

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第251號

原告 盛虹建設有限公司

法定代理人 沈福勝

訴訟代理人 許美麗律師

蔡麗雯律師

被告 昇陽先進能源股份有限公司

法定代理人 葉展豪

訴訟代理人 劉禹劭律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新竹市○○路○段0號內H棟如附圖黃色區塊內現有之建物騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣16,473,406元，及自民國114年10月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國114年9月1日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣749,700元，及自次月首日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之69，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣2,100,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣6,430,100元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項前段於原告以新臺幣540萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣16,473,406元為原告預供擔保後，得免為假執行。本判決第二項後段各到期部分，於原告每期以新臺幣24萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告每期以新臺幣749,700元為原告預供擔保後，得免為假執

01 行。

02 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告主張：

05 (一)被告(原名昇陽電池股份有限公司)於民國111年間向原告
06 承租所有之門牌號碼新竹市○○路○段0號內H棟如附圖黃色
07 區塊內現有之廠房建物，並簽立廠房租賃契約書(下稱系爭
08 H棟租約)，約定租期自111年4月1日起至121年3月31日止，
09 共10年。然被告於113年10月9日突以電子郵件通知原告，
10 「決定於2025年1月底結束位於新竹市○○區○○路○段0號
11 的G棟及H棟建物(下分稱系爭G棟、H棟建物)租約(下分稱
12 系爭G棟、H棟租約)，屆時將不再續租該兩處廠房」，同時
13 表達「此決定是基於公司營運規劃所需，並非針對貴公司或
14 廠房之安排」。原告旋以存證信函表示不同意被告提前終止
15 租約，被告仍於113年10月23日以存證信函重申「因營運規
16 劃之故，經內部審慎評估後，將承租系爭G棟、H棟建物至11
17 4年1月31日止，屆時不再續租系爭廠房」，原告則再以存證
18 信函回覆不同意提前終止租約之意思。詎被告自114年5月起
19 即未再給付任何款項，且未將系爭H棟建物點交返還原告，
20 原告只得再度發函予被告，表示提前終止租約應會同原告辦
21 理系爭廠房點交、提出系爭廠房之地質經送鑑驗安全之鑑定
22 報告，並給付相關費用，惟未獲被告置理。

23 (二)被告既提前於114年1月31日終止系爭H棟租約，卻繼續占有
24 系爭H棟建物而未回復原狀歸還原告，則原告自得依民法第4
25 55條及第767條第1項之規定請求被告將系爭H棟建物騰空返
26 還原告。又系爭H棟租約第3條附註2約定：「若租賃期間任
27 一方得提前於欲終止之日前18個月以書面通知他方終止本租
28 賃契約，任一方未依前述約定於租賃時間未滿而終止者，違
29 約之一方須支付他方18個月的租金」，原告亦得請求被告給
30 付18個月租金之金額；且依系爭H棟租約第3條約定，自113
31 年4月1日起之每月租金應為新臺幣(新臺幣)749,700元

01 【計算式： $735,000 \times 1.02 = 749,700$ 元】，據此計算相當於18
02 個月之租金為13,494,600元【計算式： $749,700 \times 18 = 13,494,$
03 600】。再者，系爭租約第11條第2項另有關於「被告未於終
04 止租約時交還房屋或依原告要求回復原狀，應自翌日起支付
05 終止或期滿時房租三倍之懲罰性違約金」之約定，是被告尚
06 應按月給付原告2,249,100元【計算式： $749,700 \times 3 = 2,249,1$
07 00元】至將系爭H棟建物點交返還予原告為止，截至114年8
08 月31日止應給付之懲罰性違約金數額為15,743,700元【計算
09 式： $2,249,100 \times 7 = 15,743,700$ 元】。是以，被告應給付原告
10 相當於18個月租金之數額13,494,600元，及截至114年8月31
11 日止之懲罰性違約金15,743,700元，合計29,238,300元，扣
12 除被告表示終止租約後仍給付之114年2月至4月租金2,269,0
13 94【計算式： $749,700 + 749,700 + 769,694 = 2,269,094$ 元】，
14 被告尚須給付原告26,969,206元，及至被告將系爭H棟建物
15 騰空遷讓返還予原告之日止，按月於每月末日給付原告懲罰
16 性違約金2,249,100元。

