

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第79號

原告 逢御機械工業有限公司

法定代理人 許迪旭

訴訟代理人 鄧湘全律師

潘紀寧律師

被告 國聯應材股份有限公司

法定代理人 王百正

訴訟代理人 高逸文律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌為桃園市○○區○○○路000巷00號廠房及緊鄰00
號之倉庫全部回復原狀後騰空遷讓返還予原告。

被告應協同原告向臺灣電力股份有限公司將桃園市○○區○○○
路000巷00號（電號000000000000）用戶名稱更改為原告。

被告應給付原告新臺幣壹仟叁佰壹拾萬捌仟伍佰陸拾元，及自民
國112年3月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

被告應自民國112年3月16日起至全部回復原狀後騰空返還第一項
廠房之日止，按日給付原告新台幣貳萬捌仟柒佰柒拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第三項於原告以新臺幣肆佰叁拾柒萬元為被告供擔保後，
得假執行；但被告如以新臺幣壹仟叁佰壹拾萬捌仟伍佰陸拾元為
原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項就各期到期部分，於原告按期以新臺幣壹萬元為被

01 告供擔保後，得假執行。但被告如按期以新臺幣貳萬捌仟柒佰柒
02 拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、原告起訴主張：座落於桃園市○○區○○段000地號土地及
06 其上即門牌為桃園市○○區○○路000巷00號之鋼構廠房
07 及緊鄰00號倉庫，即C廠區及C1廠區（下稱系爭廠房）為原
08 告所有。被告於民國110年5月28日與原告就上開土地及系爭
09 廠房簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租期自110年6月1日
10 起至115年5月31日止，租金每月新臺幣（下同）822,000元
11 （此為不含稅金額；故稅後租金為863,100），並約定自系
12 爭租賃契約生效之日起，由原告將系爭廠房及設施按現狀交
13 付被告使用。詎被告自111年9月10日起即未依約給付租金及
14 同年8月份之水費，經原告以電子郵件向被告催討給付租金
15 未果；後經原告以存證信函、民事起訴狀繕本之送達催告
16 被告給付租金，如逾期未給付即以民事起訴狀繕本為終止
17 租約之意思表示，然被告迄今仍未給付，則系爭租約業已終
18 止，被告應將系爭房屋、土地騰空遷讓返還予原告。被告迄
19 今尚積欠111年9月10日起至111年12月10日止之租金未繳
20 納，共計3,452,400元；另依系爭租約第3條3.1約定「乙方
21 若逾期支付租金，每逾期一日，則乙方須按月租金總額之5%
22 支付滯納金。拖欠租金（含相關應給付甲方費用）超過二個
23 月租金總額，甲方有權收回此租賃物，乙方須按實際使用日
24 交納租金並承擔違約責任」，故被告除應給付上開積欠之租
25 金外，依前開約定，尚需支付逾期未繳納租金之5%滯納金，
26 則計算至原告111年12月20日起訴（即終止租約）之日止，
27 應給付之滯納金為9,580,410元【9月逾期101日、10月逾期7
28 1日、11月逾期40日、12月逾期10日，計算式：863,100元×
29 5%×（101+71+40+10）=9,580,410元】。且被告仍繼續占有
30 使用系爭廠房，自屬無法律上之原因，而受有相當於租金之
31 利益，原告自得於系爭租賃契約終止後，另依不當得利之法

