

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1199號

原告 兆明實業股份有限公司

法定代理人 郭兆東

訴訟代理人 林雯琪

訴訟代理人 宋英華 律師

複代理人 葉育泓 律師

被告 富圓采科技股份有限公司

法定代理人 郭莉莉

訴訟代理人 謝建福

張藝騰 律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國109年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告如附表一「應給付金額」欄所示之款項。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以如附表一「供擔保假執行金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以如附表一「免假執行擔保金額」欄所示之金額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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項但書第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

二、經查，原告於民國107年1月8日起訴時原聲明：「(一)被告應將原告所有坐落桃園市○○區○○段○○○ 號土地上，門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○ 號之同段84建號建物（面

積為534坪，下稱系爭A廠房），暨原告所有坐落同段482地號土地上，門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○○○號之同段84-1建號建物（下稱系爭B廠房）旁如兩造契約附圖所示之空地（面積合計為93.6坪，下爭系爭空地），騰空後返還予原告，並自104年12月1日起至騰空返還上開房屋之日止，按日給付原告新臺幣（下同）1,864元。（二）被告應將系爭B廠房即建號35（壹棟次）地下室（面積約192坪，含公設及一樓通道，下稱系爭地下室）騰空後返還原告，並自104年12月1日起至騰空返還上開房屋之日止，按日給付原告1萬2,000元。（三）被告應將系爭A廠房騰空後返還原告，並自104年12月1日起至騰空返還上開房屋之日止，按日給付原告3萬7,332元。（四）願供擔保，請准宣告假執行。」，迭經變更，嗣於本院108年11月25日言詞辯論期日以言詞變更其聲明為：「（一）被告應給付原告203萬2,740元及自105年6月29日起至清償日止按年息5%計算之利息。（二）被告應將系爭空地騰空返還予原告，並自104年12月1日起至騰空返還上開房日止，按日給付原告1,864元。（三）被告應將系爭地下室騰空後返還原告，並自104年12月1日起至騰空返還上開房屋日止，按日給付原告12,000元。（四）被告應將系爭A廠房騰空後返還原告，並自104年12月1日起至騰空返還上開房屋日止，按日給付原告37,332元。（五）願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第300頁），原告就上開第1項聲明變更請求回復原狀之金額部分，核屬擴張應受判決事項之聲明。至第2項、第4項及第5項聲明僅變更項次，內容未變更。另其中第3項聲明除變更項次外，刪除「建號35（壹棟次）」等語而為聲明之更正部分，屬事實上之補充、更正，非為訴之變更或追加。核原告前述所為訴之變更，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）、訴外人鑫晶鑽科技股份有限公司（下稱鑫晶鑽公司，與被告

合併後富圓采科技股份有限公司為存續公司)於102年11月29日向原告承租系爭A廠房、系爭地下室及系爭空地(下合稱時簡稱系爭租賃物),分別與原告簽訂共3紙租賃契約(下合稱時簡稱系爭租賃契約),分別約定每月租金分別為28萬元、9萬元及1萬4,000元,租賃期間均自102年12月1日起至104年11月30日止,系爭租賃契約並分別經本院所屬民間公證人古瑞玉事務所以102年度桃院民公瑞字第00000、10548、10549號公證書(下合稱系爭公證書)公證。然被告於104年12月1日仍繼續占有系爭租賃物,經原告分別於105年1月7日、105年1月29日以存證信函催告被告回復原狀,而被告拒不履行之。

(二)、105年5月28日被告與原告簽訂授權書(下稱系爭授權書)以避免其股價受影響,惟原告依前開約定撤回本院105年度司執字第33642號強制執行事件之執执行程序(下稱系爭執执行程序)後,被告竟未依約於105年6月30日前將系爭租賃物修繕完成並點交予原告,為此,依系爭租賃契約第5條第2項、民法第455條及第767條第1項規定,提起本件訴訟,請求被告將系爭系爭租賃物騰空返還原告,並依約給付回復原狀之費用即2,032,740元修繕費用(計算式:200,000 + 341,250 + 633,990 + 514,500 + 343,000 = 2,032,740)、相當於租金之不當得利及懲罰性違約金(計算式如附表三所示)等語,並聲明:如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以:

