

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2066號

原告 豐苗機械股份有限公司

法定代理人 黃加琛

訴訟代理人 蔡榮德律師

朱秀蓮

被告 健楷實業有限公司

法定代理人 李怡靜

訴訟代理人 白丞堯律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於民國108年5月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○巷○○○號之房屋騰空返還予原告。

被告應自民國一〇七年五月十六日起至民國一〇八年四月十五日止，按月給付原告新臺幣參萬元；自民國一〇八年五月十六日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣拾萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬捌仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾壹萬伍仟柒佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項到期部分得為假執行。但被告如就各該到期部分，分別以新臺幣參萬元、新臺幣拾萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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項但書第2款及第3款定有明文。查本件原告起訴原聲明請求：(一)被告應自門牌號碼桃園

市○○區○○路0段00巷000號之廠房（下稱系爭廠房）遷出，並將廠房返還予原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）34萬1,655元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；及自民國107年4月16日起至履行第一項義務完畢日止，應按月給付原告11萬250元。（三）原告願供擔保請准宣告假執行（見本院107壩司簡調字第692號卷〈下稱調解卷〉第2頁）。嗣原告於108年1月31日具狀更正聲明如下列聲明欄所示，核上開變更聲明部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，且其請求之基礎事實同一，參諸前開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：兩造於106年4月6日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路0段00巷000號之廠房（即系爭廠房），租期自106年7月1日至111年6月30日止，前2年租金每月10萬5,000元（不含稅），第3年起租金每月為11萬元（不含稅），首年租金應於使用前半個月一次預先開立「12個月之租金支票12張」，一次繳納1年之租金。嗣被告於106年7月20日搬入系爭廠房，依約應於106年7月5日前一次預先開立12個月之租金支票12張，以繳納1年之租金，詎被告竟藉詞拒交付支票支付租金，拖欠106年10月份租金9萬300元（計算式：租金10萬5,000元〈未稅〉－已付1萬9,950元＋5％稅款5,250元）及106年11月份起之租金。原告遂於107年3月28日、4月11日寄發存證信函催告被告給付積欠之租金，惟被告仍未清償積欠之全部租金，原告乃再發函向被告為終止租約之意思表示，且以起訴狀繕本之送達再為終止租約之意思表示，爰依民法第455條之規定請求被告返還系爭廠房。又被告收受終止租約函文後再清償15萬元，但仍有54萬900元【計算式：5,250元（106年9月之稅金）＋9萬300元（106年10月積欠租金）＋59萬5,350元（106年11月至107年4月15日〈終止租約之前一日〉之積欠租金，

即11萬250元×5個月+4萬4,100元〈4月4日至15日〉）
－15萬元＝54萬900元】之租金未清償，扣除被告替原告代
墊之電信等費用4萬9,245元，仍積欠49萬1,655元之租金
，嗣被告於訴訟中陸續清償共60萬元，溢付10萬8,345元租
金。另被告於107年4月12日收受原證3之存證信函，自收
受該函起3日內仍未清償積欠之全部租金，則自107年4月
16日已生終止租約之效力，故被告自斯時起即無權占用系爭
廠房，依民法第179條之規定，原告自得請求被告自107年
4月16日起至返還系爭廠房日止，按月每月給付原告11萬25
0元（含稅）之相當於租金之不當得利，為簡化起見，原告
願將該溢付之10萬8,345元充作107年4月16日至107年5
月15日之不當得利等語。並聲明：（一）被告應自系爭廠房遷出
，並將廠房返還予原告。（二）被告應自107年5月16日起至履
行前項義務完畢日止，按月每月給付原告11萬250元。（三）原
告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）兩造於106年4月16日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系
爭廠房（含泥作辦公大樓〈約80坪〉及鐵皮廠房〈約200坪
〉各一棟），原約定租約自106年7月1日起至111年6月
30日止，承租範圍300坪（每坪350元），每月租金10萬5,
000元，惟原告因出租廠區無法於106年7月1日前完工並
設置水電等設備交由被告使用，遂於106年6月15日出具承
諾書（下稱系爭承諾書）表示將於106年7月15日前完工並
設置水電等設備，若無法於106年7月15日前設置，被告得
自行處理，原告同意無條件支付水電等相關設備費用支出，
兩造於106年9月18日同意租期變更為自106年9月15日起
至110年9月14日止，被告並於106年6月30日開立到期日
為同年9月30日、面額21萬元之支票乙紙（下稱系爭支票）
作為押金交付原告收執。嗣因系爭廠房有漏水、電梯未取得
使用許可及檢驗合格之情形，兩造同意將106年6月30日交
付之2個月押金先轉為支付106年9月、10月之租金（嗣被

