

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2709號

原告

即反訴被告 威海衛機械工業股份有限公司

法定代理人 楊龍發

訴訟代理人 蔡孟潔 律師

被告

即反訴原告 永峯科技股份有限公司

法定代理人 王成筠

被告 鼎悅興業股份有限公司

法定代理人 馬菊芳

共同

訴訟代理人 田振慶 律師

邱瑞元 律師

張揚 律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於民國112年4月17日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新臺幣壹佰參拾萬參仟元，及其中新臺幣壹佰零陸萬元自民國一一〇年一月二十六日起；其餘新臺幣貳拾肆萬參仟元自民國一一二年二月二十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告永峯科技股份有限公司應將坐落桃園市觀音區工業區段三小段四九地號土地上如附圖編號(甲)警衛室（面積三一平方公尺）拆除、編號(乙)鐵皮屋（面積二四〇平方公尺）拆除、編號(丙)水泥矮牆（面積三七八平方公尺）拆除、編號(丁)地磅（面積三八平方公尺）拆除填平、編號(戊)水泥柱（面積四七平方公尺）拆除、編號(己)凹槽及水泥地上物（面積二一平方

公尺)拆除填平、編號(庚)設備(面積一〇平方公尺)拆除、編號(辛)設備(面積四平方公尺)拆除及編號(壬)整治污染設備(面積一七平方公尺)拆除後，將上開占用土地回復原狀返還原告。

三、被告應自民國一〇九年七月二十日起至騰空返還前項土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣陸萬參仟元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本訴訴訟費用由被告連帶負擔百分之五十二，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰參拾萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣貳佰捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣捌佰肆拾壹萬零貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告按月以新臺幣貳萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣陸萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

十、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

十一、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴，此觀民事訴訟法第259條自明。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言；即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標

01 的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原
02 因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院
03 95年度台上字第1558號裁判要旨參照）。查本件原告係依兩
04 造間租約終止後請求被告返還租賃物及所積欠之租金、違約
05 金等；被告永峯科技股份有限公司（下稱永峯公司）則係主
06 張兩造租約既已終止，原告應返還押租保證金（見本院卷一
07 第111頁、第141頁），經核與原告前揭本訴主張之攻擊防禦
08 方法間具共通性及牽連性，尚不致延滯訴訟終結，又非專屬
09 他法院管轄，並得行同種訴訟程序，揆諸首開規定，應予准
10 許。

11 二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
12 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
13 在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上
14 之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項
15 第2、3款及第256條分別定有明文。

16 (一)、本件原告起訴原係依兩造租約、民法第455條、第767條第1
17 項及第179條規定提起本訴，並聲明：「(一)被告應連帶給付
18 原告新臺幣（下同）106萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告永峯公司應將
20 桃園市觀音區觀音工業區工業三路3號之廠房及所坐落之土
21 地上如附表1（按：此指原告起訴狀之附表1，見本院卷一第
22 9頁）所示(1)至(8)項回復原狀後騰空返還與原告。(三)被告應
23 自民國109年7月20日起至騰空返還前項廠房土地之日止，按
24 月連帶給付原告239,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執
25 行」。嗣於112年2月14日依桃園市中壢地政事務所111年12
26 月13日中地測字第1110021046號函附110年4月9日中地法土
27 字第15800號土地複丈成果圖（見本院卷二第44頁，即本判
28 決附圖）具狀變更其聲明第1、2項為：「(一)被告應連帶給付
29 原告2,518,600元，及其中106萬元自起訴狀繕本送達翌日
30 起；另1,458,600元自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均
31 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告永峯公司應

01 將廠房及所坐落之土地上如附表1及附圖所示(甲)至(壬)項回復
02 原狀後騰空返還與原告」(見本院卷二第54頁至第55頁)，
03 並另追加依無因管理之法律關係請求被告給付其代為支付修
04 繕租賃物鐵皮之費用(見本院卷二第181頁)，被告雖不同
05 意原告前開訴之追加(見本院卷二第98頁)，然原告所為前
06 開聲明變更，核屬訴之聲明之擴張、減縮；訴之追加，核其
07 所為均係基於兩造租約爭議之同一基礎事實，與原訴之主要
08 爭點具共通性，並就原請求提出之證據資料，於追加之訴得
09 加以利用，揆諸前揭規定，均應予准許。至原告依測量後特
10 定永峯公司應返還及回復原狀之位置及範圍部分，僅屬補充
11 事實上陳述，而非訴之變更或追加，附此敘明。

