臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第165號

原　　告　聯合再生能源股份有限公司
法定代理人　洪傳獻
訴訟代理人　向文英律師
被　　告　新能光電科技股份有限公司
法定代理人　張錦龍
訴訟代理人　王世華律師
　　張鶴寶

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108 年12月24日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○地號土地上即門牌號碼新竹縣○○鄉○○○○區○○○路○○號地上一樓（如附圖一所示面積四四七九點二一平方公尺）、二樓面積五五五七點七九平方公尺、六樓（如附圖二所示面積二七二點三三平方公尺）之廠房騰空遷讓返還予原告，履行期間為參個月。

被告應給付原告新臺幣肆佰陸拾萬玖仟壹佰伍拾肆元，及自民國一○八年十月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一○八年八月二十六日起至遷讓交還第一項廠房之日止，按月給付原告新臺幣貳佰參拾萬零陸佰零肆元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟零貳拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參仟零捌拾伍萬陸佰肆拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項所命給付，就已到期部分，於原告以新臺幣柒拾陸萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣貳佰參拾萬零陸佰零肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣昇陽光電科技股份有限公司（下稱昇陽公司）於民國（下同）107年10月1日與昱晶能源科技有限公司及新日光能

源科技有限公司（下稱新日光公司）合併，並由新日光公司為存續公司且更名為原告聯合再生能源股份有限公司，依公司法第319條準用第75條之規定，原昇陽公司之權利義務，於合併後由原告公司承受，先予敘明。又昇陽公司與被告前於98年12月間簽訂廠房租賃合約書（下稱系爭租約），出租新竹縣○○鄉○○○○區○○○路○○號1樓、2樓及6樓之廠房（下稱系爭廠房），承租面積及租金經5次增補協議書而有調整，目前被告仍占用原合約第1條第2項之廠房即地上1樓（如附圖1所示面積4479.21平方公尺）、2樓（面積5557.79平方公尺）、6樓（如附圖2所示面積272.33平方公尺）共計10309.33平方公尺之建物使用。

（二）惟被告積欠108年6月及7月之租金合計新臺幣（下同）4,601,208元及管理費7,946元，兩者合計為4,609,154元。原告分別於同年6月28日及8月1日分別以內湖西湖郵局第553、677號存證信函向被告催告限期支付。詎被告猶未給付，嗣經原告依系爭租約第7條第4項規定，於同年8月12日以內湖西湖郵局第707號存證信函終止雙方之租賃關係，並要求被告於收函後兩週內遷離。然至今被告仍占用租賃標的。原告自得請求被告給付上開積欠之租金、管理費，並請求被告將承租之廠房恢復原狀騰空遷讓交還。

（三）對被告抗辯之陳述：

1、被告於104年間財務狀況已經非常惡劣，已經營困難，難以營運，長期以來均靠原告幫助才得以存續，因此於106年10月27日前，早已多年無給付租金予原告，更向原告借貸2億元，更甚者，水費、電費、管理費、向昇陽公司購買模具組之貨款，及其他諸多費用，均由原告合併前之昇陽公司代墊，連同上開2億元欠款，總欠款金額高達4億4,631萬7,382元。其中含火災事件以前積欠原告之租金9,488萬2,951元、106年10月火災後至108年2月簽立和解契約前未付租金3,776萬7,461元及108年3月簽立和解契約後至

108年5月租金657萬3,153元，被告稱火災前營運正常，均按月給付租金云云，根本不實。嗣火災事件後，兩造於108年3月26日簽立和解協議書（下稱系爭協議書），和解內容二為『（一）乙方（即被告）對至本和解協議書簽署之日積欠甲方（即原告）計446,317,382元之債務不再負清償責任；且（二）甲方就乙方災損設備所受之損失，包括但不限於災損設備本體及乙方之營運、維護、營業中斷等任何相關之直接、間接損失，不再負任何損害賠償或其他任何責任，乙方亦不得就與災損設備或其營運相關之任何事項向甲方為任何請求或主張』，由上開和解內容可知原告已予被告最大限度賠償及緩衝期租金退讓，故被告亦不得就108年6月起之租金再為任何主張。益徵，廠房並無被告所指無法依原定目的使用之瑕疵存在，從而被告自108年6月起即無拒付租金之權利，亦即被告不能營運係因其營運狀況不佳，無法鑑定相關設備損失請求保險給付，且無法修復設備而無法營運，與租賃物有無存在瑕疵本無關連性。

