

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 華震精密股份有限公司

法定代理人 王豐達

被告 銘流企業股份有限公司

法定代理人 張良旭

被告 陳秀葉

訴訟代理人 陳瑞鴻

被告 旭鴻染整有限公司

法定代理人 張良旭

訴訟代理人 黃惠暖

上四人共同

訴訟代理人 黃敬唐律師

被告華震精密股份有限公司、  
銘流企業股份有限公司之共同

複代理人 黃絲榆律師

被告 吳天銘

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年7月21日辯論終

01 結，本院判決如下：

02 主 文

03 一、被告華震精密股份有限公司應將如附圖所示大工路37、39號  
04 1層之代碼J、P，大工路37、39號2層之代碼U、V1、V2及39  
05 號3層之代碼W、X等部分之地上物拆除。

06 二、被告銘流企業股份有限公司應將如附圖所示大工路37、39號  
07 1層之代碼C部分之地上物拆除。

08 三、被告華震精密股份有限公司、旭鴻染整有限公司應共同將門  
09 牌號碼桃園市○○區○○路00號廠房2層及39號廠房1至3層  
10 及地下層騰空遷讓返還予原告。

11 四、被告華震精密股份有限公司應將設於門牌號碼桃園市○○區  
12 ○○○路00號廠房之公司登記、工廠登記遷出。

13 五、被告旭鴻染整有限公司應將設於門牌號碼桃園市○○區○○  
14 路00號廠房之公司登記、工廠登記及設於門牌號碼桃園市○  
15 ○區○○路00號廠房之工廠登記遷出。

16 六、被告華震精密股份有限公司應給付原告新臺幣1萬7829元及  
17 自民國110年4月1日起至騰空遷讓返還第三項所示廠房之日  
18 止按月給付新臺幣63萬元，並再按日給付懲罰性違約金新臺  
19 幣3萬元。

20 七、被告銘流企業股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○  
21 路00號廠房1層及地下層騰空遷讓返還予原告。

22 八、被告銘流企業股份有限公司應給付原告新臺幣12萬元，其中  
23 新臺幣9萬元自民國111年2月25日起、其餘新臺幣3萬元自民  
24 國114年1月4日起，均至清償日止按週年利率5%計算之利  
25 息。

26 九、被告銘流企業股份有限公司應自民國110年1月1日起至遷讓  
27 返還第七項所示廠房之日止，按月給付原告新臺幣10萬5000  
28 元，並自民國110年4月1日起至遷讓返還第七項所示廠房之  
29 日止，再按日給付懲罰性違約金3萬元。

30 十、被告華震精密股份有限公司、銘流企業股份有限公司、旭鴻  
31 染整有限公司應共同將桃園市○○區○○段00地號、27之1

- 01 地號土地返還原告。
- 02 十一、原告其餘之訴駁回。
- 03 十二、訴訟費用百分之50由被告華震精密股份有限公司負擔，百  
04 分之15由被告銘流企業股份有限公司負擔，百分之20由被  
05 告旭鴻染整有限公司負擔，餘由原告負擔。
- 06 十三、本判決第一項於原告以新臺幣928萬元為被告華震精密股  
07 份有限公司供擔保後，得假執行。但被告華震精密股份有  
08 限公司如以新臺幣2783萬5700元為原告預供擔保，得免為  
09 假執行。
- 10 十四、本判決第二項於原告以新臺幣142萬5000元為被告銘流企  
11 業股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告銘流企業股  
12 份有限公司如以新臺幣427萬3100元為原告預供擔保，得  
13 免為假執行。
- 14 十五、本判決第三至五項於原告以新臺幣680萬3100元為被告華  
15 震精密股份有限公司、旭鴻染整有限公司供擔保後，得假  
16 執行。但被告華震精密股份有限公司、旭鴻染整有限公司  
17 如以新臺幣2040萬9300元為原告預供擔保，得免為假執  
18 行。
- 19 十六、本判決第六項到期部分，於原告按月以新臺幣21萬元及按  
20 日以新臺幣1萬元為被告華震精密股份有限公司供擔保  
21 後，各得假執行。但被告華震精密股份有限公司如按月以  
22 新臺幣63萬元及按日以新臺幣3萬元為原告預供擔保，各  
23 得免為假執行。
- 24 十七、本判決第七項於原告以新臺幣203萬元為被告銘流企業股  
25 份有限公司供擔保後，得假執行。但被告銘流企業股份有  
26 限公司如以新臺幣608萬6800元為原告預供擔保，得免為  
27 假執行。
- 28 十八、本判決第八項於原告以新臺幣4萬元為被告銘流企業股份  
29 有限公司供擔保後，得假執行。但被告銘流企業股份有限  
30 公司如以新臺幣12萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 31 十九、本判決第九項到期部分，於原告按月以新臺幣3萬5000元

01 及按日以新臺幣1萬元為被告銘流企業股份有限公司供擔  
02 保後，各得假執行。但被告銘流企業股份有限公司如按月  
03 以新臺幣10萬5000元及按日以新臺幣3萬元為原告預供擔  
04 保，各得免為假執行。

05 二十、本判決第十項於原告以新臺幣2340萬元為被告華震精密股  
06 份有限公司、銘流企業股份有限公司、旭鴻染整有限公司  
07 供擔保後，得假執行。但被告華震精密股份有限公司、銘  
08 流企業股份有限公司、旭鴻染整有限公司以新臺幣7021萬  
09 1185元為原告預供擔保後，得免為假執行。

10 二十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序部分

13 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  
14 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。  
15 三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255  
16 條第1項第2、3款定有明文。原告起訴之聲明如民事起訴  
17 狀所載(見桃簡卷第3至5頁)，係請求被告華震精密股份有限  
18 公司(下稱被告華震公司)、銘流企業股份有限公司(下稱銘  
19 流公司)、被告旭鴻染整有限公司(下稱被告旭鴻公司)遷讓  
20 返還房屋並給付積欠租金及相當於租金之不當得利，嗣因現  
21 場測量履勘後，依履勘現況變更其訴之聲明為「(一)被告華  
22 震公司應將如附圖所示大工路37、39號1層之代碼J、P，大  
23 工路37、39號2層之代碼U、V1、V2及39號3層之代碼W、X等  
24 部分之地上物拆除。(二)被告銘流公司應將如附圖所示大工  
25 路37、39號1層之代碼C部分之地上物拆除。(三)被告華震公  
26 司、旭鴻公司應共同將如附圖所示大工路37、39號1層之代  
27 碼I部分之廢棄物清除。(四)被告華震公司、旭鴻公司應共  
28 同將門牌號碼桃園市○○區○○路00號廠房2層及39號廠房1  
29 至3層及地下層騰空遷讓返還予原告。(五)被告華震公司應  
30 將設於門牌號碼桃園市○○區○○路00號廠房之公司登記、  
31 工廠登記遷出。(六)被告旭鴻公司應將設於門牌號碼桃園市