(一)、被告於104年8月18日發函通知原告於租期屆滿後不再續租,又於104年11月19日以電子郵件通知原告因設備搬遷及廠房回復等因素處理不及,欲續租2個月,被告並於104年8月18日開始搬遷系爭租賃物,惟因原告表示欲承購系爭租賃物,被告即暫停搬遷,而原告遲至104年11月中旬始告知被告其無承購意願,致被告不及於租賃期限屆至前騰空返還系爭租賃物,被告故於104年12月2日與原告口頭約定延長3個月租賃期間,並通知原告於105年1月29日進行點交,惟

原告以被告仍未將系爭租賃物回復原狀而拒不配合點交，依民法第101條第1項之規定，視為被告已返還系爭租賃物。退步言之，若兩造間無延長租期之合意，因被告遲延返還系爭租賃係原告遲至104年11月中旬，始告知被告不承購系爭租賃物所致，依一般經驗法則，原告應得預見被告未能即時搬遷完成，可見兩造間就系爭租賃物之租賃期間有延長至105年1月31日之默示合意。縱認無延長租期之合意，被告遲延返還系爭租賃物係因原告上揭行為所致，自不可歸責於被告。

(二)、被告於105年5月28日與原告簽訂系爭協議書，約定於同年6月30日返還系爭租賃物，原告雖依約撤回系爭執执行程序，因原告主張被告應將系爭租賃物回復至承租時之程度，致兩造遲未達成共識。又依兩造於105年6月28日做成之廠房回復原狀作業協商會議紀錄（下稱系爭會議紀錄），被告僅負給付修繕費用32萬6,667元之義務，而原告已沒收系爭租賃物之押租保證金157萬6,000元，則原告自不得再請求上開修繕費用。此外，原告請求之懲罰性違約金亦屬過高，應以按12,799元之10分之1計算始為公允等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第124頁至第125頁）：

(一)、鑫晶鑽公司於102年11月29日予原告簽訂系爭租賃契約，向原告承租系爭A廠房、系爭地下室及系爭空地，租金分別為每月28萬元、9萬元及1萬4,000元，租賃期間均自102年12月1日起至104年11月30日止，系爭租賃契約分別經本院所屬民間公證人古瑞玉事務所公證。

(二)、被告於104年8月18日發函通知原告於租期屆滿後不再續租，104年11月19日又以電子郵件通知原告因設備搬遷及廠房回復等因素處理不及，欲續租2個月。被告於104年11月30日系爭租賃契約租賃期間屆滿時，仍占有系爭租賃物而未返還予原告。

01 (三)、因原告於105年5月12日以系爭公證書為執行名義，向本院
02 聲請執行，嗣兩造於105年5月28日簽訂內容記載有「由甲
03 方（即原告）先行撤回強制執行，再由乙方（即被告）於10
04 5年6月30日前進行上開3筆租賃標的修繕以回復原狀，並
05 點交租賃物予甲方。但如乙方於期間內未積極修繕作輟無常
06 ，或屆期未回復原狀並點交租賃物予甲方時，甲方仍得依原
07 租約請求強制點交。其餘相當租金之不當得利及懲罰性違約
08 金均依原租賃契約之約定履行」之協議書。

09 (四)、原告於105年7月15日持系爭公證書為執行名義，向本院聲
10 請就被告應將系爭租賃物騰空後返還原告，及應給付自租期
11 屆滿翌日起至返還系爭租賃物之日止，給付按日相當於3倍
12 租金計算之違約金為強制執行，經本院司法事務官以105年
13 度司執字第52562號民事裁定駁回其聲請，原告對上開裁定
14 聲明異議，本院以105年度執事聲字第87號民事裁定駁回其
15 異議，原告不服提起抗告，嗣臺灣高等法院以106年度抗字
16 第326號民事裁定駁回其抗告後，原告復提起再抗告，經最
17 高法院以106年度台抗字第907號駁回其再抗告確定。

