

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第127號

原告 立都實業有限公司
法定代理人 鄒永中
原告 萬隆造紙股份有限公司
法定代理人 鄒振榕
共同
訴訟代理人 王奕仁律師
複代理人 嚴柏顯律師
被告 翊昇實業股份有限公司
法定代理人 朱證諭
被告 張肇良
陳子璠
陳奕瑄
風美君
吳定軒
鄧順安
蔡佩君

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國109年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告翊昇實業股份有限公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地上如附圖編號A1（面積六一二點七一平方公尺）、B1（面積一六八點一〇平方公尺），及坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地上如附圖編號A2（面積一四六點五二平方公尺）、B2（面積一一一八點二一平方公尺）之廠房騰空返還予原告立都實業有限公司。
- 二、被告應連帶給付原告立都實業有限公司新臺幣壹佰貳拾陸萬元，及自民國一〇九年十一月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璠、陳奕瑄、風美君、吳定軒應連帶給付原告立都實業有限公司新臺幣貳佰伍拾

01 貳萬元，及自民國一〇九年十一月二十四日起至清償日止，按
02 週年利率百分之五計算之利息。

03 四、被告應連帶給付原告萬隆造紙股份有限公司新臺幣玖萬壹仟參
04 佰伍拾元，及自民國一〇九年十一月二十四日起至清償日止，
05 按週年利率百分之五計算之利息。

06 五、被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璠、陳奕瑄、風美
07 君、吳定軒應連帶給付原告萬隆造紙股份有限公司新臺幣貳拾
08 伍萬零柒拾柒元，及自民國一〇九年十一月二十四日起至清償
09 日止，按週年利率百分之五計算之利息。

10 六、被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璠、陳奕瑄、風美
11 君、吳定軒應連帶給付原告立都實業有限公司新臺幣貳佰玖拾
12 肆萬元，及自民國一〇九年四月二十八日起至被告翊昇實業股
13 份有限公司將第一項廠房騰空返還予原告立都實業有限公司之
14 日止，按月連帶給付原告立都實業有限公司新臺幣參拾貳萬肆
15 仟元。

16 七、被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璠、陳奕瑄、風美
17 君、吳定軒應連帶給付原告立都實業有限公司新臺幣貳佰玖拾
18 捌萬元，及自民國一〇九年四月二十八日起至被告翊昇實業股
19 份有限公司將第一項聲明之廠房騰空返還予原告立都實業有限
20 公司之日止，按日連帶給付原告立都實業有限公司新臺幣壹萬
21 零捌佰元。

22 八、被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璠、陳奕瑄、風美
23 君、吳定軒應連帶給付原告萬隆造紙股份有限公司新臺幣參拾
24 伍萬參仟柒佰元。

25 九、原告其餘之訴駁回。

26 十、訴訟費用（變更後）由被告連帶負擔百分之五十五，原告立都
27 實業有限公司負擔百分之四十二，原告萬隆造紙股份有限公司
28 負擔百分之三。

29 十一、本判決第一項於原告立都實業有限公司以新臺幣貳佰零陸萬柒
30 仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告翊昇實業股份有限公
31 司如以新臺幣陸佰貳拾捌萬捌仟肆佰零捌元為原告立都實業有

01 限公司預供擔保，得免為假執行。

02 ㄅ 本判決第二項於原告立都實業有限公司以新臺幣肆拾貳萬元為
03 被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾陸萬元
04 為原告立都實業有限公司預供擔保，得免為假執行。

05 ㄅ 本判決第三項於原告立都實業有限公司以新臺幣捌拾肆萬元為
06 被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、風美
07 君、吳定軒供擔保後，得假執行；但被告翊昇實業股份有限公
08 司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒如以新臺幣貳
09 佰伍拾貳萬元為原告立都實業有限公司預供擔保，得免為假執
10 行。

11 ㄅ 本判決第四項於原告萬隆造紙股份有限公司以新臺幣參萬元為
12 被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖萬壹仟參佰伍
13 拾元為原告萬隆造紙股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

