

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度重訴字第54號

原告 鼎泰倉儲股份有限公司

法定代理人 陳雅萍律師（臨時管理人）

訴訟代理人 吳文君律師

被告 大中倉儲股份有限公司

法定代理人 藍建邦

訴訟代理人 陳怡伶律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國112年2月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之土地及建物騰空返還予原告。

被告應自民國一百一十一年六月十一日起至民國一百一十二年一
月十日止，按月給付原告新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元；暨自民國
一百一十二年一月十一日起至返還前項土地及建物之日止，按月
給付原告新臺幣伍拾貳萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟零伍拾萬元供擔保後得假執
行；但被告如以新臺幣參仟壹佰伍拾萬元為原告預供擔保後，得
免為假執行。

本判決第二項前段原告於所命各期給付到期後，每期以新臺幣捌
萬柒仟伍佰元供擔保後得假執行；但被告於所命各期給付到期
後，每期如以新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元為原告預供擔保後，得
免為假執行。

本判決第二項後段原告於所命各期給付到期後，每期以新臺幣壹
拾柒萬肆仟元供擔保後得假執行；但被告於所命各期給付到期
後，每期如以新臺幣伍拾貳萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為

01 假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
06 基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
07 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
08 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
09 款、第7款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明：
10 (一)被告應將如附表所示之土地及建物（下稱系爭房地）騰
11 空返還予原告。(二)被告應自民國111年6月11日起至返還系
12 爭房地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1,050,000
13 元。(三)被告應給付原告220,000元，及自起訴狀繕本送
14 達翌日起，按年息百分之5計算之利息。(四)原告願供擔
15 保，請准宣告假執行。嗣將上開聲明(三)補充、更正為：
16 被告應給付原告220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
17 清償日止，按年息百分之5計算之利息（頁369），並追加請
18 求權基礎民法第767條之規定（頁237）。核原告就訴之聲明
19 之補充、更正部分，係屬不變更訴訟標的而補充、更正事實
20 上之陳述；就追加請求權基礎部分，乃與原訴請求之基礎事
21 實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結。揆諸前揭規
22 定，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：

25 (一)原告自89年起將系爭房地出租予被告，嗣應被告之要求將系
26 爭房地之部分出租予統一超商股份有限公司（下稱統一公
27 司），故原告與統一公司於104年間簽訂租約，租賃期間自1
28 04年12月1日起至114年11月30日止。後兩造於106年6月10日
29 就系爭房地簽訂新租約（下稱系爭租約），約定租期自106
30 年6月11日起至111年6月10日止。兩造於上開租期屆滿前，
31 曾多次就續約條件為協商，惟未能達成合意，原告並於111

01 年5月23日以存證信函通知被告租期屆滿後不再續約。又系
02 爭租約與統一公司之租約無涉，並不因原告前就系爭房地之
03 一部分與統一公司簽訂至114年11月30日之租約，而造成兩
04 造就系爭租約有何默示同意延長租期之意。詎料，系爭租約
05 租期屆滿後，被告竟拒絕返還系爭房地，違反系爭租約之約
06 定，故被告應騰空返還系爭房地，並依系爭租約支付以租金
07 262,500元之3倍計算之違約金。又被告於系爭租約屆期後之
08 111年6月11日起仍繼續占有系爭房地，即無法律上原因受有
09 相當於租金之利益，已致原告受有損害，故應給付相當於租
10 金之不當得利即每月262,500元。另被告自109年7月起至110
11 年5月止，每月本應給付當時之租金額273,000元，每月卻僅
12 給付253,000元，每月均短付租金20,000元，共計積欠租金2
13 20,000元。

14 (二)為此，爰依民法第455條前段、第767條規定及系爭租約第4
15 條第2點約定，請求被告騰空返還系爭房地；依系爭租約第6
16 條第2點約定，請求被告按月給付以租金3倍計算之違約金78
17 7,500元，並依民法第179條規定，請求被告按月給付相當於
18 租金之不當得利262,500元，每月合計為1,050,000元；依民
19 法第439條前段規定及系爭租約約定，請求被告給付積欠之
20 租金220,000元。並聲明：