01 律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，並依系爭租
02 約第7條7.2應給付原告相當於每日租金一倍數額之懲罰性違
03 約金，即每日共計應給付原告57,540元【 $863,100\text{元}\div 30\times 2=57,540\text{元}$ 】。另被告尚積欠系爭房屋111年8月至111年12月之
04 水費5,000元未為給付，並依系爭租約約定，按應繳總額按
05 月加收5%違約金，個月應繳公有水費之違約金分別為：【8
06 月250元， $1,000\text{元}\times 5\%\times 5=250$ ；9月200元， $1,000\text{元}\times 5\%\times 4=$
07 200 ；10月150元， $1,000\text{元}\times 5\%\times 3=150$ ；11月100元， $1,000$
08 $\text{元}\times 5\%\times 2=100$ ；12月50元， $1,000\text{元}\times 5\%\times 1=50$ 】即被告應給
09 付原告水費之違約金總額為750元【 $250+200+150+100+50=750$ 】；又因被告承租系爭廠房後曾向原告要求將系爭廠房用
10 電過戶與被告，茲併予請求被告協同原告向臺灣電力公司將
11 桃園市○○區○○○路000巷00號，電號0000000000用戶名
12 稱更改為原告。另併依系爭租賃契約第11條11.2約定，請求
13 給付涉訟之律師費用7萬元等語。爰依民法第455條、第179
14 條及第767條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）
15 被告應將門牌為桃園市○○區○○○路000巷00號廠房及緊
16 鄰00號之倉庫全部回復原狀後騰空遷讓返還予原告。（二）
17 被告應協同原告向臺灣電力股份有限公司將桃園市○○區○○
18 ○○○路000巷00號（電號0000000000）用戶名稱更改為原
19 告。（三）被告應給付原告13,108,560元，及自起訴狀繕本
20 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（四）被告
21 應自起訴狀繕本送達翌日起至全部回復原狀後騰空返還上開
22 廠房之日止，按日給付原告57,540元。（五）願供擔保，請
23 准宣告假執行。

24
25
26 二、被告則以：關於原告主張被告未給付租金之部分，係因被告
27 所承租之系爭廠房，包含原告未告知被告有違章建築之部
28 分，而該違章建築部分之面積非小，除直接影響被告使用
29 外，更導致被告無法保險，直接導致被告租賃目的無法達
30 成。是以，原告既未提供合於約定使用狀態之租賃標的，則
31 被告當得就租金部分主張同時履行抗辯。另原告將系爭廠房

01 交與被告時，場內簡陋並無任何裝潢或隔間，係被告承租
02 後，由被告耗資億元裝潢系爭廠房，兩造間之系爭租約之締
03 結真意應包含租地建物之意旨，原告竟以租金欠繳數約為由
04 主張基地返還，與土地法第103條規定有違，觀系爭租約第
05 1.1條，形式上雖係約定系爭廠房面積共計1,784坪，然實際
06 上除系爭廠房外，尚包含雨遮面積及三角地面積，足認系爭
07 租約之效力與一般租賃契約之效力範圍不同，除廠房外尚包
08 括土地之租賃，故系爭租約既包含租地建屋之意旨，則應受
09 前開規定拘束，原告即不得據此主張返還系爭廠房；另系爭
10 租約第14.3條就C1廠區約定無法為廠房登記之原因繁多，尚
11 不足據此證明原告曾就C1廠區屬違建一事為說明。縱鈞院認
12 為系爭租約不具有租地建屋之意旨，然被告承租系爭廠房所
13 投入之資本甚鉅，並不亞於租地建屋，自有類推適用土地法
14 103條之必要，在被告積欠租金達二年以上前，原告尚不得
15 收回系爭租賃標的至明。另縱鈞院認為原告主張解約有理由，
16 被告亦得就有益費用或損害賠償為依據，主張就被告未
17 系爭廠房支出之裝潢、設備費用為抵銷。並聲明：（一）原
18 告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供
19 擔保請准宣告假執行。

20 三、兩造不爭執事項：

21 原告主張與被告於110年5月28日簽定系爭租約，而被告僅給
22 付租金至111年8月份，就111年9月份後即未再給付租金等
23 情，為兩造所不爭執，是此部分之事實，堪先認定。

24 四、本院之判斷：

25 （一）原告請求被告騰空遷讓返還系爭廠房並協同原告向台灣電
26 力股份有限公司將系爭廠房之用電用戶名稱更改為原告部
27 分？

28 1、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲
29 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，租賃
30 物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得
31 依前項之規定，終止契約，民法第439條、440條第1項及

01 第2項分別定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返
02 還租賃物。所有權人對於無權占有其所有物者，得請求返
03 還之，民法第455條前段、第767條第1項前段規定甚明。