14 ㄅ 本判決第五項於原告萬隆造紙股份有限公司以新臺幣捌萬肆仟
15 元為被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、
16 風美君、吳定軒供擔保後，得假執行；但被告翊昇實業股份有
17 限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒如以新臺
18 幣貳拾伍萬零柒拾柒元為原告萬隆造紙股份有限公司預供擔保
19 ，得免為假執行。

20 ㄅ 本判決第六項前段於原告立都實業有限公司以新臺幣玖拾捌萬
21 元為被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、
22 風美君、吳定軒供擔保後，得假執行；但被告翊昇實業股份有
23 限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒如以新臺
24 幣貳佰玖拾肆萬元為原告立都實業有限公司預供擔保，得免為
25 假執行。本判決第六項後段於各期到期後，原告立都實業有限
26 公司就各到期部分，以新臺幣壹拾萬捌仟元為被告翊昇實業股
27 份有限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒供擔
28 保後，得假執行；但被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳
29 子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒就各到期部分，如以新臺幣參
30 拾貳萬肆仟元為原告立都實業有限公司預供擔保，得免為假執
31 行。

01 七、本判決第七項前段於原告立都實業有限公司以新臺幣玖拾玖萬
02 肆元為被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄
03 、風美君、吳定軒供擔保後，得假執行；但被告翊昇實業股
04 份有限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒如以新
05 臺幣貳佰玖拾捌萬元為原告立都實業有限公司預供擔保，得免
06 為假執行。本判決第六項後段於各期到期後，原告立都實業有
07 限公司就各到期部分，以新臺幣參仟陸佰元為被告翊昇實業股
08 份有限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒供擔
09 保後，得假執行；但被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳
10 子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒就各到期部分，如以新臺幣壹
11 萬零捌佰元為原告立都實業有限公司預供擔保，得免為假執行
12 。

13 六、本判決第八項於原告萬隆造紙股份有限公司以新臺幣壹拾壹萬
14 柒仟玖佰元為被告翊昇實業股份有限公司、張肇良、陳子璿、
15 陳奕瑄、風美君、吳定軒供擔保後，得假執行；但被告翊昇實
16 業股份有限公司、張肇良、陳子璿、陳奕瑄、風美君、吳定軒
17 如以新臺幣參拾伍萬參仟柒佰元為原告萬隆造紙股份有限公司
18 預供擔保，得免為假執行。

19 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

22 一、被告翊昇實業股份有限公司（下稱翊昇公司）之法定代理人
23 於本院審理中，已由莊文凱變更為朱證諭，有被告翊昇公司
24 提出之公司變更登記表（見本院卷第51-61頁）附卷可稽，
25 並由朱證諭具狀聲明承受訴訟（見本院卷第47-49頁），核
26 無不合，先予敘明。

27 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
28 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
29 此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
30 陳述者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第255條第2款
31 、第3款及第256條分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲

明如附表一「訴之聲明」欄所示。嗣於民國109年6月12日言詞辯論期日，原告萬隆造紙股份有限公司（下稱萬隆公司）當庭撤回其對被告翊昇公司返還租賃物之請求，並減縮其對翊昇公司違約金及不當得利請求期間，而變更訴之聲明如附表一「第1次變更」欄所示；又於同年10月15日，原告具狀追加清償積欠租金承諾書（下稱系爭承諾書）之連帶保證人鄧順安、蔡佩君為被告，並將請求之金額依系爭承諾書及租賃契約連帶保證人之不同而為區分，復配合桃園市楊梅地政事務所109年6月19日楊測法複字第20300號土地複丈成果圖（下稱附圖）之測量結果，而變更訴之聲明如附表一「第2次變更」欄所示；再於同年11月5日言詞辯論期日，當庭以言詞減縮租金及電費遲延利息之起算日，原告萬隆公司並因被告已於同年4月27日將房屋騰空返還，同意減縮其就被告翊昇公司無權占有期間相當於租金之不當得利以4個月計算（見本院卷第167頁），同時變更訴之聲明如附表一「第3次變更」欄所示。核原告所為前開變更，均係基於租賃契約終止後之租賃物返還、違約金給付、無權占有期間相當於租金之不當得利及連帶保證人應負連帶給付責任等之同一基礎事實；原告萬隆公司減縮其請求違約金及不當得利之計算期間，則屬減縮應受判決事項之聲明，與首揭規定相符，應予准許。至原告立都實業有限公司（下稱立都公司）配合測量結果變更被告翊昇公司應返還租賃物範圍，則屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，併此敘明。