12 (二)、另原告聲明第2項雖係請求被告永峯公司應將如附表1及附圖
13 所示(甲)至(壬)項回復原狀後騰空返還與原告，然原告附表1所
14 示編號1至7之範圍與附圖所示(甲)至(壬)範圍係屬一致，即附表
15 1編號1即附圖編號(甲)(乙)、附表1編號2即附圖編號(丙)、附表1
16 編號3即附圖編號(丁)、附表1編號4即附圖編號(戊)、附表1編號
17 5即附圖編號(己)、附表1編號6即附圖編號(庚)(辛)、附表1編號7
18 即附圖編號(壬)，此有原告於前開民事變更訴之聲明狀、民事
19 言詞辯論意旨狀中自行製作之附表1可參(見本院卷二第58
20 頁至第59頁、第183頁至第184頁)，而上開附表1各項目欄
21 所稱之「應予拆除」、「應拆除及填平」即係聲明中「回復
22 原狀」之意，故原告上開聲明中「附表1及附圖所示(甲)至(壬)
23 項」，所稱之「及」應為「即」之誤繕，爰由本院依職權逕
24 為更正之，亦併此敘明。

25 貳、實體方面

26 甲、本訴部分：

27 一、原告主張：

28 (一)、原告為坐落桃園市觀音區工業區段三小段49地號土地及其上
29 門牌號碼為桃園市觀音區觀音工業區工業三路3號之廠房
30 (下分稱系爭土地、系爭廠房，合稱系爭廠地)之所有權
31 人，被告永峯公司於104年5月20日邀被告鼎悅興業股份有限

01 公司（下稱鼎悅公司，與永峯公司合稱被告，如單指其一，
02 則逕稱其名）為連帶保證人向原告承租系爭廠地，兩造並簽
03 訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月租金239,000元
04 （不含稅）、押租金1,434,000元、租期3年至107年5月19日
05 止。系爭租約期限屆滿後，兩造未重新訂立租賃契約，被告
06 仍為系爭廠地之使用收益，並繳納部分租金，兩造間之租約
07 視為不定期租賃契約。

08 (二)、被告雖於109年6月4日以存證信函表示終止兩造間不定期租
09 賃契約，原告亦於同年月16日以存證信函表示同意，然兩造
10 於109年6月20日、同年7月3日點交時，系爭土地上仍有附圖
11 編號(甲)至(五)之警衛室、鐵皮屋、水泥矮牆、地磅、水泥柱、
12 凹槽及水泥地上物、設備及整治汙染設備（下合稱系爭地上
13 物），被告未將系爭地上物拆除、填平及依系爭租約第6條
14 約定負回復原狀之責，原告自得依系爭租約第6條約定及民
15 法第455條、第767條第1項規定請求被告將系爭地上物清除
16 完畢並回復原狀，併依系爭租約第6條約定及民法第179條規
17 定請求被告給付租金1倍之違約金至遷讓返還之日止。又被
18 告自106年10月20日起未經原告同意每月僅給付12萬元租
19 金，迄至109年6月20日止共積欠原告短付之租金3,689,000
20 元，加計109年7月之租金239,000元，並扣除押租保證金1,4
21 34,000元後，被告尚積欠原告租金2,494,000元。另原告於1
22 10年6月間至系爭廠地勘查時發現系爭廠房因長期酸蝕，出
23 現多處鏤空、搖搖欲墜之情形，為免於颱風季發生危險，原
24 告遂於110年6月16日雇工拆除鐵皮牆壁而先代被告支出24,6
25 00元，原告亦得依無因管理之法律關係請求被告償還此部分
26 費用。

27 (三)、聲明：

28 1、被告應連帶給付原告2,518,600元，及其中106萬元自起訴狀
29 繕本送達翌日起；另1,458,600元自變更訴之聲明狀繕本送
30 達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

31 2、被告永峯公司應將如附圖所示(甲)至(五)項回復原狀後騰空返還

與原告。

3、被告應自109年7月20日起至騰空返還前項土地之日止，按月連帶給付原告239,000元。

4、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、本件因原告將系爭廠房與出租被告前，係出租與訴外人華固實業股份有限公司（下稱華固公司），而華固公司於承租期間在系爭廠房生產銅粉長達18年，有繞流排放廢水及將含銅廢酸性蝕刻液之原料浸泡桶閥門損壞，致內容物洩漏至雨水道之情形，故系爭租約係約定原告將系爭廠房之現狀出租與被告永峯公司，並於系爭租約第18條手寫加註「乙方租賃前，華固公司已在本廠房使用18年，造成了土地污染」。嗣因行政院環境保護署調查認定系爭廠地土壤之重金屬含量達管制標準，桃園市政府要求原告進行應變必要措施計畫，而被告永峯公司當時為承租人，訴外人劉偉成無奈之下遂協助原告進行相關計畫，原告亦自知系爭廠地之污染係華固公司所造成，被告永峯公司無義務為原告執行任何計畫。然因對華固公司咎責未果，且被告永峯公司就系爭廠房之使用仍受限制，被告永峯公司遂於106年8月要求原告降低租金，原告亦同意自106年11月20日起將月租金降為12萬元（未稅，含稅為126,000元），被告永峯公司自106年11月20日起至109年7月3日返還系爭廠地與原告為止，均已依兩造合意按月給付每月126,000元之租金與原告，並未積欠原告租金。

