臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第109號

原　　告　科技部南部科學園區管理局
法定代理人　蘇振綱
訴訟代理人　蔡雪苓律師
　　溫菀婷律師
被　　告　禾研科技股份有限公司
被　　告　禾研科技股份有限公司南科分公司
共　　同
法定代理人　鄭文一
被　　告　凌玉玲
被　　告　葉國森

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告禾研科技股份有限公司南科分公司應將門牌號碼高雄市○○區路○○路00號4樓建物騰空交還予原告。

被告禾研科技股份有限公司應給付原告新臺幣727萬9,512元，及自民國110年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告凌玉玲應就前項金額中之新臺幣3萬9,207元，及自民國110年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，與被告禾研科技股份有限公司負連帶清償責任。

被告葉國森應就主文第2項金額中之新臺幣330萬6,913元，及自民國110年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，與被告禾研科技股份有限公司負連帶清償責任。

訴訟費用由被告禾研科技股份有限公司與被告凌玉玲連帶負擔250分之1，由被告禾研科技股份有限公司與被告葉國森連帶負擔20分之7，餘由被告禾研科技股份有限公司負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣203萬元供擔保後，得假執行。但被告禾研科技股份有限公司南科分公司如以新臺幣606萬6,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣250萬元供擔保後，得假執行。但被

告如以新臺幣727萬9,512元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告禾研科技股份有限公司（下稱禾研公司）、禾研科技股份有限公司南科分公司（下稱禾研南科分公司）、凌玉玲經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按分公司為受本公司管轄之分支機構，並無獨立之財產，為謀訴訟上便利，審判實務上雖從寬認定分公司就其業務範圍內之事項涉訟，有當事人能力，但不能執此而謂關於分公司業務範圍內之事項，不得以總公司名義起訴，亦即總公司就分公司業務範圍內之事項，仍有實施訴訟之權能。是本件後述租賃契約書雖乙方為被告禾研南科分公司，依前開說明，原告就禾研南科分公司業務範圍內之事項涉訟，而對被告禾研公司起訴，並無不可。

三、原告主張：被告禾研南科分公司自民國106年1月1日起向原告承租坐落於高雄園區二期標準廠房（地址：高雄市○○區路○○路00號4樓，下稱系爭房屋）及雙人宿舍一戶（地址：高雄市○○區○鄉路○○號），兩造訂立「106年宿舍租賃契約書」、「106年標準廠房租賃契約書」，並均由被告淩玉玲擔任連帶保證人。嗣後，被告禾研南科分公司於107年1月1日續租，並與原告續為訂立「107年宿舍租賃契約書」及「107年標準廠房租賃契約書」，再於108年1月1日與原告續訂立「108年標準廠房租賃契約書」，均由被告葉國森擔任連帶保證人。查兩造之租賃契約已於108年12月31日屆滿，未再續約，依108年廠房租賃契約第2條、第17條第1項約定，被告禾研南科分公司應於租賃期間屆滿後，將系爭房屋回復原狀，騰空交還予原告。惟被告禾研南科分公司自109年1月1日起仍繼續無權占有系爭房屋，原告以109年6月3日南建字第1090014876號函催告繳納積欠之廠房租金等，並通知兩造之租賃契約已終止，業經被告禾研南科分公司於109年6月4日收受通知。另被告禾研南科分公司自106年10月起即遲延