01 ○○區○○路00號廠房之公司登記、工廠登記及設於門牌號  
02 碼桃園市○○區○○路00號廠房之工廠登記遷出。(七)被告  
03 華震公司、吳天銘應連帶給付原告新臺幣(下同)934萬元，  
04 及其中880萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘54萬元自民  
05 事變更訴之聲明二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週  
06 年利率5%計算之利息。(八)被告華震公司、吳天銘應連帶  
07 自民國110年1月1日起至騰空返還上開廠房之日止，按月給  
08 付原告63萬元；並自110年4月1日起至騰空遷讓返還上開廠  
09 房之日止，按日再給付原告3萬元。(九)被告銘流公司應將  
10 門牌號碼桃園市○○區○○路00號廠房1層及地下層騰空遷  
11 讓返還予原告。(十)被告銘流公司、陳秀葉應連帶給付原告  
12 12萬元，及其中9萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘3萬元  
13 自民事變更訴之聲明二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，  
14 按週年利率5%計算之利息。(十一)被告銘流公司、陳秀葉  
15 應連帶自110年1月1日起至騰空遷讓返還上開廠房之日止，  
16 按月給付原告10萬5000元；並自110年4月1日起至騰空遷讓  
17 返還上開廠房之日止，按日再給付原告3萬元。(十二)被告  
18 華震公司、銘流公司、旭鴻公司應共同將桃園市○○區○○  
19 段00地號、27之1地號土地返還原告。(十三)願供擔保請准  
20 宣告假執行。」，有民事變更訴之聲明二狀在卷可參(見本  
21 院卷三第213至217頁)；核屬基於同一基礎事實之擴張或減  
22 縮，與前開規定並無不合，應予許可。

23 二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅  
24 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其  
25 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴  
26 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17  
27 0條、第175條第1項分別定有明文。經查：

28 (一)被告旭鴻公司之法定代理人於訴訟繫屬中已變更為張良旭，  
29 有桃園市政府112年11月20日府經商行字第11291122650號  
30 函、公司變更登記表在卷可稽(見本院卷二第325至329頁)，  
31 並業據其具狀聲明承受訴訟(見本院卷二第323頁)，於法

01 核無不合，應予准許。

02 (二)被告華震公司之法定代理人於訴訟繫屬中已變更為王豐達，  
03 有桃園市政府114年5月16日府經商行字第11490874100號  
04 函、公司變更登記表在卷可稽(見本院卷三第413至423頁)，  
05 並業據其具狀聲明承受訴訟(見本院卷三第411頁)，於法  
06 核無不合，應予准許。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：

09 (一)被告華震公司部分：伊自102年1月1日起即將伊所有之門牌  
10 號碼桃園市○○區○○路00號之廠房(下稱系爭39號廠房)出  
11 租予被告華震公司，於租期屆滿前之106年11月1日又與被告  
12 華震公司簽立廠房租賃契約書(下稱系爭租約甲)，被告吳天  
13 銘則為被告華震公司連帶保證人，約定租金每月63萬元(含  
14 稅)，按月於每月1日給付，租賃期間自107年1月1日起至109  
15 年12月31日止為期3年，續約與否雙方應於期滿前6個月通知  
16 對方。惟被告華震公司承租後先違反約定於系爭39號廠房增  
17 建未經伊同意之構造物(即如附圖大工路37、39號1層之代碼  
18 J、大工路37、39號1層之代碼J、P部分、2層代碼U、V1、V2  
19 部分、3層代碼W、X部分之地上物)，又自108年7月起即未給  
20 付租金，經伊催告仍置之不理，迄109年12月31日租期屆滿  
21 已達18個月共1134萬元(扣除租賃保證金200萬元後應為934  
22 萬元)；被告華震公司又擅自占用伊所有門牌號碼桃園市○  
23 ○區○○路00號(下稱系爭37號廠房)2層及地下層廠房。故  
24 伊早於109年2月10日以存證信函通知被告華震公司期滿不再  
25 續租。然被告華震公司於租期屆滿後仍繼續使用系爭39號廠  
26 房，並仍將公司住所、工廠登記於系爭39號廠房地址，並持  
27 續占用系爭37號廠房2層及地下層廠房，甚至自行增建地上  
28 物，自應將占用部分遷讓返還予伊，並將所餘廢棄物清除，  
29 並給付積欠之租金及無權使用廠房所獲得之不當得利。爰依  
30 系爭租約甲第12條第1、2項、第3條、民法第767條第1項  
31 前、中段、第439條、第179條、第273條第1項規定對被告華

01 震公司、吳天銘提起本訴。

02 (二)被告銘流公司部分：伊前於106年11月1日與被告銘流公司簽  
03 立廠房租賃契約書(下稱系爭租約乙)，並由被告陳秀葉擔任  
04 被告銘流公司之連帶保證人，將伊所有之系爭37號廠房1樓  
05 出租予被告銘流公司，約定租金每月10萬元5000元(含稅)，  
06 按月於每月1日給付，租賃期間自107年1月1日起至109年12  
07 月31日止為期3年，是否續約雙方應於期滿前6個月通知對  
08 方。然被告銘流公司於108年7月起即未給付租金，經伊口頭  
09 催告仍置之不理，迄租期屆滿已達6個月63萬元(扣除租賃保  
10 證金51萬元後為12萬元)，伊亦曾於109年2月1日以存證信函  
11 通知被告銘流公司期滿不再續租。然被告銘流公司於租賃期  
12 滿後仍繼續使用系爭37號廠房1層迄今，又無權占用系爭37  
13 號廠房地下層部分，並有私自增建如附圖所示大工路37、39  
14 號1層之代碼C部分之地上物，自應將占有使用之廠房遷讓返  
15 還予伊，並將增建之地上物拆除，並應清償所積欠之租金及  
16 返還無權使用廠房之不當得利。爰依系爭租約乙第12條第  
17 1、2項、第3條、民法第767條第1項前、中段、第439條、第  
18 179條、第273條第1項規定對被告銘流公司、陳秀葉提起本  
19 訴。

20 (三)被告旭鴻公司部分：伊前於98年4月至103年3月將系爭39號  
21 廠房出租予被告旭鴻公司，但租期屆滿後並未續約，被告旭  
22 鴻公司並持續占用，並將公司、工廠登記於系爭39號廠房地  
23 址，亦將工廠登記於系爭37號廠房地址，自應將無權占用之  
24 廠房遷讓返還予伊，並將所遺廢棄物清除。爰依民法第767  
25 條第1項前、中段對被告旭鴻公司提起本訴。

26 (四)至被告吳天銘表示前與伊實質負責人黃莊芳容達成口頭協議  
27 114年12月31日云云。但黃莊芳容為伊公司董事，並無單獨  
28 代表伊與被告華震公司成立租賃契約之權限，且伊否認竊錄  
29 之對話內容具證據能力；對話內容也沒有對租賃標的物、租  
30 金等必要之點達成合意，也無從判定租約成立，且伊向來都  
31 會與承租人簽立租賃契約，不可能僅有口頭協議，且被告華

