

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第802號

原告 良品智作國際貿易有限公司

法定代理人 林岳然

訴訟代理人 劉家榮律師

黃渝鈞律師

被告 鑫強國際工業有限公司

法定代理人 林君逸

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落高雄市路○區○○段0000地號土地及其上同段303建號即門牌號碼高雄市路○區○○路000巷0號建物返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣135,000元，及自民國114年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國114年4月1日起至返還上開建物及坐落土地之日止，按日給付原告新臺幣3,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之96，餘由原告負擔。
- 六、本判決第1項於原告以新臺幣695,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣2,086,325元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2項於原告以新臺幣45,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣135,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

01 一、被告經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
02 第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為  
03 判決。

04 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
06 本件原告起訴時原未聲明願供擔保，請准宣告假執行事項，  
07 嗣於本院審理中當庭補充聲明為就訴之聲明第1、2項部分，  
08 願供擔保，請准宣告假執行（詳後述）；另就訴之聲明第3  
09 項原為：被告應自114年4月1日起返還高雄市路○區○○段0  
10 000地號土地（下稱系爭土地）之日止，按月給付原告新臺  
11 幣（下同）3,000元（見審訴卷第7頁），於本院審理中變更  
12 為被告應自114年4月1日起至返還門牌號碼高雄市路○區○  
13 ○路000巷0號建物（下稱系爭建物）及坐落高雄市路○區○  
14 ○段0000地號土地之日止（系爭建物、土地，合稱系爭房  
15 地），按月給付原告3,000元（見本院卷第29頁），經核原  
16 告所為應屬補充、更正事實及法律上之陳述，非為訴訟標的  
17 之變更，揆諸前開規定，應予准許。

## 18 貳、實體事項

19 一、原告主張：兩造於民國111年10月11日簽訂不動產租賃契約  
20 書（下稱系爭租賃契約），約定將原告所有系爭房地出租予  
21 被告，租賃期間自111年11月1日起至116年10月31日止，約  
22 定被告應於每月1日給付租金45,000元。詎被告自113年10月  
23 1日起即積欠租金，屢經催討後，被告始於113年12月6日及1  
24 14年1月3日分別給付25,000元及20,000元，共計45,000元即  
25 相當於1個月租金，尚積欠3個月租金共135,000元迄未給  
26 付，依系爭租賃契約第7條第2項約定，被告積欠租金達2個  
27 月（含）以上，經催告限期繳納仍不支付時，原告得終止租  
28 約。嗣原告於114年1月7日寄發律師函通知被告已積欠租金3  
29 個月共計135,000元，催請被告於函到後20日內向原告清償  
30 積欠租金，業經被告於114年1月8日收受該函，原告再於114  
31 年2月13日寄發律師函催請被告儘速清償積欠之租金，並同

01 時預告如被告仍遲不清償，將於114年3月20日終止系爭租賃  
02 契約，亦經被告於114年2月18日收受上開律師函，然均未獲  
03 置理，其後，原告於114年3月28日寄發律師函通知被告已積  
04 欠租金達2個月以上，依約終止系爭租賃契約，並請求返還  
05 系爭建物及給付積欠租金225,000元，該律師函已於114年3  
06 月31日送達被告，是系爭租賃契約已經原告依法終止，被告  
07 已無權使用系爭建物，原告自得依民法第767條第1項前段、  
08 第455條規定，請求被告返還系爭房地。又被告自113年10月  
09 1日起至114年3月31日系爭租賃契約終止期間，僅於113年12  
10 月6日及114年1月3日分別給付25,000元及20,000元予原告，  
11 共相當於1個月之租金即45,000元，尚餘有5個月之租金未給  
12 付，故原告自得依系爭租賃契約第3條約定，請求被告給付  
13 積欠達5個月租金共225,000元。另被告仍持續有使用系爭建  
14 物，原告亦得依系爭租賃契約第8條約定，請求被告應按日  
15 給付租金2倍即3,000元（計算式：45,000元 $\times$ 2 $\div$ 30=3,000  
16 元）之懲罰性違約金與原告。為此，爰依民法第767條第1項  
17 前段、第455條規定、系爭租賃契約第7條第2項、第8條約  
18 定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房地返還予原  
19 告。(二)被告應給付原告225,000元，及自起訴狀繕本送達翌  
20 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自11  
21 4年4月1日起至返還系爭房地之日止，按日給付原告3,000  
22 元。(四)就上開聲明第1、2項部分，願供擔保，請准宣告假執  
23 行。

