

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1478號

原告 杰揚半導體有限公司

法定代理人 蔡百彥

訴訟代理人 陳宏兆律師

被告 中國電器股份有限公司

法定代理人 廖銘輝

訴訟代理人 陳肇英律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國114年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將新竹縣○○鄉○○○○區○○○路○○○○○號C棟廠房內如附表所示之物返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時，原聲明第一項為：被告應將位在新竹縣○○鄉○○○○區○○○路00○0號C棟廠房內如附圖一（見卷一第21頁）所示紅框範圍內無塵室廠務系統設備返還予原告，如不能返還時被告應給付原告新臺幣（下同）230萬元。嗣於民國113年12月4日更正聲明為：被告應將位在新竹縣○○鄉○○○○區○○○路00○0號C棟廠房（下稱系爭C

01 棟廠房)內如附表所示之無塵室廠務系統設備(下稱系爭無
02 塵室設備)返還予原告,如不能返還時,被告應給付原告23
03 0萬元(見卷一第517頁),核屬更正其事實及法律上陳述,
04 依前揭規定,即非為訴之變更追加,合先敘明。

05 貳、實體方面:

06 一、原告主張:

07 (一)原告於110年間規劃在新竹湖口工業區創立半導體公司,為
08 節省新建無塵室廠務系統設備成本,故經介紹,得知訴外人
09 微鑫電子股份有限公司(下稱微鑫公司)負責人曾敬喜欲結
10 束其向被告承租坐落新竹縣○○鄉○○○○區○○○路00○
11 0號之E棟廠房1樓辦公室、C棟廠房1樓無塵室及廣場停車區
12 (下合稱系爭廠房)之經營,並出售無塵室設備,遂與被告
13 及微鑫公司接洽。嗣原告於110年12月1日向被告承租系爭廠
14 房,簽立不動產租賃契約(下稱系爭租約),約定每月租金
15 42萬8,400元,租賃期間自110年12月1日起至111年12月31日
16 止,契約期滿時,若兩造無異議則契約自動延長1年,惟以1
17 次為限,期滿後則須由兩造重新簽訂契約;待原租約於111
18 年12月31日屆滿,兩造無異議而自動續約至112年12月31日
19 止。另原告於110年12月14日以價金1,100萬元向曾敬喜買受
20 系爭C棟廠房內之系爭無塵室設備,並簽立廠務系統機器設
21 備轉讓契約書(下稱系爭轉讓契約)。

22 (二)詎被告於112年6月30日以内湖舊宗郵局第308號存證信函

23 (系爭308號函)通知原告將提前於112年9月30日終止系爭
24 租約,又於112年7月24日以中電字第23號函(下稱系爭23號
25 函)通知原告於112年10月1日起調整租金(含停車位)為每
26 月43萬7,145元;再於112年8月2日以中電字第24號函(下稱
27 系爭24號函)通知原告就新竹縣○○鄉○○○路00號(以下
28 簡稱湖口廠)不動產租賃契約租期為112年10月1日起至115
29 年9月30日止,租金為49萬元。被告於系爭租約有效期間
30 內,先片面提前終止系爭租約,又無端調漲租金,迫使原告
31 提前辦理廠務設備拆遷事宜。

01 (三)原告於112年6月26日搬遷過程中，被告指派廠長陳榮祥與原
02 告指派副理莊守鋒召開「杰揚/中國電器設備資產產權確認
03 會議」（下稱系爭產權會議），於會議中確認系爭廠房內已
04 無被告設備。詎被告仍堅稱系爭無塵室設備為其所有，然被
05 告並無占有系爭無塵室設備之正當權源，卻無權占有系爭無
06 塵室設備，並排除原告對於系爭無塵室設備之支配管領權
07 限，進而侵害原告對於系爭無塵室設備之所有權能，是被告
08 應將系爭無塵室設備返還予原告，但如被告無法返還系爭無
09 塵室設備時，應返還其受利益230萬元予原告。