- 21 1. 被告應將系爭房地騰空返還予原告。
22 2. 被告應自111年6月11日起至騰空返還系爭房地之日止，按
23 月給付原告1,050,000元。
24 3. 被告應給付原告220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
25 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
26 4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 (三)另被告曾報價欲以56萬元承租系爭房地，故原告依系爭租約
28 請求被告按月給付租金3倍之違約金787,500元，低於系爭房
29 地市場價值之2倍，並無過高之虞。

30 二、被告答辯：

31 (一)被告自89年起即向原告承租系爭房地，直至104年間始在取

01 得原告同意後，將系爭房地之一部分轉租予統一公司，然因
02 統一公司內規要求須與租賃物所有人簽訂租約，並將租金直
03 接匯入租賃物所有人名下之帳號，故原告僅形式上配合簽訂
04 租約，實際出租者仍為被告，是原告既同意被告將系爭房地
05 之一部分轉租予統一公司，並配合與統一公司簽訂租賃期間
06 自104年12月1日起至114年11月30日止之租約，顯見有默示
07 同意將系爭租約延長至114年11月30日之意思。

08 (二)系爭租約就違約金之約定語意不明，無法依該約定計算違約
09 金之數額，縱認原告得依約請求違約金，應認兩造間就違約
10 金之約定應依民法第252條規定予以酌減，且相當於租金之
11 不當得利已包含於違約金，故被告不得另行請求相當於租金
12 之不當得利。

13 (三)被告並未積欠系爭租約之租金，蓋兩造於108年間協議自108
14 年6月起，每月自租金中提撥20,000元負擔原告之相關支
15 出；就原告所主張220,000元中之120,000元，因當時被告與
16 原告之臨時管理人就財務尚未交接完成，故被告仍依約共提
17 撥120,000元以支付原告之相關費用；又當時原告之相關費
18 用共144,013元，故原告尚積欠被告24,013元；至原告所主
19 張220,000元中之100,000元，經與上述24,013元為抵銷後，
20 被告僅須支付原告75,987元，並已於111年8月25日為清償等
21 語。並聲明：原告之訴駁回。願供擔保請准宣告免為假執
22 行。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張兩造於106年6月10日就系爭房地簽訂系爭租約，租
25 期記載自106年6月11日起至111年6月10日止；原告起訴前，
26 被告每月依約應給付之租金金額為262,500元；自109年7月
27 起至110年5月止，被告每月依約應給付之租金金額為273,00
28 0元；統一公司之租約之租賃期間自104年12月1日起至114年
29 11月30日止等情，業據原告提出與所述相符之系爭房地登記
30 謄本、系爭租約、統一公司之租賃契約等件為證（頁49至6
31 3、107至117），且被告對此部分並不爭執（頁238），堪信

01 原告此部分之主張為真實。至原告主張被告於系爭租約之租
02 期屆滿後未返還系爭房地，故原告得請求被告騰空返還系爭
03 房地，且請求違約金及相當於租金之不當得利，並請求積欠
04 之租金等語，則為被告所否認，並以前詞置辯，是兩造之爭
05 點為：1. 原告依民法第455條前段、第767條規定及系爭租約
06 第4條第2點約定，請求被告騰空返還系爭房地，有無理由？
07 2. 原告依系爭租約第6條第2點約定，請求被告自111年6月11
08 日起至返還系爭房地之日止，按月給付租金3倍之違約金，
09 有無理由？3. 原告依民法第179條規定，請求被告自111年6
10 月11日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告相當於租金
11 之不當得利，有無理由？4. 原告請求被告給付積欠之租金，
12 有無理由？現判斷如下。

