

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壜簡字第403號

原告 陳黃呈雲
訴訟代理人 吳志勇律師
複代理人 辛賢舜律師
蔡佳蓁律師
被告 簾美股份有限公司

法定代理人 簡國報
訴訟代理人 范綱祥律師
劉宗源律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○鎮區○○路000○0號房屋，即如附圖A1、A2、A3所示部分騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告如附表三所示之金額及利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔95%，其餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」同法第256條規定：「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。」
- 二、查本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應自桃園市○鎮區○○路000○0號房屋遷出，並將該房屋返還原告。（二）被告應給付原告附表一所示之金額及利息。（三）願

01 供擔保請准宣告假執行。」嗣原告變更訴之聲明為：
02 「（一）被告應自桃園市○鎮區○○路000○0號房屋即附圖
03 所示A1、A2、A3部分（下稱系爭廠房）遷出，並將系爭廠房
04 騰空返還原告。（二）被告應給付原告附表二所示之金額及
05 利息。」（見本院卷第112頁）經核原告就聲明第1項僅特定
06 請求範圍，非屬訴之變更；就訴之聲明第2、3項部分，被告
07 不爭執而為本案言詞辯論，是原告訴之變更即為適法。

08 貳、實體部分

09 一、原告主張

10 （一）被告前向原告承租系爭廠房，租賃期間自民國110年3月15
11 日起至111年3月14日止，每月租金新臺幣（下同）129,00
12 0元，應於每月15日繳納，原告並收取押金120,000元（下
13 稱系爭租約）。詎被告自系爭租約簽訂起即未按期繳納租
14 金，迄今共積欠如附表二編號1至4所示之租金。經原告以
15 存證信函催告被告於20日內給付積欠之租金，如未給付則
16 以該存證信函為終止系爭租約之意思表示，被告於110年9
17 月1日收受存證信函後迄未給付積欠租金，是系爭租約以
18 於110年9月21日終止，被告即應遷讓返還系爭廠房。

19 （二）被告迄今拒不遷讓交還系爭廠房，依系爭租約之約定，被
20 告應按日給付租金額2倍之違約金，自110年9月22日起至1
21 11年2月21日止之違約金共1,290,000元，扣除押金120,00
22 0元後，原告共請求1,170,000元。爰依民法第767條及系
23 爭租約之法律關係提起訴訟等語。並聲明：如上開變更後
24 訴之聲明。

25 二、被告答辯

26 （一）被告承租系爭廠房已逾20年，原告僅以被告遲付租金3個
27 月即終止系爭租約，將致被告損失甚大，原告終止系爭租
28 約屬權利濫用。

29 （二）又被告將系爭廠房如附圖A2部分，提供做為訴外人金運科
30 技股份有限公司（下稱金運公司）通行使用，原告給付應
31 有瑕疵，原告得依民法第227條不完全給付之規定請求損

01 害賠償。原告於系爭廠房上方加蓋廠房生產保麗龍，導致
02 保麗龍碎屑不斷飄落，致被告生產窗簾出現瑕疵，屬加害
03 給付而應負損害賠償責任。

04 (三) 被告因為系爭廠房消防設備老舊，故增設、修繕消防設備
05 而支出有益費用387,346元，原告未履行修繕義務，就此
06 部分費用應予償還。被告就上述金額，主張與原告之租
07 金、違約金債權抵銷。另原告請求違約金過高，應予酌減
08 等語。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、被告前向原告承租系爭廠房，租賃期間自110年3月15日起至
10 111年3月14日止，每月租金129,000元，應於每月15日繳
11 納，原告並收取押金120,000元，被告迄今共積欠如附表二
12 編號1至4所示之租金等事實，業據原告提出系爭租約及轉帳
13 傳票為證（見本院卷第17至23頁），且為被告所不爭執，堪
14 認原告之主張為真實。

15 四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭廠房；並請求被告給付
16 原告積欠之租金68,000元，及自本件租約終止日之翌日起至
17 騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告相當於租金之
18 不當得利14,000元等情，是本件爭點厥為：（一）原告得否
19 請求被告騰空遷讓返還系爭廠房？（二）原告得否請求被告
20 給付積欠租金417,100元？（三）原告得否請求違約金117萬
21 元？（四）被告抗辯原告提供租賃物有瑕疵，有無理由？
22 （五）被告抗辯原告屬加害給付，有無理由？（六）被告得
23 否請求原告償還有益費用387,346元？

