

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第350號

原告 旭寬企業股份有限公司

法定代理人 黃信峯
訴訟代理人 黃明展律師
孫瑜繁律師
林育生律師
朱峻賢律師

被告 順臆股份有限公司

法定代理人 呂芷曦
訴訟代理人 游朝義律師
謝天培

被告 吳天銘

訴訟代理人 黃敬唐律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年4月23日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴請求(一)被告順臆股份有限公司(下稱順臆公司)、吳天銘連帶給付原告新臺幣(下同)388萬元，及自民國109年11月5日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)被告順臆公司、吳天銘應連帶自109年10月29日起至騰

01 空返還上開廠房之日止，按月給付原告30萬元，並自110年1
02 月30日起至騰空遷讓返還上開廠房之日止，按日再給付原告
03 3萬元。(三)願供擔保請准宣告假執行。有民事起訴狀訴之
04 聲明七、八、十四在卷可參(見桃簡卷第4至5頁)；嗣變更其
05 訴之聲明為：(一)被告順臆公司、吳天銘應連帶給付原告27
06 4萬6,000元，及自109年11月5日起至清償日止按週年利率
07 5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。有民事變
08 更訴之聲明(二)狀訴之聲明九、十四附卷可稽(見本院卷三
09 第215頁)；屬應受判決事項聲明之減縮，核與前開規定並無
10 不合，應予准許。

11 貳、實體部分

12 一、原告主張：被告順臆公司前於106年11月1日與伊簽訂廠房租
13 賃契約書(下稱系爭租約)，由被告吳天銘擔任被告順臆公司
14 連帶保證人，將伊坐落桃園市○○區○○路00號廠房(下稱
15 系爭廠房)出租予被告順臆公司，約定每月租金30萬元，按
16 月於每月1日給付，租賃期間自107年7月1日起至109年12月3
17 1日止，租約期滿前續約與否雙方應於期滿前6個月通知對
18 方。詎被告順臆公司自108年7月起即未給付租金，經伊催告
19 仍置之不理，故伊於109年10月20日再以存證信函通知被告
20 順臆公司表示終止系爭租約，被告順臆公司有於109年10月2
21 8日收受，計至系爭租約終止日達15個月又28日(108年7月1
22 日至109年10月28日)之租金未給付。而兩造雖約定租金每月
23 30萬元、租賃保證金90萬元，但實際上伊僅向被告順臆公司
24 收取每月租金21萬元(含稅)、租賃保證金60萬元，故被告順
25 臆公司積欠伊之租金金額應為274萬6,000元；被告順臆公司
26 雖稱業已搬遷，但並未依約辦理點交，故迄系爭租約期間屆
27 至前仍有給付租金之義務。被告吳天銘則為被告順臆公司就
28 系爭租約之連帶保證人，自應負連帶返還之責。爰依民法第
29 439條前段規定提起本訴，並聲明：(一)被告順臆公司、吳
30 天銘應連帶給付原告274萬6,000元，及自109年11月5日起至
31 清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣

01 告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告順臆公司：當時承租同一廠區之承租人即銘流企業股份
04 有限公司(下稱銘流公司)陳先生與原告公司劉小姐109年10
05 月18日錄音內容可知，原告在108年間即通知廠區所有承租
06 人不再續租並要求立即搬遷，伊於108年間即依原告通知而
07 於108年9月搬離系爭廠房，故原告嗣寄發存證信函通知伊終
08 止租約並要求搬遷，伊即回覆已於108年9月8日左右遷出。
09 且經鈞院至現場履勘確認伊確實並未再使用系爭廠房。且原
10 告亦表示因廠區另一承租人旭鴻染整有限公司(下稱旭鴻公
11 司)於108年10月即在廠區大門外張貼公告，禁止原告旗下員
12 工入內查看，故伊於108年9月8日搬遷後，無法返還租賃標
13 的物予原告。是伊前經原告指示而提前終止租約，並於108
14 年9月8日搬遷，租金係繳交至108年6月，108年7、8月之租
15 金係以押租金抵扣，故伊確實並未積欠原告任何租金，原告
16 請求並無理由等語以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。
17 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 (二)被告吳天銘：系爭租約雖記載伊為連帶保證人，但伊並未簽
19 名用印，故伊應不負連帶保證人義務，原告請求伊與被告順
20 臆公司負連帶責任並無理由，且原告請被告順臆公司搬遷，
21 被告順臆公司就離開了，也沒有積欠租金等語以資抗辯。並
22 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
23 准宣告免為假執行。