三、本件除被告張肇良外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊等於106年6月6日與被告翊昇公司分別簽訂工業用廠房租賃契約書（下稱系爭廠房租約）及辦公室租賃契約書（下稱系爭辦公室租約），租賃期間均為106年9月1日起至109年8月31日止，並由當時被告翊昇公司股東即

01 被告張肇良、陳子璠、陳奕瑄、風美君、吳定軒（合稱時稱
02 張肇良等5人）作為系爭廠房租約及系爭辦公室租約之連帶
03 保證人。因被告翊昇公司自108年3月起未按時繳納租金（
04 此前之欠繳租金已由各租賃契約之押租金及保證金扣抵完畢
05 ），幾經催告，仍未能改善，伊等遂於108年11月15日以存
06 證信函終止系爭廠房租約及系爭辦公室租約，並限被告翊昇
07 公司於同年月30日前遷空返還租賃物，詎其未據照辦。茲就
08 被告應負返還租賃物、給付相當於租金之不當得利及違約金
09 之責任，分述如下：

10 (一)依系爭廠房租約，被告翊昇公司向原告立都公司承租坐落桃
11 園市○○區○○○段○○○段000○○地號（重測後為永安段918地號）、279-1地號（重測後為永安段917地號）
12 土地上如附圖編號A1、A2、B1、B2、C部分（下稱系爭廠
13 房），每月租金為新臺幣（下同）60萬元（未稅）。系爭廠
14 房租約於終止後，除如附圖編號C部分已於109年4月27日
15 騰空返還外，其餘迄今未騰空返還，爰依民法第455條前段
16 規定，請求被告翊昇公司返還系爭廠房。又被告翊昇公司積
17 欠108年3、4月份系爭廠房租金126萬元（含稅），及積
18 欠108年8月份至11月份系爭廠房租金252萬元（含稅），
19 原告立都公司自得依系爭廠房租約請求被告翊昇公司給付上
20 開積欠之租金；另系爭廠房租約既已於108年11月30日終止
21 ，被告翊昇公司自108年12月1日起已無繼續占有使用系爭
22 廠房之正當權源，原告立都公司自得依不當得利法律關係，
23 請求被告翊昇公司自108年12月1日起至返還系爭廠房日止
24 ，按月相當於租金之不當得利，並依系爭廠房租約第5條第
25 3項約定，請求被告翊昇公司自108年12月1日起至返還系
26 爭廠房日止，按日給付違約金3萬元。被告張肇良等5人為
27 系爭廠房租約之連帶保證人，對被告翊昇公司上開租金、相
28 當於租金之不當得利及違約金應負連帶給付責任。被告鄧順
29 安及蔡佩君於108年4月12日與原告立都公司簽立系爭承諾
30 書，被告鄧順安及蔡佩君願就被告翊昇公司積欠原告立都公
31

