

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1205號

原告 日光電器股份有限公司

法定代理人 塗文銓

訴訟代理人 吳昀臻律師

被告 群雅電子股份有限公司

法定代理人 奚志成

訴訟代理人 曾筠淇律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國114年11月10日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣12,280,774元，及自民國113年11月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之80；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告供擔保新臺幣4,093,591元後，得假執行。

但被告如以新臺幣12,280,774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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款分別定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原

01 因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所
02 主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且
03 無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之
04 （最高法院101年度台抗字第404號民事裁定意旨參照）。經
05 查：原告起訴之訴之聲明：(一)、被告應給付原告新台幣（下
06 同）伍佰萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
07 年息百分之五計算之利息。(二)、原告願供擔保，請准宣告假
08 執行。(三)、訴訟費用由被告負擔(本院卷(一)第9頁)。原告嗣
09 於民國（下同）114年4月18日變更訴之聲明：(一)、被告應給
10 付原告新台幣壹仟捌佰萬元，及其中伍佰萬元自起訴狀繕本
11 送達翌日起，其餘壹仟參佰萬元自擴張訴之聲明狀送達翌日
12 起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)、原告
13 願供擔保，請准宣告假執行。(三)、訴訟費用由被告負擔(本
14 院卷(一)第493頁)。原告前開訴之變更，與起訴之事實係本於
15 系爭租賃律關係爭議之同一基礎事實，合於上開規定，均應
16 予准許。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：

19 (一)、被告自91年5月1日起向原告承租門牌號碼新竹市○○路○段
20 000號之廠房及土地，期間歷經多次續租不曾間斷，最近一
21 份租期為109年2月29日至114年2月28日為止之租約。嗣後，
22 被告公司於原告無違約之情況下於113年2月29日提前終止系
23 爭租約（本院113年度訴字第443號確定判決，下稱另案），
24 除未依約支付提前終止租約之違約金外，又因知悉其所留置
25 於廠房內之設備等物品所需之拆除、清運費用甚鉅，113年2
26 月29日終止契約當日僅將系爭租賃物廠區部分門鎖鑰匙及大
27 門遙控器交予原告，未依系爭租約第4條第1項完成確認點
28 交，未依約將租賃物回復原狀，尚留有（1）機房內設置之
29 重機械設備、（2）電梯、（3）冷氣、電力、通訊之管線及
30 設備、（4）廠房內之裝潢隔間、（5）廠區內及廠房圍牆外
31 之裝潢未清空拆除回復原狀，經多次催告均置之不理。被告

01 公司前曾於承租期間向台灣電力公司申請用電（電號：00-0
02 0-0000-00-0），於113年2月29日系爭租約終止後，屢經催
03 告仍遲不向台灣電力公司申請廢止用電登記，並以此為由向
04 原告索取高額用電權利過戶費用，原告一再表示無意承受其
05 用電權利，被告依舊未為廢止用電登記之申請，甚至繼續繳
06 納電費以避免該電號被暫停或廢止，致使原告無從於同一地
07 點申請新設用電供潛在新租客使用，顯然係刻意以用電登記
08 限制原告就該租賃標的物所有權之完整性，惡意造成原告損
09 失。113年5月23日、113年5月29日被告始將系爭租賃物上之
10 工廠登記辦理撤銷完畢。系爭租約第6條第4項約定之違約金
11 性質為懲罰性違約金，非損害賠償總額預定性違約金。因被
12 告遲不將系爭租賃物回復原狀，是以原告僅得將空地作為停
13 車場出租（即113年5月16日與天貫營造有限公司之租賃契
14 約），或自行雇工將部份被告所裝設之隔間、冷氣水塔拆除
15 後出租予第三人（即113年7月1日與昇保科技有限公司、113
16 年8月1日與六健工程有限公司之租賃契約），其餘設備因拆
17 除風險及費用較高，原告無力自行雇工拆除，故未能將系爭
18 租賃物全部出租，仍受有預期租金之損失。原告確因被告違
19 約未將系爭租賃物回復原狀，致始受有損害，且被告享有以
20 其所有之物占有使用系爭租賃物之利益。依系爭租約第6條
21 第4項、民法第179條規定起訴。