10 (四)嗣兩造間系爭租約既經被告於112年9月30日違約提前終止，
11 終止後原告本無租金給付義務，被告亦無收取租金之權利。
12 詎被告卻擅自自原告繳納之84萬押租保證金中，扣除112年1
13 1月租金及同年12月1日至12月11日租金，僅返還25萬4,520
14 元予原告（計算式： $840,000 - 428,400 - 428,400 \times 11/30 = 254,520$ ），
15 惟依系爭租約第4條約定，在契約終止並交還租賃
16 標的物時，被告即負有返還押租保證金義務，被告擅自扣除
17 租金，並無依據，自應返還原告押租保證金餘額58萬5,480
18 元。

19 (五)爰依民法第767條、第962條規定擇一請求被告返還系爭無塵
20 室設備；如不能返還，則依民法第179條規定，請求被告返
21 還所受利益；另依系爭租約第4條、民法第179條規定，請求
22 被告返還押租保證金58萬5,840元。並聲明：

- 23 1.被告應將位在新竹縣○○鄉○○○○區○○○路00○○號系
24 爭C棟廠房內如附表所示之系爭無塵室設備返還予原告；如
25 不能返還時，被告應給付原告230萬元。
- 26 2.被告應給付原告58萬5,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 28 3.願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)被告子公司中威光電股份有限公司（下稱中威光電公司）於
31 89年間出資興建系爭無塵室設備，故系爭無塵室設備係由中

01 威光電公司原始取得所有權。嗣中威光電公司因虧損而停止
02 營業，且無人力處理留存於系爭C棟廠房內之系爭無塵室設
03 備，又積欠被告租金266萬978元，故被告於96年將廠房收回
04 時，已對留置於系爭C棟廠房中之系爭無塵室設備行使留置
05 權，並依民法第936條第3項規定實行留置權，而依法取得留
06 置物即系爭無塵室設備之所有權。又系爭產權會議確認事項
07 為原告承租之廠區範圍內已無被告設備，而非確認系爭無塵
08 室設備非被告所有，原告未能證明系爭設備為其所有，自不
09 得請求被告返還。再者，原告究係自曾敬喜或微鑫公司處買
10 受系爭無塵室設備之事實未明，倘曾敬喜為出賣人，因曾敬
11 喜無權處分系爭無塵室設備，原告自不得主張善意受讓。甚
12 且，原告所指系爭無塵室設備，與系爭轉讓契約所附出售清
13 單、微鑫公司與聯廣科技股份有限公司（下稱聯廣公司）簽
14 立之買賣契約書所附廠務設備清冊均不同，益證原告未能證
15 明系爭無塵室設備為其所有，自不得請求被告返還。

16 (二)系爭租約第8條第1項約定任一方均得於欲終止契約日前90日
17 以書面通知他方終止契約，故被告自得以系爭308號函終止
18 系爭租約；惟因系爭租約第2條約定原告有優先承租權，故
19 被告以提供新承租人之租賃條件發函通知原告，徵詢原告是
20 否願意以新的租賃條件重新訂約，然未獲原告同意，是系爭
21 租約已合法終止。又系爭租約第3條第1項所示租賃標的物係
22 系爭C棟廠房1樓之「無塵室」，而非「廠房外殼」，故兩造
23 終止系爭租約時，原告自應返還「無塵室」予被告，而非僅
24 是「廠房外殼」。而無塵室係具有生產之功用，租賃關係終
25 止後，原告除應返還租賃標的物「無塵室」，並應保持無塵
26 室之生產功用，詎系爭租約終止時，原告拖延搬遷日期，更
27 將被告所有之無塵室內高腳地板、天花板、庫板（隔間牆
28 壁）及所有管路，以230萬元售予他人，倘任由原告派人全
29 數拆除系爭無塵室設備，被告所有之無塵室將空無一物，僅
30 存之廠房外殼形同毛胚屋，被告萬無可能接受原告只返還毛
31 胚屋而非無塵室，被告為避免所有權受侵害，拒絕原告拆除