01 司108年3、4月之租金擔任連帶保證人，則被告鄧順安及
02 蔡佩君與其餘被告就此部分租金（即126萬元）自應負連帶
03 給付責任。

04 (二)依系爭辦公室租約，被告翊昇公司向原告萬隆公司承租門牌
05 號碼為桃園市○○區○○路○○○號建物之地上第1層（下稱
06 系爭辦公室），每月租金為4萬元（未稅）。系爭辦公室租
07 約終止後，被告翊昇公司遲於109年4月27日始騰空返還系
08 爭辦公室，且被告翊昇公司尚積欠108年3、4月份租金及
09 電費共計9萬1,350元，另租欠108年8月至11月份租金及
10 電費共計25萬77元，原告萬隆公司自得依系爭辦公室租約請
11 求被告翊昇公司給付上開積欠之租金及電費。另系爭辦公室
12 租約既已於108年11月30日終止，被告翊昇公司自108年12
13 月1日起至109年4月27日返還系爭辦公室止，無權占用系
14 爭辦公室，原告萬隆公司自得依不當得利法律關係，請求被
15 告翊昇公司給付上開期間相當於租金之不當得利16萬元（僅
16 以4個月計算），並依系爭辦公室租約第5條第3項約定，
17 請求被告翊昇公司給付違約金44萬7,000元（每日3,000元
18 ，共149日），合計60萬7,000元。被告張肇良等5人為系
19 爭辦公室租約之連帶保證人，對被告翊昇公司上開租金、相
20 當於租金之不當得利及違約金應負連帶給付責任。被告鄧順
21 安及蔡佩君於108年4月12日與原告萬隆公司簽立系爭承諾
22 書，被告鄧順安及蔡佩君願就被告翊昇公司租欠原告萬隆公
23 司108年3、4月之租金及電費擔任連帶保證人，則被告鄧
24 順安及蔡佩君與其餘被告就此部分租金及電費（即9萬1,35
25 0元）自應負連帶給付責任。

26 (三)並聲明：如附表一「第3次變更」欄所示。

27 二、被告答辯：

28 (一)被告翊昇公司則以：就系爭廠房租約部分，如附圖編號C部
29 分已於109年4月27日騰空返還予原告立都公司，如附圖編
30 號B1、B2部分，因其內設備被查封，暫時無法移置，已向法
31 院聲請移置保管；如附圖編號A1、A2部分，尚有成品置放，

01 希望給予時間處理等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁
02 回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 (二)被告陳子璠則以：伊根本不知道發生甚麼事情，伊已無在被
04 告翊昇公司服務，當初是被告鄧順安叫伊簽名，伊才簽名等
05 語，資為抗辯。

06 (三)被告張肇良則以：伊是投資人，不是經營者，被告鄧順安及
07 蔡佩君才是經營者，伊有請求他們趕快跟原告協商；被查封
08 的物品、機器設備移除有問題，這部分伊回去會要求原經營
09 者處理等語，資為抗辯。

10 三、被告陳奕瑄、風美君、吳定軒、鄧順安、蔡佩君均未於言詞
11 辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

12 四、本院之判斷：

13 (一)原告主張其等於106年6月6日與被告翊昇公司分別簽訂系
14 爭廠房租約及系爭辦公室租約，系爭廠房租約約定每月租金
15 60萬元，系爭辦公室租金每月4萬元，被告張肇良等5人為
16 系爭廠房租約及系爭辦公室租約之連帶保證人，被告鄧順安
17 及蔡佩君則被告翊昇公司積欠系爭廠房及系爭辦公室108年
18 3、4月份租金、電費之連帶保證人，原告以被告立都公司
19 積欠租金為由，於108年11月30日發函終止系爭廠房租約及
20 系爭辦公室租約等情，業據提出經濟部商業司商工登記公示
21 資料查詢服務列印之公司基本資料、經公證之系爭廠房約及
22 系爭辦公室租約、系爭承諾書、新屋永安郵局89、90、93、
23 95、111號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、系爭廠
24 房現況照片等件（見壙司簡調卷第12-28頁、本院卷第27-3
25 3、107-109、117-119頁）為證，並經本院協同兩造履勘
26 系爭廠房之現使用狀況，有勘驗筆錄、照片及附圖（見本院
27 卷第65-95頁）在卷可參，且為被告所不爭執，堪信為真實
28 。

29 (二)返還租賃物部分：

30 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
31 前段定有明文。原告主張系爭廠房租約及系爭辦公室租約已

於108年11月30日終止，既為兩造所不爭執，被告翊昇公司自有返還系租廠房及系爭辦公室之義務。又原告就被告翊昇公司已於108年4月27日將系爭廠房中如附圖所示C部分及系爭辦公室分別返還原告立都公司及萬隆公司等情，並無爭執（見本院卷第38、167頁），足見被告已將上開部分之租賃物自行返還予原告，原告即無再行請求被告翊昇公司返還此部分租賃物之必要。從而，原告請求被告翊昇公司將如附圖所示A1、A2、B1、B2廠房騰空返還予原告立都公司，要屬有據，逾此範圍之請求，應屬無據。

