臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第282號

原　　告　和詮科技股份有限公司
法定代理人　陳明立
訴訟代理人　吳小燕律師
　　吳文賓律師
　　王博正律師
被　　告　豐瑩企業股份有限公司
法定代理人　陳柏安

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國108年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣肆佰壹拾肆萬玖仟陸佰元，及自民國一百零七年九月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告以新臺幣壹佰參拾捌萬參仟貳佰元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年4月9日簽訂「廠房租賃契約書」（下稱系爭租賃契約），由原告向被告承租高雄市○鎮區○○○○○○區○區○路○號之1樓部分廠房共665坪（下稱系爭租賃標的物），依系爭租賃契約第2條，前2年租金為每月新臺幣（下同）26萬6000元（未稅，含稅為27萬9300元），且依系爭租賃契約第1條，租期自107年6月1日起至112年5月30日。原告依系爭租賃契約第3條第㈡項，已於107年3月1日轉帳給付押租保證金79萬8000元，並於107年4月間一次開立支票12張、面額共計335萬1600元（計算式：27萬9300元×12月＝335萬1600元）予被告，用以交付1年之租金。嗣因被告搬遷機台設備延滯，致被告無法於前開起租日交付系爭租賃標的物予原告使用，兩造遂於107年6月1日簽訂「廠房租賃契約書附加變更合約」（下稱系爭變更契約），將起租

日改為107年7月1日起至112年6月30日止，至於已給付之租金則依系爭變更契約第2條展延調整。詎被告仍未能於107年7月1日交付系爭租賃標的物予原告，原告多次要求被告履行，均未獲置理，原告遂於107年9月7日以存證信函通知被告解除系爭租賃契約、系爭變更契約，原告依民法第259條、第179條規定，自得請求被告返還前已受領之押租保證金及1年租金共計414萬9600元（計算式：79萬8000元＋335萬1600元＝414萬9600元）。為此，爰依民法第259條、第179條等規定，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告414萬9600元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告向伊承租系爭租賃標的物，租期自107年6月1日起至112年5月30日，嗣後修改租期自107年7月1日起至112年6月30日止，原告前已給付押金79萬8000元，並交付12個月之租金支票，票面金額共計335萬1600元。又原告前於107年9月7日以存證信函解除兩造間就系爭租賃標的物之租賃契約，然系爭租賃標的物所在之廠房並無隔間，且原告當時並未告知何時入廠，故廠區內雖有其他廠商置放之物品，然伊在107年8月6日接獲原告協理陳美賢之清空廠區之通知後，經協商下，伊已在陳美賢要求之107年8月17日前清空其他廠商置放在廠區之貨物，至原告提出之照片雖可見仍有其他廠商之部分箱子置於廠區內，然此乃廠商暫時置放，俟原告進場使用，即可隨時移開，並未礙於原告使用及承租之區域，原告實因承租系爭租賃標的物後，尚需花費高額成本3、4千萬元建置廠區，遂藉故以伊未點交系爭租賃標的物為由終止兩造間之租約，然原告所為實已造成伊受有拆除設備及終止與其他廠商租約之損失，亦有違誠信原則及權利濫用，是原告所為終止租約之意思表示自不合法，即兩造間就系爭租賃標的物之租約仍有效存在，原告請求伊返還押租金及租金，自屬無據。綜上，原告主張並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

查原告主張兩造於107年4月9日簽訂系爭租賃契約，由原告向被告承租系爭租賃標的物，約定前2年租金為每月26萬6000元（未稅，含稅為279,300元），租期自107年6月1日起至112年5月30日，原告已依系爭租賃契約，於107年3月1日轉帳給付押租保證金79萬8000元，並交付支票12張、面額共計335萬1600元予被告，用以交付1年之租金；兩造嗣於107年6月1日簽訂系爭變更契約，將租期修改為107年7月1日起至112年6月30日止，又原告已於107年9月7日以存證信函解除兩造間就系爭租賃標的物之系爭租賃契約、系爭變更契約等事實，未據被告爭執，並有廠房租賃契約書影本、存摺封面及內頁交易明細影本、支票簽收回執聯影本、廠房租賃契約書附加變更合約影本、存證信函影本等件（見本院審訴卷第23至32頁、第34至36頁）為證，信屬真實。然原告主張被告未能於107年7月1日交付系爭租賃標的物予原告，原告多次要求被告履行，均未獲置理，原告據此主張解除系爭租賃契約、系爭變更契約等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，兩造系爭租賃契約之租期係自107年6月1日起至112年5月30日，嗣後修改租期自107年7月1日起至112年6月30日止，被告自應依約於107年7月1日將系爭租賃標的物交付原告，然查，被告卻遲至107年8月6日仍未交付系爭租賃標的物予原告，此有原告提出之LINE對話翻拍照片（見本院審訴卷第33頁）可證，此亦為被告所不否認，縱然被告辯稱已取得原告公司協理之同意於107年8月17日前清空其他廠商置放之貨物一情屬實，然被告迄至107年8月17日仍未清空系爭租賃標的物內之物品，此有原告提出之現場照片（見本院審訴卷第68至81頁）可證，故原告主張被告屢次拖延未將系爭租賃標的物遵期交付原告一事，堪信屬實，被告辯稱係因原告另尋場所而反悔不再承租云云，難以採信。又原告已於107年9月7日以存證信函通知被告解除系爭租賃契約、系爭變更契約，則原告依民法第259條、第179條規定，自得請求被告返還

前已受領之押租保證金及1年租金共計414萬9600元（計算式：79萬8000元＋335萬1600元＝414萬9600元），應屬有據，而應准許。

四、綜上所述，原告依不當得利法律關係請求被告給付414萬9600元，及自支付命令狀繕本送達翌日即107年9月26日（見本院司促卷第26頁）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　16　　日

民事第七庭法　官　黃顗雯

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　　108　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　江俐陵