18 (五)、兩造於105年6月28日作成系爭會議紀錄。

19 四、原告主張被告於104年12月1日租賃期間屆滿後，未依系爭
20 租賃契約之約定將租賃屋返還原告，迄今仍未將租賃物回覆
21 原狀依法應賠償系爭租賃物回原狀所需費用、違約金、相當
22 於租金不當得利等情為被告否認，並辯稱：原告原有意購買
23 被告廠房設備，故兩造曾合意延長租賃期限3個月並就租賃
24 期限延長至105年1月31日曾有默示合意，租賃期間屆滿後
25 ，被告業將租賃物返還原告，僅就回復原狀未達成共識，故
26 雙方於105年6月28日做成系爭會議紀錄，而原告已沒收系
27 爭租賃物之保證金1,576,000元，故不得再請求被告給付回
28 復原狀之費用，且原告就求主張被告未如期返還租賃物部分
29 所請求之違約金過高，應酌減至10分之1等語資為抗辯。是
30 本件應予審究者乃：(一)、系爭租約何時終止？是否有延長租
31 賃期間之合意？(二)、被告是否現仍佔有使用系爭租賃物？若

否，何時將系爭租賃物返還原告？(三)、原告請求被告給付相當於租金不當得利、違約金，有無理由？若有，數額若干？(四)、原告請求被告給付回復原狀費用，有無理由？若有，數額若干？茲分別判斷如下：

(一)、系爭租約於何時終止：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條前段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。兩造就附表二編號一所示系爭A建物、編號二所示系爭B建物之地地下室及該建物旁空地所定租賃期間為自102年12月1日起至104年11月30日止之事實，既為兩造所不爭執，則租賃期間於104年11月30日屆滿時，被告自負有將系爭租賃物返還原告之義務。被告雖辯稱伊與原告就被告廠房設備之讓與在洽談中，故雙方合意延長租賃期間至105年1月31日，然此為原告否認，依法自應由被告就兩造確曾合意延長租賃期限舉證。查系爭租賃契約第9條第2項關於續定租約即已約定，苟兩造於租約期滿時有意續定租約，即應立即就新租約內容協商，若租約期滿時雙方未定新租約，承租人於租約期滿時亦應立即依約返還租賃物，不得請求遷讓返還之寬限履行期（見卷一第34頁、44頁、52頁），兩造並未就新租約內容有所合意，依系爭租賃契約之規定，被告本即不得請求遷讓返還之寬限，是其主張因原告考慮購買被告廠房設備，故口頭同意延長租賃期限，顯原前揭規定不符。而證人謝建福雖證稱原告法定代理人與其商討過程，確曾同意延長租約，然未提出任何證據相佐，已難憑採，另參諸其證稱：「期間我多次聯繫郭兆東，都在拖延時間，沒有明確購買結果，所以我懷疑他購買意願，是在拖延租期及索求租金三個月，因為當時我有約他104年12月2日見面協商交屋的事情，我問他到底要不要買，他告訴我不買，我跟他協商所有交屋的工作，並全廠巡視」、「（為何你們在同年十一月二十七日就已經拆除公司簽訂廠房設備拆除合約書？）我們公司深怕違約，

也看到原告的貪圖租金與設備，所以我們的員工在104年10月份就開始做準備工作，與原告協商可能的交屋方案，最終我知道原告不可能買我楊梅廠的全部設備，因為雙方沒有交易議價過程，不得不在11月27日與環保工程公司簽約完成所有的廠房修繕回復原狀，並在105年1月30日以前完成修繕、交屋完畢給原告」、「我公司的員工受命於我做準備廠房拆遷工作，是計劃拆遷工作，因為到十月份我還得不到原告協商交易的機會，所以我在十月份開始請員工計劃評估拆遷工作，我的廠務人員在十月份有跟林雯琪討論相關的準備事項」等語（見本院卷一第268至271頁），亦與其所稱原告當時同意延展租約3個月等情矛盾。被告公司於租約屆滿前顯然亦知原告購買被告公司廠房設備之可能性不高，且早於租約屆滿前即已著手設備拆遷之工作。本院審酌原告雖不否認曾考慮購買被告公司廠房設備，然在兩造就買賣標的物、價金等必要之點達成合意之前，原告未受拘束，被告本應評估原告若最終未與其訂約之風險，況被告就原告曾因打算購買廠房而與被告約定延長租約一事，並未提出具體證據供本院酌參，自難單憑證人謝建福前開證詞，認兩造就系爭租約之租賃期限延長已有共識，本件既不能證明系爭租約之租賃期限業經延長，租約即應於104年11月30日屆滿，被告於租約期滿時即負有返還租賃物予原告之義務。