(二)、原告將系爭廠房之現狀出租與被告永峯公司時，系爭地上物早已存在，為租賃物之一部，並非被告永峯公司所設置或向他人購買承接，且原告亦未與被告約定應將華固公司承租期間所設置之動產或不動產全部撤除，亦未約定被告應將系爭廠房回復至83年5月20日原告出租系爭廠地與華固公司時，故原告要求被告永峯公司應將系爭地上物騰空，並為拆除或填平等作為，並無理由。況被告永峯公司已依系爭租約第6條約定於109年7月3日將系爭廠房空返還原告並拋棄占有，

01 原告於該日亦簽立切結書（下稱系爭切結書），就附圖編號
02 (丙)(丁)(己)(庚)(辛)(壬)已同意被告永峯公司以現況點交，故原告自不
03 得再請求被告永峯公司回復原狀。

04 (三)、系爭租約第6條約定之本旨在於若承租人拒絕返還系爭廠
05 地，則雖租賃契約屆滿，出租人仍得向承租人請求因無從出
06 租而相當於租金之違約金，與承租人是否回復原狀無關，故
07 原告既已於系爭租約第9條與被告永峯公司約定回復原狀之
08 義務，自應依第9條約定為請求。況系爭廠地之土壤受有重
09 金屬污染，與被告永峯公司無關，亦非屬違反系爭租約第6
10 條約定之事由，被告永峯公司並未占有系爭廠地，自無不當
11 得利，且第6條之約定係屬損害賠償性質之違約金，原告既
12 未受有損害，亦不得請求給付違約金。遑論原告本得先自行
13 出資整復後再行向被告請求損害賠償，原告竟基於繼續向被告
14 永峯公司請求相當於租金之違約金之意圖，故意不為整
15 復，實屬以損害他人為主要目的，應認原告與有過失。縱認
16 被告應給付違約金，然被告永峯公司於109年7月3日即將系
17 爭廠房返還與原告並拋棄占有，已盡全力回復原告主觀上之
18 原狀，原告欲將系爭廠地再出租他人，應非難事，爰請求酌
19 減違約金。

20 (四)、原告主張拆除系爭廠房之鐵皮係屬主廠房之鐵皮，且該鐵皮
21 既係原告所有，原告本應自行修繕維護，遑論斯時兩造租約
22 業已終止，該部分亦經原告於本院108年度重訴字第297號侵
23 權行為損害賠償事件（下稱系爭前案）認定無理由而敗訴確
24 定在案，原告於本件再行請求已有違一事不再理之訴訟法
25 理。又被告永峯公司並未積欠原告租金或係違約金，原告請
26 求被告鼎悅公司負連帶給付責任，亦無理由等語，資為抗
27 辯。

28 (五)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
29 供擔保，請准宣告免為假執行。

30 乙、反訴部分：

31 一、反訴原告即被告永峯公司爰用本訴之主張，並補充：系爭租

01 約業已終止，且反訴原告業於109年7月3日將系爭廠地返還
02 反訴被告拋棄占有，並已回復原狀，反訴原告自得依系爭租
03 約第5條約定請求反訴被告返還押租保證金1,434,000元等
04 語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告1,434,000元，及自1
05 09年7月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；反訴
06 原告願預現金或等值之無記名可轉讓定期存單供擔保，請准
07 宣告假執行。

08 二、反訴被告即原告爰用本訴之主張，並補充：反訴原告尚積欠
09 反訴被告租金，且反訴被告於本訴之請求業已扣除押租保證
10 金1,434,000元，故反訴原告之請求並無理由等語，資為抗
11 辯。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不
12 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 丙、經查：

14 (一)、原告為系爭廠地之所有權人，被告永峯公司於104年5月20日
15 邀被告鼎悅公司為連帶保證人向原告承租系爭廠地，兩造並
16 簽訂系爭租約，約定每月租金239,000元（不含稅）、押租
17 金1,434,000元、租期3年至107年5月19日止。前開租約期限
18 屆滿後，兩造間未重新簽訂租約，因被告永峯公司仍繼續使
19 用系爭廠地，兩造租約視為不定期租賃契約。

20 (二)、被告永峯公司於109年6月4日以台北大安郵局第276號存證信
21 函原告表示於109年6月19日終止系爭租約，並於翌日至租賃
22 物所在地進行點交；原告於同年月16日以台北南陽郵局第83
23 9號存證信函回覆被告永峯公司前開存證信函謂：「台端來
24 函請求終止與本公司間不定租賃契約，並定109年6月20日於
25 租賃物所在地進行廠房點交，本公司並無意見。」，故系爭
26 租約業經兩造於109年6月19日合意終止。兩造嗣於109年6月
27 20日、同年7月3日就系爭廠地進行點交，原告於109年6月20
28 日簽立系爭切結書。

29 (三)、原告出租系爭廠地與被告永峯公司前，曾將系爭廠地自83年
30 5月20日起至101年5月19日止出租與華固公司、自101年5月2
31 0日起至104年5月19日止出租與被告鼎悅公司。