01 震公司提出之電話錄音內容也沒有通話日期，實無從認定係  
02 就系爭租約甲而展延租期，況被告華震公司無權占用之區域  
03 遠大於承租範圍即系爭39號廠房，更不足認有延長出租系爭  
04 39號廠房或無權占用系爭37號廠房之依據。而被告華震公司  
05 雖主張伊尚積欠其貨款8400萬元云云；然被告華震公司並未  
06 就其債權來源及數額為舉證，伊公司董事黃莊芳容於109年9  
07 月30日有偕同員工與被告華震公司員工潘春何結算貨款，經  
08 伊結算尚未給付被告華震公司之金額為1124萬7829元，被告  
09 華震公司所稱8400萬元貨款並無所據。另當時係與被告吳天  
10 銘聯繫並確認被告吳天銘同意擔任連帶保證人，但被告吳天  
11 銘沒有在契約上簽名就寄回伊公司。

12 (五)並聲明：(一)被告華震公司應將如附圖所示大工路37、39號  
13 1層之代碼J、P，大工路37、39號2層之代碼U、V1、V2及39  
14 號3層之代碼W、X等部分之地上物拆除。(二)被告銘流公司  
15 應將如附圖所示大工路37、39號1層之代碼C部分之地上物拆  
16 除。(三)被告華震公司、旭鴻公司應共同將如附圖所示大工  
17 路37、39號1層之代碼I部分之廢棄物清除。(四)被告華震公  
18 司、旭鴻公司應共同將門牌號碼桃園市○○區○○路00號廠  
19 房2層及39號廠房1至3層及地下層騰空遷讓返還予原告。  
20 (五)被告華震公司應將設於門牌號碼桃園市○○區○○路00  
21 號廠房之公司登記、工廠登記遷出。(六)被告旭鴻公司應將  
22 設於門牌號碼桃園市○○區○○路00號廠房之公司登記、工  
23 廠登記及設於門牌號碼桃園市○○區○○路00號廠房之工廠  
24 登記遷出。(七)被告華震公司、吳天銘應連帶給付原告934  
25 萬元，及其中880萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘54萬  
26 元自民事變更訴之聲明二狀繕本送達翌日起，均至清償日  
27 止，按週年利率5%計算之利息。(八)被告華震公司、吳天  
28 銘應連帶自110年1月1日起至騰空返還上開廠房之日止，按  
29 月給付原告63萬元；並自110年4月1日起至騰空遷讓返還上  
30 開廠房之日止，按日再給付原告3萬元。(九)被告銘流公司  
31 應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號廠房1層及地下層騰

01 空遷讓返還予原告。(十)被告銘流公司、陳秀葉應連帶給付  
02 原告12萬元，及其中9萬元自起訴狀繕本送達翌日起、另3萬  
03 元自民事變更訴之聲明二狀繕本送達翌日起，均至清償日  
04 止，按週年利率5%計算之利息。(十一)被告銘流公司、陳  
05 秀葉應連帶自110年1月1日起至騰空遷讓返還上開廠房之日  
06 止，按月給付原告10萬5000元；並自110年4月1日起至騰空  
07 遷讓返還上開廠房之日止，按日再給付原告3萬元。(十二)  
08 被告華震公司、銘流公司、旭鴻公司應共同將桃園市○○區  
09 ○○段00地號、27之1地號土地返還原告。(十三)願供擔保  
10 請准宣告假執行。

## 11 二、被告則以：

12 (一)被告華震公司：被告吳天銘為伊實際負責人，被告旭鴻公司  
13 之業務也是由被告吳天銘主導，原告先前有請託被告吳天銘  
14 幫忙投資被告旭鴻公司繼續經營。且108年10月間被告吳天  
15 銘有與原告實質負責人黃莊芳容通話並達成延長5年租約之  
16 合意，故兩造已展延租約至114年12月31日，則原告主張伊  
17 無權占用顯無理由。另原告先前有扣留應支付予伊之胚布織  
18 造染整代工事務之貨款共1523萬7604元，故曾向伊表示要  
19 以此扣抵應支付之租金，且於另案也自承自108年7月份按月  
20 抵扣租金，是伊與原告之系爭租約甲應屬不定期契約關係，  
21 原告未曾終止租約，故系爭租約甲之租期尚未屆至，也沒  
22 有積欠租金之情事，原告請求並無理由。另如附圖所示大工  
23 路37、39號1層之代碼I部分之廢棄物，實際上係先前廠區失  
24 火所剩餘之廠房建築廢棄物，應由原告自行負責清運處理等  
25 語以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
26 (二)如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

27 (二)被告吳天銘：伊並未在系爭租約甲簽名用印，自無須負  
28 連帶保證人之責等語以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假  
29 執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決願供擔保請准宣告  
30 免為假執行。

31 (三)被告銘流公司：伊自101年6月即向原告承租廠房迄今，除了

01 每個月租金10萬元均有按時給付外，每個月還要額外負擔租  
02 金10萬元發票稅金跟7萬元保證金(有另做1份每月17萬元之  
03 保證合約)，而在108年3、4月間原告公司莊小姐有告知年底  
04 要將工廠收回去，109年9月底莊小姐又稱確定年底要收回工  
05 廠，所以房租部分不收要直接從每個月7萬元保證金扣除等  
06 年底搬遷完畢再退回這幾年每月所繳保證金，伊無奈之下只  
07 能同意，故也有陸續安排搬遷設備事宜，但原告莊小姐又委  
08 託呂峻毓出面協調，因原告要與被告華震公司、祥玉染整企  
09 業股份有限公司在該廠區繼續合作染整事業，所以伊不須搬  
10 遷設備，109年1月中原告又告知要將租給被告旭鴻公司之設  
11 備做為3000萬元投資股金，並在109年2月發存證信函前告知  
12 伊係為將被告華震公司、被告旭鴻公司趕走，並非針對伊，  
13 原告又對伊提起本件訴訟，實感莫名等語以資抗辯。並聲  
14 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判  
15 決願供擔保請准宣告免為假執行。

16 (四)被告陳秀葉：伊並未在系爭租約乙簽名用印，故不負連帶保  
17 證人義務等語以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之  
18 聲請均駁回。(二)如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執  
19 行。

20 (五)被告旭鴻公司：伊前與原告有簽訂租約，於103年3月31日屆  
21 期後，雙方未再續簽租約，原告實際負責人黃莊芳容有找被  
22 告吳天銘洽談合作事宜，故原告改與被告華震公司接續合  
23 作，被告華震公司將承接原告下單之染整合約中機具操作勞  
24 務代工事務，以代工發包之方式發包予伊，此合作模式已歷  
25 經多年，原告並不得諉為不知；是伊僅係受被告華震公司指  
26 示而於廠區內執行染整合約之勞務代工事務，故實際僅為被  
27 告華震公司之占有輔助人，原告請求伊遷讓返還廠房，並無  
28 理由。且如附圖所示大工路37、39號1層之代碼I部分之廢棄  
29 物，實際上係先前廠區失火所剩餘之廠房建築廢棄物，應由  
30 原告自行負責清運處理等語以資抗辯。