2、於火災事件後，原告已應被告要求，委由專業除污公司即新加坡商貝爾富股份有限公司台灣分公司（以下稱貝爾富公司）進行除污工程，除污工程區分二部分，其一（新能廠區屬建物主幹管及牆壁、地板、天花板、樑柱部分）由貝爾富公司與昇陽公司簽立除污契約，並由昇陽公司支付工程款，另一部分為新能廠區連接設備端至廠房幹管與電氣室的分支管，此部分由被告公司與貝爾富公司簽約，被告公司憑發票向昇陽公司申請匯付予貝爾富公司。且除污工程完畢亦經被告公司派員驗收無訛，由昇陽公司付款完成，是除污工程及完成均經被告同意。雖被告辯稱由貝爾富公司出具的新能光電風管內部檢驗報告中2樓3處風管內部氯離子過高，主張拒付租金云云。姑且不論檢驗時，原告並未被告知應派員在場，僅就檢驗項目係被告廠區2樓風管內部氯離子而言：「1.被告廠區2樓風管內部氯離子

即使較高，亦非火災所致。因為火災固然會產生氯離子，但因為比較輕的緣故，只會往上飄，加上新能公司廠房風管與昇陽公司3樓的風管未相連通，因此可知新能公司風管內部氯離子濃度過高並非火災所導致。新能公司風管內氯離子濃度過高是因為新能公司開始使用該風管後多年均未清潔，日漸累積所導致，並非火災所致。2.且由於氯離子附著在風管內部，並不會因此直接導致機器設備無法生產，必須經空調開動後，風管內部氯離子若導致風管外部之廠房氯離子超過生產線所要求的限度，此時生產線才會無法運作。3.新能公司風管內氯離子濃度過高既非火災所致，被告公司也沒有提出任何其廠房無法運作的證據，在貝爾富公司為1樓與2樓進行完整除污後，單憑107年1月12日的檢測表據以指責昇陽公司火災導致其產線設備無法運作，全無所據。4.國內有能力進行無塵室除污工作的公司寥寥可數，貝爾富公司與瑞士德公司是主要的二家，昇陽公司於火災後的除污工作即委任這二家公司進行。簽署除污工程契約前，貝爾富公司先檢查新能公司廠房內的受損情形，發現僅設備表面有一點點灰，而廠房內的氯離子濃度經檢測，結果是根本測不出氯離子存在，因此依其專業進行評估並開立報價單，經新能公司代表人認可後簽署成立委任除污契約。除污工作完成後並經新能公司代表人簽認核可，顯然除污工作已完成，1樓與2樓已回復到合於無塵室生產線水準的狀態，因此租貸物絕對合於被告公司承租目的使用。被告無法開動生產線係因其無訂單，產線根本長期停工，其竟以風管內部氯離子濃度檢測報告指稱設備受波及而無法運作，顯非實在。總而言之，被告於107年除污驗收時無異議，且原告從未接獲被告修繕催告，更於108年3月兩造和解時，被告亦未提出有除污修繕之必要，於貝爾富公司除污完畢後一年多來，被告均無向原告提出廠房有足以使被告無法完全依承租時原定作為廠房使用之瑕疵，應予修繕之通知，且無原告接獲通知後仍未予修

繕之證據。更何況所謂合於租約約定使用、收益狀態，應該就租賃的經濟目的、租賃物現狀，依誠信原則檢視其待修繕之瑕疵是否已達足以影響承租人依約使用之情形為判斷，並非租賃物一旦出現需要出租人修繕的情事發生時，承租人即可行使同時履行抗辯而拒付租金。在租賃物發生待修繕之情形時，若不為修繕即無從為約定之使用收益時，承租人即得為同時履行抗辯；若待修繕瑕庇不影響約定的使用收益時，承租人應得催告修繕或自行修繕，而請求償還或以修繕費扣抵租金，不能主張同時履行抗辯而拒付租金，這才符合租賃雙方權益的衡平，被告再以風管內部氯離子過高，主張同時履行抗辯而拒付租金，為無理由。退步言，依被告108年10月29日開庭時及答辯狀所載，均稱因機器設備損壞尚未鑑定，尚無法修繕而未能營運。根本非被告試行營運而因風管有殘存氯氣無法使用收益所致。而上開機器設備尚未回復，並非被告得行使同時履行抗辯之原因，故被告抗辯無理由。