(二) 租金及電費部分：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明文。另依系爭廠房租約第3條1項約定：「租金每月60萬元整，不含營業稅」，第4項約定：「租金應於契約簽訂日及每年度1月1日前預開每月5日到期之支票支付甲方」，系爭辦公室租約第3條1項約定：「租金每月4萬元整，不含營業稅」，第3項約定：「租金應於契約簽訂日及每年度1月1日前預開每月5日到期之支票支付甲方」，足見被告翊昇公司應於每月5日前給付當月租金。原告主張被告於租約終止前，尚積欠系爭廠房108年3、4月份系爭廠房租金126萬元（含稅），及108年8月份至11月份系爭廠房租金252萬元（含稅），另積欠系爭辦公室108年3、4月份租金及電費共計9萬1,350元，及108年8月至11月份租金及電費共計25萬77元等情，為被告所未爭執，堪信為真實，則原告依租賃契約之法律關係，請求被告翊昇公司給付原告立都公司租金126萬元及252萬元，給付原告萬隆公司租金及電費9萬1,350元及25萬77元，自屬有據。

(三) 不當得利部分：

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，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為

度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查系爭廠房租約及系爭辦公室租約既均於108年11月30日終止，原告主張被告翊昇公司自108年12月1日起繼續占有系爭廠房及系爭辦公室至返還之日止，無法律上原因，請求被告翊昇公司給付上開期間相當於租金之不當得利，自屬有據。審酌被告翊昇公司原分別以每月60萬元及每月4萬元承租系爭廠房及系爭辦公室，因認每月原有租金計算被告翊昇公司占有系爭廠房及系爭辦公室之不當得利數額，應屬合理。另系爭廠房如附圖C部分及系爭辦公室，被告翊昇公司已於109年4月27日返還予原告，被告翊昇公司於109年4月28日起僅占有系爭廠房如附圖所示A1、A2、B1、B2廠房，占系爭廠房租約被告翊昇公司所承租面積之54%【計算式： $(612.71\text{m}^2 + 146.52\text{m}^2 + 168.10\text{m}^2 + 1118.21\text{m}^2) \div 3780.86 = 0.54$ ，小數點第三位四捨五入】，則被告翊昇公司自109年4月28日起每月所受有之不當得利應為32萬4,000元【計算式： $60\text{萬元} \times 54\% = 32\text{萬}4,000\text{元}$ 】。是以，原告立都公司請求被告翊昇公司自108年12月1日起至108年4月27日止，給付相當於租金之不當得利294萬元【計算式： $60\text{萬元} \times (4 + 27/30) = 294\text{萬元}$ 】，及自108年4月28日起至被告翊昇公司騰空返還如附圖所示A1、A2、B1、B2部分廠房日止，按月給付相當於租金之不當得利32萬4,000元，為有理由，逾此範圍之請求，不應准許；原告萬隆公司請求被告翊昇公司給付自108年12月1日起4個月相當於租金之不當得利16萬元【計算式： $4\text{萬元} \times 4\text{月} = 16\text{萬元}$ 】，為有理由，應予准許。

(四) 違約金部分：

按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條著有明文。違約金之酌減是否相當須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額

