臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第279號

原　　告　科技部新竹科學工業園區管理局
法定代理人　王永壯
訴訟代理人　李育錚律師
　　蔡宜靜律師
被　　告　精曜科技股份有限公司
兼法定
代理人　吳子倩
共　　同
訴訟代理人　李柏鋒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年7 月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告精曜科技股份有限公司應將門牌號碼新竹市○○○路○號三樓及新竹市○○○路○○號七樓之房屋，返還予原告。

被告二人應自民國一０八年一月一日起至被告精曜科技股份有限公司返還上開房屋予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣捌萬壹仟壹佰壹拾柒元，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告二人應連帶給付原告新臺幣貳拾肆萬貳仟陸佰玖拾柒元及按【附表】計算之利息。

三、被告二人應連帶給付原告新臺幣伍拾柒萬零伍佰貳拾參元，及自民國一０八年七月三十一日起至返還第一項所示房屋之日止，按日連帶給付原告新臺幣貳仟柒佰零肆元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告二人連帶負擔。

六、本判決第一、二、三項，均得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同

意、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1 、2 、3 款定有明文。原告起訴時原聲明：（一）被告精曜科技股份有限公司（下稱被告精曜公司）應將門牌號碼新竹市○○○路○ 號3 樓（下稱系爭廠房）及新竹市○○○路○○號7 樓（下稱系爭宿舍）之房屋返還原告。並自民國108 年1 月1 日起至返還上開不動產予原告止，被告應按月連帶給付新臺幣（下同）81,117元（含稅）予原告，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）被告應連帶給付原告124,277 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。迭經變更後最終聲明：（一）被告精曜公司應將系爭廠房及系爭宿舍返還予原告。並自108 年1 月1 日起至返還上開不動產予原告之日止，被告應按月連帶給付81,117元（含稅）予原告，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）被告應連帶給付原告242,697 元，其中124,277 元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；其中1,080 元，自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；其中117,340 元，自追加訴之聲明（二）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）被告應連帶給付原告570,523 元，及自追加訴之聲明（二）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自108 年7 月31日起至遷讓交還上開不動產之日起，按日給付違約金2,704 元，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（四）願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第3 、64-65 、80-81 頁）。原告所為追加請求公共電費、違約金及擴張請求租金金額等，合於上開規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠、被告精曜公司與原告成立「科技部新竹科學工業園區管理局廠房租賃契約書（1年）」（下稱系爭廠房租賃契約），承租系爭廠房，租賃期間自107年1月1日起至107年12月31日止，每月租金為53,675元，加計營業稅2,684元，則系爭廠房之租金為每月56,359元（含稅），系爭廠房之水電費及公共水電費均由被告精曜公司負擔。被告精曜公司另與原告成立「科學工業園區管理局宿舍租賃契約書（5年）」（下稱系爭宿舍租賃契約），租賃期間自103年1月1日起至107年12月31日止，每月租金為23,579元，加計營業稅1,179元，系爭宿舍之租金為每月24,758元（含稅），系爭宿舍之水電、瓦斯、電話費及公共水電、瓦斯費均由被告精曜公司負擔。另被告吳子倩在系爭廠房及宿舍租賃契約，均簽名表示同意擔任連帶保證人。

㈡、原告與被告精曜公司間之系爭廠房及宿舍租賃契約於107年12月31日屆期後，均未另訂租賃契約，當然終止。原告爰於107年12月27日致函被告精曜公司，請求於107年12月31日前返還系爭廠房及宿舍，惟被告精曜公司於前揭租期屆滿後，仍繼續無權占用系爭廠房及宿舍迄今。

1.原告乃訴請被告精曜公司返還系爭廠房及宿舍（下合稱上開不動產）予原告，並附帶向被告2人請求應按月連帶給付上開不動產相當於租金之不當得利81,117元（含稅）【計算式56,359+ 24,758=81,117】予原告，如最終訴之聲明（一）所示。

2.被告精曜公司自107年10月起即未繳納上開不動產之租金及電費。依系爭廠房租賃契約第7條及系爭宿舍租賃契約第9條均約定「乙方（指被告精曜公司）未依約定期限繳納租金及應繳之水電費用者，應按下列規定繳付違約金：一、逾期繳納未滿一個月者，按應繳納總額加收百分之二違約金。二、逾期一個月未滿二個月者，按應繳納總額加收百分之五違約金。三、逾期二個月未滿三個月者，按應繳納總額加收百分之十違約金。四、逾期三個月以上者，按應繳納總額加收