24 (一) 原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭廠房？

25 1.按民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或
26 侵奪其所有物者，得請求返還之。」同法第440條第1項規
27 定：「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，
28 催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出
29 租人得終止契約。」土地法第100條第3款規定：「出租人
30 非因左列情形之一，不得收回房屋。三、承租人積欠租金
31 額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。」

01 2.本件被告並不爭執其有如附表二編號1至4所示租金未給
02 付，是至110年8月16日起，被告已積欠租金達三個月，扣
03 除押金12萬元，已逾2個月租金額。原告並已寄發存證信
04 函催告被告於20日內給付積欠租金，如被告未依期限給
05 付，則以該存證信函為終止系爭租約之意思表示。被告並
06 於110年9月1日收受上開存證信函，有存證信函及回執在
07 卷可參（見本院卷第24、25頁）。然被告迄未給付積欠之
08 租金，是依上開規定，系爭租約應於110年9月21日終止。

09 3.系爭租約既已終止，被告使用系爭廠房即屬無權占有，原
10 告依上開民法第767條第1項前段規定請求被告將系爭廠房
11 騰空遷讓返還原告，自屬有據。

12 4.被告雖辯稱原告終止系爭租約屬權利濫用等語。然被告係
13 資本額1,000萬元之法人，非無經濟能力之自然人，兩造
14 本於意思自由訂定定期租賃契約，本屬適法，被告亦應預
15 期租約屆滿後可能不再續約，是被告自不得以20年間均持
16 續訂定定期租賃契約，即主張原告現終止租約有何權利濫
17 用可言。被告雖主張其將因系爭租約終止而受有甚大損害
18 等語。然系爭租約本應於111年3月14日即告終止，縱使原
19 告未提前終止系爭租約，至本件言詞辯論終結之日，系爭
20 租約亦已因期限屆滿而當然終止，被告本應衡量定期租約
21 之性質為設備投資，無從以此認定原告終止系爭租約，有
22 何權利濫用可言。

23 （二）原告得否請求被告給付積欠租金417,100元？

24 1.按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付
25 租金。」同法第322條第2款規定：「債務均已屆清償期或
26 均未屆清償期者，以債務之擔保最少者，儘先抵充；擔保
27 相等者，以債務人因清償而獲益最多者，儘先抵充；獲益
28 相等者，以先到期之債務，儘先抵充。」同法第323條規
29 定：「清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，
30 次充原本；其依前二條之規定抵充債務者亦同。」次按押
31 租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履

01 行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
02 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法
03 院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。

04 2.系爭租約約定每月租金為129,000元、押金12萬元，而被
05 告有附表二編號1至4所示之租金未繳納，又系爭租約已於
06 110年9月21日終止，均如前述。是被告共積欠原告3個月
07 個月又7日之租金，共計417,100元【計算式：129,000元
08 $(3+7/30)=417,100$ 】。

09 3.復依上開最高法院87年度台上字第1631號判決意旨，押租
10 金12萬元應予抵充。原告就固主張押租金應抵充違約金等
11 語。然租金得請求遲延利息，而違約金則不得請求（詳後
12 遲延利息部分所述），如抵充租金，對被告之獲益最多。
13 是依上開規定，應就被告因此獲益最多且最先到期之附表
14 二編號1之租金先予抵充，並應先抵充租金之利息，再沖
15 原本。

16 4.附表二編號1之租金，以法定週年利率5%計算至系爭租約
17 終止之110年9月21日，所生利息共1,749元【計算式：12
18 $9,000 \times 99/365 \times 0.05 = 1,749$ ，四捨五入至整數】，是抵充
19 後，原告就附表二編號1得請求之租金數額應為10,749元
20 【計算式：129,000+1,749-120,000=10,749】。是原告得
21 請求之租金數額即如附表三編號1至4所示，原告請求在此
22 範圍內，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