告未再支付押金予原告)。又被告經原告同意為原告代墊系爭廠房之水電等相關設備費用29萬5,050元(含辦公大樓廁所門8,820元、NCC審驗電信系統費用3萬8,850元、大方牌伸縮門維修1,575元、水電費24萬5,805元),依系爭承諾書及民法第430條之規定將前開支出扣抵106年11月至107年1月之租金,扣抵後被告再補給付不足額1萬9,950元予原告。另因被告於107年3月間欲承接政府標案,有辦理工廠登記之需要,屢次向原告要求提供相關文件以辦理工廠登記,原告皆拒不提供,經被告向主管機關查證始發現,被告承租之300坪土地有約200坪係坐落於農地上無法核發工廠登記,此與原告於出租前保證廠房可為工廠登記不符,被告為承租政府標案遂於107年3月10日以每月2萬5,000元向第三人承租廠房為工廠登記;且系爭廠房尚有無配置滅火器、4個窗框未完工(已長壁癌未上漆)、1~2樓壁面漏水長壁癌、電梯鋼索生鏽、1~2樓樓梯間有牆面未上漆等缺失待修繕,原告亦拒絕修繕處理,故被告基於同時履行抗辯權之行使,每月拒絕給付原告3萬元之租金至前開瑕疵改善為止。從而,被告係行使同時履行抗辯,自107年3月20日起按月支付原告7萬5,000元租金直至原告提供廠登文件並為合法工廠登記止,被告並無原告所稱積欠租金之情事,若認被告以代墊款項扣抵租金不合法、押金轉租金未經原告同意,此亦屬被告應另行給付租金問題,被告並非故意積欠租金,不符民法第440條第2項之規定,原告以存證信函終止系爭租約,於法不合,兩造租約既仍存在,被告為有權使用,原告請求被告返還系爭廠房,及自107年5月16日起至返還系爭廠房止,按月給付相當於不當得利之租金,為無理由。

(二)系爭租約之租金為每月10萬5,000元(不含稅),稅金未約定由被告負擔,被告並未要求原告開立每月租金之統一發票,且原告開立同額發票亦無增加稅金上之負擔,原告請求稅金由被告負擔,於法不合。原告稱「2017年9月18日檢討內

容通知」第5項手寫回覆：「出租方不改帳戶，承租方支付費用及稅金，要由出租方開立發票使承租方申報稅金」，係因押金未依約給付，出租方不同意水電之帳戶改為承租方，因水電帳戶仍為原告名義，被告所繳納之水電費恐無法列報公司費用，故要求原告就被告所繳納之水電費用應開立發票，所生之稅金被告願意負擔，兩造就此點係針對水電費用之問題，與租金之稅金無關等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告起訴主張兩造於106年4月15日簽訂系爭租約，由原告將系爭廠房出租予被告，約定租期自106年7月1日起至111年6月30日止，嗣於106年9月18日更正租期自106年9月15日至110年9月14日止，前2年租金每月10萬5,000元（不含稅），第3年起租金改為每月11萬元（不含稅），押租保證金為21萬元等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約、系爭支票及簽收回聯在卷足稽（見本院卷第10至13頁、第36、37頁），堪以採信。

四、原告主張系爭租約業經合法終止，請求被告返還系爭廠房，並依不當得利法律關係，一併請求被告給付相當於租金之不當得利等節，為被告所拒，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點為：(一)系爭租約是否已經合法終止？(二)原告請求被告將系爭廠房騰空返還於原告，有無理由？(三)原告依民法第179條請求被告自107年5月16日起至騰空返還系爭廠房之日止，按月給付原告11萬250元相當於租金之不當得利，有無理由？茲分述之：