3、又原告雖持被告所提供押租金本票向法院聲請本票裁定准予強制執行獲准，僅取得強制執行之名義，並非本票擔保之租金債權已獲滿足，故租金債權並未因而受償，無法抵充租金。被告抗辯原告已取得押租金之本票准予執行之裁定，即謂本票擔保之租金債權已獲償而消滅，實於法未合。

4、再者，昇陽公司董事會內部同意代墊鑑定費用純屬昇陽公司的經營判斷，而原告合併昇陽公司後，原告公司內部決定不再為被告代墊任何費用也是原告公司經營階層的經營判斷，就此，被告並無任何權利要求原告為其代墊任何費用。況且，被告機器設備鑑定，僅係能否請求損害賠償、保險金支付之問題，非得據以拒付租金行使同時履行抗辯之原因，況兩造就賠償乙事，已達成和解，已如前述，被告無拒絕支付租金、遷讓房屋之正當理由。

（四）為此，爰依民法第767 條第1 項前段、第455 條前段、第

179條之法律關係提起本件訴訟，並聲明：

1、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上即門牌號碼新竹縣○○鄉○○○○區○○○路○○號地上1樓（面積4479.21平方公尺）、2樓（面積5557.79平方公尺）、6樓（面積272.33平方公尺）之廠房騰空遷讓返還予原告。被告並應給付原告4,609,154元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2、被告應自108年8月26日起至遷讓之日止，按月給付原告2,300,604元。

3、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）緣被告固於98年12月間向原告前所合併之公司即昇陽公司承租系爭廠房，並簽訂有租賃契約（含之後增補契約）供作公司營業使用，然迄至108年3月底期間，被告均依約按月給付租金。係於106年10月27日因昇陽公司之過失致發生火災（昇陽公司為起火戶），並波及系爭廠房及其內之機器設備等，造成系爭廠房內之風管內部氯離子污染檢測超標，致被告之機器設備縱在修復後亦無法正常合法啟動運作，是原告應有先就該租賃物在失火後維持仍能供被告合於約定使用、收益狀態之義務，然原告迄未清理該風管內遭火災煙燻之污染，是原告顯有在租賃關係存續中，未能保持租賃物合於約定使用、收益之狀態。原告所稱被告自108年6月1日起至108年7月31日間（共計2個月）未依約給付租金，被告亦得以上開原因為由主張同時履行抗辯，自106年10月27日發生火災起至原告修復風管之前，免給付租金之義務，故原告該部分請求為無理由。

（二）又被告於99年間租賃系爭廠房之時，曾簽發發票日99年8月25日、票面金額新台幣750萬元、付款地台北市之本票一張交付原告，以作為租賃標的之押租金，而原告之後亦於108年9月2日持該本票提示未獲付款後，向臺灣臺北地

方法院聲請本票裁定（台北地院108年度司票字第15063號本票裁定），足見原告已對被告公司取得該750萬之債權，是原告應在以該押租金之金額充抵租金後，且在被告連續2期未依約給付租金後，始能發函催告被告公司為終止契約之意思表示，詎本件原告在未先扣抵該押租金之金額充當租金前，即以被告公司連續2期未依約給付租金為由，發函催告被告公司終止租賃契約，是本件原告通知被告公司終止契約之催告信函並不合法，應不生催告效力。退步言之，縱認原告終止契約之催告係屬合法，且被告確有遲延給付租金之情事，然原告已將被告交付屬於押租金性質之本票聲請法院裁定強制執行，顯已取得該本票債權，自應先將該本票裁定所取得之債權750萬元扣抵本件租金，亦即被告就原告請求給付租金部分自得就該本票之債權金額主張抵銷。

（三）又本件被告公司受火災波及之機器設備損害額須經鑑定後確定損害額保險公司方能賠償，而昇陽公司於107年3月21日董事會議決議同意支付鑑定費用，然在昇陽公司之後於107年10月1日合併至原告公司後，原告公司即反悔，不同意支付該鑑定費用，拒不履行該項會議決議內容，使被告之機器設備迄今無法鑑定並向保險公司申請理賠以為修復，致被告無法取得保險理賠金額來清償積欠原告之租金，審諸原告公司因原告對自己權益維護有所懈怠，屬與有過失，本諸公平原則，則本件原告主張被告給付租金部分，應有過失相抵之適用，應減免被告給付租金之金額。