23 （三）原告得否請求違約金117萬元？

24 1.按系爭租約第10條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿或
25 終止本契約時，應即交還租賃標的物，不得藉故拖延或向
26 甲方（即原告）請求搬遷費或任何補償，乙方存置於租賃
27 物內之營業設備或其他物品，逾期未搬遷甲方可視同廢棄
28 物處理，乙方不得異議，並自逾期之日起，按照租金之二
29 倍計算違約金，此項違約金得由甲方自乙方所繳之押金扣
30 除之，不足之數得依法追償之。」（見本院卷第17頁反
31 面）次按如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第25

01 2條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過
02 高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責
03 任（最高法院92年度台上字第697號判決意旨參照）。

04 2.系爭租約已於110年9月21日終止，已如前述，然被告迄至
05 本院言詞辯論終結時，仍持續占有使用系爭廠房，是原告
06 自得依上開規定請求被告給付違約金。原告僅一部請求11
07 0年9月22日起至111年2月21日止之違約金，自屬適法。又
08 此段期間原告得請求之違約金數額共129萬元【計算式：1
09 29,000×5×2=1,290,000】，原告請求未逾此範圍，應屬有
10 據。

11 3.被告雖辯稱違約金數額過高等語。然被告僅泛稱原告請求
12 2倍租金額之違約金逾一般客觀事實、社會經濟狀況及當
13 事人所受損害，並未具體表明究竟有何違約金過高之情
14 形，亦未就此提出任何證據供本院審酌，難認其抗辯可
15 採。

16 （四）被告抗辯原告提供租賃物有瑕疵，有無理由？

17 1.被告固辯稱原告將附圖A2部交由訴外人金運公司通行，影
18 響被告使用系爭廠房，故原告給付有瑕疵等語。然查被告
19 法定代理人於本院言詞辯論期日自陳：其同意可以借道給
20 訴外人金運公司等語（見本院卷第167頁反面第5行）。堪
21 認兩造已合意就附圖A2部分供訴外人金運公司通行。被告
22 於本件訴訟中再徵此屬租賃物之瑕疵，自不可採。

23 2.被告雖另主張其是因為經濟有困難所以配合原告等語（見
24 本院卷第167頁反面第3、4行）。然此至多僅係被告同意
25 之動機而已，難認被告有何受詐欺脅迫等意思表示不自由
26 之情形，並不影響被告已向原告為同意之意思表示。是被
27 告此部分所辯，並不可採。

28 （五）被告抗辯原告屬加害給付，有無理由？

29 1.被告雖辯稱系爭廠房上方之保麗龍工廠持續飄散保麗龍碎
30 屑導致其受有損害等語。查被告提出之現場照片，固可見
31 現場有保麗龍碎屑（見本院卷第138、139頁），然被告僅

01 泛稱保麗龍碎屑導致成本增加、窗簾因夾雜碎屑變成瑕疵
02 品等語，然究竟增加多少成本、導致多少成品有瑕疵，被
03 告並未提出證據供本院審酌，難認其抗辯可採。

04 2.被告雖另主張其接獲大量客訴等語，並提出CREDIT NOTE
05 （折讓單）為證，然查被告提出之CREDIT NOTE，僅記載
06 被告折讓買家之金額，並未記載折讓原因，亦未見被告所
07 稱之客訴（見本院卷第145至152頁），是尚難僅以被告有
08 折讓售價，即認定係因保麗龍碎屑所致。

09 3.被告另提出其401報表，主張其營運因保麗龍碎屑大受影
10 響等語。查被告提出之401報表所示，原告於99年至109年
11 之銷售額分別為77,354,703元、98,193,609元、92,488,7
12 58元、87,168,641元、66,203,276元、41,339,957元、3
13 1,943,344元、33,365,398元、26,809,748元、26,305,47
14 6元、8,565,646元（見本院卷第157頁），可知自100年起
15 被告之銷售額均逐年下滑。而被告自陳保麗龍碎屑係於8
16 年前即103年開始出現等語。然於103年以前，被告銷售額
17 既已在下降，是無從僅以銷售額下降，即認定係因保麗龍
18 碎屑所致，是被告此部分所辯，亦不可採。