01 (四)、原告前以鼎悅公司、永峯公司及訴外人劉偉成、曾奕璋、邱
02 志清為被告，主張系爭土地遭其等於承租系爭廠地期間污
03 染，請求上開人等應依租約及侵權行為之法律關係負回復原
04 狀及損害賠償之責，經本院於110年3月26日以108年度重訴
05 字第297號侵權行為損害賠償訴訟（即系爭前案）判決：1.
06 被告鼎悅公司與劉偉成應連帶完成系爭土地之土壤污染整治
07 工作，並施作至桃園市政府環保局核定完成改善至核發土地
08 無污染證明為止。2.被告永峯公司應完成系爭土地之土壤污
09 染整治工作，並施作至桃園市政府環保局核定完成改善至核
10 發土地無污染證明為止。3.前開1、2項之給付，如被告任一
11 人為給付時，他被告於其給付範圍內免除給付責任。並駁回
12 原告其餘之訴；劉偉成及被告鼎悅公司、永峯公司不服提起
13 上訴，嗣經雙方於111年1月11日於臺灣高等法院以110年度
14 重上字第376號和解成立，和解內容為：1.上訴人應連帶完
15 成系爭土地之土壤污染整治工作，並協助至桃園市政府環保
16 局以109年3月10日府環水字第1090048395、10900483951號
17 函公告之土地污染控制場址及土地污染管制區經桃園市政府
18 公告解除列管為止。2.關於上開第1項所生之費用（包含土
19 地污染整治工作期間所生之系爭廠房水、電費用）均由上訴
20 人連帶負擔。3.被上訴人不得單純以上訴人之上開第一項義
21 務，對上訴人主張租金之損失或請求不當得利或其他損害賠
22 償。4.本件和解內容不涉及被上訴人於原審所主張原因事實
23 之判斷。5.上訴人願連帶將完整之土地污染整治工作相關文
24 件資料無條件提供予被上訴人，以利被上訴人完成日後之定
25 期檢測。6.若上訴人無故拖延或不予完成上開第一項所示內
26 容，上訴人願連帶給付懲罰性違約金100萬元予被上訴人，
27 且因此導致之相關行政罰鍰，應由上訴人連帶負擔。7.被上
28 訴人其餘請求拋棄。

29 (五)、上情有土地及建物所有權狀、原告與華固公司之廠房租賃契
30 約書節本、原告與被告鼎悅公司之廠房租賃契約節本、原告
31 與被告永峯公司之廠房租賃契約節本、存證信函暨其收件回

01 執、系爭切結書、土地建物查詢資料、系爭租約、本院108
02 年度重訴字第297號民事判決、臺灣高等法院以110年度重上
03 字第376號和解筆錄等件（見本院卷一第25頁至第40頁、第4
04 5頁至第46頁、第49頁、第59頁至第77頁、第99頁、第173頁
05 至第180頁、第305頁至第322頁）在卷可佐，且經本院依職
06 權調取上開108年度重訴字第297號歷審卷宗核閱無訛，復為
07 兩造所不爭執，自堪信為真實。

08 丁、關於兩造爭執部分，本院判斷如下：

09 一、原告請求被告應連帶給付尚欠之租金1,303,000元為有理
10 由：

11 (一)、原告主張被告自106年10月20日起僅繳納部分租金，每月短
12 付119,000元共31個月，迄自109年7月止未給付租金共3,92
13 8,000元，以押租保證金1,434,000元抵充後，尚欠2,494,00
14 0元未給付等語，為被告否認，並抗辯原告同意調降106年11
15 月後之每月租金為126,000元（含稅），其已按月支付至109
16 年7月3日返還系爭廠地與原告止等語。

17 (二)、經查，原告主張被告永峯公司於系爭租約期間即自106年11
18 月至109年7月間之租金每月僅給付126,000元乙節，業據其
19 提出106年12月至109年5月份間所開立與被告永峯公司之統
20 一發票影本等件為憑（見本院卷一第397頁至第403頁、第40
21 9頁），且為被告所不爭執（見本院卷二第246頁），就此被
22 告永峯公司雖辯稱兩造就106年11月20日起至109年7月3日止
23 之租金合意調降租金為126,000元等語，然此既為原告所否
24 認，被告永峯公司自應就此調降租金合意存在之有利事實，
25 盡其舉證之責。惟查：

26 1、被告提出臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所
27 110年度北院民公聰字第000209號公證書附件16即107年1月2
28 8日原告法定代理人楊龍發以LINE傳送訊息與劉偉成：「博
29 士您好：106年11月20日：含稅已付126000元。12月20日：
30 含稅已付126000元（107年1月13日收到）。107年1月20日：
31 含稅已付126000元（107年1月28日收到）」（本院卷二第17