（四）又縱認本件原告遷讓房屋之請求為有理由，然被告因之前受昇陽公司失火波及，目前已停止營業，而被告公司原置放於系爭廠房內之機器設備遷移不易，且該機器設備屬被告公司之財產，現亦業經臺灣臺北地方法院於108年6月19日以108年度司裁全字第1093號對被告公司之財產在1億6,800萬元之範圍內為假扣押。另屬於動產之該機器設備，現亦經本院於108年7月29日以拍賣抵押物事件受理後，以

108年度司拍字第125號裁定准予拍賣中，復於被告承租之系爭廠房內之動產亦因積欠稅款，經法務部行政執行署新竹分署委託本院以108年度司執字第28172號查封在案，並定於108年11月13日公開拍賣中，顯見自上開經法院為假扣押、查封行為後，被告客觀上並無從自行搬遷該機器設備及廠房內之其他動產，亦已無從使用該機器設備，目前當無法將房屋遷讓交付原告，或自斯時起猶能繼續使用該系爭房屋而獲得相當租金之利益等語，資為答辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）昇陽公司於98年12月與被告公司簽定系爭租賃契約，並經五次增補協議書而有調整，至今被告仍承租占用系爭租約第1條第2項廠房即地上1樓（面積4479.21平方公尺）、2樓（面積5557.79平方公尺）、6樓（面積272.33平方公尺）共計面積10309.33平方公尺，每月應繳租金2,300,604元、管理費每坪36元，此有廠房租賃合約書、5次增補協議書等件為證（見本院卷第15至38頁）。

（二）昇陽公司於106 年10月27日發生火警，延燒至被告公司廠房而受有損失，昇陽公司委由貝爾富公司進行除汙工程並清理完成。除汙工程費用均由昇陽公司支付，此有貝爾富公司定價報價單、昇陽公司財務部簽呈、被告公司收據、服務完成顧客簽收單等件為證（見本院卷第221至244頁）。

（三）兩造於108 年3 月26日簽署和解協議書，其中二、（二）之內容略以：原告公司不再就被告公司災損設備及營運等直接、間接損失負賠償責任，被告公司亦不得再向原告公司為任何主張或請求，此有兩造簽署之和解協議書為證（見本院卷第219 至220 頁）

（四）被告公司尚有108年6、7月份租金共4,601,208元及管理費7,946元未給付，為被告所不爭執（見本院卷第248頁）。

四、原告主張被告積欠租金達2 個月以上總額，經催告仍未給付，其業依民法第440條規定終止系爭租約，爰依民法第455條、第767條、第179條規定，請求被告返還系爭房屋及積欠租金暨不當得利損害金等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審究者為：原告依民法第455條、第767條、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，並給付積欠之租金及相當於租金之不當得利損害金，是否有據？茲分論述如下：

（一）按承租人應依約定日期，支付租金；如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約。租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第439 條、第440 條第1 項、第2 項、第450 條第1 項、第455 條前段、第767 條第1 項前段分別定有明文。經查，原告為系爭廠房所有人，前經被合併公司即昇陽公司與被告簽訂系爭租約，約定系爭廠房地上1 樓、2 樓租賃期間自98年1 月1 日起、地上6 樓自98年3月1日起，均至112年12月31日止，惟承租人即被告迄未給付108年6月、7月租金，已遲付租金總額逾2個月以上，經原告分別於108年6月28日、同年7月1日以內湖溪湖郵局第553、677號存證信函向被告催告限期支付，被告猶未給付，原告乃於同年8月12日以內湖溪湖郵局第707號存證信函載明終止雙方租賃關係且要求被告於收函後2 週內遷離之意思表示，業據原告提出廠房租賃合約書、增補協議書、存證信函及回證、建物所有權狀影本等件（見本院卷第39至50頁）為證，並為被告所不爭，自堪信為真正。被告

雖辯稱昇陽公司廠房於106年10月27日發生火災，波及被告承租之系爭廠房及其內之機器設備，造成系爭廠房內之風管內部氯離子污染檢測超標，致被告之機器設備縱在修復後亦無法正常運作，因原告迄未清理該風管內遭火災煙燻之污染，顯有在租賃關係存續中，未能保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，伊自得行使同時履行抗辯拒付租金等語，並提出新能光電風管內部檢驗報告為據（見本院卷第115至120頁）。