31 三、系爭37號廠房為桃園市○○區○○段000○號，坐落於桃園

01 市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭27-1地號土地)，系  
02 爭39號廠房為桃園市○○區○○段0○○00○號，坐落於桃園  
03 市○○區○○段00地號土地(下稱系爭27地號土地)，而系爭  
04 37、39號廠房及坐落之系爭27、27-1地號土地均為原告所  
05 有，有所有權狀3張、土地及建物謄本共5份附卷可參(見桃  
06 簡卷第26頁正反面、46頁、本院卷一第299至317頁)。出租  
07 及占有使用情形認定如下：

08 (一)原告前與被告華震公司簽訂系爭租約甲，約定由原告將系爭  
09 39號廠房出租予被告華震公司，租期自107年1月1日起至109  
10 年12月31日止，租金每月60萬元，加計營業稅為63萬元，簽  
11 約時被告華震公司並有給付200萬元租賃保證金，有系爭租  
12 約甲附卷可參(見桃簡卷第27至29頁)。原告另與被告銘流公  
13 司簽訂系爭租約乙，約定由原告將系爭37號廠房1樓全部出  
14 租予被告銘流公司，租賃期間自107年1月1日起至109年12月  
15 31日止，租金每月10萬元，加計營業稅為10萬5000元，簽約  
16 時被告銘流公司有給付51萬元作為租賃保證金，有系爭租約  
17 乙附卷可憑(見桃簡卷第43至45頁)，而堪認定。

18 (二)原告前有將系爭39號廠房於98年4月1日起至103年3月31日止  
19 出租予被告旭鴻公司，惟之後即未再簽訂其餘租賃契約，有  
20 租賃契約書、廠房租賃契約書附卷可參(見桃簡卷第49至69  
21 頁反面)，亦可資認定。

22 (三)被告華震公司、被告銘流公司均僅有依系爭租約甲、乙給付  
23 租金至108年6月，108年7月起即未再依約給付租金；為被告  
24 華震公司、銘流公司所不爭執(見本院卷三第325頁、本院卷  
25 四第11頁)。而原告前於109年2月寄送存證信函予被告華震  
26 公司、被告銘流公司，告知租賃期限至109年12月31日期滿  
27 後不再出租，被告華震公司、被告銘流公司均於109年2月11  
28 日收受，有存證信函暨回執2份在卷可稽(見桃簡卷第32至33  
29 頁反面、47至48頁反面)。惟被告華震公司目前仍持續占有  
30 使用系爭39號廠房1至3層及地下層，被告旭鴻公司則持續占  
31 有使用系爭37號廠房2層，被告銘流公司另持續占有使用37

01 號廠房1層及地下層等情，均為被告華震公司、旭鴻公司、  
02 銘流公司所不爭執(見本院卷三第224至225頁)；且被告華震  
03 公司現仍將公司地址及工廠地址登記於系爭39號廠房，被告  
04 旭鴻公司則將公司地址登記於系爭39號廠房，工廠地址登記  
05 於系爭37、39號廠房，有經濟部商工登記公示資料查詢服務  
06 4份在卷可參(見本院卷四第85至87、91至93頁)；是上情均  
07 足認屬實。

08 四、原告請求被告華震公司、銘流公司、旭鴻公司遷讓返還系爭  
09 37、39號廠房，並給付積欠之租金及租期屆至後迄今之相當  
10 於租金之不當得利，另請求拆除增建地上物及清理廢棄物，  
11 均為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：  
12 (一)系爭租約甲、乙目前是否仍為有效？(二)如否，原告是  
13 否得請求被告華震公司、被告銘流公司、被告旭鴻公司遷讓  
14 返還系爭37號、39號廠房？(三)原告是否得請求被告華震公  
15 司、被告旭鴻公司之公司登記、工廠登記遷出？(四)原告是  
16 否得請求被告華震公司將如附圖所示大工路37、39號1層之  
17 代碼J、P，大工路37、39號2層之代碼U、V1、V2及39號3層  
18 之代碼W、X等部分之地上物拆除？並請求被告銘流公司將如  
19 附圖所示大工路37、39號1層之代碼C部分之地上物拆除？  
20 (五)原告是否得請求被告華震公司、被告旭鴻公司共同將如  
21 附圖所示大工路37、39號1層之代碼I部分之廢棄物清除？  
22 (六)原告得請求被告華震公司、吳天銘連帶給付之金額為  
23 何？(七)原告得請求被告銘流公司、陳秀葉連帶給付之金額  
24 為何？(八)原告請求被告華震公司、被告銘流公司、被告旭  
25 鴻公司共同將系爭27地號、27-1地號土地返還原告，有無理  
26 由？經查：

27 (一)系爭租約甲、乙之租賃關係均因租期屆至而消滅。

28 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法  
29 第450條第1項定有明文。租賃期間自107年1月1日起，至109  
30 年12月31日止，為期3年，契約期滿前續約與否雙方應於期  
31 滿前6個月通知對方，但乙方(即被告華震公司)保有優先承

01 租權。系爭租約甲第2條、系爭租約乙第2條均約定有明文  
02 (見桃簡卷第27頁反面、43頁反面)。是系爭租約甲、乙之租  
03 賃期間均於109年12月31日屆滿，且原告亦有依前開約定於  
04 期滿前6個月(即應於109年9月30日前)即109年2月11日通知  
05 被告華震公司、被告銘流公司，業如前述(見事實及理由欄  
06 貳、三、(三))，足認系爭租約甲、乙之租賃契約關係應已消  
07 滅無訛。

08 2.被告華震公司辯稱與原告實際負責人黃莊芳容已達成展延租  
09 約期間至114年12月31日之協議，主張系爭租約甲租賃期間  
10 尚未到期云云，並提出被告吳天銘與黃莊芳容之對話錄音譯  
11 文為證(見本院卷三第123至127頁)。經查：

12 (1)被告華震公司提出之譯文內容如下(見本院卷三第123頁)：

13 吳(即被告吳天銘)：大姐，所有的進度我都有跟你說，你說  
14 我們就是到12月，你不用算租金，到今年的12月不用算租  
15 金，我的廠房要整理什麼我都會事先跟你說，說清楚。

16 莊(即黃莊芳容)：今天說的事情…你同意從10、11、12三個  
17 月整頓維修租金先不收，你可以白紙黑字寫。

18 吳：大姐你那個租期10年你要同意喔，我們現在租我們大整  
19 理嘛。

20 莊：我不要租10年，我跟你說5年5年。

21 吳：5年5年，好啦。OK，

22 莊：頂多跟你打5年，5年再來說。

23 吳：好啦，5年，因為我們大整理嘛。

24 是依前開對話中，被告吳天銘確實有跟黃莊芳容提及租約要  
25 訂5年；然僅依上開對話，本無從確認是針對何筆租賃契約  
26 而為之討論，故難以上開對話兩造已重新確認系爭租約甲之  
27 租賃契約再延續5年，被告華震公司所辯本難認屬實。況且  
28 被告華震公司亦未說明此為何時之對話內容，即便是就廠房  
29 租賃契約或針對系爭39號廠房租約所為之討論，仍無從認定  
30 是系爭租約甲簽訂前或後而為之討論；被告華震公司單以上  
31 開對話錄音譯文主張系爭租約甲之租賃期間已延長至114年1

