臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第497號

原　　告　王建仁
訴訟代理人　王淑美
被　　告　金銳盛科技股份有限公司
法定代理人　陳惠玲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年5 月4 日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳佰伍拾貳萬元，及自民國一〇八年九月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自費就桃園市〇〇區〇〇路〇〇號廠房所坐落之桃園市〇〇區〇〇段〇〇〇〇號土地作地質鑽探。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰伍拾貳萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

原告起訴時聲明：一、被告應將桃園市〇〇區〇〇路〇〇號廠房（下稱系爭廠房）騰空遷讓返還予原告；二、被告應給付原告新臺幣（下同）238 萬1408元；三、被告應自民國108 年8 月26日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告相當於租金2 部之違約金；四、願供擔保請准宣告假執行（詳司簡調卷第11頁）。嗣於審理中，原告撤回聲明一之請求；就前開聲明二請求金額先擴張至278 萬1408元，復減縮為252 萬元，並請求加計自起訴狀送達翌日起至清償日止之法定遲延利息；就前開聲明三先更正為被告應給付原告80萬元，並加計自起訴狀送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，繼而撤回此部分之聲明；復追加被告應對系爭廠房坐落之租賃土地作地質鑽探，費用應由被告負擔之聲明（詳本院卷第121 、123 、124 頁）。查原告前開聲明之撤回業經被告同意，而聲明

之變更及追加，或屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，或係基於同一基礎事實，核與民事訴訟法第262 條第1 項、第255 條第1 項第2 款、第3 款等規定無悖，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造於103 年1 月9 日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將坐落桃園市○○區○○段000 地號土地（下稱系爭土地）及其上系爭廠房出租予被告，租賃期間自103 年2 月1 日起至111 年1 月31日止，每月租金20萬元，每兩年並調漲5000元；兩造並約定廠房退租時，被告需對系爭土地作地質鑽探。詎被告自107 年9 月起即未按月繳納租金，迄108 年8 月止，被告遲付租金已達12期，共計積欠租金252 萬元。爰依系爭租約之約定，請求被告應給付252 萬元並加計法定遲延利息，及被告應出資就系爭廠房坐落之土地作地質鑽探，並陳明就被告給付積欠租金部分願供擔保請准宣告假執行等語。

二、被告則以：伊確有積欠原告107年9月1日起至108年8月31日止，每月21萬元共252萬元之租金未繳；惟伊自承租時起，即投入大量時間、金錢修繕系爭廠房，致系爭廠房不再漏水並增加價值；且被告辦理廢止工廠登記時，已向桃園市政府環境保護局（下稱環保局）行文確認被告所營事業非屬行政院環境保護署（下稱環保署）依土壤及地下水污染整治法第9 條第1 項之公告事業，故無須再作地質鑽探等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查兩造於103 年1 月9 日簽訂系爭租約，約定由原告將系爭土地、廠房出租予被告，租賃期間自103 年2 月1 日起至111 年1 月31日止，每月租金20萬元，每兩年並調漲5000元；兩造並約定廠房退租時，被告需作地質鑽探。被告自107 年9 月起即未按月繳納租金，迄108 年8 月止，被告遲付租金已達12期，積欠租金共計252 萬元。被告已於108 年10月31日將系爭土地、廠房交還予原告等情，有系爭租約、公證書

、存證信函、系爭廠房照片、終止租賃契約書等件可憑，並經本院調取系爭土地、廠房之土地、建物登記公務用謄本核閱屬實，兩造就此不爭執，堪信為真實。

四、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421 條定有明文。查被告既積欠原告租金252 萬元，則原告依據系爭租約之約定，請求被給付上開租金，自屬有據。至被告抗辯投入大量時間、金錢修繕系爭廠房，致系爭廠房不再漏水並增加價值云云。衡之系爭租約第4 條第3 項「甲方（按即原告）現況交屋。乙方（按即被告）於租約屆滿或終止租約時應將租賃標的物清空整潔交還，不得向甲方請求遷移費、有益費用或任何費用」之約定（詳本院卷第51頁），兩造就承租人對於租賃標的物所為之有益費用既已事前約定不得請求返還，則被告自無就此增加租賃標的物之有益價用，向原告請求返還之理。故被告此部分抗辯，自無可採。

五、查系爭租約第4 條第2 項後段約定「…廠房退租時乙方需做土地地質鑽探」等語，有系爭租約可稽（詳本院卷第51頁）。參酌被告所營事業包括廢棄物清除、處理、合成橡膠製造、基本化學工業、工業助劑製造、石油化工原料製造、污染防治設備製造等項目，有卷附被告公司變更登記表可資佐證（詳本院卷第135-137 頁）。足見前開約定意旨，無非係為避免承租人即被告於租賃期間因使用系爭廠房經營、製造上開登記所營事業項目內或登記所營事業項目以外之事項，而有害及系爭土地之情事，始賦予被告在退租時應作地質鑽探之義務。故環保局縱使發函說明被告登記主要產品及廠內運作製程皆不屬土壤及地下水污染整治法第9 條第1 項公告事業（詳本院卷第155 頁），亦難排除系爭租約前述賦予被告退租時應作地質鑽探之義務。尤以環保局前函乃以被告所備文件經書面審查所為之結果，未經實地檢測，故被告在租賃期間是否有危及系爭土地之情事，要難以環保局前函內容而得以排除。從而，原告依系爭租約第4 條第2 項後段之約定

，請求被告應自費就系爭土地作地質鑽探，核屬有據。被告此部分辯解，亦不足採。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告依系爭租約請求被告給付積欠租金252萬元，固有確定期限，惟無另行約定利率，是原告為被告之利益，依上開規定請求自被告收受起訴狀繕本翌日即108年9月5日起（見壢司簡調卷第97頁）至清償日止，按週年利率5％計算之利息，即屬有據。

七、綜上所述，原告依系爭租約之約定，請求被告給付如主文第1項所示之租金，並為如主文第2項所示之地質鑽探，均為有理由，俱應准許。又兩造就主文第1項均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘請求、攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　25　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

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　　5　　月　　25　　日

書記官　劉育秀