(二)、被告是否現仍佔有使用系爭租賃物？若否，何時將系爭租賃物返還原告？

1、原告主張被告迄今仍佔用系爭租賃物之事實為被告否認，並辯稱伊於105年1月31日已將系爭租賃物鑰匙交還原告等語，原告自應就被告現仍佔有使用系爭租賃物之事實為舉證。經查，原告前曾於105年1月7日、105年1月29日先後以寄發存證信函催告被告公司履行回復原狀、返還系爭租賃物之義務，並通知業依係爭租賃契約第8條第3項約定沒收保證金之事實，有卷附存證信函影本可憑（卷一第65至75頁）。嗣因被告未予回應，且未履行回復原狀之義務，亦未給付

違約金，故原告聲請強制執行（案號：本院105年度司執字第33642號、新竹地院105年度司執助字第645號、臺北地院105年度司執助字第3663號），惟雙方於強制執行程序中達成協議，並於105年5月28日簽訂協議書，約定被告應於105年6月30日完成系爭租賃物之回復原狀，否則原告仍得依原租約請求強制執行及相當於租金不當得利及懲罰性違約金，亦有卷附105年5月28日協議書可參（見本院卷一第56頁），顯見前開協議定立時，被告尚未完成回復原狀將系爭租賃物交付原告之程序。

2、另佐以證人即被告公司廠務工程師徐肇君於本院審理時證稱：「（提示105年6月28日廠房回復原狀協商紀錄，該協議你當天有出席會議，是否如此？）是。（當天基於何原因參與該會議？）我是105年6月開始負責代理公司跟包商討論如何配合原告完成後續的修繕，即原告要求的事項。當天我參加會議是因為之前負責修繕都達不到原告的要求，所以最後想說以金錢的方式將其不滿意的部分解決。（協商會議紀錄總共五點，由何人提出？）五點都是原告提出，那五點我們都有做修繕，但達不到原告要求。那天我是做紀錄，我們有跟原告提可不可以用金錢方式來做解決，因為一直達不到原告的要求。（依照你方才所述，是原告提出認為被告無法修繕之五點，但被告認為怎麼修繕也無法達到原告的要求，所以以金錢方式為此次協商內容？）是。（為何第五點不是以前述以給付金錢的方式為協商？）因為第五點的工作內容比較單純，被告自己可以處理。（你們公司當時協商態度，是因為這五點沒有修繕，所以同意以金錢補償或自行修繕？）不能說沒有修繕，我們每一點都有做修繕，但達不到原告的要求，所以才開此次會議」、「（協議有以手寫字記載，上開內容討論方向可行，惟費用必需向我方負責人陳報後方可決定，目前待進一步商議等語，為何會有此手寫記載？是否知道這是何意？）為何有此手寫記載我不清楚，因為當天是沒有這個記載，我不知其意」、「我大概在五月底六月初

到那邊，我之前是在新竹廠」、「（當時如何進出楊梅廠？）我過去時就有跟林雯琪拿大門的鑰匙。我有拿，是否真的跟林雯琪拿我忘記了。應該陳金滿拿進出大門的鑰匙給我。（鑰匙何時歸還？）我離開最後一天我有還給林雯琪，大約時間是105年7月初」等語（見本院卷一第274至278頁），顯見105年7月間，證人徐肇君尚陸續進出系爭租賃物處理回復原狀事宜，並試圖與原告就應回復原狀內容取得共識，最終於105年6月28日就回復原狀之項目及方式完成協商，並作成系爭廠房回復原狀協商紀錄（卷二第40頁），兩造當時就回復原狀之方法業已為約定，依約被告應給付第一至四項所示款項予原告，由原告自行修繕以回復原狀，第五項部分則由被告自行回復原狀。核與證人即原告員工林雯琪於本院審理時證稱「（被告在105年1月29日後，是否仍有派人在系爭租賃物從事回復原狀的工作？）有，就是環保公司。從環保公司開始進去工作到結束，被告公司沒有人跟我說，是環保公司來找我，跟我說被告委任他修繕，因為我們不確定其是否確為被告所派來的，我們跟他說，請他跟被告公司說要發函通知我們，但被告依然沒有通知，但環保公司依然繼續在修繕，因為他來的時候我都看得到，被告公司的警衛當時也還沒有撤。環保公司一直做到105年3月4日，一開始因為有遇到過年，怕有小偷，我有問環保公司何時要來，要來我就不把門上鎖，因為過年期間我們上班不一，我會上鎖，他們會進不來，平常日我有上班，所以他們可以進得來，不用鑰匙」、「（105年6月3日兩造有無就返還租賃物前的回復原狀事項協商過？）有，105年5月28日簽完協議，被告要求給他時間處理，在105年6月3日有針對回復原狀事項，兩造有進行會面，會面主要是談回復原狀部分，雙方要如何處理」、「（105年6月3日的事情與105年6月28日之事有無關係？）有。105年6月3日討論如果最後被告來不及處理，或沒有處理完，被告付費用給我們由我們找人修繕，但被告要求找廠商問題，我們找的廠商雙方互相