24 三、原告將其所有之系爭廠房出租予被告順臆公司，租期自107
25 年7月1日起至109年12月31日止，約定每月租金30萬元，租
26 賃保證金90萬元，但實際上每月租金為21萬元、租賃保證金
27 為60萬元，並簽訂系爭租約，被告順臆公司租金僅給付至10
28 8年6月等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可參(見
29 桃簡卷第36至38頁)，是上情應堪認定。

30 四、原告請求被告順臆公司、吳天銘連帶返還積欠之租金，為被
31 告2人所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：

01 (一)被告順臆公司何時搬離系爭廠房？(二)系爭租約何時終
02 止？(三)原告請求給付積欠租金274萬6,000元，有無理由？
03 (四)如是，被告吳天銘是否應與被告順臆公司負連帶責任？
04 經查：

05 (一)被告順臆公司應係在108年9月8日遷離系爭廠房。

06 1.原告前於109年2月間寄發存證信函予被告順臆公司，表示租
07 賃期限至109年12月31日止，期滿後不再出租，請被告順臆
08 公司期滿後遷讓返還廠房；被告順臆公司於109年3月2日即
09 函覆原告其於108年9月8日遷出，並無使用廠房即租約期滿
10 之疑慮；原告復於109年10月再度寄發存證信函請求於函到7
11 日內給付積欠租金360萬元，逾期即終止租約，被告順臆公
12 司於109年10月19日收受；被告順臆公司再於109年10月23日
13 函覆前已於109年3月2日回覆在108年9月8日已遷出，租金積
14 欠事宜與其無關等情，有前開存證信函4份及原告109年10月
15 存證信函之回執附卷為憑(見本院卷一第129至139頁、桃簡
16 卷第40頁)。可見被告順臆公司2次回覆原告之存證信函均明
17 白表示業於108年9月8日遷出，則被告順臆公司主張其於108
18 年9月8日已搬離系爭廠房，並非無據。

19 2.又被告順臆公司主張原告於108年間即有通知廠區承租人應
20 為搬遷，並提出銘流公司陳先生與原告公司劉小姐109年10
21 月18日錄音光碟及譯文為證(見本院卷一第123至127頁)。經
22 查：

23 (1)被告順臆公司提出之錄音譯文內容為「陳先生：因為我講真
24 的齣~去年你們本來就講說叫我們搬，然後後面又跟我講說
25 不用，你們還可以做、還可以再繼續做。我們那時候才想說
26 能再繼續做很多年，然後後面我就想說我機器又再增加。
27 (劉小姐：可以繼續做啦~但是我不曉得你說可以繼續做很多
28 年是有哪個人這樣跟你說嗎？…)」(見本院卷一第125頁)，
29 可見銘流公司之員工亦確認原告曾於108年間通知廠區內相
30 關承租人必須搬遷，只是後來同意可以繼續承租。

31 (2)復參以被告吳天銘於本院審理時亦表示：原告公司在108年7

01 至9月間就陸續派人到廠區告知原告要收回廠房，原告的黃
02 莊芳容也有在108年9月中左右親口說要收回廠房，他們自己
03 要蓋染整的研發中心，要給時間到108年年底搬遷，這段時
04 間就不算租金，但108年10月黃莊芳容又說不要做染整廠，
05 也是說到108年底不算租金，但要求將廠區整個整理過等語
06 (見本院卷二第61頁)。是被告吳天銘亦稱原告確實有在108
07 年7至9月間表示要收回廠房，但後來又同意不收回；與前開
08 錄音譯文內容相符，足證錄音譯文內容應為屬實。

09 (3)銘流公司、被告吳天銘所經營之華震精密股份有限公司均有
10 向原告承租廠區內之廠房，而為本案原告訴請遷讓房屋、清
11 償租金之同案被告之一；故其等對於廠區之使用情形應有相
12 當之認識。而銘流公司、被告吳天銘與被告順臆公司均稱原
13 告在108年間有表示要收回廠房不再出租廠房，其等說法一
14 致，並無衝突，是此情應堪認屬實。既然系爭租約之租賃期
15 間係至109年12月31日，被告順臆公司本可使用系爭廠房至
16 租賃期間結束，被告順臆公司因原告提前表示要收回廠房，
17 才迫而搬遷，確實合乎常情；且參諸被告吳天銘於本院審理
18 時又稱：原告請被告順臆公司搬遷，被告順臆公司就離開
19 了，沒有積欠租金(見本院卷三第114頁)，與被告順臆公司
20 主張其因原告通知而於108年9月8日即已搬離系爭廠房乙節
21 相符，益證被告順臆公司上開主張，應堪採信。

