使同時
30 履行抗辯權，以要求原告先行給付已到期租金，以及租約屆
31 期後之不當得利66萬元後，始能依民法第767條返還系爭設

01 備等語以為答辯，有無理由？以下分別論述之。

02 (二)次按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
03 拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。
04 民法第264條第1項有所明文。又所謂同時履行之抗辯，乃係
05 基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契
06 約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切關係，或雙方之債
07 務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之
08 給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履
09 行之抗辯(最高法院59年台上字第850號)。

10 (二)就原告依第767條第1項規定請求被告將如附表1-1所示之系
11 爭設備返還部分：

12 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
13 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但
14 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民法第
15 767條第1項前段、民事訴訟法第277條分別定有明文。查本
16 件原告主張其就系爭建物內如附表1-1所示之系爭設備有所有
17 權，而依第767條第1項規定請求被告返還予原告，則原告
18 即須提出證據證明該規定要件，始得依所有物返還請求權規
19 定請求被告返還。

20 (2)次按當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙
21 難使用者，法院得審酌情形認他造關於該證據之主張或依該
22 證據應證之事實為真實。民事訴訟法第282條之1定有明文。
23 經查，原告固然應提出證據證明具有規定要件，已如前述，
24 並經庭訊時曉諭原告提出現場設備之位置與照片等文件以為
25 確定，但是，經原告公司之工程師聯繫結果，仍遭被告拒絕
26 進入等情，業據原告將原委記載綦詳提出，此有民事準備狀
27 記載內容可按(卷第43-45頁)，而系爭建物為被告所有，原
28 告未取得鑰匙，若未經被告許可，縱使兩造間系爭契約業已
29 屆期終止，原告仍無從進入取回系爭設備，而被告亦未就已
30 經交付鑰匙或現場可以任由原告所屬人員自由進出事實，提
31 出證據以為證明，是被告答辯原告可以自由取回等語，即無

01 足採，且再審酌若原告未經同意貿然進入系爭建物，則將致
02 生刑事侵入住居罪嫌，當非正當方法；從而，原告主張未獲
03 鑰匙，且被告拒絕進入請求，導致迄今無法進入現場並取回
04 設備等情，應堪採信。

05 (3)其次，原告為舉證而聲請至現場履勘系爭設備狀況，惟此業
06 據被告訴訟代理人陳述「認為沒有調查必要」、「勘驗部
07 分，當事人強調因系爭場所從未上鎖，且原告安裝相關設備
08 的時候，也不是交給被告點收」、「系爭場所有同時好幾家
09 業者在場所設立基地台，也從未禁止業者在系爭場所保養設
10 備，其他業者也沒有提出我們有阻擋其到系爭場所，所以現
11 行狀況是否如原告所主張的狀況，無法證實」、「(如果未
12 上鎖就訴之聲明第1項部分，原告可以自行前去搬遷取回?)
13 被告覺得可以。被告同意原告去搬回，但是原告仍應結算租
14 金。至於現場有附表1-1所列之物品，被告無法判斷…在114
15 年3月28日前結算清楚租金及電費，如果直接搬遷的話，我
16 們無法找人要租金及電費」、「(主張原告要先繳完至搬遷
17 日租金及電費後才能去搬遷?)是。」「(就搬遷前之租金電
18 費於搬遷後仍可為計算請求，而非必須先結清完畢才能搬
19 遷，此為一般租賃規範，本件是否有必須繳納完畢才能搬遷
20 之依據，並請提出，另若被告主張必須繳完才可以搬遷，是
21 否即為拒絕原告自行搬遷之意?)就搬遷前繳納租金及電
22 費，是當事人一再地主張。現在原告主張沒有積欠，我們日
23 後無法取得相關租金電費的疑慮」等語，有言詞辯論筆錄在
24 卷可按(卷第93-94頁)，由此足見原告無法提出如附表1-1所
25 示系爭設備現況之緣由，乃係因被告阻止原告進入系爭建物
26 所致，亦可確定。

27 (4)因此，系爭建物既為被告出租予原告，依約自有提供鑰匙或
28 是允許原告進出系爭建物以處理系爭設備之義務，然卻經被
29 告拒絕並加以阻撓，則被告既然阻撓原告進入系爭建物用以
30 提出系爭設備位置及照片等等現況之證明，則依民事訴訟法
31 第282條之1規定，本院審酌認定原告主張：其所有如附表1-

01 1所示之系爭設備存放於被告占有之系爭建物內之事實為真
02 實，亦堪予確定。

03 (5)從而，系爭契約屆期後，原告無法取回系爭設備之原因，乃
04 係因被告拒絕原告前去取回設備所致，則原告於系爭契約屆
05 期終止後，依民法第767條第1項前段之規定，請求被告返還
06 如附表1-1所示之系爭設備，於法自屬有據。