01 系爭無塵室設備，並無不法。另系爭無塵室設備早已折舊完
02 畢，雖尚能作為生產隔間之用，但老舊殘值甚低，已毫無財
03 產上價值可言，拆除後僅能依廢物秤斤變賣，則原告請求23
04 0萬元，已屬過高。

05 (三)本件因原告未按被告通知之系爭租約終止日搬遷，拖延租期
06 至112年12月11日方將租賃標的物清空歸還，被告依系爭租
07 約第4條第2項、第7條第2項約定，得向原告請求二倍月租金
08 之違約金，並得由押租保證金中扣抵。且原告於前開拖延歸
09 還期間並未再支付租金，被告只能發函通知原告從押租保證
10 金中逐月扣抵相當一個月租金比例之違約金，並將扣抵後之
11 保證金餘額退還原告，已屬寬待，原告請求返還押租保證金
12 及利息，並無理由。

13 (四)並聲明：

14 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

15 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：（見卷二第25、178頁，依卷內事證略為
17 文字調整）

18 (一)兩造簽有系爭租約，原租期至111年12月31日，屆期延長1
19 年，嗣被告於112年6月30日於屆期90日前以系爭308號函通
20 知原告於112年9月30日終止系爭租約。

21 (二)原告至112年12月11日歸還租賃標的物；被告扣除58萬5,480
22 元之押租保證金後，餘款返還原告。

23 (三)系爭無塵室設備目前已出租與訴外人欣興電子股份公司（下
24 稱欣興公司），且由欣興公司直接占有中。

25 (四)系爭無塵室設備由天花板、架高地板、壁（庫）板組成，天
26 花板另裝設風扇濾網組FFU，地板及天花板內裝有金屬氣液
27 管線。

28 四、得心證之理由：

29 原告主張系爭無塵室設備為其所有，被告無正當權源間接占
30 有系爭無塵室設備，應負返還之責，如無法返還，則應返還
31 其所受利益230萬元予原告；又被告無正當理由提前終止系

01 爭租約，並擅自扣除58萬5,480元押租保證金，亦應一併返
02 還等語。然此均為被告否認，並抗辯如前，茲就原告主張論
03 述如下：

04 (一)原告為系爭無塵室設備之所有權人，請求被告返還為有理
05 由：

06 1.原告主張系爭無塵室設備為其透過奈斯科技工程有限公司
07 (下稱奈斯公司)向微鑫公司法定代理人曾敬喜以1,100萬
08 元購得，並提出系爭轉讓契約、統一發票、匯款申請書回條
09 等為證(見卷一第27-37頁、第449頁、第451頁)，而依系
10 爭轉讓契約第1條、第3條第3項之約定，系爭無塵室設備放
11 置於新竹縣○○鄉○○路00號，曾敬喜需將系爭無塵室設
12 備於110年12月15日交付予原告；嗣原告於110年11月30日與
13 被告簽立系爭租約，約定自110年12月1日起承租廠房使用，
14 其中系爭C棟廠房內即設置無塵室，無塵室內放置系爭無塵
15 室設備，此亦有前開系爭租約附卷可稽，足認曾敬喜已將系
16 爭無塵室設備交付予原告占有，而由原告取得系爭無塵室設
17 備之所有權無疑。佐以證人曾敬喜於本院審理時證稱：我是
18 微鑫公司法定代理人，系爭轉讓契約是我簽的，是透過奈斯
19 公司的游先生介紹認識原告，因為原告需要系爭無塵室設
20 備，所以向我購買。系爭無塵室設備以1,100萬元賣給原
21 告，奈斯公司匯到我個人帳戶900萬元，因為我是微鑫公司
22 的老闆，我以個人名義與原告交易，中間的價差是奈斯公司
23 的仲介費；系爭轉讓契約附件清單中的「潔淨室」就是無塵
24 室，包含天花板架、高架地板、庫板、內部金屬管路、線
25 路、空氣過濾和排風作用的迴風系統等；系爭無塵室設備所
26 有權不屬於被告，微鑫公司購入設備後，有依照公司製程需
27 求做過修改；微鑫公司與被告的租賃期間終止後，被告不曾
28 參與廠房內系爭無塵室設備的點交作業，系爭無塵室設備是
29 由我與原告交接等語(見卷二第129-132頁)，證人曾敬喜
30 明確證述其將系爭無塵室設備出售予原告之過程，核與原告
31 主張向微鑫公司法定代理人曾敬喜購入系爭無塵室設備而取