01 2月31日，本無從逕採。

02 (2)又證人即原告公司董事黃莊芳容於本院審理時證稱：上開對  
03 話應該在101年左右，在102年簽訂租約以前，因為內容有講  
04 到12月以前不算租金，他要伊給他一個整修期，所以3個月  
05 不要算租金，這應該是在102年以前的對話，對話中提到租  
06 期10年、5年確實是大工路37、39號廠房，但伊雖有參與廠  
07 房出租事宜，但廠房出租、續租最後仍要由董事會決定，不  
08 可能以口頭方式成立租賃契約，一定要簽租約等語(見本院  
09 卷三第318、323頁)。又參以原告提起本訴時即於起訴狀敘  
10 明102年1月1日起即將系爭39號廠房出租予被告華震公司，  
11 租約屆滿前之106年11月1日再與被告華震公司簽訂系爭租約  
12 甲等語(見桃簡卷第6頁)；如依證人黃莊芳容所述上開對話  
13 時間點是在102年以前，對照前開起訴狀所載內容，則原告  
14 與被告華震公司於102年簽訂之租約期間確實為5年，而與前  
15 開對話譯文內容相符，是證人黃莊芳容證稱上開對話時間點  
16 應在102年以前，堪認可採；況依原告本件對於被告華震公  
17 司、被告銘流公司甚至被告旭鴻公司提起之訴訟內容，均與  
18 廠房租賃有關，也均有簽訂廠房租賃契約，故證人黃莊芳容  
19 證稱原告公司就廠房出租均會簽訂書面租賃契約乙節，亦堪  
20 信為真。

21 (3)從而，被告華震公司提出之對話譯文本不足認兩造有將系爭  
22 租約甲之租賃期間延長至114年12月31日；且對話時間點應  
23 認係系爭租約甲簽訂前之對話，且討論之廠房租賃契約應係  
24 系爭租約甲之前的租賃契約，益證被告華震公司辯稱系爭租  
25 約甲租賃期間尚未屆至乙節，不足採信。

26 3.被告華震公司雖辯稱原告有同意以積欠之貨款扣抵租金，故  
27 應認系爭租約甲為不定期限之租賃契約云云。經查：

28 (1)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用、收益，而出  
29 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，固  
30 為民法第451條所明定。次按定期租賃契約期滿後，得否變  
31 為不定期限租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思

01 為條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。且出租人  
02 於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失  
03 為出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之  
04 效力(最高法院85年度台上字第2182號民事判決意旨參照)。

05 (2)證人即原告公司董事黃莊芳容於本院審理時證稱：原本108  
06 年8、9月原告公司與被告華震公司之業務往來都有正常給付  
07 貨款，但因為被告華震公司108年7月以後就沒有給付租金，  
08 所以就將貨款拿來抵租金等語(見本院卷三第319頁)；是被  
09 告華震公司所稱有以交易貨款抵償租金固然無誤，惟原告確  
10 實在租約屆滿前即寄送存證信函給被告華震公司表示期滿後  
11 不再續租，亦如前述，依前開實務見解可知，原告既已有明  
12 確表示反對續租之意思表示，無論原告對於被告華震公司尚  
13 積欠多少貨款未給付，因與民法第451條規定情形不合，系  
14 爭租約甲自不因而成為不定期限之租賃契約。被告華震公司  
15 所辯顯非可採。

16 4.被告銘流公司雖辯稱原告在109年2月發存證信函前告知係為  
17 將被告華震公司、被告旭鴻公司趕走，並非針對被告銘流公  
18 司等語。然查，原告對於被告銘流公司寄發存證信函通知不  
19 再續租乙節，業認定如前，即便當時並未有特別針對被告銘  
20 流公司之意思，但系爭租約乙租賃期間確實屆至，被告銘流  
21 公司也未曾提出兩造有再續租而簽訂其餘租賃契約之事證，  
22 自無從認定原告與被告銘流公司之系爭租約乙仍有租賃契約  
23 之效力存在。

24 (二)原告請求被告華震公司、被告旭鴻公司共同將系爭37號廠房  
25 2層、系爭39號廠房1至3層及地下層騰空遷讓返還原告，以  
26 及請求被告銘流公司將系爭37號廠房1層及地下層騰空遷讓  
27 返還原告，均有理由。

28 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  
29 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第455條前  
30 段、第767條第1項前段定有明文。查系爭37號廠房1層及地  
31 下層目前仍為被告銘流公司分別作為染布工廠及辦公室、原

01 水池使用，系爭39號廠房1樓為被告華震公司、被告旭鴻公  
02 司擺放機具，系爭39號廠房2層目前因火災多已拆除，僅於  
03 樓地板及邊緣之屋頂，系爭39號廠房3層僅餘鐵製樓梯可供  
04 單人通行等情，則經本院至現場勘驗確認無誤，有本院113  
05 年1月30日勘驗筆錄附卷可參(見本院卷二第343至345頁)，  
06 被告華震公司、銘流公司、旭鴻公司也對前開原告主張所占  
07 用之範圍並不爭執，亦如前述(見事實及理由欄貳、三、  
08 (三))；堪認系爭37、39號廠房目前確實為被告華震公司、銘  
09 流公司、旭鴻公司占有使用中無誤。

10 2.而原告與被告華震公司之系爭租約甲、原告與被告銘流公司  
11 之系爭租約乙之租賃關係確實於109年12月31日消滅，業如  
12 前述；而原告與被告旭鴻公司自103年4月1日以後也早已無  
13 廠房租賃契約，亦認定如前(見事實及理由欄貳、三、(二))；  
14 被告旭鴻公司雖表示其僅為被告華震公司之占有輔助人，但  
15 被告華震公司亦無占有使用系爭37、39號廠房之權限，被告  
16 旭鴻公司自不得以此主張得有占有使用系爭37、39號廠房之  
17 權源。是被告華震公司、銘流公司、旭鴻公司占有使用系爭  
18 37、39號廠房，顯無任何使用權限，則原告請求其等分別自  
19 將占有使用之廠房遷讓返還予原告，應有理由。

20 (三)原告請求被告華震公司、被告旭鴻公司將設定於系爭37、39  
21 號廠房之公司登記、工廠登記遷出，為有理由。

22 按對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項  
23 中段定有明文。查被告華震公司現仍將公司地址及工廠地址  
24 登記於系爭39號廠房，被告旭鴻公司則將公司地址登記於系  
25 爭39號廠房，工廠地址登記於系爭37、39號廠房，已認定如  
26 前(見事實及理由欄貳、三、(三))；然原告與被告華震公司、  
27 旭鴻公司並無租賃關係存在，業如前述，原告既未同意被告  
28 華震公司、旭鴻公司將公司登記、工廠登記設定於系爭37、  
29 39號廠房，則被告華震公司、旭鴻公司將公司登記、工廠登  
30 記設定於原告所有之系爭37、39號廠房，將使他人誤認其等  
31 有占有使用或管領系爭37、39號廠房之權限，對於原告之所