19 （六）被告得否請求原告償還有益費用387,346元？

20 1.依修繕費用請求部分

21 (1)按民法429條第1項規定：「租賃物之修繕，除契約另有
22 訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」同法第430條規
23 定：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由
24 出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修
25 繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契
26 約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除
27 之。」

28 (2)被告固主張106年間其為原告支出消費設備之修繕費用3
29 87,346元，請求原告償還等語。然被告並未提出證據證
30 明其有定相當期限催告原告修繕，亦未證明原告有拒絕
31 或於期限內不為修繕之情形，是尚難認被告得向原告請

01 求償還修繕費用，被告此部分主張，並不可採。

02 2.依有益費用請求部分

03 (1)按民法第431條規定：「承租人就租賃物支出有益費
04 用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為
05 反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其
06 現存之增價額為限；承租人就租賃物所增設之工作物，
07 得取回之。但應回復租賃物之原狀。」次按系爭租
08 約第5條約定：「甲方同意乙方在不損及主體結構下，
09 可在廠區及廠房做適度裝修，由乙方自費辦理，但修改
10 部分應先徵得甲方書面認可其設計後，始得為之。租約
11 屆滿或提前終止時，乙方應將裝修部分回復原狀交還甲
12 方，但經甲方書面同意按裝修後現狀交還者，不在此
13 限。」（見本院卷第17頁）

14 (2)系爭租約第5條之用語雖不完全與民法第431條相同，然
15 均係就承租人之增設工作物或裝修，於租約終止後之處
16 理方式為規範，堪認系爭租約第5條為兩造就民法第431
17 條規定之特約，於本件自應優先適用系爭租約第5條。

18 (3)被告辯稱其為系爭廠房增設消防設施，係屬支出有益費
19 用等語。然兩造既已約定被告應於遷讓時將增設部分回
20 復原狀，堪認被告應自行將增設之消防設施拆除並回復
21 原狀，無從再依民法第431條之規定請求原告償還有益
22 費用，是被告此部分主張，亦不可採。

23 五、遲延利息

24 （一）按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為
25 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同
26 法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，
27 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」次按違約金如
28 為損害賠償總額預定之性質，則應認為就因遲延所生之損
29 害，業已依契約預定其賠償總額，不得更請求遲延利息
30 （最高法院110年度台上字第2381號判決意旨參照）。

31 （二）本件給付租金債務，其給付有確定期限，並均已屆期，又

附表三編號1所示租金，其自110年6月15日起至110年9月21日止之遲延利息業已抵充，已如前述。是被告應於附表三編號1至4利息欄所示之日起負遲延責任。至本件違約金債務部分，原告自陳其請求之違約金為損害賠償總額預定型之違約金等語。依上開說明，就損害賠償總額預定型之違約金，不得更行請求遲延利息，是原告此部分利息請求，應屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第767條及系爭租約之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭廠房，並給付原告如附表三所示之金額，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 12 月 2 日
中壢簡易庭 法官 周仕弘

以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 111 年 12 月 2 日
書記官 巫嘉芸

附表一

編號	項目	金額	利息
1	110年6月15日至110年7月14日租金	129,000元	自110年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
2	110年7月15日至110年8月14日租金	129,000元	自110年7月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

(續上頁)

01

3	110年8月15日至110年9月14日租金	129,000元	自110年8月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
4	110年9月15日至110年9月21日租金	30,100元	自110年9月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
5	110年9月22日至111年2月21日違約金	1,290,000元	自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

02

附表二

03

編號	項目	金額	利息
1	110年6月15日至110年7月14日租金	129,000元	自110年6月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
2	110年7月15日至110年8月14日租金	129,000元	自110年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
3	110年8月15日至110年9月14日租金	129,000元	自110年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
4	110年9月15日至110年9月21日租金	30,100元	自110年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
5	110年9月22日至111年2月21日違約金	1,170,000元	自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

04

附表三

05

編號	項目	金額	利息
1	110年6月15日至110年7月14日租金	10,749元	自110年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
2	110年7月15日至110年8月14日租金	129,000元	自110年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
3	110年8月15日至110年9月14日租金	129,000元	自110年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
4	110年9月15日至110年9月21日租金	30,100元	自110年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
5	110年9月22日至111年2月21日違約金	1,170,000元	無