4頁)；又楊龍發107年10月19日傳送訊息與劉偉成之LINE對話截圖所示，楊龍發：「106年11月20日：含稅已付126000、12月20日：含稅已付126000元(107年1月13日收到)…107年5月20日：不含稅已付」(見本院卷一第155頁；卷二第134頁)；另年份不明之10月3日以前楊龍發：「近日內會開720000元發票，「以上租金給付4/20，5/20，6/20，7/20，8/20，9/20，共6個月…含稅開立756000元發票」(見本院卷一第157頁)，是依上開原告法定代理人楊龍發與劉偉成之對話訊息以觀，楊龍發雖曾傳送確認於上開期間收受被告永峯公司交付之各月租金126,000元之訊息，然依上開訊息內容並無法逕予推論出兩造已自106年11月起合意將系爭廠地之每月租金調降為126,000元之事實。

- 2、參以被告於系爭前案108年12月11日民事答辯(一)狀中曾提出楊龍發與劉偉成之LINE對話紀錄截圖，楊龍發於107年10月1日就已收受被告永峯公司之107年4月20日起按月至同年8月20日之126,000元後，均會於各月分別註記「押金扣抵120000」(見系爭前案卷一第317頁)，是縱被告提出之前開公證書附件13即106年8月6日楊龍發以LINE傳送訊息與劉偉成之內容中載有「至於租金與污染費用的預支分擔，一，威海衛公司與永峯公司目前尚在租約期限內，且永峯公司並未將承租廠房歸還出租方，礙於地上物及設備的清理費用已遠遠的超出押金額度，所以尚餘的8/20，9/20，10/20三張租金未兌現支票一樣會如期讓它兌現。二，在未完全清除地上物及廠內設備之前，從11/20之後，威海衛公司願意將租金的1/2先行投入污染整治工作，承租方僅須支出每月120000元。」(見本院卷二第168頁)，亦可徵原告僅係願意將租金之2分之1「先行投入污染整治工作」，然原告就被告永峯公司短付租金之部分，係由被告永峯公司繳納之押租保證金中按月抵扣，顯無就其餘2分之1租金為同意被告永峯公司得就此免除給付義務之意，是被告就此部分主張兩造自106年11月起合意調降租金乙節，難認有據。

01 3、惟被告另提出原告108年10月2日簽立之系爭同意書，其上載
02 明：威海衛公司與永峯公司雙方合議同意每月只付126,000
03 元整（含稅）至108年11月20日，如侑晉公司開始租賃（預
04 計於108年12月1日起），則永峯公司即可停止上項租金給
05 付，如侑晉因污染問題無法取得系爭廠房合法工廠登記證，
06 因而退租，則永峯公司需逐月補足該期間每月126,000元整
07 的租金給付等語（見本院卷一第159頁）。而侑晉公司嗣未
08 與原告就系爭廠地成立租賃契約，此亦有被告提出侑晉公司
09 於109年6月24日出具之聲明書在卷可憑（見本院卷一第165
10 頁），被告永峯公司依系爭同意書之約定即應自108年10月2
11 日起負按月給付原告126,000元租金之義務。佐以原告於系
12 爭前案中之109年1月3日民事變更訴之聲明狀第4頁中表明
13 「…直至近日108年10月起，被告永峯公司始陸續給付原告
14 租金，兩造並約定調整日後租金為126,000元」等語（見系
15 爭前案卷一第332頁），應認被告抗辯兩造自108年10月20
16 日起合意調整每月租金為126,000元一節係屬可採，而原告既
17 不爭執被告永峯公司業已給付原告108年10月起至109年6月
18 間之每月租金120,000元（未稅，見本院卷二第177頁），則
19 原告請求被告永峯公司給付108年10月20日起至109年6月19
20 日間之每月短付租金119,000元，即無理由。

21 4、至原告雖主張被告永峯公司亦應給付原告109年7月份之租
22 金，然系爭租約既經兩造於109年6月19日合意終止，且原告
23 於系爭前案中109年9月2日提出之民事陳報(二)狀中亦係主張
24 兩造已於109年6月間合意終止系爭租約等語（見本院卷一第
25 237頁至第238頁）。故縱然兩造約定於系爭租約終止後之10
26 9年7月20日再行點交，仍無礙系爭租約業已終止之事實，且
27 點交與否與租約終止與否實屬二事，不可混為一談，是原告
28 請求被告永峯公司給付系爭租約終止後109年7月份之租金，
29 亦無理由。

30 5、承此，本件兩造間就系爭租約之租金，自106年11月20日起
31 至108年10月19日止，應按原租約之租金239,000元（未稅）

計付；另自108年10月20日起至兩造終止租約之109年6月19日止，則應按兩造合意調整之租金126,000元（含稅）計付。職是，原告請求被告永峯公司給付自106年11月20日起迄至108年10月19日共23個月之短付租金2,737,000元（計算式：119,000元×23個月＝2,737,000元）為有理由。上開金額扣抵被告永峯公司前交付系爭租約之押租保證金1,434,000元後為1,303,000元（計算式：2,737,000元－1,434,000元＝1,303,000元），逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