不信任，老闆說各退一步，請被告自己找廠商針對沒有做完的部分估價，如果沒有做完看要用多少錢處理」、「（被告最終有無履行？）沒有。因為我傳會議紀錄給對方，對方就回傳另案原證16下方手寫的文字，就是對方郭莉莉不同意，後來也沒有再商議，一直到105年7月11日有派一個我從來沒有看過的陳顧問、陳金滿及法務長來找我們老闆要談剩下要用多錢算回復原狀的費用，但是也沒有共識，陳顧問要離開前，有說他們不會再來修繕，叫我不再跟陳金滿及法務長聯絡，有問題就找他，當天他們就叫證人徐肇君撤廠把鑰匙還我，也確實撤了沒有再來駐廠」等語，大致相符。兩造所派代表既已於105年6月28日就回復原狀方式具體約定部分以金錢給付方式行之（第一至四項），部分由被告施作（第五項）達成協議並記載於會議記錄，雙方即應同受拘束，被告公司於會議後翻異前詞，改稱費用部分尚待向負責人確認等語，主張不受拘束，難認可採。又105年6月28日廠房回原狀作業協議作成之後，被告方面於105年7月11日由徐肇君將鑰匙檢還原告員工林雯琪，表明不會再至系爭租賃物並撤回駐衛警之事實，既亦為兩造所不爭執，被告返還鑰匙時顯然已表明交付系爭租賃物予原告之旨，應認被告就系爭租賃物之佔有使用至此為止。而系爭租賃物已返還原告，既如前述，則原告請求被告返還系爭租賃物，即難認有據。

(三)、原告請求被告給付相當於租金不當得利、違約金，有無理由？若有，數額若干？

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條所明定。又按承租人於租賃關係終止後繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所獲利益，故於租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得依不當得利之規定請求承租人返還所得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參照）。

2、依系爭租賃契約規定，租約於104年11月30日期滿後，被告

01 確負有將租賃標的回復原狀並返還租賃物之義務。本件既不
02 能證明兩造業就系爭租賃契約有延長租賃期限之約定，則自
03 104年11月30日系爭租約終止後，迄105年7月11日被告返
04 還系爭租賃物之日止，被告仍屬系爭租賃物之占有人，且為
05 無權占用，依通常社會觀念，可能獲得相當於原約定租金之
06 利益。是原告主張被告於104年12月1日系爭租約終止後至
07 105年7月11日止占有系爭房屋，係無法律上之原因而受利
08 益，致原告受有損害，而依不當得利之法則，向被告請求返
09 還相當於租金之不當得利2,828,800元（計算式詳如附表一
10 編號二所示），即屬有據，應予准許。

11 3、本件原告主張被告於租賃期限屆滿後未依約返還租賃物，依
12 系爭契約第8條第2項之規定其得請求被告自租期屆滿之翌
13 日起，按日支付租金三倍計算之違約金等情為被告否認，並
14 以前揭情詞辯解。按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金
15 ，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害
16 之賠償總額；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力
17 所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約
18 金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，當事人約
19 定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之，如無從依當
20 事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規
21 定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判
22 決意旨可參）。本件依系爭租賃契約第8條第2項約定，承
23 租人於租約終止或租期屆滿後，不交還租賃標的物者，自租
24 約終止或租期屆滿之翌日起，應支付按日租金三倍計算之懲
25 罰性違約金，有系爭租賃契約可憑，被告於租期屆滿後既未
26 依約遷讓返還系爭租賃物，原告依前揭規定請求被告給付違
27 約金，自屬有據。