（二）按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。即此項出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係。是如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付（最高法院86年度台上字第1675號判決參照）。惟享有同時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付之義務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問題，即無再行使該抗辯權之餘地。出租人修繕之義務與承租人租金之支付，在租賃關係存續中，縱認係立於互為對待給付之關係，而得行使同時履行抗辯權，惟在租賃關係存續中，承租人未行使該項權利，於租賃關係消滅後，出租人已無修繕之義務，當無行使同時履行抗辯權之可言（最高法院88年度台簡上字第59號裁定參照）。經查：

1、被告公司於承租期間因火災事故所受之損失，於106年11月14日昇陽公司即已經由主管高層核示，委由貝爾富公司為昇陽公司與被告公司進行除汙工程，並於說明欄載明「1、財產險範圍（新能產區屬建物主幹管及牆壁、地板、天花板、樑柱等部分），…以昇陽公司與貝爾富簽約；2、責任險範圍（新能產區屬連接設備端至廠務幹管與電氣室的分支管線）因責任險理賠系須由受損害之第三人（新能）向昇陽提出實際受損支出金額，故以新能名義與貝富

爾簽約，新能憑貝富爾發票向昇陽申請匯付與貝富爾…」此有昇陽公司簽呈乙紙可證（見本院卷第237頁），並依被告公司所立收據乙紙，確認昇陽公司已將預付款25%（含稅）431,699元及尾款75%（含稅）1,295,095元已由昇陽直接支付與貝爾富公司（見本院卷第239至240頁）。除汙工程結束後，亦由新能公司代表張鶴寶簽名表示就貝爾富公司除汙清潔作業無異議，服務皆已完成與滿意，有服務完成顧客簽收單在卷可按（見本院卷第243至244頁），足見昇陽公司就被告之災損設備已盡修繕義務，並由被告公司確認系爭廠房已合於所約定使用、收益，被告再執此事由拒付租金，已非可採。

2、又被告公司之訴訟代理人張鶴寶到庭陳稱：「…當初貝爾富的合約載明是清潔風管外面，完成後我們簽驗當然合理，但後來是昇陽自己發現風管內部沒有清潔可能有問題，我們才聯繫貝爾富來檢測風管內部。是當初昇陽曾正誠副總指示下來說三樓有這個情形，請我們注意二樓有沒有這樣的情況以免影響機器的運作，所以我們才通知貝爾富檢驗風管內部氯離子，檢測出來確實有超標。因為當初昇陽的曾副總也是我們新能公司法定的董事長，我們心想回報過，昇陽後續應該會處理，這件事情昇陽不可能不知道，後來我們公司狀況太差，沒有收入無法生產，後續還要跟忙著保險公司請求理賠、清理善後，所以我們才沒有再要求原告清理」、「（被告當時檢測出來超標，也沒有通知出租人要改善？）…之後為何沒有處理，因為新能公司的人都跑光了，是現在的張董事長跳下來承接，新能公司因機器損壞無法生產，機器也無法搬走…」、「（當時新能公司有無通知昇陽公司或是以函文催告？）沒有」等語（見本院卷第174至176頁），可知自被告發現風管內部氯離子超標之日（即108年1月15日）起，被告並未通知原告要求修繕，已非可歸責於原告。嗣兩造於108年3月26日就互負之債務簽署和解協議書，其中載明「二、基於甲（即原

告）乙（即被告）雙方長期商誼及過去之合作關係、並考量乙方目前營運狀況及償債能力，甲乙雙方同意自本和解協議書生效日起：（一）乙方對至本和解協議書簽署之日積欠甲方計446,317,382元之債務不再負清償責任。且（二）甲方就乙方災損設備所受之損失，包括但不限於災損設備本體及乙方之營運、維護、營業中斷等任何相關之直接、間接損失，不再負任何損害賠償或其他任何責任，乙方亦不得就與災損設備或其營運相關之任何事項向甲方為任何請求或主張。」等情（見本院卷第219至220頁），則就和解協議書簽立之後所生之租金債務，被告自仍有給付義務。查被告並不爭執其於108年6、7月份租金4,601,208元及管理費7,946元未付，嗣經原告分別於108年6月28日、同年7月1日以內湖溪湖郵局第553、677號存證信函催告被告限期支付，惟被告收受猶未給付，原告乃於同年8月12日以內湖溪湖郵局第707號存證信函通知被告終止租約，為兩造所不爭。足認被告自108年6月起即已遲付租金達2個月以上，且經原告定相當期限催告被告支付仍未給付，業經原告為終止租約之意思表示，是系爭廠房之租約已經原告合法終止。被告既未於原告終止租約前即上開積欠租金期間行使同時履行抗辯權，揆諸前揭判例意旨，仍負給付租金遲延之責任，而得由原告終止租約，被告於原告合法終止租約後，始執上開事由主張同時履行抗辯云云，亦無理由。