6、又系爭租約第13條約定：「乙方（指被告永峯公司）如有違背本契約各條項或損害租賃廠房等情事時丙方（指被告鼎悅公司）應連帶賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權」（見本院卷一第178頁）。查被告鼎悅公司為系爭租約承租人即被告永峯公司之連帶保證人，為被告所不爭執，是原告請求被告鼎悅公司就被告永峯公司前開短付租金債務1,303,000元與被告永峯公司負連帶給付責任，為有理由，亦應予准許。

二、原告請求被告連帶給付原告110年6月16日所支付拆除系爭廠地之費用24,600元無理由：

（一）、按管理事物利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償損害；又管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第一項對於管理人之義務，以其所得之利益為限，民法第176條第1項、第170條分別定有明文。

（二）、原告雖主張因被告未返還系爭廠地，系爭廠地在被告使用管理之下，被告應負有維護管理租賃物之完整性，在鄰近工廠反應下，系爭廠地有立即性之危險，原告於110年6月16日雇工拆除系爭廠房之鐵皮，並因此支付24,600元云云，雖據提出照片、楊龍發與劉偉成間之LINE對話截圖、110年7月2日統一發票2張等件為證（見本院卷一第219頁至第223頁、第385頁至第393頁；卷二第84頁至第92頁），被告雖不爭執原

01 告曾於110年6月16日支付24,600元雇工拆除系爭廠地之鐵皮
02 （見本院卷二第98頁），然抗辯其未基於承租人地位使用系
03 爭廠地等語。查系爭廠地均為原告所有，而兩造租約業於10
04 9年6月19日合意終止，已如前述，而廠房本有一定之使用年
05 限，遑論系爭廠房係於82年1月4日即已建築完成，此有原告
06 提出之建築改良物所有權狀在卷（見本院卷一第27頁），迄
07 至原告於110年6月間維修時已使用28餘年之久，且原告於系
08 爭前案中之民事起訴狀第10頁亦自承於收回系爭廠房後係為
09 再出租予他人等語（見前案卷一第12頁），堪認原告係為自
10 己所需而為整修，是原告既無為被告管理系爭廠地之意思，
11 且不合於被告明知或可得推知之意思，被告又不主張享有利
12 益，揆諸前開規定，原告前開主張於法尚有未洽，是原告依
13 無因管理之法律關係，請求被告連帶給付24,600元，即無理
14 由，應予駁回。

15 三、原告依系爭租約第6條約定及民法第455條、第767條第1項規
16 定，請求被告永峯公司將系爭廠地回復原狀後騰空返還原告
17 為有理由：

18 (一)、按系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同
19 意繼續出租外，應即日將租賃廠房誠心按照原狀遷空交還甲
20 方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還廠房
21 時，甲方得向乙方請求按照租金壹倍之違約金至遷讓完了之
22 日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」（見本院卷一第
23 177頁）；又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。
24 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
25 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之。民法第455條前段、第767條第1項分別
27 定有明文。查原告與被告永峯公司間之系爭租約既經兩造於
28 109年6月19日合意終止，被告永峯公司依上開約定及規定於
29 系爭租約終止時，須將系爭廠地回復原狀返還予原告，應可
30 認定。

31 (二)、查兩造雖於109年6月20日、同年7月3日點交系爭廠地，此為

兩造所不爭執，惟系爭廠地上現仍有如附表1編號1即附圖編號(甲)警衛室（面積31平方公尺）、編號(乙)鐵皮屋（面積240平方公尺），照片如本院卷一第11頁至12頁、卷二第60頁。附表1編號2即附圖編號(丙)水泥矮牆（面積378平方公尺），照片如本院卷一第13頁、卷二第62頁。附表1編號3即附圖編號(丁)地磅（面積38平方公尺），照片如本院卷一第14頁、卷二第64頁。附表1編號4即附圖編號(戊)水泥柱（面積47平方公尺），照片如本院卷一第15頁、卷二第66頁。附表1編號5即附圖編號(己)凹槽及水泥地上物（面積21平方公尺），照片如本院卷一第16頁、卷二第68頁）。附表1編號6即附圖編號(庚)設備（面積10平方公尺）、編號(辛)設備（面積4平方公尺），照片如本院卷一第17頁、卷二第70頁至第72頁。附表1編號7即附圖編號(壬)整治污染設備（面積17平方公尺），照片如本院卷一第18頁、卷二第74頁之地上物等情，業經本院於110年9月23日會同兩造至現場由原告指定範圍後勘驗及測量，製有勘驗筆錄、複丈成果圖可按（見本院卷一第253頁至第268頁；卷二第44頁）。

(三)、被告永峯公司雖一再抗辯其業於109年7月3日將系爭廠房清空返還原告並拋棄占有，原告並已簽立系爭切結書云云。查系爭切結書係記載：「本人威海衛機械工業股份有限公司確認承租人永峯科技股份有限公司所應回復原狀之處計有：1. 大門進來後右側第一段倉儲。2. 圍牆旁邊散落管線設備。3. 集塵器旁倒臥管線。4. 辦公室、實驗室一樓內設備、器具。5. 二樓員工宿舍傢俱等。6. 頂樓廢棄物清運。7. 以上約定於7/20再次點交。8. 至於大門進來後右側第二段倉儲。9. 主廠房內水泥柱體。10. 圍牆旁第三、四段加建廠房、棚。上述尚未回復原狀之部分，若確為鼎悅公司或永峯公司租賃期間所搭建者，應由永峯公司負回復原狀之責任。另外，除土地污染之回復應由法院判定責任歸屬以外，就其餘未回復原狀且未載明於上之部分，原告同意永峯公司以現況點交。如於7/20前，永峯公司提前清運搬運完畢，雙方同意提前點