22 3.再者，本院於110年12月30日至現場履勘時，被告順臆公司
23 原先承租位置雖有堆放機器、雜物，但目前為華震公司、旭
24 鴻公司之員工宿舍，被告順臆公司否認現場物品為其所有，
25 被告吳天銘並確認目前是由旭鴻公司與華震公司共同使用，
26 現場看到的廢布是華震公司的，放置之機器則是華震公司、
27 聖諄公司與華楨公司的等情，有本院勘驗筆錄在卷可參(見
28 本院卷一第269至271頁)；足見現場確實已無被告順臆公司
29 之物品，被告順臆公司確實已未使用系爭廠房。原告也未能
30 提出任何證據以資證明被告順臆公司於108年9月8日以後仍
31 有繼續使用系爭廠房。

01 4.從而，本件足認被告順臆公司確實於108年9月8日已搬離系
02 爭廠房。

03 (二)系爭租約在被告順臆公司108年9月8日搬離系爭廠房以前即
04 已終止。

05 1.按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿
06 前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項之
07 規定，先期通知，民法第453條定有明文。終止租賃契約，
08 依民法第263條準用同法第258條規定，應向他方當事人以意
09 思表示為之，此項意思表示本不限於一定方式始得為之，亦
10 無須得他方當事人之同意，始有止約之效力。又按解釋意思
11 表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法
12 第98條定有明文。經查：

13 (1)按乙方同意租賃期間：若有違約或提前解約，甲方擁有乙方
14 生產機器設備之留置權，乙方不得異議。系爭租約第4條第3
15 款約定有明文(見桃簡卷第36頁反面)。是系爭租約雖係定有
16 期限之租賃契約，但依前開約定堪認兩造並未禁止期前終止
17 租約，依法只需提前通知即可。

18 (2)被告順臆公司係因原告通知即將收回廠房而搬遷，已如前
19 述，堪認原告有為期前終止租約之通知，故系爭租約原告在
20 通知被告順臆公司收回廠房時即生終止之效力。

21 2.原告雖主張其於109年10月20日以存證信函通知被告順臆公
22 司表示終止系爭租約，被告順臆公司於109年10月28日收
23 受，系爭租約於109年10月28日始為終止等情，並提出前開
24 存證信函及回執附卷為憑(見本院卷一第129至139頁)。然
25 查：

26 (1)原告前於109年2月間寄發存證信函予被告順臆公司，表示租
27 賃期限至109年12月31日止，期滿後不再出租，請被告順臆
28 公司期滿後遷讓返還廠房；被告順臆公司於109年3月2日即
29 函覆原告其於108年9月8日遷出，並無使用廠房及租約期滿
30 之疑慮，有前開存證信函2份附卷為憑(見本院卷一第129至1
31 33頁)；是原告於109年2月寄發存證信函予被告順臆公司

01 時，被告順臆公司即已回覆早已於108年9月8日搬遷，原告
02 於本院審理中表示確實有收受上開存證信函，僅稱被告順臆
03 公司並未進行點交也未以書面終止租賃契約(見本院卷二第6
04 2頁)，原告卻又於109年10月再通知被告順臆公司應清償積
05 欠租金，逾期即終止租約；況且原告實際上在108年間已口
06 頭通知要收回廠房，不再出租，而有終止租約之情事，亦如
07 前述，顯見原告明顯未確認系爭租約之租約狀態，即一再要
08 求被告順臆公司給付租金、盡速搬遷以及即將終止契約。

