臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1797號

原　　告　科技部南部科學工業園區管理局
法定代理人　林威呈
訴訟代理人　蔡雪苓律師
　　溫菀婷律師
被　　告　偉馳能源高科技股份有限公司
法定代理人　吳宗興
被　　告　李英芝即李英滋

上列當事人間交還房屋等事件，經本院於民國107年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告偉馳能源高科技股份有限公司應將臺南市○市區○○○路○號4樓之2、面積811平方公尺之標準廠房及地下一層編號14、15、16、17號之車位，騰空返還原告。

被告偉馳能源高科技股份有限公司應自民國107年1月1日起至騰空交還上開廠房車位之日止，按月給付原告新臺幣貳拾壹萬陸仟貳佰玖拾肆元。

被告偉馳能源高科技股份有限公司、李英芝應連帶給付原告新臺幣伍拾壹萬柒仟肆佰肆拾元，及被告偉馳能源高科技股份有限公司自民國107年10月6日起、被告李英芝自民國107年9月27日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參萬肆仟貳佰陸拾肆元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰萬元為被告偉馳能源高科技股份有限公司供擔保後，得假執行。

本判決第二項於各期屆至時，經原告每期以新臺幣肆萬元為被告偉馳能源高科技股份有限公司供擔保後，各期得假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣壹拾柒萬元為被告偉馳能源高科技股份有限公司、李英芝供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告受合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論

而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）被告偉馳能源高科技股份有限公司（以下簡稱偉馳公司）自民國103年3月1日起即向原告承租臺南市○市區○○○路○號4樓之2、面積811平方公尺之標準廠房及地下一層編號14、15、16、17之車位（以下合併簡稱系爭廠房車位），並於106年1月1日邀同被告李英芝（原姓名：李英滋）為連帶保證人與原告就系爭廠房車位簽訂「標準廠房租賃契約書」（以下簡稱系爭租約），每月租金為新臺幣（下同）108,147元（含5%營業稅），租賃期間自106年1月1日起至106年12月31日止。嗣被告偉馳公司因遲延繳付106年8月至11月租金共計439,798元，經原告於106年11月22日以南建字第1060030553號函通知被告繳納積欠之租金，惟被告偉馳公司置之不理；嗣後系爭租約於106年12月31日租期屆滿，被告偉馳公司未表示續租，且延遲繳付租金達二個月以上，原告乃於107年3月22日以南建字第1070009086號函通知系爭租約已因租期屆滿而終止，未料被告偉馳公司迄今仍無權占有系爭廠房車位。

（二）依系爭租約第6條第1項「乙方（被告偉馳公司）應自本租約租賃期間開始之日起，每個月依甲方（原告）所定之繳租程序繳付甲方租金，並應另行加計給付營業稅」、第7條第4款約定「乙方未依約定期限繳納租金……逾期3個月以上者，按應繳總額加收百分之15違約金」，是被告偉馳公司積欠原告106年6月至8月逾繳租金之違約金、106年9月至12月之租金及逾繳租金之違約金，共計517,440元。另系爭租約第18條第1項約定：「本約租賃期間屆滿未續約時或經終止時，乙方延遲未依本約規定將本約廠房交還甲方時，每逾1日，乙方應給付甲方相當於每日租金1倍之懲罰性違約金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受之損害。」。則依上開租金標準計算，被告偉馳公司應自107年1月1日起至騰空返還系爭廠房車位之日止，按月給付原告

216,294元【計算式：108,147元（相當於租金之不當得利）＋108,147元（每日租金1倍之懲罰性違約金）＝216,294元】。又被告李英芝即李英滋為系爭租約之連帶保證人，自應與被告偉馳公司就上開金額負連帶清償之責。

（三）聲明：

1.被告偉馳公司應將臺南市○市區○○○路○號4樓之2、面積811平方公尺之標準廠房及地下一層編號14、15、16、17之車位（即系爭廠房車位）騰空返還原告。

2.被告偉馳公司應自107年1月1日起至騰空交還系爭廠房車位之日止，按月給付原告216,294元。

3.被告偉馳公司、李英芝應連帶給付原告517,440元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

4.訴訟費用由被告負擔。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（一）原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、費用說明及計算明細及房屋稅繳款書為憑；而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀作有利於己之陳述；依上開調查證據之結果，堪信原告主張為真實。

（二）按承租人應依約定日期，支付租金。租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第450條第1項 、第455條前段分別定有明文。另系爭租約第6條第1項約定：「乙方（即被告偉馳公司）應自本約租賃期間開始之日起，每個月依甲方（即原告）所定之繳租程序繳付甲方前述租金，並應另行加計付營業稅。」、第7條第4款約定「乙方未依約定期限繳納租金……逾期3個月以上者，按應繳總額加收百分之15違約金」，第17條約定：「於本約租賃

期間屆滿或經終止時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方。」。查原告與被告偉馳公司之租賃關係至106年12月31日已因期限屆滿而消滅，而系爭廠房車位現仍由被告偉馳公司所占有等情，業如上述，則原告依上開法條及系爭租約，請求被告偉馳公司將系爭廠房車位騰空返還予原告，及請求被告偉馳公司、李英芝連帶給付106年6月至8月逾繳租金之違約金、106年9月至12月之租金及逾繳租金之違約金，共計517,440元，核屬有據。

（三）次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文；又無權占用他人土地者，通常可享有相當於租金之不當得利，土地所有權人得請求占用人返還，最高法院61年台上字第1695號判例意旨可資參酌。被告偉馳公司於106年12月31日系爭租約期滿後，仍無權占有系爭廠房車位，自屬無法律上原因受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，是依上開說明，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。本院審酌原告為行政院國家科學委員會下轄之機關，系爭廠房車位為原告所管理之南部科學工業園區內標準廠房及車位，並制定有一定之租金標準，認原告主張本件損害金以其月租標準，即以每月108,147元計算，尚屬允當。基上，原告請求被告偉馳公司自107年1月1日起至返還系爭廠房車位之日止，按月給付原告216,294元【計算式：108,147元（相當於租金之不當得利）＋108,147元（每日租金1倍之懲罰性違約金）＝216,294元】之不當得利，亦屬有據，應予准許。

（四）綜上所述，原告依租賃契約、租賃物返還請求權、不當得利及連帶保證之法律關係，請求【1.被告偉馳公司應將臺南市○市區○○○路○號4樓之2、面積811平方公尺之標準廠房及地下一層編號14、15、16、17之車位（即系爭廠房車位）騰空返還原告。2.被告偉馳公司應自107年1月1日起至騰空交還上開廠房車位之日止，按月給付原告216,29

4元。3.被告偉馳公司、李英芝應連帶給付原告517,440元，及自起訴狀繕本送達被告翌日，即被告偉馳公司自107年10月6日起、被告李英芝自107年9月27日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。】，均為有理由，應予准許。

五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為34,264元（即第一審裁判費），而原告之請求為有理由，爰依上開規定確定被告應負擔之訴訟費用如主文第4項所示。

六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　9　　日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法　官　王獻楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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　　108　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　許哲萍