01 有權顯有妨害，則原告請求被告華震公司、旭鴻公司遷出公  
02 司登記、工廠登記，應屬有據。

03 (四)原告得請求被告華震公司將如附圖所示大工路37、39號1層  
04 之代碼J、P，大工路37、39號2層之代碼U、V1、V2及39號3  
05 層之代碼W、X等部分之地上物拆除；並請求被告銘流公司將  
06 如附圖所示大工路37、39號1層之代碼C部分之地上物拆除。

07 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。  
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項  
09 前、中段定有明文。次按乙方(承租人)非經甲方(原告)之書  
10 面同意，不得在廠區內再加蓋其他建築物或擴充廠房，如有  
11 需求，經雙方協商同意後才可執行。系爭租約甲、乙第8條  
12 約定有明文(見桃簡卷第37、44頁)。經查：

13 (1)如附圖所示大工路37、39號1層之代碼J、P，大工路37、39  
14 號2層之代碼U、V1、V2及39號3層之代碼W、X等部分之地上  
15 物為被告華震公司所增建，為被告華震公司實際負責人即被  
16 告吳天銘於本院審理中坦認無誤(見本院卷三第111頁)；如  
17 附圖所示大工路37、39號1層之代碼C部分之車棚亦經被告銘  
18 流公司於本院履勘時自承為其自行增建(見本院卷一第275  
19 頁)；上情堪以認定。

20 (2)惟被告華震公司、銘流公司自行增建上開地上物，並未提出  
21 有何如系爭租約甲、乙所約定之原告書面同意，也未提出曾  
22 與原告協商而經其同意之相關證據，堪認被告華震公司、銘  
23 流公司增建前開地上物並未經所有人同意。

24 2.系爭37、39號廠房為原告所有並坐落於原告所有之系爭27、  
25 27-1地號土地，均認定如前(見事實及理由欄貳、三)；則被  
26 告華震公司、銘流公司未經原告同意而自行搭建前開地上物  
27 於系爭27、27-1地號土地，顯為無權占有原告之系爭27、27  
28 -1地號土地，並侵害原告之所有權，原告請求被告華震公  
29 司、銘流公司將前開地上物予以拆除，應屬有據。

30 (五)原告不得請求被告華震公司、旭鴻公司共同將如附圖所示大  
31 工路37、39號1層之代碼I部分之廢棄物清除。

01 1.按租期屆滿，雙方任何一方若不續約，乙方(即被告華震公  
02 司)應將其所有機器設備遷出廠區。並將廠區內廢棄物清理  
03 乾淨。土地、廠房、宿舍等租賃物回復原狀，歸還甲方(即  
04 原告)，不得藉故拖延，並不得請求遷移等任何費用。系爭  
05 租約甲第12條約定有明文。原告依前開規定請求目前占有系  
06 爭廠房37、39號1層之被告華震公司、旭鴻公司將如附圖所  
07 示大工路37、39號1層之代碼I部分之廢棄物清除。惟查：

08 (1)系爭39號廠房曾於111年3月28日發生火災而大面積燒燬，有  
09 桃園市消防局火災證明書、桃園市政府消防局提供火災調查  
10 資料內容及火災照片14張在卷可參(見本院卷一第368至378  
11 頁)，而被告華震公司於火災後也有進行清理工程，有銘耀  
12 精機有限公司報價單、銘宏環保事業有限公司估價單、家驊  
13 工程有限公司報價單、清理照片、亦盛企業社112年2月26日  
14 函暨現場照片附卷可參(見本院卷二第125至129、133至13  
15 5、139、149至150、183至199、211至217、279至287頁)，  
16 附圖則係本院則於火災及被告華震公司清理現場後，才於11  
17 3年1月30日再度至現場履勘而測量製作。而如附圖所示大工  
18 路37、39號1層之代碼I部分經註明為「建築廢棄物」，且依  
19 被告華震公司提供之現況廢棄物照片(見本院卷三第305至30  
20 9頁)，亦可見目前殘餘之廢棄物多為石礫，並可見有裸露之  
21 鋼筋，則被告被告華震公司、旭鴻公司主張該部分廢棄物為  
22 廠房失火剩餘之建築廢棄物，應屬有據。

23 (2)而前開系爭租約甲第12條第1項約定之「廠區內廢棄物」，  
24 依照該約定後段被告華震公司「應將土地、廠房、宿舍等租  
25 賃物回復原狀」，則可推論應清除之「廠區內廢棄物」應係  
26 被告華震公司承租期間因營運所產生之廢棄物，而不包含廠  
27 房本身；則如附圖所示大工路37、39號1層之代碼I部分既然  
28 係系爭39號廠房火災後所餘建築廢棄物，而難認為被告華震  
29 公司營運所產生之廢棄物。

30 (3)原告主張該部分廢棄物為被告華震公司自行製造，且曾對外  
31 收受諸多廢棄物，而合理懷疑該部分廢棄物應係被告取得等

01 情(見本院卷四第10至11頁)，並未見原告有其餘舉證，且依  
02 現場跡證應認屬建築廢棄物，已如前述，則原告上開主張並  
03 非可採。

04 2.又原告係依系爭租約甲第12條第1項約定請求清除廢棄物而  
05 非回復原狀，然如附圖所示大工路37、39號1層之代碼I部分  
06 應為廠房燒餘後之建築廢棄物，而非被告華震公司、旭鴻公  
07 司營運產生之廢棄物，則原告請求其等清除，應無理由。

08 (六)原告得請求被告華震公司給付1萬7829元及自110年4月1日起  
09 至騰空遷讓返還廠房之日止按月給付63萬元，並按日給付懲  
10 罰性違約金3萬元。

11 1.按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有  
12 明文。次按自107年1月1日起，每月租金60萬元(營業稅外  
13 加)。系爭租約甲第3條前段定有明文(見桃簡卷第27頁反  
14 面)。則被告華震公司於承租期間本應按月給付原告63萬元  
15 【計算式： $60萬 \times (1+5\%) = 63萬$ ），而被告華震公司僅給付  
16 租金至108年6月，已認定如前(見事實及理由欄貳、三、  
17 (三))，則被告華震公司自108年7月迄109年12月31日租約期滿  
18 共18個月，尚有1134萬元租金未給付(計算式： $63萬元 \times 18 = 1$   
19 134萬)。

20 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
22 179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租  
23 金之利益，為社會之通常觀念。查系爭租約甲租期於109年1  
24 2月31日屆滿後，兩造間租賃關係消滅，已如前述，被告華  
25 震公司即無繼續占有使用廠房之法律上原因，其繼續使用，  
26 致原告受有無法使用收益廠房之損害，自應給付原告相當於  
27 廠房租金之不當得利，則原告以系爭租約甲所約定之每月租  
28 金63萬元，依民法第179條規定請求被告給付自110年1月1日  
29 起至返還廠房之日止，按月給付相當於租金之不當得利63萬  
30 元，應屬有據。