04 2、經查：被告自111年9月起迄今未繳租金為兩造所不爭執，
05 積欠之租金2個月以上。嗣經原告於111年12月20日以民事
06 起訴狀繕本之送達為終止租約之意思表示。而該書狀已於
07 000年0月00日生送達效力，惟被告仍未給付租金，則系爭
08 租約於112年3月15日即經原告合法終止，此有起訴狀繕本
09 送達證書在卷可佐（見本院卷第17頁）。至於被告抗辯兩
10 造間為租地建屋，依土地法第103條規定，在被告積欠租
11 金達二年以上前，原告尚不得終止租賃契約，縱認非租地
12 建屋，然因被告斥資億元裝潢亦有類推適用土地法第103
13 條之必要云云。惟觀系爭租約第1條1.1所載：「甲方（即
14 原告）將位於桃園市○○區○○○路000巷00號之鋼鐵廠
15 房（附廠房圖面中之C區）及緊鄰00號倉庫（附廠房圖面C
16 1區）（以下簡稱租賃物）租賃予乙方使用（即被告），
17 租賃物面積共計1,784坪，廠房類型為鋼構結構，使用執
18 照用途為工廠」、第2條2.2：「甲方同意自110年6月1日
19 起110年7月31日止為裝修期，期間內不計算租金，但使用
20 上所須之各項設施均由乙方自行設置，裝修期間所產生之
21 水費、電費、本契約約定之費用及相關責任亦均應由乙方
22 全部負責」（見壜簡卷第17頁）。可知原告之出租標的為
23 鋼構廠房及倉庫並非出租土地予被告，顯非租地建屋甚
24 明。且依系爭租約第2條2.2可知，兩造就系爭廠房如何裝
25 修、設置均由被告自行處理且相關費用亦均由被告負擔，
26 被告自非得以自己就系爭廠房之裝潢費用甚高為由抗辯有
27 土地法第103條之適用，則被告抗辯原告無權請求搬遷之
28 詞，即屬無據。是系爭租約既已終止，承租人即負有返還
29 系爭房屋之義務，則原告依前揭規定請求被告騰空遷讓返
30 還系爭房屋，自屬有據，應予准許。

31 3、另系爭租約既已終止，被告負有將系爭廠房回復原狀騰空

01 返還原告之義務，則將系爭廠房於台灣電力股份有限公司
02 登記之用電戶名變更為原告乃屬當然。是被告應協同原告
03 向臺灣電力股份有限公司將桃園市○○區○○○路000巷0
04 0號（電號00000000000）用戶名稱更改為原告，為有理由，
05 應予准許。

06 （二）原告請求被告給付積欠租金及滯納金部分？

07 1、經查：原告主張被告自111年9月10日起，即未盡繳納租金
08 之義務，兩造間之租賃關係乃至112年3月15日租約終止為
09 止，業如前述，則原告請求被告給付自111年9月10日起至
10 111年12月10日止，總計3,452,400元之租金，該請求租金
11 之期間均在系爭租約有效之範圍內。另就原告主張之滯納
12 金部分，依據系爭租約第3條3.1約定「乙方若逾期支付租
13 金，每逾期一日，則乙方須按月租金總額之5%支付滯納
14 金。拖欠租金（含相關應給付甲方費用）超過二個月租金
15 總額，甲方有權收回此租賃物，乙方須按實際使用日交納
16 租金並承擔違約責任」（見壙簡卷第18頁）。兩造既有就
17 逾期給付租金為約定，被告即有依上開租約第3條3.1約
18 定，就積欠租金負給付滯納金5%之義務，則依原告請求被
19 告自111年9月10日起至111年12月10日止，累計逾期日數
20 總計222日，則被告應給付之滯納金為9,580,410元【計算
21 式：863,100元×5%×222=9,580,410元】，故原告依系爭租
22 約請求被告給付積欠租金3,452,400元及積欠租金所生之
23 滯納金9,580,410元，自屬有據。

24 2、另就被告抗辯於簽訂系爭租約時並不知悉系爭廠房之C1區
25 係屬違章建築，導致被告於承租後無法使用違建之C1區，
26 且因而無法就系爭廠房為火災保險，原告未提供合於約定
27 使用狀態之租賃標的，而得就未給付租金部分行使同時履
28 行抗辯權云云。惟查：