（最高法院49年台上字第807號、79年台上字第1915號判例
意旨參照）。依系爭廠房租約第5條第3項約定：「乙方（
即被告翊昇公司）於租期屆滿或租約終止時，應即與甲方（
即原告立都公司）辦理租賃物歸還點交手續，不得向甲方請
求遷移費或任何補償，乙方未依約歸還租賃物及取得甲方認
可時，自租約終止或租期屆滿之隔日起算每逾1日乙方應支
付違約金3萬元給甲方」，系爭辦公室租約第5條第3項約
定：「乙方（即被告翊昇公司）於租期屆滿或租約終止時，
應即與甲方（即原告萬隆公司）辦理租賃物歸還點交手續，
不得向甲方請求遷移費或任何補償，乙方未依約歸還租賃物
及取得甲方認可時，自租約終止或租期屆滿之隔日起算每逾
1日乙方應支付違約金3,000元給甲方」。本院審酌違約金
約定之目的係在促使承租人盡速遷讓租賃物，以使出租人可
回收房屋使用收益，而原告已另向被告翊昇公司請求遷讓系
爭廠房及系爭辦公室前相當於租金之不當得利，其經濟上之
損失已獲得大部分填補，且系爭廠房租約第5條第3項所約
定之違約金每日3萬元，以1個月計算即為90萬元，為原租
金之1.5倍，系爭辦公室租約第5條第3項所約定之違約金
每日為3,000元，以1個月計算即為9萬元，為原租金之2.
25倍，堪認上開違約金之約定過高，原告立都公司所得請求
之違約金應予酌減為按日以2萬元計算為適當，原告萬隆公
司所得請求之違約金應予酌減為按日以1,300元計算為適當
。又被告翊昇公司自109年4月28日起僅占有系爭廠房如附
圖所示A1、A2、B1、B2部分廠房，面積占系爭廠房租約被告
翊昇公司所承租面積之54%，已如前述，原告立都公司所得
請求之違約金亦應依比例減少，故原告立都公司自108年4
月28日起至被告翊昇公司返還如附圖所示A1、A2、B1、B2部
分廠房日止，按日得請求之違約金應為1萬800元【計算式
：2萬元×54%=1萬800元】。是以，原告立都公司請求
被告翊昇公司自108年12月1日起至109年4月27日止，給
付違約金298萬元【計算式：2萬元×149日=298萬元】

，及自109年4月28日起至返還如附圖所示A1、A2、B1、B2部分廠房日止，按日給付違約金1萬800元，為有理由，逾此範圍之請求，即屬無據；原告萬隆公司請求被告翊昇公司給付違約金19萬3,700元【計算式：1,300元×149日（即108年12月1日至109年4月27日）＝19萬3,700元】，為有理由，逾此範圍，亦屬無據。

(五)原告請求被告張肇良等5人及被告鄧順安及蔡佩君連帶給付部分：

按數人保證同一債務者，除契約另有訂定外，應連帶負保證責任，民法第748條定有明文。又保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法740條定有明文。而就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最高法院87年度台上字第2428號判決意旨參照），且所謂連帶保證債務，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言（最高法院45年台上字第1426號判例意旨可資參照）。查被告張肇良等5人為系爭廠房租約及系爭辦公室租約承租人即被告翊昇公司之連帶保證人，被告鄧順安及蔡佩君則為被告翊昇公司積欠原告立都公司系爭廠房108年3、4月租金126萬元，及積欠原告萬隆公司系爭辦公室108年3、4月租金、電費9萬1,350元之連帶保證人，此有系爭廠房租約、系爭辦公室租約及系爭承諾書在卷足憑（見壢司簡調卷第14-23頁），揆諸前揭說明，原告請求被告張肇良等5人就被告翊昇公司前開應給付之租金、不當得利及違約金負連帶給付責任，及被告鄧順安及蔡佩君就系爭廠房108年3、4月租金126萬元及系爭辦公室108年3、4月租金、電費9萬1,350元負連帶給付責任，均屬有據。

(六)再按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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

01 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
02 他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1
03 項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者
04 ，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較
05 高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定
06 ，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、
07 第203條亦有明定。本件原告主張自民事變更訴之聲明、陳
08 報暨追加被告狀繕本送達最後1位被告之翌日起計算遲延利
09 息，而前開書狀繕本分別於109年11月11日送達被告張肇良
10 、陳奕瑄、風美君、吳定軒、鄧順安及蔡佩君，有本院之送
11 達證書在卷可按（見本院卷第175、179-189頁），於同年
12 月13日寄存送達於被告陳子璠及翊昇公司之法定代理人朱證
13 諭，於同年月23日發生送達效力，亦有本院送達證書附卷可
14 參（見本院卷第177、173頁），則本件原告向被告請求遲
15 延利息之起算日為109年11月24日，應堪認定。