31 3.又按乙方不按前項規定交還租賃物予甲方時，逾期3個月內

01 依原租金計算違約金。逾期3個月以上，每逾1日，乙方應賠  
02 償甲方3萬元整計算之懲罰性違約金。系爭租約甲第12條第2  
03 項約定有明文(見桃簡卷第37頁反面)。系爭租約甲租期迄10  
04 9年12月31日屆滿，被告華震公司本應返還承租之廠房，卻  
05 迄今仍持續占有，則於租期屆滿後3個月即應依前開約定按  
06 日給付懲罰性違約金3萬元，原告此部請求亦為有據。

07 4.又證人黃莊芳容於本院審理時證稱：原告公司每個月都有給  
08 被告華震公司訂單，被告華震公司不給付租金後就以貨款抵  
09 扣租金，吳天銘也同意，原告公司與被告華震公司每個月業  
10 務往來金額約800萬至1000萬元上下，但與被告華震公司業  
11 務往來其間只有到108年9、10月左右，後來訂單金額就越來  
12 越少，伊有與被告華震公司潘副總結算等語(見本院卷三第3  
13 19至320頁)；原告並有提出其與被告華震公司潘春何副總結  
14 算會議照片、結帳明細表、潘春何之名片為證(見本院卷三  
15 第383至395頁)，並當庭說明結算未給付之金額有400萬8173  
16 元、521萬7781元、136萬4940元、65萬6935元共計1124萬78  
17 29元(計算式：400萬8173元+521萬7781元+136萬4940元+65  
18 萬6935元=1124萬7829元)(見本院卷四第8頁)；堪認原告自  
19 承尚有1124萬7829元貨款未給付予被告華震公司，且證人黃  
20 莊芳容亦證稱確實兩造已同意以未給付之貨款扣抵租金，則  
21 上開1124萬7829元貨款應可扣抵(或為抵銷)被告華震公司所  
22 積欠之租金。另被告華震公司前已給付租賃保證金200萬  
23 元，已認定如前(見事實及理由欄貳、三、(-))，此部分亦應  
24 得一併扣除。故被告華震公司積欠之金額應得扣除共1324萬  
25 7829元(計算式：1124萬7829元+200萬元=1324萬7829元)。

26 5.被告華震公司雖辯稱被告吳天銘曾與和義工司、合群公司董  
27 事長於109年間核對積欠帳務，結算原告公司有積欠被告華  
28 震公司8400多萬元、潘副總並非被告華震公司員工，且原告  
29 於另案自承積欠金額為1523萬7604元云云(見本院卷三第324  
30 頁、本院卷四第14至15頁)。然查：

31 (1)潘春何之名片確實印製為被告華震公司染整部業務副總，有

01 名片附卷可稽(見本院卷三第395頁)，且被告吳天銘於另案  
02 作證時亦證稱：潘春何會協助處理被告華震公司與原告公司  
03 之業務等語，有臺灣高等法院111年度重上字第929號案件11  
04 2年12月5日準備程序筆錄附卷為憑(見本院卷三第400頁)，  
05 則被告吳天銘也證實潘春何確實有為被告華震公司處理與原  
06 告公司間業務，堪認潘春何有代表被告華震公司與原告公司  
07 商談之業務權限，被告華震公司空言否認難認可採。且原告  
08 提出之結帳明細表4張均有「潘」之簽名確認(見本院卷三第  
09 387至393頁)，則原告主張前開結帳明細表係經原告公司與  
10 被告華震公司所核對之金額，應屬可採。

11 (2)又原告公司與訴外人台塑能源科技股份有限公司之給付貨款  
12 判決之不爭執事項第1項為「被告(即本件原告公司)前委由  
13 華震公司進行胚布織造染整代工事務，貨款共1523萬7604  
14 元，被告(即本件原告公司)以收受貨物」，有臺灣臺北地方  
15 法院110年度重訴字第781號判決附卷可憑(見本院卷三第130  
16 頁)；然上開不爭執事項僅能認定原告就其與被告華震公司  
17 之貨款金額1523萬7604元並不爭執，但未提及該部分金額均  
18 未給付，是上述判決內容並不足認原告公司尚未給付被告華  
19 震公司之金額應為1523萬7604元。

20 (3)被告華震公司所稱積欠貨款金額達8400多萬元，並未提出相  
21 關依據及證明，本難認可採；至被告吳天銘曾表示一開始會  
22 說合群公司對帳金額為4000多萬元，是因為已經扣除林晟公  
23 司部份等語(見本院卷三第324頁)；則被告華震公司所主張  
24 之對帳金額極有可能混雜其餘公司之債權債務一併計算，更  
25 不足認為真實。

26 6.從而，被告華震公司得扣除之金額1324萬7829元在扣除租期  
27 間積欠之租金1134萬元後還有餘額190萬7829元(計算式：13  
28 24萬7829元-1134萬=190萬7829元)，是原告已不得請求租期  
29 存續間所積欠之租金。另被告華震公司於租期屆滿後即110  
30 年1月1日起至遷讓返還廠房之日止應按月給付相當於租金之  
31 不當得利63萬元，因前述餘額190萬7829元在扣除3個月相當

01 於租金之不當得利後尚餘1萬7829元(計算式：190萬7829-63  
02 萬×3=1萬7829元)，則按月給付相當於租金之不當得利期間  
03 應得自110年4月1日起算。故被告華震公司應給付原告之金  
04 額應為1萬7829元及自110年4月1日起至騰空遷讓返還廠房之  
05 日止按月給付63萬元，並按日給付懲罰性違約金3萬元。原  
06 告逾此範圍之請求即無理由。

07 7.至原告主張被告吳天銘為系爭租約甲之連帶保證人，而應就  
08 前開金額負連帶保證責任等語。然查，系爭租約甲之連帶保  
09 證人欄位雖有記載被告吳天銘之姓名、身分證字號、電話及  
10 住址等資料，但均為印刷字體，並未有被告吳天銘本人簽名  
11 確認，有系爭租約甲附卷可憑(見桃簡卷第38頁)，且被告吳  
12 天銘亦否認有同意擔任連帶保證人(見本院卷四第12頁)，則  
13 原告請求被告吳天銘與被告華震公司就前開應給付原告之金  
14 額負連帶給付責任，應無理由。

15 (七)原告得請求被告銘流公司給付12萬元，其中9萬元自111年2  
16 月25日起、其餘3萬元自114年1月4日起，均至清償日止按週  
17 年利率5%計算之利息；另得請求自110年1月1日起至遷讓廠  
18 房之日止按月給付10萬5000元，並自110年4月1日起至遷讓  
19 返還廠房之日止按日給付懲罰性違約金3萬元。

20 1.按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有  
21 明文。次按自107年1月1日起，每月租金10萬元(營業稅外  
22 加)。系爭租約乙第3條前段定有明文(見桃簡卷第43頁反  
23 面)。則被告銘流公司於承租期間本應按月給付原告10萬500  
24 0元【計算式：10萬×(1+5%)=10萬5000元)，而被告銘流  
25 公司僅給付租金至108年6月，已認定如前(見事實及理由欄  
26 貳、三、(三))，則被告銘流公司自108年7月迄109年12月31日  
27 租約期滿共18個月，尚有189萬元租金未給付；惟原告主張  
28 被告銘流公司於租期期間積欠之租金為6個月(見桃簡卷第13  
29 頁)，則原告請求被告銘流公司給付租期間積欠租金63萬元  
30 為有理由(計算式：10萬5000元×6=63萬元)。