29 （1）按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
30 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收
31 益之狀態，民法第423條定有明文。而所謂合於約定之

01 使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所
02 預設之共同主觀之認知，為其認定之標準（最高法院89
03 年度台上字第422號判決、86年度台上字第3490號判決
04 意旨參照）。次按所謂合於所約定使用、收益之租賃
05 物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態
06 為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非
07 所問（最高法院84年度台上字第333號判決意旨參
08 照）。故出租人應履行之合於約定用益狀態之提供及維
09 持義務，當係指該租賃物已經符合當事人「共同主觀上
10 認知與約定」之契約「用益目的」為前提，至於交付後
11 不能達到承租人主觀上預期之「用益效果」，則不在出
12 租人瑕疵擔保範圍之內。又上開保持合用義務乃出租人
13 之主要義務，而與承租人租金之支付義務互有對價關
14 係，倘出租人已盡此義務，則承租人不得行使其同時履
15 行抗辯權。

16 (2) 經查，被告固以系爭廠房C1區為原告違法增建，且使消
17 防安全設備完全覆蓋於違建內，致使C1區造成公共危險
18 鉅大，有影響被告經營生產環保紙杯生產線之正常運
19 轉、相關紙質原材料之存放為由，抗辯原告提供C1區之
20 違建使被告不能達租賃之目的，且為被告簽約前所不知
21 悉。然依證人蔡茂盛於本案審理中證稱：「我記得我們
22 五、六個人去看現場，廠房內外都看過，當時有提到廠
23 房部分為增建，有講到增建，因為原來一坪多少錢，但
24 因為有增建所以兩個價格有調整以後，來做單一決定價
25 格（總價）；當初知道增建範圍，因為有用H型鋼隔
26 開，一區可以申請工廠執照，一區不行申請；不能申請
27 廠證是因為通道是後來加蓋成廠房；簽約前我跟被告法
28 代有去看過兩次；前往系爭廠房前知道路上有煙火公司
29 之廣告，所以可以知道系爭廠房附近有煙火工廠；被告
30 沒有跟我反應過他承保之保費過高或不能保之問題；原
31 告員工在場勘時有告知被告C1區當時為通道不是停車

01 場，是後來增建。」（見本院卷第133至135頁）。可知
02 被告於租賃系爭廠房時，即已知C1區為增建違建，且依
03 系爭租約第14條14.3（一）（見壩簡卷第25至26頁），
04 亦有約定乙方在租賃同時對租賃廠房圖面中C1區無法申
05 請廠登已充分知情，則被告據以抗辯原告所提供之租賃
06 物不符合債之本旨，已難認有據。原告既依系爭租約第
07 1條所載之租賃標的物按其約定之鋼構廠房點交被告，
08 即符合訂立系爭契約時預設之共同主觀之認知，提供合
09 於系爭租約所約定使用收益狀態之系爭租賃標的物予被
10 告使用，則被告以原告所為給付未依債之本旨，主張同
11 時履行抗辯，無給付租金之義務云云，要屬無據。

12 (3) 再者，被告抗辯其因系爭廠房中C1區為違建造成無保險
13 公司願意承保系爭廠房之火災保險云云。然依臺灣產物
14 保險股份有限公司桃園分公司（下稱臺灣產物保險公
15 司）於112年8月25日（112）桃園字第112120003058號
16 函回覆：「1、本公司目前承保標的物為（建築物）：
17 桃園市○○區○○路000巷00號，要保人及被保險人
18 均為逢御機械工業有限公司（即原告）。2、民國111年
19 1月國聯應材股份有限公司，詢問欲投保機器設備即營
20 業裝修，經風險評估後機器設備及營業裝修由台產尋找
21 泰安、華南等共3家保險公司共保報價，願意承接保險
22 金額之60%，其餘40%建議由國聯應材股份有限公司另找
23 保險公司承保。但後續經追蹤國聯應材股份有限公司，
24 機器設備及營業裝修並未投保本公司」（見本院卷第44
25 5頁）。可知系爭廠房目前係由臺灣產物保險公司所承
26 保，且要保人與被保險人均係原告，而被告所欲承保之
27 標的係其於系爭廠房所設置之機器設備，且臺灣產物保
28 險公司並協尋泰安、華南等二家保險公司共同承保被告
29 知機器設備60%之保險金額，僅須由被告另尋保險公司
30 承保剩餘40%之保險金額即可，非如被告所稱無任何保
31 險公司願意承保系爭廠房之火災保險，被告就此部分所

