臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2066號

原　　告　科技部中部科學園區管理局即科技部中部科學工業園區管理局
法定代理人　許茂新
訴訟代理人　李育錚律師
　　廖友吉律師
被　　告　易宏生物科技股份有限公司
法定代理人　羅惠民
被　　告　蘇睿騏

上列當事人間遷讓廠房等事件，本院於民國108年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應自民國一〇八年二月一日起至民國一〇八年十月十七日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾陸萬參仟壹佰壹拾元，及自附表各期別遲延利息起算日欄內所示日期起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣玖拾參萬肆仟玖佰參拾參元，及自民國一〇八年七月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣玖萬陸仟肆佰零參元，及自民國一〇八年十一月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣伍仟玖佰陸拾捌元，及自民國一〇八年十二月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一、二、三、四項，於原告各以新臺幣肆拾陸萬元、新臺幣參拾壹萬元、參萬元、貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣壹佰參拾玖萬肆仟參佰貳拾柒元、新臺幣玖拾參萬肆仟玖佰參拾參元、新臺幣玖萬陸仟肆佰零參元、新臺幣伍仟玖佰陸拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告之法定代理人原為陳銘煌，其後由許茂新代理，有科技部民國108年5月27日科部人字第0000000000B號函（見本院卷第89頁）可憑，並經許茂新具狀聲明承受訴訟（見本院卷第77頁），又原告於108年12月11日更名為科技部中部科學園區管理局（見本院卷第203頁），原告已聲明更正，且原告起訴狀所列被告原為易宏生物科技股份有限公司臺中分公司，嗣原告訴訟代理人於本院108年7月30日言詞辯論期日時表示，因分公司權利都歸屬於總公司，並變更被告為易宏生物科技股份有限公司（下稱被告易宏公司），被告法定代理人對此亦表示沒有意見（見本院卷第132頁），故原告上開之聲請核無不合，應予准許。

二、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項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴時主張兩造間簽立租賃契約，因欠租等而終止租約，原聲明為：「㈠被告易宏公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○號3樓之廠房（下稱系爭廠房），遷讓交還予原告，並自108年2月1日起至返還系爭廠房予原告之日止，被告應按月連帶給付新臺幣（下同）163,110元予原告，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應連帶給付原告934,933元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（本院卷第13頁），嗣因系爭廠房已於108年10月18日點交予原告，原告遂於108年11月26日以民事變更訴之聲明暨爭點整理狀，變更訴之聲明為：「㈠被告應自108年2月1日起至108年10月17日止，按月連帶給付163,110元予原告，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應連帶給付原告934,933元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應連帶給付原告96,403元，及自108年11月18日起至清償日

止，按年息5%計算之利息。」（本院卷第181頁），又於108年12月24日以民事變更訴之聲明暨陳報狀再追加第㈣項聲明為「被告應連帶給付原告5,968元，及自108年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（本院卷第200頁），並於108年12月26日將第㈡項聲明之起訴狀繕本送達翌日起之利息部分，以最後被告易宏公司送達繕本生效日，即108年7月8日翌日起開始計算遲延利息（本院卷第197、198頁），核原告所為上開訴之變更追加，均屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，均應予以准許。

三、被告均經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠被告易宏公司向原告承租系爭廠房，雙方於106年12月20日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭契約），租期自民國107年1月1日起，至109年12月31日止，租金為每月155,343元，並另行加計給付營業稅，共為163,110元，依約須於租期前一月15日前支付，系爭廠房之水電費及公共水電費均由被告易宏公司負擔。另被告蘇睿騏於簽約時，為被告易宏公司之法定代理人，在系爭契約內簽名表示同意擔任連帶保證人。