01 得所有權乙節相符，足證原告此部分主張非屬無據，應屬可
02 採。

03 2.被告固辯稱原告就系爭無塵室設備之出賣人為曾敬喜抑或微
04 鑫公司、系爭無塵室設備由何人建置、交易過程、給付價金
05 之金流等前後供述均不一致，且有違常情，以此抗辯原告並
06 非系爭無塵室設備之所有權人云云。惟按動產之受讓人占有
07 動產，而受關於占有規定之保護者，縱讓與人無移轉所有權
08 之權利，受讓人仍取得其所有權，民法第801條定有明文。
09 系爭無塵室設備係微鑫公司前向聯廣公司於102年8月間以1,
10 500萬元購入乙節，業據微鑫公司提出其與聯廣公司簽立之
11 買賣契約書1份為證（見卷一第219-221頁），足認系爭無塵
12 室設備之所有權本屬於微鑫公司，則曾敬喜雖無以個人名義
13 出售微鑫公司財產之權利，然原告既善意受讓系爭無塵室設
14 備而占有，依前開規定，依法仍取得系爭無塵室設備之所有
15 權。至被告雖抗辯原告就系爭無塵室設備由何人建置乙節前
16 後主張不符，然原告既係於110年始基於買賣契約購入系爭
17 無塵室設備，則系爭無塵室設備最初之建置過程應不影響原
18 告取得系爭無塵室設備所有權之效力，縱原告依本案審理過
19 程訴訟資料之提出而迭有更正此部分主張，亦無從逕論原告
20 之主張不可採信。又被告雖抗辯系爭轉讓契約附件之出售清
21 單與微鑫公司提出其與聯廣公司簽立買賣契約書所附廠務設
22 備清冊內容不同，以此辯稱原告所稱之系爭無塵室設備與微
23 鑫公司所有之標的不同云云。惟查，證人曾敬喜於本院審理
24 時已明確證述系爭轉讓契約附件之出售清單所載設備為微鑫
25 公司所有並出售予原告，亦證述該出售清單與微鑫公司和前
26 手簽立之買賣契約所附廠務設備清冊部分項目不同，係因微
27 鑫公司有依製程需求做過修改，包含更換地板、迴風系統、
28 庫板移位等；另證述：買賣契約中記載潔淨室「Class100 3
29 0坪」、「Class 0000 000坪」其中Class100是黃光，屬於
30 曝光機使用，潔淨度要求高，Class1000則屬於一般設備使
31 用區塊，無塵室區域內有一區特別隔成Class100，但因微鑫

01 公司不需要使用Class100，所以將該區域打開作成檢驗區塊
02 等語（見卷二第133-135頁），由證人曾敬喜前開證述可
03 知，微鑫公司購入系爭無塵室設備後，已依微鑫公司需求陸
04 續修改無塵室設備規格，故其出售予原告時，與當初向聯廣
05 公司購入之設備清單已有部分規格不同，是被告徒以微鑫公
06 司102年8月12日買賣契約之廠務設備清冊與110年12月14日
07 系爭轉讓契約所附附件出售清單之項目未能完全吻合，即遽
08 指原告購入之系爭無塵室設備非微鑫公司所有云云，難認有
09 據，為無理由。