01 為之租賃目的不達而主張同時履行抗辯，亦屬無據，要
02 不可採。

03 3、綜上，原告依系爭租約請求被告給付積欠租金3,452,400
04 元及積欠租金所生之滯納金9,580,410元，總計13,032,81
05 0元，為有理由，應予准許。

06 (三) 關於律師費部分：

07 經查，系爭租約第11條11.2約定：「契約一方若有違反本
08 契情事，致另一方受損害時，應為損害賠償，包括但不限
09 因訴訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由一方負責賠
10 償。」，有系爭租約可稽（見壟簡卷第25頁）。查本件被
11 告因積欠租金致原告提起本件請求遷讓房屋等事件，已屬
12 違約。從而，原告依系爭租約，請求被告給付原告所支出
13 之律師費70,000元，為有理由，應予准許。

14 (四) 原告請求被告至返還系爭廠房之日止應按日給付57,540元
15 違約金部分？

16 1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
17 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
18 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
19 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
20 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
21 務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得
22 減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。
23 故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至
24 相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務
25 人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨
26 參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務
27 時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減
28 違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事
29 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標
30 準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均
31 有適用（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參

01 照)。

02 2、查系爭租約第7條7.2約定：「依本契約租賃期間屆滿或經
03 終止時，甲乙雙方未達承續租協議，乙方應將本租賃物回
04 復原狀，騰空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。
05 乙方將租賃物交還甲方時，雙方應會同逐一點交、拍照，
06 並製作點交紀錄，由雙方代表簽署。如不即時遷讓交還本
07 租賃物時，每逾一日，乙方應給付甲方相當於每日租金一
08 倍數額之懲罰性違約金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受
09 之損失，乙方絕無異議。」（見壜簡卷第22頁），又系爭
10 租約因被告積欠租金達2個月以上，經原告於112年3月15
11 日合法終止，被告自應於112年3月16日遷讓返還系爭廠房
12 予原告，然系爭廠房迄今仍為被告持續占用，原告自得本
13 於系爭租約第7條7.2約定請求被告給付違約金，首堪認
14 定。

15 3、原告主張依系爭租約第7條7.2約定，被告應自系爭租約終
16 止後至交還系爭房屋日止，每日應按租金1倍計算之違約
17 金，總計57,540元【計算式：每月租金863,100元÷每月30
18 日×2=57,54元，元以下四捨五入】給付原告，雖約定原告
19 得按上開租賃契約約定計算違約金，惟本院審酌原告因被
20 告未依約返還系爭房屋所受損害，應為其每月可得之租金
21 收益28,770元，則原告就系爭租約終止後，請求被告按日
22 給付相當於租金之二倍計算之違約金57,540元，換算每月
23 違約金高達1,726,200元，尚屬過高，應予酌減。本院綜
24 合考量被告於系爭房屋終止後繼續占用所獲得之利益，及
25 原告因此所受相當於租金之損害，併考量整體經濟物價之
26 變動，認原告所得請求被告給付之違約金應以每日28,770
27 元即每月863,100元為適當。

28 4、另原告主張應自111年12月20日起算違約金等語。惟原告
29 係以本案起訴狀繕本送達被告為終止系爭租約之通知，即
30 112年3月15日為兩造終止系爭租約之日期，則111年12月2
31 0日仍屬系爭租約有效期間之範圍內，則原告請求自111年