(一)系爭租約是否已經合法終止？

1.按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。民法第440條第1項、第2項定有明文。

01 2. 依本件兩造所簽訂之系爭租約第3條明文約定，前2年（即
02 106年9月15日至108年9月14日）每月租金為10萬5,000
03 元（不含稅），此有系爭租約附卷可稽，此部分事實堪以認
04 定。被告雖辯稱以106年6月30日交付之2個月押金抵付
05 106年9月、10月之租金云云，惟依系爭租約第4條明文約
06 定：「保證金（即押金）：乙方應繳付甲方保證金新臺幣貳
07 拾壹萬元整（於簽約時一次繳納），…，此項保證金不得作
08 為抵付房租之用。」（見本院卷第10頁），是被告縱有提供
09 21萬元之保證金，亦不得以此抵付積欠之租金，復被告亦未
10 再舉證證明兩造有將該押租金抵付積欠租金之合意，是被告
11 此部分所辯，並無所憑，不足採信。又被告辯稱：為原告代
12 墊之29萬5,050元款項（含辦公大樓廁所門8,820元、NC C
13 審驗電信系統費用3萬8,850元、大方牌伸縮門維修1,575
14 元、水電施作費用24萬5,805元）扣抵106年11月至107年
15 1月之租金，扣抵後已經再補付不足額1萬9,950元，故未
16 積欠租金云云，固據提出系爭承諾書、2017年9月18日檢討
17 內容通知書、大友通信工程行開立之統一發票暨支票、應付
18 帳款（費用）支票簽收回聯、付款申請單、亞臻家電服務有
19 限公司開立之統一發票暨支票及被告簽發日期107年1月20
20 日、面額為1萬9,950元之支票乙紙為憑（見本院卷第16至
21 26頁、第38頁），惟系爭承諾書載明：「出租人保證履行事
22 項：1. …出租人保證在出租廠區自身申請的電力未能由台灣
23 電力公司提供前，保證提供承租人有足夠電力及相關設備生
24 產營運。若出租人未能提供上述事項，承租人得自行處理，
25 承租人辦理電力及電力設備等費用支出，出租人同意無條件
26 支付償還承租人。2. …出租人保證在出租廠區自身申請的自
27 來水未能由自來水公司提供前，保證提供有足夠自來水及相
28 關設備供生產營運。若出租人未能提供上述事項，承租人得
29 自行處理，承租人辦理自來水等相關設備等費用支出，出租
30 人同意無條件支付償還承租人。3. 自106年6月30日止，水
31 泥廠辦大樓尚有泥作、窗框及水電設施等相關工程未完成，

致承租人無法使用，出租人保證廠辦大樓上述工程將於107年
月15日全數完成並請完成一切清理清潔工作。上述工程工
作若未能於106年7月15日完成，承租人得自行招聘工程人
員施工，出租人同意無條件支付承租人上述費用。4.自106
年6月30日，廠區四周前後圍牆及電動拉門大門尚未完成，
承租人保證前後圍牆及電動拉門大門將於106年7月15日完
成。上述工程若未能於107年7月15日完成，承租人得自行
招聘工程人員施工，出租人同意無條件支付承租人上述費用
。…費用要支付前必需先知會出租人並取得書面同意…」等
語（見本院卷第16、17頁），而被告自承於代墊水電工程施
作費用前，並未經原告以書面同意等語（見本院卷第127頁
），被告於代墊前述費用前既未取得原告之書面同意，自不
得依系爭承諾書之約定請求原告支付該款項，而於本件主張
抵付積欠租金。

3.被告已積欠106年9月、10月之租金21萬元，及106年11月
至107年1月之租金29萬5,050元（計算式：10萬5,000元
× 3 - 1萬9,950元 = 29萬5,050元），扣除被告於催告給
付租金後再給付之15萬元（見調解卷第4、16頁），被告共
計積欠原告租金35萬5,050元（計算式：21萬元 + 29萬5,05
0元 - 15萬元）。被告於107年1月以前共積欠原告租金35
萬5,050元，其積欠金額已超過2個月租額21萬元。原告於
107年3月28日以楊梅幼工郵局第21號存證信函向被告為催
告給付積欠租金之意思表示，被告仍拒絕支付，原告復於10
7年4月11日以楊梅幼工郵局第24號存證信函，定3日之期
限催繳租金，並催告未於上開期限繳清租金則終止兩造間之
系爭租約，被告於同年月12日收受該函，有該存證信函暨收
件回執在卷可憑（見調解卷第12至15頁），被告迄未清償上
開積欠之租金，兩造間之系爭租約自應於107年4月15日終
止。

4.依上說明，原告依民法第440條第1項、第2項之規定終止
兩造間租賃契約關係，於法有據。

01 (二)原告請求被告將系爭廠房騰空返還於原告，有無理由？

02 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條
03 前段定有明文。本件兩造間系爭租約關係已於107年4月15
04 日終止，且被告自承目前仍占有使用系爭廠房等語（見本院
05 卷第127頁），被告於兩造系爭租約關係終止後仍繼續占有
06 使用，原告爰依上開規定請求被告將系爭廠房騰空返還予原
07 告，於法有據。