22 (二)、訴之聲明：

- 23 1. 被告應給付原告壹仟捌佰萬元，及其中伍佰萬元自起訴狀繕
24 本送達翌日起，其餘壹仟參佰萬元自擴張訴之聲明狀送達翌
25 日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 26 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。
- 27 3. 訴訟費用由被告負擔。

28 二、被告答辯：

- 29 (一)、被告已於113年2月29日將合於契約應有狀態之系爭租賃物遷
30 出交還予原告，並將所有鑰匙及遙控器都歸還予原告，原告
31 已全部收訖所有鑰匙及遙控器，被告並未也無從繼續占有使

01 用系爭租賃物，被告並無系爭租約第6條第4項所稱拒不交還
02 租賃物之情事。114年2月12日勘驗當日，系爭租賃物除原告
03 所稱位於頂樓、天花板等留置物外，均已清空，原告已正常
04 使用系爭租賃物，並將系爭租賃物再次出租予他人，且由系
05 爭租賃物大門掛有大型招租廣告標示，足認原告已認系爭租
06 賃物係在其支配管領且可使用收益之狀態。被告並非自91年
07 5月1日起即承租系爭租賃物之全部，原告亦自陳被告於91年
08 5月1日僅承租C棟廠房，後於99年3月1日才增加承租A棟廠
09 房，99年6月1日才增加承租D棟廠房、新建廠房、停車場，1
10 02年才增加承租後倉、倉庫，104年4月1日才增加承租B棟廠
11 房，被告根本不可能也無需將系爭租賃物回復至所謂91年5
12 月1日之原狀。兩造經歷多次換約，不只承租範圍逐漸擴
13 大，契約內容皆有所更改、條件亦有所不同，顯見兩造每次
14 簽訂租約時，均有重新磋商議定約款文字，並非完全依循前
15 次租約之內容，兩造間權利義務應依最新一份租約即本件系
16 爭租約內容為準，尚不得憑早已消滅而不存在之租約拘束兩
17 造。原告主張被告未將A棟廠房屋頂鐵皮違建及冷卻水塔拆
18 除為未回復原狀，實不可採。有關稅籍登記部分，被告早已
19 於112年12月間遷出。違約金數額亦屬過高，應予酌減。縱
20 認系爭租賃物有部分未回復原狀，原告所主張之留置物所占
21 面積亦占系爭租賃物總面積甚微，所占位置亦非屬系爭租賃
22 物重要位置而無一般經濟價值，原告仍持有被告之履約保證
23 金71萬9,226元（1,370,000－650,774＝719,226）並未返
24 還，被告亦得主張以上開履約保證金抵充。原告於113年6月
25 21日與昇保科技股份有限公司（下稱昇保公司）簽訂租賃契
26 約，將B棟廠房出租予昇保公司及大河科技有限公司（下稱
27 大河公司），B棟廠房之冷氣設備卻至113年8月2日始拆除，
28 足證B棟廠房之冷氣設備根本不影響原告使用收益系爭租賃
29 物。原告也早已將系爭租賃物再次出租予他人，並持續進行
30 招租，被告未繼續占有使用系爭租賃物而受有利益。

31 (二)、答辯聲明：

01 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 3.訴訟費用由原告負擔。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)、被告於91年5月1日起向原告承租原告所有門牌號碼新竹市○
06 ○路○段000號廠區內之廠房，最一開始僅承租C棟廠房，後
07 才陸續增加承租A棟廠房、D棟廠房、新建廠房、倉庫、B棟
08 廠房等。並因租約屆期歷經多次重新訂立租賃契約後最終於
09 109年2月簽訂原證2房屋租賃契約（下稱「系爭租約」），
10 約定租賃範圍如原證2附件一所示（下稱「系爭租賃
11 物」），租賃期間為109年2月29日至114年2月28日。

12 (二)、系爭租約經被告於113年2月29日提前終止，本院113年度訴
13 字第443號民事確定判決被告應給付原告之提前終止租約之
14 違約金650,774元。