28 4、惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
29 第252條定有明文。至於違約金有無過高，應以債務人若能
30 如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為準，亦即應
31 以債權人因債務人違約而遭受之損害及所失利益為準；而

01 是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所
02 受損害情形，以為斟酌之標準。本件原告得依前揭契約規定
03 向被告請求給付違約金，固如前述，惟審酌兩造就系爭租賃
04 物原約定之租金為每月384,000元，若以每日租金3倍計算
05 違約金即每月1,152,000元，本件被告延遲返還系爭租賃物
06 7個月又11日之違約金即已近於原約定2年之租金，依一般
07 社會經濟狀況顯逾原告因被告未按時返還系爭房屋所遭受之
08 損害及所失利益，而屬過高並非合理，法院自得依民法第25
09 2條之規定減至相當之數額。本院審酌被告之違約情事係租
10 期屆滿未依約返還租賃物，而原告業向被告請求返還租約期
11 滿後無權佔用系爭租賃物相當於租金之不當得利，且未主張
12 如能按時收回房屋時有何具體運用收益規劃，應認原告違約
13 金之請求以每月按租金30%計算即115,200元（計算式：38
14 4000×0.3=115200）為適當。從而，本件原告得請求違約
15 金之數額為848,640元（計算式詳如附表一編號三所示）。

16 (四)、原告請求被告給付回復原狀費用，有無理由？若有，數額若
17 干？

- 18 1、按系爭租賃契約第4條第2項之規定，承租人應於租期屆滿
19 或租約終止時，將租賃標的物回復原狀並遷空返還出租人，
20 依契約履行各項應盡義務後，出租人無息返還保證金予承租
21 人，承租人不得用以抵償租金；第5條第2、4項規定，租
22 約期滿時，承租人應將租賃標的物回復原狀遷空返還承租人
23 。租賃標的物以現狀交付承租人，承租人就承租土地增設建
24 物或其他工作物應經出租人同意，增設後所有權歸承租人所
25 有並由其負責管理維護，於租賃屆滿或終止時，無條件拆除
26 回復原狀，若出租人同意不回復原狀，承租人得以變更後之
27 現狀交還出租人，承租人不得請求任何補償或費用；第8條
28 第3項規定，承租人若違反系爭租約第5條2項、4項、第
29 7條4項履行回復原狀（因自然損壞不在此限）義務，經出
30 租人限期催告仍不履行，除前開違約金之規定外，出租人得
31 沒收承租人之保證金，並得請求承租人負擔出租人代為回復

原狀所支出一切費用之事實，有卷附系爭契約可憑（見卷一第28至58頁），是依前揭契約規定，系爭租賃契約於104年11月30日期滿後，被告確負有將租賃標的回復原狀義務。

2、兩造就系爭租賃物之原狀為何歷來難有共識，故於105年6月28日召開之廠房回復原狀作業協商會議，並製有系爭會議紀錄（見卷二第40頁），依據該會議記錄，關於回復原狀範圍雙方結論包括下列五項：1.排水溝、集水朝（陰井）抹平（含回復磨石子）總價20萬元（含稅）由被告交原告後由原告自行回原狀。2.既有廠房隔間拆除費用341,250元由被告交原告後由原告自行回原狀。3.既有廠房鐵皮屋修繕工程扣除已回復原狀部分，總價633,990元（含稅）由被告交原告後由原告自行回原狀。4.既有廠房EPOXY及PU地板剔除工程報價514,500元，加上1樓員工休息室PVC地板刮除費用確認後，由被告交原告後由原告自行回原狀。5.廠房內外水溝（含天溝）清理、廢水（內、外）污水處理槽敲除（地面受損修復整平）、前棟2F基座敲除（冰水機機座待議，地面受損要修復平整）、廠內通道回復原狀、消防系統回復原狀、廠區空地堆置之廢棄物清空（地面螺絲及鐵釘以磁鐵清除乾淨）等作業由被告自行負責。是關於回復原狀之方式，當時雙方協議一至四項係以被告付費予原告之方式為原狀之回復，第五項內容依據前開協議雖由被告施作，為兩造於本院審理時，合意亦改由被告付費予原告方式為回復，此部分具體內容及費用，經函請傳亞營造有限公司會同兩造至現場進行鑑定，結果認為費用總計為343,000元【計算式：（60000 + 10000 + 140667 + 50000 + 50000 + 12000 + 4000 = 343000）】，有報價單可憑，且為兩造所不爭執（見本院卷二第190頁、212頁、233頁、260頁、246頁、264頁），加計前四項兩造前已意定之回復原狀費用後，本件原告關於回復原狀之請求2,032,740元為有理由（計算式詳見附表一編號一）。系爭契約第8條第3項既已明訂被告關於回復原狀義務之違反，原告得沒收保證金，並得請求被告賠償回復原