百分之十五違約金。」準此，被告精曜公司積欠：

⑴107 年10月份積欠租金及違約金共93,667元。

⑵107 年11月份積欠租金及違約金共92,705元。

⑶107 年12月份積欠租金及違約金共93,680元。

⑷107 年10月16日起至107 年12月31日止積欠電費及違約金共1,072元。

⑸108 年1 月1 日起至108 年4 月16日止積欠電費共1,080 元。

⑹但扣抵被告精曜公司繳納之租賃保證金39,507元後，截至108 年4 月16日止，被告尚欠租金、公用電費、違約金總計242,697 元【計算式：93,667+92,705+93,680+1,072 +1,080 -39,507=242,697 】。如最終訴之聲明（二）所示。

3.依系爭廠房租賃契約第18條及系爭宿舍租賃契約第20條均約定「本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方遲延未依本約約定將本約廠房交還甲方時，每逾一日，乙方應給付甲方相當於每日租金一倍之懲罰性賠償金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受之損失。」被告精曜公司自107 年12月31日租賃期限屆滿後，迄今仍未交還上開不動產予原告，原告依前引契約約定請求被告連帶給付自108 年1 月1 日起至同年7 月30日止（共211 日）之懲罰性違約金570,523 元【計算式：（56,359元+24,758 元）/30 日x2 11 日=570,523元，小數點以下四捨五入】予原告，暨自108 年7 月31日起至遷讓返還上開不動產之日止，按日給付原告相當於每日租金一倍之懲罰性違約金2,704 元【計算式：（56,359元+24,758 元）/30 日=2,704元】及自應給付日之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。如最終訴之聲明（三）所示。

㈢、綜上，爰依系爭廠房、宿舍租賃契約及民法第455 條前段租賃物返還請求權、同法第767 條第1 項所有物返還請求權、第179 條不當得利、第273 條連帶債務等規定，提起本件訴訟。並聲明：如前揭程序事項所示。

二、被告則以：

被告委託訴訟代理人李柏鋒於108年7月30日言詞辯論期日當庭就訴訟標的為認諾，同意原告全部請求（本院卷第78頁）。並陳稱：被告目前就是財務困難，如果被告有資金進公司，我們就會馬上跟原告聯繫等語（本院卷第58、78頁）。

三、本院之判斷：

㈠、原告上開主張，業據提出與其主張相符之系爭廠房及宿舍租賃契約、原告107年12月27日竹建字第1070038823號函、原告租賃管理系統列印資料、原告租賃管理系統積欠電費表、原告107年9月6日竹建字第1070026572號函等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真實（本院卷第27-45、68-71、84-85頁）。

㈡、當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，法院應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，於法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上認諾之效力，法院應不待調查原告請求之訴訟標的之法律關係果否存在，逕以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院85年度台上字第153號判決意旨參照）。查本件被告2人共同委託訴訟代理人李柏鋒於108年7月30日言詞辯論期日，當庭就訴訟標的為認諾，同意原告全部請求（本院卷第78頁）。揆之前揭規定，本院即應本於被告之認諾而為其敗訴之判決。被告係於108年6月14日收受起訴狀繕本、於108年7月18日收受追加訴之聲明狀繕本、於108年7月30日收受追加訴之聲明（二）狀繕本，有送達證書回執及被告訴訟代理人簽名可證（本院卷第50-51、58、72-74、80頁）。爰判決如主文第一、二、三項所示。

㈢、惟原告最終訴之聲明（三）其中關於懲罰性違約金再加計法定遲延利息部分，惟查兩造間之系爭廠房及宿舍租賃契約並無就每日之懲罰性違約金約定遲延利息（本院卷第29、35頁）。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；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233 條第1 項前段、第203 條固有規定，然本件懲罰性違約金所從生之債務乃「交還廠房」、「交還宿舍」，非以支付金錢為標的，應非民法第203 條所指之應付利息之債務。故原告就懲罰性違約金亦請求遲延利息，尚屬無據，不應准許，應予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、本於被告認諾所為之判決，原告勝訴部分，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389 條第1 項第1 款定有明文。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2 項。按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2 第2 項定有明文，本件原告請求懲罰性違約金之法定遲延利息，並未併算價額徵收裁判費，是雖原告一部勝訴、一部敗訴，本院依民事訴訟法第79條規定酌量上開情形後，命被告一造負擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　陳麗芬

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　謝國聖

【附表】

項次	本金（新臺幣）	計息期間	利率
1	124,277元	自108年6月15日起至清償日止	年息5%

（續上頁）

2	1,080元	自108年7月19日起至清償日止	年息5%
3	117,340元	自108年7月31日起至清償日止	年息5%
合計	242,697元		