㈡依兩造簽立系爭契約第16條第3款規定，如乙方即被告（下同）遲延繳付租金達2個月以上者，甲方即原告（下同）得隨時通知被告終止租約，收回廠房。因被告易宏公司自107年6月起即未繳納租金、公用水費及逾期違約金等費用，經原告於107年6月26日向被告易宏公司催告給付，惟被告仍未支付，原告乃於107年9月21日函通知被告，系爭契約自107年10月1日終止。又於系爭契約終止後，因被告易宏公司均未依照系爭契約第17條回復原狀及搬遷，無權占用系爭廠房，遲至108年10月17日始點交及搬遷完成，由原告交予其他廠商進駐承租，故被告依照系爭契約尚積欠原告：

1.被告易宏公司自108年2月1日起至108年10月17日止，無權占用系爭廠房相當於租金之不當得利每月163,110元。

2.被告易宏公司積欠原告租金、公用水費、違約金，扣抵租賃保證金455,673元後，尚欠原告共934,933元，其明細如下：

⑴被告易宏公司自107年6月1日起至108年2月1日止，積欠租金及相當於租金之不當得利，扣抵被告易宏公司溢繳逾期罰金7,769（含稅），扣除稅額為7,399元，共為1,297,111元【計算式：｛（155,343× 7）＋（155,343－7,399）｝x 1.05＝1,297,112，元以下四捨五入，原告僅請求1,297,111元】。

⑵被告易宏公司積欠108年1月水費、107年5月至8月份公用水費共1,383元【計算式：351＋382＋542＋108＝1,383】。

⑶依系爭契約第7條第1項約定：「乙方未依約定期限繳納租金及應繳之水、電費者，應按左列規定繳付違約金：一、逾期繳納未滿一個月者，按應繳納總額加收百分之二違約金。二、逾期一個月未滿兩個月者，按應繳納總額加收百分之五違約金。三、逾期兩個月未滿三個月者，按應繳納總額加收百分之十違約金。四、逾期三個月以上者，按應繳納總額加收百分之十五違約金。」。被告易宏公司自107年6月起即未繳納租金及公用水費，依上開契約約定，被告易宏公司前所積欠之租金、水費按繳納總額加收百分之15之違約金，共92,112元【計算式：（155,343× 3＋147,944＋108）x 0.15＝92,112，元以下四捨五入】。

⑷綜上，被告易宏公司上開積欠租金、公用水費、違約金，扣抵被告易宏公司之租賃保證金455,673元後，尚欠共934,933元【計算式：1,297,111＋1,383＋92,112－455,673＝934,933】。

3.被告易宏公司於108年10月18日將系爭廠房點交予原告後，原告發現尚有二處隔間等室內裝潢尚未拆除等缺失，改善費用共96,403元。

4.被告易宏公司自107年9月起至108年10月17日止，欠繳公用

水費551元（含稅）、107年9月至108年10月18日公用水費逾期罰金22元，及計算至108年10月17日電費5,395元（含稅），上開積欠金額共5,968元。

5.被告蘇睿騏為系爭契約之連帶保證人，自應與被告易宏公司就上開1至4之金額，負連帶清償之責。

㈢綜上，原告爰依系爭契約與不當得利請求權等規定，提起本件訴訟。並聲明：

1.被告應自108年2月1日起至108年10月17日止，按月連帶給付原告163,110元，及自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告應連帶給付原告934,933元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年7月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.被告應連帶給付原告96,403元，及自108年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

4.被告應連帶給付原告5,968元，及自108年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭所為之陳述及提出書狀，被告易宏公司以：針對原告所請求金額之部分沒有意見，但針對遷讓系爭廠房之期日有所爭執，被告易宏公司已於108年7月31日時，欲交還系爭廠房鑰匙予原告，復於108年8月29日言詞辯論時，已當庭拋棄系爭廠房之占有，惟原告均拒絕受領。另系爭契約簽訂時，並未拍攝照片等語置辯。被告蘇睿騏則以：其確曾擔任被告易宏公司法定代理人、以及於系爭契約擔任連帶保證人均無意見，惟自106年之後，其沒有再經手被告易宏公司之業務，對於被告易宏公司之法定代理人羅惠民所提民事答辯狀均沒有意見等語置辯。並均聲明：㈠駁回原告之訴及假執行之聲請。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視