3、又被告雖抗辯其於簽署系爭租約同時，已簽發750萬元本票作為押租金，原告既將已持本票裁定取得執行名義，應先行扣抵，原告於尚未扣抵押租金前，即逕自終止系爭租賃契約並非適法，且扣抵後，被告應無需給付租金云云。惟按押租金契約係附隨於租賃契約之別一契約，旨在擔保租金之給付及租賃債務之履行，與租賃契約本身應分別以觀，且必須以金錢之交付為其成立要件，為一要物契約。本件兩造對於被告公司尚未給付押租保證金750萬元予昇

陽公司之事實既均不爭執，顯見雙方間之押租金契約尚未成立，原告自無從執以扣抵。至原告雖持系爭本票聲請本票裁定而取得執行名義，惟尚未經強制執行而受償，是其租金債權尚未獲滿足，自不能抵充租金。是被告上開所辯，尚難採信。

（三）從而，系爭租約既已經原告合法終止，而被告至今仍占用系爭廠房即地上1樓（如附圖1所示面積4479.21平方公尺）、2樓（面積5557.79平方公尺）、6樓（如附圖2所示面積272.33平方公尺）共計10309.33平方公尺之建物使用，即屬無權占有，則原告依租賃之法律關係，請求被告遷讓返還前開建物，自屬有據。又被告迄未給付108年6月、7月之租金4,601,208元及管理費7,946元，合計4,609,154元（計算式：4,601,208＋7,946＝4,609,154），則原告併依系爭租賃契約，請求被告給付上開租金及管理費，亦屬有憑。

（四）末按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第455條前段、第179條分別定有明文。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。再所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。參酌民法第439條規定，承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付

者，於每期屆滿時支付之。查系爭租約已於108年8月12日終止，並寬限被告於2週內遷離，已如前述。揆之前開說明，原告請求被告給付108年8月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,300,604元，自屬有據，應予准許。至於被告辯稱系爭廠房內機械設備均遭查封且已定108年11月13日為拍賣期日，無法將房屋遷讓返還云云，並提出本院執行命令、拍賣抵押物裁定、法務部執行署新竹分署通知及本院封條影本為證（見本院卷第141至165頁）。惟縱認系爭廠房內確有機械設備物品遭法院查封，被告仍得將遭查封之物搬遷他處並陳報法院搬遷事宜，自無未能返還系爭廠房情事；再者，依系爭租賃契約第4條約定「一、乙方於本租賃合約終止或租賃期滿，應將廠房恢復原狀騰空遷讓交還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用。」可知租約屆期，被告即應遷讓交還予原告，原告於108年8月12日終止系爭租約，又寬限被告公司2周內遷離公司，期間被告未履行回復原狀之義務，致其機具設備於108年9月26日於系爭廠房遭查封，實屬被告遲延返還租賃標的物在先，其執機具遭查封無法遷讓系爭廠房或獲得相當租金之利益為抗辯，洵屬無據。

（五）惟，判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。本院審酌被告置放於系爭廠房內之機器設備體型龐大、遷移不易，且該機器設備部分遭查封，遷移尚須得執行機關同意並非立時可為，另斟酌本件訴訟原告聲請假執行，於本院一審判決後即可聲請假執行等情，認應予被告搬遷之履行期間，爰酌定履行期間為3個月。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項、第455 條、第179 條規定，請求：（一）被告應將系爭土地上門牌號碼新竹縣○○鄉○○○○區○○○路○○號地上1樓（如附圖1所示面積

4479.21平方公尺）、2樓（面積5557.79平方公尺）、6樓（如附圖2所示面積272.33平方公尺）之廠房騰空遷讓返還予原告，並應給付原告4,609,154元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月10日起（見本院卷第81頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告應自108年8月26日起至遷讓之日止，按月給付原告2,300,604元，為有理由，應予准許。並依職權酌定履行期間為3個月。

六、兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日

民事第一庭法　官　楊明箴

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　　109　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　劉亭筠