15 (三)、被告已於113年2月29日將系爭租賃物遷出交還予原告，並將
16 鑰匙及遙控器歸還予原告。

17 (四)、原告已將系爭租賃物部分出租予第三人。

18 四、本件爭點：

19 (一)、原告依系爭租約第6條第4項向被告請求懲罰性違約金1,300
20 萬元，有無理由？

21 (二)、倘原告追加民法第179條為請求權基礎合法，原告依民法第1
22 79條向被告請求不當得利500萬元，有無理由？

23 五、本院之判斷：

24 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
25 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1
26 項前段、第455條前段分別定有明文。租約終止後，出租人
27 除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人
28 為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有
29 之法律關係，請求返還租賃物(最高法院75年台上字第801
30 號民事判例意旨參照)。次按承租人於租賃關係終止後，應
31 返還租賃物，民法第445條前段定有明文。所謂返還租賃

01 物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有(最高法院
02 院98 年度台上字第1127號民事判決意旨參照)。

03 (二)、經查，被告前向原告承租系爭門牌號碼新竹市○○路○段00
04 0號之廠房及土地，兩造約定租賃期限自109年2月29日起至1
05 14年2月28日止，每月租金未稅65萬774元，雙方並訂有房屋
06 租賃契約書，嗣被告於112年8月31日通知原告將於113年2月
07 29日提前終止系爭廠房租約等情，有兩造間之租約、本院11
08 3年度訴字第443號民事判決在卷可稽，兩造亦不爭執。依系
09 爭租約第6條：「特約事項：二、乙方遷讓時如有遺留物品
10 或雜物不除去者，均以放棄論，甲方得自行處理或限期要求
11 乙方處理，其處理費用由乙方負擔，並得自履約保證金項下
12 扣除，若有不足，甲方得依法向乙方追償，乙方概無異議。
13 四、乙第4項約定，乙方(即被告)於本契約期滿而未訂契約
14 續租或租約終止時，應即遷讓，將租賃標的物恢復原狀，交
15 還甲方(即原告)接管，不得藉故拖延或拒不交還標的物」
16 (本院卷(一)第25頁)。是以被告未經原告同意提前終止租約
17 後，未搬走置放於系爭房屋內之物品均視為廢棄物，亦即被
18 告負有騰空系爭房屋之義務。次查，依被告陳述：被告於91
19 年5月1日僅承租C棟廠房，後於99年3月1日才增加承租A棟廠
20 房，99年6月1日才增加承租D棟廠房、新建廠房、停車場，1
21 02年才增加承租後倉、倉庫，104年4月1日才增加承租B棟廠
22 房(本院卷(二)第67頁)，兩造自91年5月1日起至113年2月29
23 日被告提終止租約，歷經多次續約，有租賃契約可佐(本院
24 卷(一)第97-151頁)，則被告承租範圍迭有增加，自被告承租
25 時起迄終止租約止，被告使用原告之租賃物範圍，均應回復
26 原狀。被告雖有交還鑰匙之形式；然被告承租之各棟建築物
27 迄今仍留存被告設置之各項重機械設備、冷氣、電力、通訊
28 等管線設備及裝潢等情，業經本院會同兩造人員勘驗現場查
29 明，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽(本院卷(一)第49-63、93
30 -98、201-208、237-313、333、351-429頁)，並有兩造之
31 人員對話紀錄足憑(本院卷(一)第65頁)，參酌被告於其歷年

01 承租範圍內大量設置前開物品，衡諸常情被告於提前終止租
02 約時即可自行拆除後回復原狀，惟被告未為之，猶以不知拆
03 除範圍為由，未依債務本旨，向出租人即原告移轉租賃物之
04 占有，足認被告尚未履行回復系爭房屋之原狀義務甚明。

05 (三)、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
06 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
07 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
08 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
09 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
10 之賠償總額。民法第250條定有明文。除當事人另有訂定
11 外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額（最
12 高法院95年度台上字第627號民事判決意旨參照）。次按當
13 事人約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，民法
14 第252條固有明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，
15 應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損
16 害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益
17 為衡量標準。債務如已為一部履行者，法院亦得比照債權人
18 所受利益，減少其數額。亦即當事人所受之一切消極損害
19 （即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。惟此
20 規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經
21 濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法
22 院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過
23 高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依
24 辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當
25 事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已
26 盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害
27 之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
28 定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公
29 平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高
30 情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事
31 人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符

01 契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定
02 之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不
03 利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙
04 交易安全及私法秩序之維護（最高法院84年度台上字第978
05 號、92年度台上字第2747號民事判決意旨參照）。又按押租
06 金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消
07 滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押
08 租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631
09 號民事判決意旨參照）。