07 (三)就被告以原告未依約給付租金、未給付租約屆期後之不當得
08 利66萬元，作為拒絕原告取回系爭設備部分：

09 (1)原告主張被告自始並未提供系爭建物鑰匙，原告無法自行將
10 系爭設備從系爭建物上遷出，且經原告多次聯繫被告，均遭
11 被告拒絕進入取回取回系爭設備等語；而被告則以原告有積
12 欠租金情事，並依民法第264條1項同時履行抗辯規定，要求
13 原告提供匯款證明後方得進入系爭建物進行系爭設備之修繕
14 或取回設備等語以為答辯之主張。

15 (2)然而，原告主張其均按期繳納租金，並未積欠租金等情，亦
16 據其提出台北富邦銀行台幣付款交易明細以為佐證(卷第73-
17 87頁)，應可確認，而被告答辯原告積欠租金及費用部分，
18 並未據被告提出證據以為證明，尚無從採據；至於被告主張
19 系爭契約終止之日起迄至返還設備物以前之不當得利之部
20 分，經查，就此部分並未據被告提出請求催促原告搬遷之證
21 明，亦未請求原告續約，則其請求原告支付該期間相當於租
22 金之不當得利，即與事理相違背，亦違反經驗法則，是被告
23 上揭答辯之主張，即非無疑。

24 (3)況且，按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付，並
25 於租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益狀態之義務，
26 此觀民法第423條自明；次按承租人縱有積欠租金之情事，
27 惟依民法第440條規定，出租人得依法催告支付租金，並於
28 未為支付後終止契約，是本件自難認有民法第264條第1項同
29 時履行抗辯權適用，則被告以原告積欠租金拒絕原告進入系
30 爭建物取回系爭設備之理由，自非有據。

31 (4)尤其，本件於租賃期限屆至後迄今，包含本件訴訟程序階

01 段，被告均以各種理由之方式阻撓原告進入系爭房屋以確認
02 系爭設備現況以及搬遷，已如前述，則被告所為，顯屬涉有
03 妨害他人行使權利之強制罪嫌之犯罪行為之嫌疑，倘若如
04 此，豈有認為得以應允涉有犯罪行為嫌疑所產生相當於租金
05 之不當得利，而能向犯罪被害人請求之理，於此，於被告舉
06 證證明拒絕原告進入之行為具有正當性、必要性及合法性之
07 前，即無從遽認被告主張有據；因此，本件於租賃期間，被
08 告即無拒絕原告進出系爭建物之理，而且於租期屆至更無拒
09 絕原告搬遷之合法依據，是被告於租賃契約期間以及期間屆
10 至後，拒絕原告進入及搬遷，顯無理由，更無從任由被告以
11 此作為拒絕原告進入系爭建物搬遷設備理由，及以此為主張
12 向原告請求相當於租金之不當得利賠償，均應可確定。

13 (四)就原告請求被告返還押租金及法定遲延等部分：

14 (1)系爭契約第5條約定「除租金外，乙方(即原告)應另行交付
15 甲方(即被告)肆萬肆仟元整作為押租保證金。該保證金甲方
16 應於租賃期間屆至、租賃關係終止、移轉、消滅、解除或失
17 效，乙方付清其應給付之全部費用後七日內無息返還，逾期
18 應按年利率百分之十給付乙方遲延利息」，經查，原告於簽
19 訂系爭契約時已交付押租金44,000元予被告，而系爭契約於
20 111年6月14日屆期後，被告迄未返還，而系爭租約既於111
21 年6月14日屆期終止而向後失效，被告即有返還押租金予原
22 告之義務，是原告請求返還押租金44,000元，核屬有據，亦
23 可確定。

24 (2)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
29 民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告依系爭
30 契約第5條約定請求被告返還押租保證金44,000元，為有理由，
31 已如前述，而本件起訴狀繕本係於113年11月21日送達

01 於被告設籍地址，有本院送達證書在卷可稽(卷第25頁)，則
02 原告依系爭契約第5條約定請求自民事起訴狀繕本送達翌日
03 (即113年11月22日)起至清償日止，按年息10%計算之遲延利
04 息，即屬有據，應予准許。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定請求被告將如附表
06 1-1所示之設備返還予原告，以及依系爭契約第5條約定請求
07 被告將押租保證金44,000元及113年11月22日起至清償日
08 止，按年息10%計算之利息返還予原告，均有理由，應予准
09 許。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
11 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
12 附此敘明。

13 六、本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，
14 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

15 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第
16 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
18 民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
23 書記官 陳亭諭