08 (三)原告依民法第179條請求被告自107年5月16日起至騰空返
09 還系爭廠房之日止，按月給付原告11萬250元相當於租金之
10 不當得利，有無理由？

11 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
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條亦定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利
14 ，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，
15 故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請
16 求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當
17 於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
18 95號判例意旨可參）。所謂相當於租金之利益，係指因其本
19 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
20 之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受
21 有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故
22 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
23 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
24 定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之
25 限制。

26 2.查系爭租約已於107年4月15日經原告合法終止，業如前述
27 ，惟被告迄今仍未遷讓返還系爭廠房，則被告繼續占有系爭
28 廠房即為無法律上之原因，且致原告受有無法就系爭廠房為
29 使用、收益之損害，而斟酌系爭租約約定租金為按月給付10
30 萬5,000元，被告復未舉證證明該租金數額超過通常交易行
31 情，則原告主張以該租金額定被告所受不當得利數額，應屬

適當。則原告依民法第179條規定，請求被告自107年5月16日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付相當於租金之不當得利10萬5,000元，核屬有據。又被告自107年3月起至108年4月止業已每月支付租金7萬5,000元予原告一節，為原告所不爭執（見本院卷第187頁正反面）。從而，原告請求被告自107年5月16日起至108年4月15日止，按月給付3萬元相當於租金之不當得利（計算式：10萬5,000元-7萬5,000元=3萬元），自108年5月16日起至遷讓系爭廠房之日止，按月給付10萬5,000元相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。至原告另請求被告負擔上開每月租金10萬5,000元5%之營業稅云云，然原告得請求上開金額，係因被告無權占用系爭廠房之不當得利，而非基於兩造間之系爭租約或營業行為所生，原告應毋須繳納營業稅，更無要求被告負擔之理，是原告此部分請求，應予駁回。

(四)至被告雖主張以押租金抵銷積欠之租金，惟按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文，因此，抵銷須以二人互負之債務均屆清償期為要件。次按，押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，始得請求返還，又押租金契約雖係附隨於租賃契約之別一契約，但二者在經濟上具有關連之同一關係，故押租金之返還義務與租賃物之返還義務實具有牽連性，應認得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯（最高法院81年度台上字第1907號、78年度台上字第1645號判決參照）。系爭租賃契約第4條約定：「保證金（即押金）：乙方（即被告）應繳付甲方（即原告）保證金新台幣貳拾壹萬元（於簽約時一次繳納），於租約期滿或終止時，乙方遷出並交還租賃物及對甲方履行本約一切義務且無任何債務牽涉時，憑本契約書無息退還…」等語（見本院卷第10頁），是依系爭租約約定，於被告遷

01 空交還系爭廠房時，原告始負返還押租金之義務，而既然被
02 告迄今尚未將系爭廠房遷空返還予原告，則依約被告尚不得
03 請求返還本件押租金21萬元，亦即其請求返還押租金之清償
04 期尚未屆至，不符合民法第334條第1項規定，抵銷須以二
05 人互負之債務均屆清償期之要件，因此，本件被告辯稱以其
06 對原告之押租金債權與其積欠原告之租金債務互為抵銷，自
07 無所據。

08 五、綜上所述，系爭租約業經原告於107年4月15日合法終止，
09 則原告本於民法第455條租賃物返還請求權及民法第179條
10 不當得利之規定，請求被告將系爭廠房遷讓返還原告，並自
11 107年5月16日起至108年4月15日止，按月給付原告3萬
12 元，及自108年5月16日起至遷讓返還系爭廠房日止，按月
13 給付原告10萬5,000元，均為有理由，應予准許，逾此部分
14 之請求為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請
15 宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規
16 定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，
17 其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，至「107年1月」為止，被告業已積欠
19 租金達2個月之租額，系爭租約因此經原告於合法終止，故
20 被告答辯「107年3月」起原告應提供廠登文件、原告未履
21 行修繕義務，故主張同時履行抗辯應予減租至每月7萬5,00
22 0元，且聲請傳訊證人李芝靜證明上開事實云云，已無審酌
23 並調查之必要，併予敘明。兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
24 據於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 108 年 6 月 21 日
27 民事第二庭法官 李麗珍

28 正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 108 年 6 月 24 日