13 (二)原告依民法第455條前段、第767條規定及系爭租約第4條第2
14 點約定，請求被告騰空返還系爭房地，有無理由：

15 1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承
16 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第1
17 項、第455條前段定有明文。次按所有人對於無權占有或
18 侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段
19 定有明文。再按以無權占有為原因，請求返還不動產者，
20 占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
21 占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權占有之
22 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源
23 之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決參
24 照）。又民法第451條規定意在防止出租人於租期屆滿
25 後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，
26 過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並
27 非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故
28 於訂約之際，訂明期滿後絕不續租或續租應另訂契約者，
29 或出租人慮承租人取得此項默示更新之利益，而於租期行
30 將屆滿之際，向之預為表示不願繼續契約者，均不失為有
31 反對意思之表示（最高法院55年台上字第276號、42年台

上字第410號判決參照)。經查，原告與被告於106年6月10日簽立系爭租約，此有系爭租約在卷可稽(頁49至51)。依據系爭租約第2條約定，系爭租約之租賃期間應自106年6月11日起至111年6月10日止；又依系爭租約第4條第2點約定，被告於系爭租約租期屆滿時，應有立即將系爭房地遷讓交還原告之義務；又原告於111年5月23日亦再以存證信函告知被告於111年6月10日後不欲再延長系爭租約之期限，並為反對續約之意思表示，此有111年5月23日基隆仁二路郵局存證號碼70號存證信函附卷可稽(頁77至79)。可知，系爭租約之租賃期間僅至111年6月10日，系爭租約亦訂明期滿後被告應即將系爭房地遷讓交還原告，且原告於系爭租約租期行將屆滿之際，已向被告預為表示不願繼續系爭租約，而明確為反對意思之表示，又被告就所辯占有系爭房地係有正當權源乙節，未能舉證以實其說，揆諸前開說明，被告自應將系爭房地騰空返還予原告。從而，原告依民法第455條前段、民法第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

2. 至被告雖辯稱依證人即統一公司開發部前組長簡淑綿之證詞，及另案臺灣基隆地方檢察署檢察官108年度偵字第2024號不起訴處分書、原告之前董事曹若蘭於本院108年度訴字第344號事件所提出之民事準備(一)狀、曹若蘭寄發之存證信函可知，統一公司承租系爭房地係向訴外人即被告之前負責人林秀琴洽談並簽約，租金由被告享有，修繕亦由被告負擔，故統一公司之租約之實際出租人為被告，原告僅為形式上之出租人，而統一公司之租約之租賃期間自104年12月1日起至114年11月30日止，顯見兩造默示同意將系爭租約延長至114年11月30日云云。惟統一公司之租約係於104年間簽訂，並記載租賃期間自104年12月1日起至114年11月30日止，而系爭租約乃兩造嗣後於106年6月10日簽訂，並記載租期自106年6月11日起至111年6月10

日止，倘若被告所辯兩造默示同意將系爭租約隨統一超商之租約延長至114年11月30日云云為真，則兩造嗣後於106年6月10日簽訂系爭租約，何以不直接記載租期自106年6月11日起至114年11月30日止云云，可知，被告此部分所辯，不僅令人費解，且顯違常情。再者，統一公司於104年間就系爭房地之一部分簽訂租約之對象，明確記載為原告，嗣後統一公司要求依約處理土地使用分區問題及租賃物修繕之對象，亦均為原告，此有原告與統一公司訂立之租賃契約、106年11月9日台北西松郵局存證號碼1660號存證信函、107年1月18日台北西松郵局存證號碼85號存證信函、108年6月5日統一公司統超字第20190000696號函等件在卷可考（頁53至63、317至327），可知，統一公司之租約之相對人即出租人，確實係原告無誤。其次，證人簡淑綿雖證稱統一公司簽約前之磋商、承租期間之修繕問題均係由林秀琴負責處理云云，然其亦同時證稱統一公司之租約之確認、簽訂、寄發存證信函等事，均與其無關，其並不知悉後續情形，而是由統一公司法務部門之其餘人員處理等語（頁370至374），且林秀琴固為被告之前負責人，然亦為原告之股東，並曾為原告之董事，原告亦曾授權將公司帳戶交由林秀琴以處理統一公司租賃事宜之用（見臺灣基隆地方檢察署檢察官108年度偵字第2024號不起訴處分書，頁283至290），則林秀琴代理原告處理統一公司之租賃事宜，亦屬合理，從而，證人簡淑綿之證詞並無從證明統一公司之租約之出租人係被告乙節，亦不能證明兩造間簽訂之系爭租約有何默示延長租期云云。又原告之前董事曹若蘭於本院108年度訴字第344號事件所提出之民事準備（一）狀、寄發之存證信函，目的僅係解釋曹若蘭與林秀琴就原告經營權產生紛爭之緣由，顯無從推論原告有何默示延長系爭租約之租期云云。又系爭租約第7條第2點之約定，目的僅係進一步闡釋系爭租約之租金計算及租賃範圍，故被告答辯此約定可推認原告默示延長系爭租約之租