10 3.被告再辯稱系爭無塵室設備為被告子公司中威光電公司出資
11 興建而成，因中威光電公司積欠被告租金，故於96年間返還
12 系爭廠房時，被告依民法第936條第3項規定實行留置權而取
13 得系爭無塵室設備之所有權等語，並提出天汗工程有限公司
14 計價明細表、施工照片、工程計價書、中威光電公司驗收
15 單、被告及子公司合併財務報表暨會計師查核報告等為據
16 （見卷一第119-131頁、第403-410頁）。惟按稱留置權者，
17 謂債權人占有他人之動產，而其債權之發生與該動產有牽連
18 關係，於債權已屆清償期未受清償時，得留置該動產之權。
19 又債權人於其債權已屆清償期而未受清償者，得定一個月以
20 上之相當期限，通知債務人，聲明如不於其期限內為清償
21 時，即就其留置物取償；留置物為第三人所有或存有其他物
22 權而為債權人所知者，應併通知之。債務人或留置物所有人
23 不於前項期限內為清償者，債權人得準用關於實行質權之規
24 定，就留置物賣得之價金優先受償，或取得其所有權。不能
25 為第一項之通知者，於債權清償期屆至後，經過六個月仍未
26 受清償時，債權人亦得行使前項所定之權利，民法第928條
27 第1項、第936條分別定有明文。被告固稱其就中威光電公司
28 建置之無塵室設備實行留置權而取得所有權云云，惟被告並
29 未提出證據證明其已依前開規定通知中威光電公司就留置物
30 取償；況中威光電公司新竹廠係於103年5月26日歇業，中威
31 光電公司於104年9月18日廢止、111年5月27日清算完結，此

01 有經濟部商工登記公示資料等在卷可稽（見卷一第189-201
02 頁），足見被告並無不能通知中威光電公司之情形，則其未
03 依民法第936條第1項規定通知實行留置權，即難認合法取得
04 留置物之所有權，是被告抗辯系爭無塵室設備為其所有，顯
05 乏所據，無從憑採。佐以，依系爭租約第3條記載，租賃標
06 的物包含「C棟廠房一樓無塵室，面積531坪」，並於平面圖
07 中標記C棟廠房之位置（見卷一第41頁、第47頁），然系爭
08 租約中卻未有無塵室內之設備清單，本院審酌無塵室設備建
09 置成本極高，具有高度交易價值，倘被告出租予原告之廠房
10 包含系爭無塵室設備，則在交付租賃物予原告時自當詳列設
11 備清單以點交予原告使用，避免日後返還租賃物時倘設備毀
12 損而生責任歸屬不清、求償困難之糾紛，然系爭租約對於無
13 塵室內所含設備規格等均付之闕如、未置一詞，實難認系爭
14 無塵室設備為被告所有而出租予原告使用。從而，原告主張
15 系爭租約僅將無塵室廠房租予原告，廠房內之系爭無塵室設
16 備則為原告向他人購入而取得所有權，非屬租賃標的物等
17 情，應屬可採，為有理由。

18 4.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
19 民法第767條第1項前段定有明文；又返還占有物之訴，固應
20 以現在占有該物之人為被告，惟所謂占有，不惟指直接占
21 有，即間接占有亦包括在內。依民法第941條規定間接占有
22 人，不失為現在占有人（最高法院78年度台上字第1985號、
23 90年度台上字第2217號判決意旨參照）。系爭無塵室設備為
24 原告所有乙節，業經本院認定如前，而該設備於原告112年1
25 2月11日返還系爭廠房予被告時，因兩造有爭議而繼續置放
26 於系爭C棟廠房內，嗣被告自承於111年12月起，由訴外人欣
27 興公司向被告承租系爭廠房並占有中（見卷一第397頁），
28 是被告為系爭無塵室設備之間接占有人無疑，而被告並無正
29 當之占有權源，亦如前述，則原告依民法第767條第1項前段
30 規定，請求被告返還系爭無塵室設備，即屬有據，應予准
31 許。