01 交。」就其上第8、9、10點則標註「☆有爭議，永峯公司表示
02 示先不移除，但威海衛公司要求移除」、「109.7.3除有爭
03 議部份外，上述10項已完成點收」（見本院卷一第181
04 頁），而參以原告於109年6月20日兩造第一次點交後即於同
05 年月24日以板橋文化路郵局第912號存證信函謂：「…廣場
06 桶槽區隔離矮牆必須拆除…廠內儲槽及整治污染挖除地面必
07 須以水泥整平、廣場地磅區須拆除，以無污染土壤填平…廠
08 房內水泥柱必須拆除運離…廠外廣場水泥石塊，雜物必須運
09 離清除。…廠房外兩座空氣污染濾清設備必須清除」（見本
10 院卷一第84頁至第85頁），而上開切結書既係於109年6月20
11 日簽立、並於同年7月3日以手寫補充之，應認系爭切結書中
12 所謂「已完成點收」，應係指管線、器具、家具及廢棄物等
13 非定著於土地之物而言，而不包含前開存證信函中所提及之
14 隔離矮牆、儲槽、廠房內水泥柱、水泥石塊及空污濾清設備
15 等物，況兩造實際上就系爭廠地於109年7月3日點交時仍存
16 有被告未回復原狀之爭議，應可認定。是被告執系爭切結書
17 據以主張其已盡回復原狀之義務及原告已同意以現況點交，
18 難認可採。

19 (四)、被告雖自承附表1編號7即附圖編號(㊦)整治污染設備為其所有
20 （見本院卷一第257頁），然就附圖編號(㊦)至(㊨)則係主張其
21 於承租時即已存在，其無處分權云云（見本院卷一第255
22 頁），然被告永峯公司於簽立系爭租約前，就系爭廠地前曾
23 出租與華固公司及被告鼎悅公司一節知之甚詳，甚於系爭租
24 約第18條中以手寫載明：「乙方租賃前，華固公司已在本廠
25 房使用十八年」（見本院卷一第179頁），且被告鼎悅公司
26 亦為系爭租約之連帶保證人。嗣被告永峯公司明知而仍簽立
27 系爭租約，並於系爭租約第6條約定承諾回復原狀，自應回
28 復系爭廠地之原狀。此外，兩造係約定租約終止時，被告永
29 峯公司應將系爭廠地回復原狀之狀態，則附圖編號(㊦)至(㊨)究
30 係何人設置、及被告永峯公司與被告鼎悅公司或係與華固公
31 司就系爭廠地之承租有何內部關係，均無礙於被告永峯公司

01 應依系爭租約回復系爭廠地至原狀之義務。被告永峯公司一
02 再抗辯附圖編號(甲)至(辛)非其所設置其不負回復系爭廠地原狀
03 之責，實無足採。

04 (五)、職是，原告請求依系爭租約及民法第455條前段及第767條第
05 1項規定請求被告永峯公司應將附表1編號1即附圖編號(甲)警
06 衛室、編號(乙)鐵皮屋應拆除；附表1編號2即附圖編號(丙)水泥
07 矮牆須拆除；附表1編號3即附圖編號(丁)地磅需拆除填平；附
08 表1編號4即附圖編號(戊)水泥柱需拆除；附表1編號5即附圖編
09 號(己)凹槽及水泥地上物應拆除填平；附表1編號6即附圖編號
10 (庚)設備、編號(辛)設備應拆除；附表1編號7即附圖編號(壬)整治
11 污染設備應拆除即回復原狀後返還與原告，洵屬有據。

12 四、原告依系爭租約第6條約定及民法第179條規定，請求被告自
13 109年7月20日起至騰空返還系爭廠地之日止，按月連帶給付
14 每月63,000元之違約金為有理由：

15 (一)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
17 179條定有明文。查系爭租約已於109年6月19日經兩造合意
18 而終止，被告於系爭租約終止後仍未將系爭廠地回復原狀、
19 即時遷讓交還系爭廠房，顯使原告受有無法使用系爭廠地之
20 損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭廠地可能獲
21 得相當於租金之利益。另依系爭租約第6條約定：「乙方於
22 租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃廠房
23 誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權
24 利，如不即時遷讓交還廠房時，甲方每月得向乙方請求按照
25 租金壹倍之違約金至遷讓完了之日為止，乙方及連帶保證人
26 丙方，決無異議。」（見本院卷一第177頁），準此，原告
27 依系爭租約第6條約定，請求被告按月連帶給付違約金至返
28 還系爭廠地之日止，核無不合。