同自認，但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對於他造主張之事實，為不知或不記憶之陳述者，應否視同自認，由法院審酌情形斷定之；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定，但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限，民事訴訟法第280條定有明文。本件原告所主張之上開事實，業據其提出系爭契約書、原告於107年6月26日、7月25日之關於租金、公用水費逾期未繳催告函、107年9月21日終止租約函文、水費繳款憑證、點交時改善費用之繳款聯單及費用明細表等為證（見本院卷第41至44、47至57、205至269頁），經核與原告所主張之事實均相符合，被告對於原告之上開主張金額，除實際遷讓系爭廠房日期以外部分並無爭執而視同自認。依前揭規定，視同自認，故原告上開主張，足堪信為真實。

㈡原告主張被告易宏公司迄108年10月18日，始依約完成系爭廠房之點交，請求被告連帶給付自租約終止起至108年10月17日止之相當於租金之不當得利，為被告易宏公司否認，並以前揭情詞置辯。是本件主要爭點厥為：被告易宏公司無權占有系爭廠房之期間為何？以及原告請求被告連帶給付自租約終止起至108年10月17日止，每月163,110元之相當於租金之不當得利有無理由？本院判斷如下：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。民法第455條前段定有明文。又「返還租賃物，須有交付、移轉占有之行為，且有交付不動產義務之債務人，須於債權人遲延後，始得拋棄其占有，民法第241條第1項亦定有明文。查姑不論上訴人有無交付、移轉占有系爭土地之行為，其迄未將該土地上之系爭建物等拆除，為原審確定之事實，顯未依債務本旨實行提出給付，依民法第235條前段之規定，應不生提出之效力，被上訴人即不負受領遲延之責任。是上訴人已拋棄系爭建物之權利及占有，縱兼有拋棄系爭土地占有之意

思，依上說明，亦不得據以謂其已返還系爭土地予被上訴人。」，最高法院92年台上字第2145號判決意旨可供參照。故承租人於租賃期滿或終止後，須有合法交付及移轉占有租賃物予出租人之行為，始得謂已履行承租人返還租賃物之義務，若僅消極拋棄對於租賃物之占有，尚難謂已符合返還租賃物之義務。

2.依系爭契約第17條約定：「依本約租賃期間或經終止時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方。乙方依前項規定交還本約廠房時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。」（見本院卷第42頁），準此，被告易宏公司依約於返還系爭房屋時，自應負回復原狀之責。被告易宏公司雖辯稱已於108年7月31日欲交還系爭廠房鑰匙予原告，復於108年8月29日言詞辯論中，當庭拋棄系爭廠房之占有，均為原告拒絕等語（見本院卷第140頁），而依原告108年9月19日所提出系爭廠房現場照片（見本院卷第157-161頁），可知被告易宏公司雖已將系爭廠房大部分清空，惟仍有以簡易之薄木板與玻璃施作隔間，隔間並未拆除等情，並為被告易宏公司於108年9月26日民事答辯狀所不爭執（見本院卷第163頁）。被告易宏公司於斯時既尚未將系爭廠房回復原狀，自難認已依債務本旨提出給付，原告亦無受領之義務，亦無受領遲延可言，故被告易宏公司縱於108年8月29日當庭向原告表示拋棄占有，亦核與民法第241條規定要件不合，尚難認其已自當日起即已免除返還系爭廠房之義務，亦無從認其已無占有之事實。是以，被告易宏公司既遲至108年10月18日始將系爭廠房點交予原告，由原告交予其他廠商進駐承租，則原告請求被告易宏公司每月給付163,110元之相當於租金之不當得利，自終止之翌日起至系爭廠房點交之前一日即108年10月17日止，按年息百分之5計算利息，為有理由，應予准許。

㈡原告向被告蘇睿騏請求連帶給付部分：

1.按保證債務，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，民法第740條定有明文。又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號裁定意旨參照）。