31 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
02 179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租  
03 金之利益，為社會之通常觀念。查系爭租約乙租期於109年1  
04 2月31日屆滿後，兩造間租賃關係消滅，已如前述，被告銘  
05 流公司即無繼續占有使用廠房之法律上原因，其繼續使用，  
06 致原告受有無法使用收益廠房之損害，自應給付原告相當於  
07 廠房租金之不當得利，則原告以系爭租約乙所約定之每月租  
08 金10萬5000元，依民法第179條規定請求被告給付自110年1  
09 月1日起至返還廠房之日止，按月給付相當於租金之不當得  
10 利10萬5000元，應屬有據。

11 3.又按乙方不按前項規定交還租賃物予甲方時，逾期3個月內  
12 依原租金計算違約金。逾期3個月以上，每逾1日，乙方應賠  
13 償甲方3萬元整計算之懲罰性違約金。系爭租約乙第12條第2  
14 項約定有明文(見桃簡卷第44頁反面)。系爭租約乙租期迄10  
15 9年12月31日屆滿，被告銘流公司本應返還承租之廠房，卻  
16 迄今仍持續占有，則於租期屆滿後3個月即自110年4月1日起  
17 應依前開約定按日給付懲罰性違約金3萬元，原告此部請求  
18 亦為有據。

19 4.被告銘流公司雖稱與原告公司每個月還要額外負擔租金10萬  
20 元發票稅金、7萬元保證金，另有簽訂每月17萬元之保證合  
21 約，且109年9月底以後就不收房租會從每月7萬元保證金扣  
22 除等語(見本院卷一第109至110頁)；惟未見被告銘流公司有  
23 提出任何依據，本難認被告銘流公司上開主張屬實。又證人  
24 黃莊芳容於本院審理時固證稱：被告銘流公司租金確實是17  
25 萬元，其中10萬元是照系爭租約乙，另外7萬元是匯款到伊  
26 個人帳戶，伊也有繳清罰款，是被告吳天銘或原先承租之阿  
27 宏說這樣可減輕稅負等語(見本院卷三第322頁)。然縱然被  
28 告銘流公司與原告所約定之每月租金實際上為17萬元，但原  
29 告本件僅有就系爭租約乙所約定每月租金10萬元部分而為請  
30 求，被告銘流公司並未提出證明其於108年7月以後仍有給付  
31 租金之證明，或原告公司有同意免為給付租金義務之依據，

01 則被告銘流公司上開所辯仍不足減免其應給付前開金額之義  
02 務。

03 5.又被告銘流公司尚有給付租賃保證金51萬元，亦認定如前  
04 (見事實及理由欄貳、三、(-))，應得自被告銘流公司應給付  
05 之租期間積欠之租金63萬元扣除，故積欠之租金金額應為12  
06 萬元(計算式：63萬-51萬=12萬元)；另得請求被告銘流公司  
07 給付自110年1月1日起至遷讓返還廠房之日止按月給付10萬5  
08 000元，並自110年4月1日起至遷讓返還廠房之日止按日給付  
09 3萬元之懲罰性違約金。

10 6.又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
13 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
15 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
16 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203  
17 條分別定有明文。則原告就請求被告銘流公司給付積欠租金  
18 12萬元，其中9萬元自民事起訴狀送達翌日即111年2月25日  
19 起(見桃簡卷第82頁)、其餘3萬元自民事變更訴之聲明二狀  
20 送達翌日即114年1月4日起(見本院卷四第101頁)，均至清償  
21 日止按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

22 7.至原告主張被告陳秀葉為系爭租約乙之連帶保證人，而應就  
23 前開金額負連帶保證責任等語。然查，系爭租約乙之連帶保  
24 證人欄位雖有記載被告陳秀葉之姓名、身分證字號及住址等  
25 資料，但均為印刷字體，並未經被告陳秀葉本人簽名確認，  
26 有系爭租約乙附卷可憑(見桃簡卷第45頁)，且被告陳秀葉亦  
27 否認有同意擔任連帶保證人，則原告請求被告陳秀葉與被告  
28 銘流公司就前開應給付原告之金額負連帶給付責任，應無理  
29 由。

30 (八)原告得請求被告華震公司、銘流公司、旭鴻公司共同將系爭  
31 27、27-1地號土地返還原告。

01 依附圖所示系爭37、39號廠房位於同一廠區，並設有代碼0  
02 之守衛室，且守衛室旁尚有以電動鐵門管制，有照片附卷可  
03 參(見本院卷一第235頁)；則被告華震公司、銘流公司、旭  
04 鴻公司除占有使用系爭37、39號廠房以外，亦將系爭27、27  
05 -1地號土地一併占有使用。原告為系爭27、27-1地號土地所  
06 有人，亦認定如前(見事實及理由欄貳、三)，則原告請求共  
07 同占有使用系爭27、27-1地號土地之被告華震公司、被告銘  
08 流公司、被告旭鴻公司返還土地，亦為有據。

09 五、綜上所述，原告下述：(一)請求被告華震公司、被告旭鴻公  
10 司共同將系爭37號廠房2層、系爭39號廠房1至3層及地下層  
11 騰空遷讓返還原告；(二)請求被告銘流公司將系爭37號廠房  
12 1層及地下層騰空遷讓返還原告；(三)請求被告華震公司將  
13 如附圖所示大工路37、39號1層之代碼J、P，大工路37、39  
14 號2層之代碼U、V1、V2及39號3層之代碼W、X等部分之地上  
15 物拆除；(四)請求被告華震公司、旭鴻公司將公司登記、工  
16 廠登記自系爭37、39號廠房遷出；(五)請求被告銘流公司將  
17 如附圖所示大工路37、39號1層之代碼C部分之地上物拆除；  
18 (六)請求被告華震公司給付1萬7829元及自110年4月1日起至  
19 騰空遷讓返還廠房之日止按月給付63萬元，並按日給付懲罰  
20 性違約金3萬元；(七)請求被告銘流公司給付12萬元，其中9  
21 萬元自111年2月25日起、其餘3萬元自114年1月4日起，均至  
22 清償日止按週年利率5%計算之利息，另自110年1月1日起至  
23 遷讓廠房之日止按月給付10萬5000元，並自110年4月1日起  
24 至遷讓返還廠房之日止按日給付懲罰性違約金3萬元；(八)  
25 請求被告華震公司、銘流公司、旭鴻公司共同返還系爭27、  
26 27-1地號土地；為有理由。逾上開範圍之請求則屬無據，應  
27 予駁回。

28 六、末以，原告及被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，或免  
29 為假執行之宣告，核無不合；爰就原告勝訴部分分別酌定相  
30 當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即  
31 失所附麗，應予駁回。

01 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本  
02 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

05 民事第四庭 法官 丁俞尹

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

10 書記官 張禕行