01 期云云，亦不可採。又系爭租約第7條第2點之約定既已進
02 一步闡釋系爭租約之租金計算及租賃範圍，則兩造訂立系
03 爭租約時，即無何另外記載租金計算及租賃範圍之必要，
04 故被告以系爭租約未另外有上開記載而推論原告默示延長
05 系爭租約之租期云云，亦非可採。另被告雖自111年7月起
06 迄112年1月止每月繼續匯款262,500元至原告帳戶（詳後
07 述），然原告已於系爭租約租期屆滿前以111年5月23日存
08 證信函向被告為反對續約之意思，可知，此顯不影響系爭
09 租約租期已於111年6月10日屆滿之事實。從而，被告答辯
10 系爭租約業經原告默示同意延長云云，顯不可採。

11 (三)原告依系爭租約第6條第2點約定，請求被告自111年6月11日
12 起至返還系爭房地之日止，按月給付租金3倍之違約金，有
13 無理由？

14 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
15 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
16 賠償總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。又
17 違約金依其性質分為賠償性違約金及懲罰性違約金，其效
18 力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠
19 償總額，於債務不履行時，債權人僅得請求支付違約金，
20 不得另行請求不履行之損害賠償；後者以強制債務之履行
21 為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，
22 債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不
23 履行之損害賠償。查系爭租約第6條第2點約定：「乙方
24 （按：被告）於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止
25 租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付甲方（按：原告）
26 以3倍計算之違約金」，別無原告得請求其他損害賠償之
27 約定，可知，上開違約金之約定，乃被告未按期返還系爭
28 房地而不履行債務時，作為原告所受損害賠償總額之預
29 定。從而，原告依系爭租約第6條第2點約定，請求被告給
30 付違約金，核屬有據。至被告雖答辯依估價師之估價報
31 告，原告不得為此部分之請求云云，然原告此部分請求之

01 依據係系爭租約第6條第2點約定之違約金，亦即兩造間締
02 約當時之約定，而非相當於租金之不當得利，則上開估價
03 報告自不得作為有利被告之認定，故被告此部分所辯，應
04 無理由。又被告雖答辯系爭租約就違約金之約定語意不
05 明，無法依該約定計算違約金之數額云云，然觀諸系爭契
06 約之全文及脈絡，系爭租約第6條第2點約定所記載之金額
07 顯指按月支付之租金金額，別無他求，並衡諸系爭租約第
08 6條第2點約定之目的係賠償被告未依約返還系爭房地所持
09 續發生之損害，則其所指之金額確係按月支付之租金金額
10 無誤，且互核兩造前於101年4月10日就系爭房地簽訂之租
11 賃契約第6條第2點「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房
12 屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租
13 3倍計算之違約金」約定（頁187），益徵雙方就違約金之
14 計算係以系爭房地之每月租金作為計算基數乙情，均應有
15 所認知，故被告此部分所辯，亦無理由。