2.經查，系爭契約第22條約定：「乙方應絕對履行本約各條款應盡義務，如有違反本約各條款時，連帶保證人應與乙方負連帶履行責任，並同意放棄民法第七百四十五條之先訴抗辯權」、第18條約定：「本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方時……並應賠償甲方因此所蒙受之損失」。依上開契約約定，系爭契約之終止，既因被告易宏公司違反系爭契約約定所致，則被告易宏公司所積欠水電費、相當於租金之不當得利，無論係於系爭契約終止時，或點交前後所產生，解釋上應屬上開約定第18條「甲方因此所蒙受之損失」，而為被告蘇睿騏連帶保證系爭契約履行之範圍所涵攝，被告蘇睿騏自應就系爭契約終止後所衍生相當於租金之不當得利、欠繳費用、違約金，與回復原狀等損害，均負連帶清償責任，而與被告蘇睿騏是否仍經手被告易宏公司之業務無關。

㈣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，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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233條第1項、第203條亦有明定。

1.原告請求被告自108年2月1日起至108年10月17日止，按月給付163,110元部分（即原告訴之聲明㈠所示部分），核屬有

確定期限（即前一月每月15日前）之給付，於各月屆期未給付時，被告即應負遲延責任，故原告請求被告連帶給付附表各期別遲延利息起算日欄內所示日期起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由。

2.原告起訴狀繕本分別108年6月26日送達於被告蘇睿騏之受僱人；108年6月28日依寄存送達方式送達於被告易宏公司，依民事訴訟法第137條第1項、138條第2項規定，分別於於108年6月26、0月0日生送達效力，有本院送達證書1紙可參（見本院第99、105頁），查本件原告對被告所請求給付之上揭已屆期之租金及不當得利（108年6月至108年1月31日止）、水費、公用水費、違約金總額合計934,933元（即原告訴之聲明㈡所示部分），原告請求統一自起訴狀繕本寄存送達被告易宏公司生效之翌日（即108年7月9日）起算之法定遲延利息，要無不合，應予准許。

3.原告請求被告給付96,403元部分（即原告訴之聲明㈢所示部分），被告易宏公司係於108年10月18日始將系爭廠房點交予原告，遲未改善缺失，故原告以108年11月18日中建字第108 0025332號催告函作為利息起算日（見本院卷第185頁），為有理由，應予准許。

4.原告請求被告給付5,968元部分（即原告訴之聲明㈣所示部分），經查，原告係於108年12月24日以民事變更訴之聲明暨陳報狀追加上開聲明（見本院卷第199至200頁），並於108年12月26日最後言詞辯論期日陳明上開書狀繕本已寄送被告等語（見本院卷第197頁），堪認被告至遲如於108年12月26日依本院通知合法到庭時，即可收受原告之催告，故本院認上開聲明之利息應自最後言詞辯論期日翌日，即108年12月27日起算始為妥當，原告逾此範圍請求（即請求給付遲延利息自108年12月5日至108年12月26日為止部分），於法不合，並無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭契約約定、不當得利及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付如主文第1至4項所示金額及遲延

利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

五、原告勝訴部分，兩造均陳明供擔保請准宣告假執行或免為假執行，於法並無不合，爰分別酌定相當金額准許之。又原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告之請求一部有理由、一部無理由，本院審酌原告起訴請求之金額，與其經駁回僅部分之利息，其金額之比例及利害關係，認訴訟費用仍由被告連帶負擔為適當，爰確定訴訟費用之負擔如主文第6項所示。

八、結論：依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　16　　日

民事第五庭　　法　官　黃建都

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　　1　　月　　16　　日

書記官　王綉玟

附表：

各　期　別	應給付日期	遲延利息起算日
108年2月	108年1月15日	108年1月16日

（續上頁）

108年3月	108年2月15日	108年2月16日
108年4月	108年3月15日	108年3月16日
108年5月	108年4月15日	108年4月16日
108年6月	108年5月15日	108年5月16日
108年7月	108年6月15日	108年6月16日
108年8月	108年7月15日	108年7月16日
108年9月	108年8月15日	108年8月16日
108年10月	108年9月15日	108年9月16日