01 (二)原告請求返還押租保證金58萬5,480元，為無理由：

02 原告主張被告違約提前於112年9月30日終止系爭租約，迫使
03 原告搬遷機器設備，依系爭租約第4條、第179條規定，應返
04 還扣除之保證金58萬5,480元等語。惟查，依系爭租約第8條
05 第1項、第4條第2項、第7條第2項分別約定：「本契約存續
06 期間，任一方均得於欲終止日前九十日以書面通知他方終止
07 本契約。」、「乙方（即原告）不得主張以押租保證金抵繳
08 租金或其他費用，但乙方有積欠租金及其他費用等債務時，
09 甲方（即被告）得直接於保證金內扣抵之。」、「於本契約
10 終止或租賃期滿，乙方有不交還標的物情形時，甲方得自本
11 契約終止或租賃期滿之翌日起至標的物返還日止，向乙方請
12 求支付按月租金貳倍比例計算之懲罰性違約金，乙方不得異
13 議。」。本件系爭租約原租期至111年12月31日，屆期延長1
14 年至112年12月31日，詎被告於112年6月30日於屆期90日前
15 以系爭308號函通知原告於112年9月30日終止系爭租約乙
16 節，為兩造所不爭執如前，則依系爭租約第8條第1項之約
17 定，被告已合法終止系爭租約。原告雖主張被告擅自調整租
18 金，迫使原告搬離系爭廠房云云，並提出系爭23號、24號函
19 為憑（見卷一第53頁、第55頁），然被告既已依約於90日前
20 通知原告欲終止系爭租約，並因原告享有優先承租權，而以
21 函文通知原告新的租賃條件，徵詢其續租意願，而原告受通
22 知後未同意續租，系爭租約即應於112年9月30日合法終止。
23 系爭租約終止後，原告即應將系爭廠房遷空返還被告，然其
24 遲至112年12月11日始點交歸還被告，則被告自原告給付之8
25 4萬押租保證金內扣除112年11月1日至12月11日依原約定租
26 金計算之租金58萬5,480元（計算式 $428,400 + 428,400 \times 11/30 = 585,480$ ），
27 僅返還原告25萬4,520元，即未違反系爭租
28 約之約定，是原告依據系爭租約第4條、民法第179條規定，
29 請求被告返還58萬5,480元，洵屬無據，不應准許。

30 五、綜上，(一)原告依民法第767條第1項前段請求被告將位在新竹
31 縣○○鄉○○○○區○○○路00○0號系爭C棟廠房內如附表

01 所示之系爭無塵室設備返還原告，為有理由，應予准許。(二)
02 原告依系爭租約第4條、民法第179條規定請求被告返還58萬
03 5,480元，則屬無據，應予駁回。原告依民法第767條第1項
04 前段規定請求被告返還系爭無塵室設備既屬有據，則其依民
05 法第962條及民法179條規定請求被告返還所受利益230萬元
06 部分，即毋庸審酌，併予敘明。

07 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，經核均無不
08 合，爰酌定相當金額分別准許之。至原告敗訴部分，其假執
09 行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

10 七、兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件
11 判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
14 民事第六庭 法官 陳威帆

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
19 書記官 黃文芳

20 附表：系爭無塵室設備與規格

編號	項目	材質	單位
1	T-Grid (Ceiling) 重型鋁製天花板架	不鏽鋼板烤絕緣漆	937.2m ²
2	高架地板	鋁合金+抗靜電PVC板	789.9m ²
3	庫板	不鏽鋼板烤絕緣漆 (外)、防火岩棉(內)	953m ²
4	金屬管路	SUS白鐵管路(氣體)、 鍍鋼鋼管(冷卻水)	1式
5	迴風系統	風車外殼SUS不鏽鋼+風機 馬達	226台