16 2. 惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
17 法第252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀
18 事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之
19 標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自
20 得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金
21 而異（最高法院82年度台上字第2529號判決參照）。本院
22 斟酌系爭租約扣除統一公司給付者，被告依約應給付原告
23 之租金金額為262,500元，業如前述，而系爭租約第6條第
24 2點約定之違約金每月高達787,500元，核與原告實際所受
25 損害情形相較，相差甚鉅，應予以核減。再審酌現時社會
26 經濟、疫後情形，及比較被告按時履行與未依約履行間原
27 告所受之損害及所失之利益等一切客觀情狀，認被告於系
28 爭租約終止後未即時返還系爭房地所應支付之違約金，應
29 酌減為以被告所應給付之租金2倍即525,000元計算為宜，
30 始為相當之數額。

31 3. 進者，被告自111年7月起迄112年1月止仍繼續每月匯款26

2,500元至原告帳戶，此有被告之匯款回條在卷足憑，並經原告確認無誤（頁370、379至391、422、443），則應就原告上開違約金之請求為扣除。從而，原告請求被告自111年6月11日起至112年1月10日止，按月給付262,500元之違約金；自112年1月11日起至騰空返還系爭房地之日止，按月給付525,000元之違約金，即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

(四)原告依民法第179條規定，請求被告自111年6月11日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利，有無理由？

按租賃物迄仍由承租人占有使用，依租約約定，出租人得向承租人請求每月按租金倍數計算之違約金至遷讓返還租賃物為止，且此核屬損害賠償總額預定性之違約金，則出租人即不得再依不當得利之法律關係重複為請求（最高法院99年度台上字第913號判決參照）。查系爭租約中就違約金之約定，係作為被告未按期返還系爭房地而不履行債務時，原告所受損害之賠償總額之預定，已如前述。可知，兩造既已於系爭租約明定違約金條款以彌補原告因未取回系爭房地，所生包括相當於租金之不當得利在內等各種所受損害及所失利益，自應優先適用此契約約定，以符當事人之真意。從而，原告既已請求被告給付自111年6月11日起至騰空返還系爭房地之日止之違約金，且經准許，即無再請求返還相當於租金之不當得利之理，故原告依民法第179條前段規定，請求被告自111年6月11日起至騰空返還系爭房地之日止，按月給付原告262,500元，應非可採。

(五)原告請求被告給付積欠之租金，有無理由？

按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅；二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之，其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第30

9條第1項、第334條第1項前段、第335條第1項定有明文。有關原告主張被告未支付220,000元租金乙情，被告雖不爭執，惟其答辯兩造協議每月自租金中提撥20,000元負擔原告之相關支出；就220,000元中之120,000元，因當時被告與原告之臨時管理人就財務尚未交接完成，故其提撥120,000元以支付原告之費用；原告之費用共144,013元，故原告積欠被告24,013元；至220,000元中之100,000元，經與24,013元為抵銷後，被告僅須支付75,987元，並已於111年8月25日為清償等語，並提出相關單據為憑（頁213至233、295至297），且有凱爾泰消防安全設備有限公司111年12月16日回函暨檢附之銷貨單附卷可稽（頁363至365），又原告就上開費用之必要性、被告有支出上開費用、亦有清償75,987元等情亦不爭執（頁239、302、369至370）。可知，被告所負220,000元之租金債務，已因被告主張抵銷及清償而消滅，從而，原告此部分之主張，即無理由。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、民法第767條第1項前段、系爭租約第4條第2點約定、系爭租約第6條第2點約定，請求被告應將系爭房地騰空返還予原告；被告應自111年6月11日起至112年1月10日止，按月給付262,500元；自112年1月11日起至騰空返還系爭房地之日止，按月給付525,000元等語，於法有據，均予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告就勝訴部分假執行或就敗訴部分免為假執行，經核並無不合，爰依其等聲請宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。另依民事訴訟法第77條之2第2項規定，以一訴附帶請求孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算價額，是本件僅就騰空返還系爭房地部分徵裁判費，就其餘部分未徵裁判費，從而，本件訴訟費用應由被告負擔，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此

01 指明。

02 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
03 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
05 民事庭法 官 曹庭毓

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
11 書記官 羅惠琳