01 12月20日起至112年3月15日因終止契約所生之違約金，應
02 無理由。是原告請求被告自系爭租約終止後即112年3月15
03 日起至被告遷讓返還系爭廠房之日止，按日給付原告28,7
04 70元之違約金，為有理由；逾此範圍之主張，則屬無據，
05 應予駁回。

06 5、從而，原告請求被告自112年3月16日起至全部回復原狀後
07 騰空返還第一項廠房之日止，按日給付28,770元之違約
08 金，為有理由，逾此範圍之主張，則屬無據，應予駁回。

09 (五) 被告依民法第431條第1項為抵銷抗辯上開原告請求之部
10 分？

11 1、按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值
12 者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終
13 止時，應償還其費用，但以其現存之增價額為限，民法第
14 431條第1項定有明文。

15 2、被告雖辯稱因原告未照之被告C1區屬違建，使被告支出
16 高達81,144,686元之裝潢費用、興建無塵室費用及其他設
17 備，原告應依民法第431條第1項規定，得主張與原告本案
18 請求互為抵銷云云。然查，依系爭租約第2條2.2約定：
19 「甲方同意自110年6月1日起110年7月31日止為裝修期，
20 期間內不計算租金，但使用上所須之各項設施均由乙方自
21 行設置，裝修期間所產生之水費、電費、本契約約定之費
22 用及相關責任亦均應由乙方全部負責」（見壜簡卷第17
23 頁）可知，兩造就系爭廠房如何裝修、設置均由被告自行
24 處理且相關費用亦均由被告負擔，且依系爭租約第8條8.1
25 約定：「乙方對本租賃物進行任何先建、改裝或於外牆張
26 貼設置招牌廣告，須事先徵得甲方書面同意函外，以方並
27 應依建築物室內裝修管理相關規定及相關消防法規規定，
28 經向有關機關提出送審通過後始可進行裝修，並依建築法
29 等相關法規辦理施工監造，以確保公共安全。但不得損害
30 原有建築，乙方於交還租賃物時，應負責回復原狀」（見
31 壜簡卷第17頁）可知，被告如須裝修系爭廠房尚應通知原

01 告同意並送審相關主管機關通過，始得為之。然依112年8
02 月15日現場履勘之筆錄，被告之法定代理人陳述：「系爭
03 廠房之改建，至今尚未送審」，此有112年8月15日現場履
04 勘筆錄在卷可稽（見本院卷第423至438頁），又被告就此
05 部分之抗辯，為原告所否認，被告又未就有利於己事實，
06 提出任何證據以實其說，難認可取，又被告改建系爭廠房
07 之行為既未經原告同意，亦未送交相關主管機關審核，其
08 改建是否合法已非無疑，尚難認被告之裝潢、改建系爭廠
09 房，有何增益系爭廠房價值之情形，縱認被告支出上開費
10 用，亦與民法第431條承租人請求有益費用之要件不符，
11 被告之抵銷抗辯，即屬無據。

12 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
17 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
18 利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、
19 第203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告給付積欠
20 租金之部分，係以支付金錢為標的，且屬無確定期限之給
21 付，而本件民事起訴狀繕本係於112年3月15日送達生效，此
22 有本院送達證書附卷可憑（見本院卷第17頁），則原告請求
23 被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年3月16日起至清償日
24 止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

25 六、綜上所述，原告依民法第455條第1項、第767條第1項前段、
26 中段及系爭租約，請求：（一）被告應將門牌為桃園市○○
27 區○○○路000巷00號廠房及緊鄰00號之倉庫全部回復原狀
28 後騰空遷讓返還予原告。（二）被告應協同原告向臺灣電力
29 股份有限公司將桃園市○○區○○○路000巷00號（電號000
30 00000000）用戶名稱更改為原告。（三）被告應給付原告1
31 3,108,560元，及自112年3月16日起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息。(四)被告應自112年3月16日起至全部回復原
02 狀後騰空返還上開廠房之日止，按日給付原告28,770元，均
03 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
04 回。

05 七、又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就原告勝
06 訴部分經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至
07 原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 112 年 11 月 15 日

12 民事第三庭法官 張益銘

13 以上正本係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日

17 書記官 李毓茹