16 五、綜上所述，被告翊昇公司積欠租金且於租賃關係消滅後仍持
17 續占用租賃物，原告立都公司本於系爭廠房租約及不當得利
18 之法律關係，請求：(一)被告翊昇公司將如附圖所示A1、A2、
19 B1、B2廠房騰空返還予原告立都公司，(二)被告連帶給付108
20 年3、4月份租金126萬元，及自109年11月24日起至清償
21 日止，按週年利率5%計算之利息，(三)被告翊昇公司及被告張
22 肇良等5人連帶給付108年8至11月租金252萬元，及自10
23 9年11月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，(四)
24 被告翊昇公司及被告張肇良等5人連帶給付相當於租金之不
25 當得利294萬元，及自109年4月28日起至被告翊昇公司騰
26 空返還如附圖所示A1、A2、B1、B2部分廠房日止，按月給付
27 相當於租金之不當得利32萬4,000元，(五)被告翊昇公司及被
28 告張肇良等5人連帶給付違約金298萬元，及自109年4月
29 28日起至返還如附圖所示A1、A2、B1、B2部分廠房日止，按
30 日連帶給付違約金1萬800元，為有理由，應予准許；原告
31 萬隆公司本於系爭辦公室租約及不當得利之法律關係，請求

01 ；(一)被告連帶給付108年3、4月份租金及電費9萬1,350
02 元，及自109年11月24日起至清償日止，按週年利率5%計算
03 之利息，(二)被告翊昇公司及被告張肇良等5人連帶給付108
04 年8至11月租金25萬77元，及自109年11月24日起至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息，(三)被告翊昇公司及被告張肇
06 良等5人連帶給付相當於租金之不當得利16萬元及違約金19
07 萬3,700元，共計35萬3,700元【計算式：16萬元+19萬3,
08 700元=35萬3,700元】，為有理由，應予准許；原告立都
09 公司、萬隆公司逾上開請求部分，為無理由，應予駁回。

10 六、原告及被告翊昇公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免
11 為假執行，關於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰依聲請及
12 職權分別酌定兩造相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部
13 分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，自應併
14 予駁回，附此敘明。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提事證
16 ，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，爰不一一加以論述
17 ，附此敘明。

18 八、未按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，
19 不併算其價額，民事訴訟法第77之2條定有明文。又房屋所
20 有人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時
21 之交易價額，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土
22 地之價額計算在內；而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租
23 金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台上
24 字第429號判決意旨參照）。本院審酌本件原告立都公司請
25 求遷讓返還系爭廠房之訴訟標的價額為1,164萬5,200元，
26 此部分一部勝訴，一部敗訴，勝訴部分以面積計算為54%（
27 其餘附帶請求之欠租、不當得利及違約金部分本未併算訴訟
28 標的價額），而原告萬隆公司起訴後撤回遷讓返還系爭辦公
29 室部分（此部分訴訟標的價額原為103萬200元），訴之變
30 更後請求租金、不當得利及違約金合計為94萬8,427元（即
31 變更後訴訟標的金額），勝訴部分為73%，爰依民事訴訟法