繳付廠房租金（含逾期罰金、營業稅、廠房電費等）及宿舍租金（含冷氣租金、宿舍電費、電視租金、冰箱租金、營業稅等）等，原告發函催繳，被告禾研南科分公司均置之不理。於兩造租約期滿後，被告禾研南科分公司並未將系爭房屋騰空返還予原告，迄今仍無權占有系爭房屋，致原告受有損害，爰依民法第767條第1項前段、中段規定及兩造簽立之廠房租賃契約第17條第1項約定，請求被告禾研南科分公司應將系爭房屋騰空交還予原告。另依最高法院66年台上字第3470號判例意旨，本件所涉之廠房及宿舍租賃契約，簽約當事人雖為原告與被告禾研南科分公司，然被告禾研公司為總公司，被告禾研南科分公司為受被告禾研公司管轄之分支機構，並無獨立之財產，於訴訟上雖具有當事人能力，惟被告禾研公司仍為法律上享受權利、負擔義務之主體，故被告禾研公司就禾研南科分公司積欠原告之廠房、宿舍租金及不當得利等，應負有償還之責。依各年度廠房租賃契約書第6條第1項、第7條、第18條及各年度宿舍租賃契約書第6條第1項、第7條、第8條、第20條等約定，被告禾研公司自106年10月起至108年12月31日租賃期間屆滿止，遲延繳付廠房租金（含逾期罰金、營業稅、廠房電費等）及宿舍租金（含冷氣租金、宿舍電費、電視租金、冰箱租金、營業稅等）等共計為新臺幣（下同）3,346,120元（詳起訴狀附表一，審訴卷第21-29頁），其中，被告凌玉玲應就106年之廠房租金及宿舍租金負擔連帶賠償責任，共計為39,207元（詳起訴狀附表一備註欄）；被告葉國森應就107年、108年之廠房租金及宿舍租金負擔連帶賠償責任，共計為3,306,913元（詳附表一備註欄）。又被告禾研南科分公司於兩造租賃期間屆滿後，自109年1月1日起迄今無權占用系爭房屋未交還予原告，依民法第179條及最高法院61年台上字第1695號判例意旨，被告禾研南科分公司受有相當於租金之不當得利，原告自得請求被告禾研公司償還其分公司無權占用期間相當於租金之不當得利金額，自109年1月1日起至110年5月31日止，被告禾研

公司應給付原告3,933,392元【計算式：231,376元（含稅）×17個月＝3,933,392元】。據此，被告禾研公司總計應給付原告7,279,512元【計算式：3,346,120元（積欠之廠房租金、宿舍租金等）＋3,933,392元（自109年1月1日起至110年5月31日止，共計17個月之不當得利金額）＝7,279,512元】；其中金額39,207元部分，被告凌玉玲應負連帶賠償責任；其中金額3,306,913元部分，被告葉國森應負連帶賠償責任。綜上，爰依民法第767條第1項、第179條規定及兩造簽立之租賃契約書約定提起本訴等語，並聲明：㈠被告禾研南科分公司應將系爭房屋騰空交還予原告。㈡被告禾研公司應給付原告727萬9,512元；被告凌玉玲應就其中3萬9,207元與被告禾研公司負連帶清償責任；被告葉國森應就其中330萬6,913元與被告禾研公司負連帶清償責任，並均自起訴狀繕本送達最末位被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告答辯：

㈠被告葉國森則以：我是公司的保證人，對於被告公司於107、108年承租期間所負之租金、罰金等債務應與被告公司負連帶清償責任不爭執。且原告主張被告公司積欠之項目及金額沒有錯，但希望可以跟原告協商等語置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡被告禾研公司、禾研南科分公司、凌玉玲未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、經查，原告主張之前開事實，業據其提出租金逾期未繳狀況表、房屋稅繳款書、宿舍租賃契約書、標準廠房租賃契約書、原告催繳函及回執等件為證（審訴卷第21頁至第104頁），經本院核對無訛，且為被告葉國森所不爭執，而被告禾研公司、禾研南科分公司、凌玉玲既經合法通知均未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀以供本院參酌，本院依上開調查證據結果，堪認原告主張為真。從而，原告依民法第76

7條第1項、第179條規定及兩造簽立之租賃契約書約定，請求被告禾研南科分公司騰空交還系爭房屋，及被告禾研公司應給付原告727萬9,512元及法定遲延利息，並請求被告凌玉玲就其中3萬9,207元及法定遲延利息與被告禾研公司負連帶清償責任；被告葉國森就其中330萬6,913元及法定遲延利息與被告禾研公司負連帶清償責任，均屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定及兩造簽立之租賃契約書約定，請求如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰酌定如主文所示之擔保金額，予以准許，並依職權宣告被告禾研公司、禾研南科分公司、凌玉玲預供擔保後，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　翁熒雪

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　　11　　月　　26　　日

書記官　陳奕希