狀之費用，足見違約金之請求與原告此部分損害賠償之請求得予併存被告辯稱其已遭原告沒收保證金，原告不得再請求回復原狀費用等情，難認可採。此外，前揭費用既係鑑定機關依據回復原狀之內容計算實際應支付之費用，其中5%營業稅於委由修繕單位進行修繕時既不可省略，自然應將之計入，被告主張該部分稅捐應予扣除，亦難認可採。

五、從而，原告依系爭租約請求被告給付回復原狀費用2,032,740元及105年6月30日起至清償日止按年息5%計算之利息、依不當得利請求被告返還2,828,800元、依系爭租約第8條第2項請求被告給付違約金848,640元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，並酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行；至原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條，判決如主文。

中華民國 109 年 3 月 30 日
民事第一庭 法官 卓立婷

附表一：

編號	原告請求項目	被告應給付給原告之金額		供擔保假執行金額	免假執行擔保金額
一	回復原狀費用	2,032,740元及自105年6月30日起至清償日止按年息5%計算之利息。	計算式：200,000 + 341,250 + 633,990 + 514,500 + 343,000 = 2,032,740	1,903,393元	5,710,180元
二	相當於租金之不當得利	2,828,800元	(000000 + 14000 + 90000) × (7 + 11/30) = 0000000		

(續上頁)

三	懲罰性違約金	848,640元	$0000000 \times 30\% = 848640$		
---	--------	----------	--------------------------------	--	--

附表二：

土地						
編 號	土地坐落			面 積	使 用 分 區	使 用 地 類 別
	縣 市	鄉鎮市區	段	地 號	平方公尺	
1	桃園市	○○○區	○○○段	481	3,608.47	山坡地保 育區 丁種建築 用地
2	桃園市	○○○區	○○○段	482	2,126.19	山坡地保 育區 丁種建築 用地
建物						
編 號	建 號	基 地 坐 落	建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建 物 面 積 (平 方 公 尺)	權 利 圍 範 圍
					樓 層 面 積 合 計	
1	84	桃園市楊梅區 新秀段48○ ○○區○○路 號	桃園市楊梅 968 號	鐵架造加 強磚造、 磚造	1 層：1,554.76 2 層： 396.60 合計：1,951.36	全 部
2	84-1	桃園市楊梅區 新秀段48○ ○○區○○路 號	桃園市楊梅 968-1 號	鋼筋混凝 土造	1 層：1,304.75 2 層：1,304.75 3 層：1,270.46 4 層： 970.90 地下層：598.12 合計：5,448.98	全 部

附表三：

編號	標的	原告主張自民國104年12月1日起至返還系爭租賃物止，按日應給付相當於不當得利之金額及計算式（新臺幣，元以下四捨五入）。	原告主張自民國104年12月1日起至返還系爭租賃物止，按日應給之懲罰性違約金之金額及計算式（新臺幣）。	合計（新臺幣）
1	系爭A廠房	每月租金28萬元÷30日＝9,333元。	9,333元×3＝27,999元。	37,332元
2	系爭空地	每月租金1萬4,000元÷30日＝466元。	466元×3＝1,398元。	1,864元
3	系爭地下室	每月租金9萬元÷30日＝3,000元。	3,000元×3＝9,000元。	12,000元

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 3 月 31 日
書 記 官 施 春 祝