第79條、第85條第1項後段、第2項規定，認訴訟費用應由被告連帶負擔55%，原告立都公司負擔42%，原告萬隆公司負擔3%。

中華民國 110 年 1 月 8 日
民事第二庭 法官 郭俊德

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 110 年 1 月 12 日
書記官 蕭尹吟

附表一：

編號	訴之聲明（卷證出處）	第1次變更（卷證出處）	第2次變更（卷證出處）	第3次變更（卷證出處）
1	被告翊昇公司應將坐落於桃園市○○區○○○段下庄仔小段地號278-1、297-1土地上使用執照字號為99桃縣工建始字第屋00921號、使用執照字號為101桃縣工建始字第屋00495號、使用執照字號為99桃縣工建始字第屋00922號之合法廠房騰空返還予原告立都公司（見壠司簡調卷第4-1頁背面）。	未變更	被告翊昇公司應將坐落於桃園市○○區○○○段917地號、918地號內，如附圖編號A1、A2、B1、B2、C部分之廠房騰空返還予原告立都公司（見本院卷第102頁）。	未變更
2	被告翊昇公司應將坐落於桃園市新屋區永安里永福路625號，崁頭厝段下庄仔小段土地上使用執照號碼為桃縣建管使字第工723號建築物地上第1層之房屋騰空返還予原告萬隆公司（見壠司簡調卷第4-1頁背面）。	於109年6月12日言詞辯論期日當庭撤回（見本院卷第37頁）。	被告等8人應連帶給付原告立都公司126萬元，及自本書狀繕本送達被告鄧順安、蔡佩君之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第102至103頁）。	被告等8人應連帶給付原告立都公司126萬元，及自民事變更訴之聲明、陳報暨追加被告狀繕本送達最後1位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第166頁）。
3	被告等應連帶給付原告立都公司378萬元，及自本起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見壠司簡調卷第4-1頁背面）。	未變更	被告等6人（不包括鄧順安、蔡佩君）應連帶給付原告立都公司252萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第103頁）。	被告等6人（不包括鄧順安、蔡佩君）應連帶給付原告立都公司252萬元，及自民事變更訴之聲明、陳報暨追加被告狀繕本送達最後1位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第166頁）。

(續上頁)

4	被告等應連帶給付原告萬隆公司34萬1,427元,及自本起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(見壙司簡調卷第4-1頁背面)。	未變更	被告等8人應連帶給付原告萬隆公司9萬1,350元,及自本書狀繕本送達被告鄧順安、蔡佩君之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(見本院卷第103頁)。	被告等8人應連帶給付原告萬隆公司9萬1,350元,及自民事變更訴之聲明、陳報暨追加被告狀繕本送達最後1位被告之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(見本院卷第166頁)。
5	被告等應自108年12月1日起至被告翊昇公司將第1項聲明之房屋騰空返還原告立都公司之日止,按日連帶給付原告立都公司3萬元整(見壙司簡調卷第4-1頁背面至5頁)。	未變更	被告等6人(不包括鄧順安、蔡佩君)應連帶給付原告萬隆公司25萬0,077元,及自本起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(見本院卷第103頁)。	被告等6人(不包括鄧順安、蔡佩君)應連帶給付原告萬隆公司25萬0,077元,及自民事變更訴之聲明、陳報暨追加被告狀繕本送達最後1位被告之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(見本院卷第166頁)。
6	被告等應自108年12月1日起至被告翊昇公司將第2項聲明之房屋騰空返還原告萬隆公司之日止,按日連帶給付原告萬隆公司3,000元整(見壙司簡調卷第5頁)。	被告等應自108年12月1日起至109年4月27日止,按日連帶給付原告萬隆公司3,000元整(見本院卷第43頁)。	被告等6人(不包括鄧順安、蔡佩君)應自108年12月1日起至被告翊昇公司將第1項聲明之廠屋騰空返還原告立都公司之日止,按日連帶給付原告立都公司3萬元整(見本院卷第103頁)。	未變更
7	被告等應自108年12月1日起至被告翊昇公司將第1項聲明之房屋騰空返還原告立都公司之日止,按月連帶給付原告立都公司60萬元整(見壙司簡調卷第5頁)。	未變更	被告等6人(不包括鄧順安、蔡佩君)應自108年12月1日起至被告翊昇公司將第1項聲明之房屋騰空返還原告立都公司之日止,按月連帶給付原告立都公司60萬元整(見本院卷第103頁)。	未變更
8	被告等應自108年12月1日起至被告翊昇公司將第2項聲明之房屋騰空返還原告萬隆公司之日止,按月連帶給付原告萬隆公司4萬元整(見壙司簡調卷第5頁)。	被告等應自108年12月1日起至109年4月27日止,按月連帶給付原告萬隆公司4萬元整(見本院卷第43頁)。	被告等6人(不包括鄧順安、蔡佩君)應連帶給付原告萬隆公司64萬3,000元整(見本院卷第103至104頁)。	被告等6人(不包括鄧順安、蔡佩君)應連帶給付原告萬隆公司60萬7,000元整(見本院卷第167頁)。
9	如獲勝訴之判決,原告願供擔保,請准宣告假執行(見壙司簡調卷第5頁)。	未變更	未變更	未變更