09 (2)雖按租期屆滿，雙方任何一方若不續約，乙方(即被告順臆
10 公司)應將其所有機器設備遷出廠區。並將廠區內廢棄物清
11 理乾淨。土地、廠房、宿舍等租賃物回復原狀，歸還甲方，
12 不得藉故拖延，並不得請求遷移等任何費用。系爭租約第12
13 條第1項約定有明文(見桃簡卷第37頁反面)。然查，本院至
14 現場履勘已確認被告順臆公司已無使用系爭廠房，且未遺留
15 任何物品或機具，目前現場實際上是華震公司與旭鴻公司在
16 使用，業如前述，則被告順臆公司應已依系爭租約前開約定
17 遷出機器設備，也已將廢棄物清理乾淨，目前使用狀況與被
18 告順臆公司無關。且被告順臆公司表示承租系爭廠房並無鑰
19 匙(見本院卷三第114頁)，故未歸還鑰匙，原告則表示因為
20 旭鴻公司109年10月禁止原告進入廠區，所以沒有去查看(見
21 本院卷二第61頁)；但被告順臆公司在109年9月8日即已搬
22 遷，已如前述，即便原告109年10月以後無法進入廠區，也
23 並非其不能確認被告順臆公司有無搬遷之理由，況系爭廠房
24 所在之廠區，原告尚有出租予其餘公司(即本件其餘同案被
25 告華震公司、銘流公司、旭鴻公司等)使用，理應會經常確
26 認其餘承租人使用之情形，豈有可能不知被告順臆公司早已
27 搬遷之事。

28 (3)是原告確實有通知要收回廠房，被告順臆公司亦有依約清理
29 現場及搬遷物品，而系爭租約未曾約定終止契約之方式，則
30 原告雖稱被告順臆公司未以書面終止契約、未進行點交，但
31 均不影響原告業已終止租約之事實，則原告主張系爭租約於

01 109年10月28日始為終止，顯非可採。

02 3.從而，系爭租約在被告順臆公司因原告通知收回廠房而於10
03 8年9月8日搬離以前，即生終止效力。

04 (三)原告請求給付積欠租金274萬6,000元，並無理由。

05 1.按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有
06 明文。次按租賃期間：自107年7月1日起，至109年12月31日
07 止，為期2年半。系爭租約第2條約定有明文。可認原告與被
08 告順臆公司每月租期係自每月1日開始起算。經查：

09 (1)原告表示雖系爭租約約定每月租金為30萬元、租賃保證金90
10 萬元，但實際上僅有收取每月租金21萬元(含稅)、租賃保證
11 金60萬元(見本院卷三第61頁)，被告順臆公司對此並不爭
12 執，應堪認屬實。

13 (2)又被告順臆公司給付租金至108年6月，為兩造所不爭執(見
14 本院卷三第223頁)；被告順臆公司於108年9月8日搬遷，已
15 如前述，則被告順臆公司並未給付108年7月1日至108年9月8
16 日共計2月又8日之租金，金額應為47萬6,000元(計算式：21
17 0,000+210,000+210,000×8/30=476,000)。

18 2.按乙方(即被告順臆公司)如有積欠租金或嚴重損害租賃物標
19 的物者而不為補償者，甲方得直接自租賃保證金中扣除。系
20 爭租約第4條第2款後段約定有明文。次按押租金之主要目的
21 在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人
22 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
23 然抵充之效力(最高法院87年度台上字第1631號民事判決意
24 旨參照)。依前開約定及實務見解可知，系爭租約所約定之
25 租賃保證金即為押租金之性質，則承租人即被告順臆公司積
26 欠之租金，原告可逕自系爭契約收取之租賃保證金扣取，而
27 原告有收受被告順臆公司繳交之租賃保證金60萬元，故扣除
28 被告順臆公司所積欠之租金47萬6,000元後，尚有餘額，而
29 無積欠租金之情形。

30 3.從而，原告自無從再為請求被告順臆公司給付積欠之租金，
31 原告請求被告順臆公司給付積欠租金274萬6,000元，並無理

01 由。

02 (四)原告既然無從請求被告順臆公司給付積欠之租金，自無須論
03 述被告吳天銘是否應就積欠租金與被告順臆公司負連帶責任
04 之必要，併予敘明。

05 五、綜上所述，原告依民法第439條前段規定請求被告順臆公
06 司、吳天銘連帶給付274萬6,000元及自109年11月5日起至清
07 償日止按週年利率5%計算之利息，並無理由，不應准許。
08 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予
09 駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
11 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
12 此敘明。

13 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 5 月 19 日

15 民事第四庭 法官 丁俞尹

16 以上正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日

20 書記官 張禕行