10 (四)、經查，依兩造間所訂最後一份租約第3條約定：「租金：

11 一、租金計算方式：自民國一〇九年八月一日至一一四年二
12 月二十八日止，每月租金為未稅650,774元整（含稅683,313
13 元）。」、第4條：「履約保證金：一、租賃保證金新台幣
14 壹佰參拾柒萬元整。甲方於租約期滿乙方不再續約，或依本
15 合約第二條之規定終止合約，並遷出交還租賃標的物後，經
16 甲乙雙方代表一起清查確認簽字後，無息退還乙方。」、第
17 6條：「特約事項：二、乙方遷讓時如有遺留物品或雜物不
18 除去者，均以放棄論，甲方得自行處理或限期要求乙方處
19 理，其處理費用由乙方負擔，並得自履約保證金項下扣除，
20 若有不足，甲方得依法向乙方追償，乙方概無異議。四、乙
21 方於本契約期滿而未訂契約續租或租約終止時，應即遷讓，
22 將租賃標的物恢復原狀，交還甲方接管，不得藉故拖延或拒
23 不交還標的物。若有遲延，第一個月應加付本契約月租金金
24 額一倍及10%之違約金；第二個月應加付依照本契約月租金
25 二倍及10%之違約金，並得自履約保證金項下扣除，若有不
26 足，甲方得依法向乙方追償；第三個月起仍不遷出及交還標
27 的物，乙方應加付依照本契約月租金金額五倍之違約金。以
28 上款項如乙方拒不繳付，甲方得依法向乙方追索，乙方不得
29 異議。」（本院卷(一)第23頁）。參酌前開違約金約定並無懲
30 罰性之文字，其意在於被告未將租賃標的物恢復原狀時應填
31 補原告因此所受之損害，且得以履約保證金項扣除，核屬損

01 害賠償預定之違約金約定。又本件系爭違約金數額是否明顯
02 過高，應予酌減等節，應以被告未如期履行回復原狀，原告
03 因而所受之損害程度，作為違約金是否過高酌減及酌減比例
04 之審酌。本院審酌兩造均為股份有限公司，具有相當經營規
05 模，兩造之法定代理人均具有智識程度及社會地位，且具一
06 定之議約能力，兩造訂立前開租約，並約定逾期違約金之計
07 算標準，法院應予適度尊重，參考社會經濟狀況，兩造經濟
08 情況、被告提前終止租約，系爭廠房內迄今尚有留存被告設
09 置之各項重機械設備、冷氣、電力、通訊等管線設備及裝潢
10 等情，數量眾多，所占面積範圍甚廣，前開設備為被告公司
11 設置，拆除具相當之技術性、風險性、費用高昂，被告迄今
12 仍未拆除回復原狀，原告僅得再出租小部分之範圍，所受損
13 害非輕，原告依上開約定請求違約金，並無過苛。經抵充被
14 告所剩餘之履約保證金71萬9,226元（13,000,000—719,226
15 =12,280,774）後，原告請求違約金於12,280,774元範圍
16 內，為有理由，應予准許。

17 (五)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
19 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。如前所述，兩造
20 間前開違約金約定係屬損害賠償預定，則原告自不得請求其
21 他損害賠償。是以原告請求500萬元相當於租金之不當得
22 利，為無理由，應予駁回。

23 (六)、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
28 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
29 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
30 者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，
31 亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1

01 項、第203條有明文。本件原告對被告公司違約金之請求，
02 給付無確定期限，利率未經約定，原告請求自起訴狀繕本送
03 達(113年11月21日送達，送達證書見本院卷(一)第103-105頁)
04 翌日即自113年11月22日起至清償日止，按週年利率百分之5
05 計算之利息範圍內，即屬有據，應予准許；逾此範圍之請
06 求，應予駁回。

07 (七)、綜上所述，原告依兩造間租賃契約約定，請求被告給付12,2
08 80,774元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年11月22日起
09 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
10 應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

11 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，核
12 無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許；並依民事訴訟法
13 第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保金金
14 額，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已
15 失所依附，應併予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
17 經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，
18 附此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日
21 民事第一庭法 官 林麗玉

22 以上正本係照原本作成。

23 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，並
24 繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日
26 書記官 高嘉彤