24 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
25 述。

26 三、本院之判斷：

27 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
28 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
29 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之  
30 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
31 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，

01 民法第440條第1項、第2項定有明文。次按押租金之主要目  
02 的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租  
03 人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生  
04 當然抵充之效力（最高法院87年台上字第1631號判決先例要  
05 旨可參）。

06 (二)原告主張之上開事實，業據其提出系爭租賃契約書、授權  
07 書、土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、伯衡法律  
08 事務所114年1月7日114年度律函字第11401070001號律師  
09 函、114年2月13日114年度律函字第11402130001號律師函、  
10 新興郵局存證號碼000583號存證信函及中華郵政掛號郵件收  
11 件回執等為證（見審訴卷第19至51頁、第115至119頁），並  
12 地籍圖概略套合107年正射影像圖在卷可參（見審訴卷第111  
13 頁），被告於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不  
14 到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3  
15 項、第1項規定，亦視同自認，又經本院審核上開證據均與  
16 原告所述相符，自堪認原告上開主張為真實。從而，被告既  
17 已積欠原告租金達2個月以上，原告以上開律師函催告被告  
18 限期給付租金仍未給付，復以前開存證信函終止系爭租賃契  
19 約，即屬合法，堪認系爭租賃契約已於114年3月31日終止，  
20 原告於系爭租賃契約終止後，自得請求被告遷讓返還系爭房  
21 地。又被告於系爭租賃契約終止前，尚積欠225,000元之租  
22 金，依系爭租約第4條約定，被告於簽約時交付原告押租金9  
23 0,000元，是以被告積欠原告租金225,000元扣除押租金90,0  
24 00元後，原告尚得向被告請求積欠135,000元之租金，逾此  
25 範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

26 (三)再城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價  
27 年息百分之10為限，固為土地法第97條所明定。惟土地法第  
28 97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅  
29 用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝  
30 在內；城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商  
31 業上之特殊利益，非一般住宅用之房屋可比，所約定之租

01 金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院93年度台上  
02 字第1718判決意旨、94年度第2次民事庭會議決議參照）。  
03 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民  
04 法第250條第1項定有明文。另按承租人於租賃關係終止後，  
05 應返還租賃物；應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告  
06 後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害，民  
07 法第455條前段、第214條分別規定甚明。查被告所營事業為  
08 金屬結構、鋼鐵製品製造業、五金批發、零售及貿易業，向  
09 原告承租系爭建物係作為生產製造營業之用，有經濟部商工  
10 登記公示資料查詢服務網頁及系爭租賃契約在卷可稽（見審  
11 訴卷第19、79頁），復依系爭租賃契約第8條載明：「乙方  
12 （即被告）於租賃關係消滅後拒絕交還不動產者，自租賃關  
13 係消滅之翌日起至交還不動產之日止，乙方每月應按日加課  
14 租金二倍之懲罰性違約金予甲方（即原告）」（見審訴卷第  
15 21頁），已明確記載被告如違反該系爭租賃契約時應給付懲  
16 罰性違約金，又參以被告承租系爭房地係作為營業之用，被  
17 告於系爭租賃契約終止後仍繼續占用以營業，難認有何需酌  
18 減違約金之情，爰不予酌減。是原告依系爭租賃契約第8條  
19 約定，請求被告自114年4月1日起至返還系爭房地予原告之  
20 日止，按日給付3,000元（計算式： $45,000 \text{元} \times 2/30 = 3,000$   
21 元）之懲罰性違約金，亦屬有據。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第455條及系爭租賃  
23 契約之法律關係，請求被告應將系爭房地返還予原告，被告  
24 應給付原告135,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6  
25 月7日（見審訴卷第99頁）起至清償日止，按週年利率5%計  
26 算之利息，被告應自114年4月1日起至返還系爭房地之日  
27 止，按日給付原告3,000元，為有理由。逾此範圍之請求，  
28 則無理由，應予駁回。

29 五、本判決主文第1、2項原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請  
30 准宣告假執行，核無不合，因此酌定相當之擔保金額准許  
31 之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如

01 預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執  
02 行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所提之證據，經審  
04 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主  
06 文。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日  
08 民事第二庭 法官 陳芸葶

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日  
13 書記官 葉憶棠