29 (二)、而前揭約定既未特別明定為懲罰性違約金，依民法第250條
30 第2項前段之規定，應屬損害賠償總額預定性質之違約金。
31 又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，而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。查原告依系爭租約第6條約定請求被告每月連帶給付以租金額計算之違約金固屬有據，惟審酌原告因被告未依約返還系爭廠地所受損害應為其租金收益及利息損失，及被告係因兩造就系爭廠地受有土地污染尚待法院判定責任歸屬，而原告係於108年6月17日對被告及劉偉成等人提起侵權行為損害賠償訴訟（即系爭前案）後，兩造直至111年1月11日始成立訴訟上和解，即被告應依和解筆錄第1、2項之內容完成系爭土地之土壤污染整治工作及負擔因此所生之費用（見本院卷一第305頁至第322頁）而違約情節。且縱被告拒絕拆除或填平附圖(甲)至(戊)之地上物，為免損害日益擴大，在被告永峯公司業已支付押租保證金1,434,000元之前提下，原告亦得依系爭租約第17條「租賃期滿遷出時，乙方所有任何生產設備等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處理，乙方決不異議。（此項包含廠區內臨時建物）」（見本院卷一第178頁）之約定，先行拆除系爭地上物回復原狀，再自擔保金扣除處理費用，不足部分再依約向被告請求。惟原告並未如此為之，放任系爭地上物繼續留置系爭廠地上，且自本院110年9月23日勘驗迄今，均未改變系爭廠地之狀態。另參酌兩造社會經濟狀況、雙方之利益損害等情，認原告請求每月按租金額計算之違約金尚屬過高，應予酌減為自109年7月20日起每月按租金額（按：108年10月20日起兩造已合意每月租金為126,000元）0.5倍即63,000元計算之違約金為適當，逾此部分，即屬無據。

(三)、另被告鼎悅公司為系爭租約承租人即被告永峯公司之連帶保

證人，為被告所不爭執，是被告鼎悅公司應就上開相當租金之不當得利、違約金債務63,000元與被告永峯公司負連帶給付責任。

五、未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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告按月給付租金，屬有確定期限之債，並係以支付金錢為標的，且未約定利息，則原告就106萬元僅請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年1月26日起，其餘243,000元則請求被告自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，而原告就其究係何時將上開變更訴之聲明狀送達予被告一節雖未提出相關證據以實其說，然於本院112年2月20日言詞辯論期日被告已當庭陳明確有收受原告上開書狀（見本院卷二第96頁），是應認被告至遲已於上開言詞辯論期日前已收受該書狀，故就243,000元部分則以自112年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息計算，即屬有據。

六、反訴原告請求反訴被告返還押租保證金為無理由：

系爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，交於甲方1,434,000元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還廠房後無息返還押租保證金」（見本院卷一第176頁至第177頁）。查兩造就反訴原告於簽訂系爭租約時確已交付上開押租保證金及系爭租約業已於109年6月19日合意終止一節雖不予爭執，然反訴原告因積欠反訴被告自106年11月20日起迄至108年10月19日之短付租金2,737,000元，而上開短付之租金經反訴被告扣抵反訴原告前所交付之押租保證金1,434,000元後，反訴原告尚積欠反訴被告1,303,000元，已如前述，故反訴原告經扣抵後已無剩餘之押租保證金得以請求反訴被告返還，反訴原告此部分之請求，即屬無理由，應予駁回。

01 戊、綜上所述，原告於本訴部分依系爭租約及民法第455條前
02 段、第767條第1項、第179條規定請求：(一)被告應連帶給付
03 原告1,303,000元，及其中106萬元自起訴狀繕本送達翌日即
04 110年1月26日起，另243,000元自112年2月20日起，均至清
05 償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告永峯公司應將系
06 爭土地上如附圖編號(甲)警衛室（面積31平方公尺）拆除、編
07 號(乙)鐵皮屋（面積240平方公尺）拆除、編號(丙)水泥矮牆
08 （面積378平方公尺）拆除、編號(丁)地磅（面積38平方公
09 尺）拆除填平、編號(戊)水泥柱（面積47平方公尺）拆除、編
10 號(己)凹槽及水泥地上物（面積21平方公尺）拆除填平、編號
11 (庚)設備（面積10平方公尺）拆除、編號(辛)設備（面積4平方
12 公尺）拆除及編號(壬)整治污染設備（面積17平方公尺）拆除
13 後，將上開占用土地回復原狀返還原告；(三)被告應自109年7
14 月20日起至騰空返還前項土地之日止，按月連帶給付原告6
15 3,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理
16 由，不應准許。反訴原告依系爭租約之法律關係請求反訴被
17 告給付1,434,000元及其法定遲延利息為無理由，應予駁
18 回。又上開所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假
19 執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至
20 反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，亦應併予
21 駁回。

22 己、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
23 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論
24 列，併此敘明。

25 庚、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
27 民事第三庭 法 官 卓立婷

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