17 (三)並聲明：

- 18 1.被告應將系爭H棟如附圖黃色區塊內現有之廠房建物騰空遷
19 讓返還原告。
- 20 2.被告應給付原告26,969,206元，及自起訴狀繕本送達翌日起
21 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年9
22 月1日起至遷讓返還第一項聲明所示建物之日止，按月於每
23 月末日給付2,249,100元，及自次月首日起至清償日止，按
24 週年利率百分之5計算之利息。
- 25 3.願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)被告係依系爭H棟租約第7條第12項合法終止租約，原告請求
28 18個月租金之違約金，為無理由：

29 被告承租系爭H棟及G棟建物之目的，係為生產鋰電池並規劃
30 上市櫃，故系爭H棟與G棟租約雖為獨立之契約，惟彼此間具
31 有依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，屬聯立

01 契約，違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目
02 的，倘一契約合法終止，其他契約應生同步終止之效力。然
03 系爭H棟建物係無建物登記之違章建築，依法無法辦理工廠
04 設立或變更設立許可，被告遂依系爭H棟租約第7條第12項
05 「因使用用途依法確實無法變更以符合承租人目的」之約
06 定，於113年10月23日以存證信函通知原告僅承租系爭H棟建
07 物至114年1月31日止之終止租約意思表示，非依系爭H棟租
08 約第3條約定終止租賃契約，況且該條附註2之約定，性質屬
09 賠償總額預定性之違約金，而原告迄未證明損害總額為13,4
10 94,600元，故原告主張得依系爭H棟租約第3條附註2之約
11 定，請求被告給付相當於18個月的租金數額13,494,600元，
12 並無理由。

13 (二)被告已無占有使用系爭H棟建物之事實，原告請求騰空遷讓
14 返還及給付相當於3倍租金之違約金，實無理由：

15 被告自114年5月起即未占有使用系爭H棟建物，現場已無機
16 械設備或員工。被告雖持有鑰匙，但已於兩造間另案即本院
17 114年度竹北簡字第425號給付租金事件（下稱另案）審理
18 中，向原告公司總經理表示願交付歸還，原告仍以此主張被
19 告持續占有，顯非事實。況依系爭H棟租約第7條第2項，除
20 原告認有回復原狀必要外，內部裝潢視為原告所有，被告無
21 權拆除；而原告迄未明確告知應回復之範圍，不得據此請求
22 違約金。再依第13條第1項，被告遺留之雜物或其他物品視
23 為放棄，任由原告處理，費用由保證金扣抵，是被告倘遺留
24 物品，與「是否占有」係屬二事，至於兩造有無踐行點交程
25 序，僅為被告公司可否無息取回押金之條件而已，與被告是
26 否占有系爭H棟建物，並無關聯。復觀系爭H棟租約第11條第
27 2項之3倍租金違約金應屬「一次性」支付，原告按月繼續性
28 請求被告給付，與契約約定未合。

29 (三)縱認系爭H棟租約第3條附註2及第11條第2項之約定性質為賠
30 償總額預定性違約金或懲罰性違約金，且原告之請求為有理
31 由，惟原告迄未證明其損害額，或原告於兩造租約終止後可

01 將廠房另行出租，且回復原狀之費用低廉，竟請求高額之違
02 約金，故請求酌減至相當數額等語。

03 (四)答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
04 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)原告主張被告前於111年間以更名前之昇陽電池股份有限公
07 司名義向原告承租系爭H棟建物，租賃期間自111年4月1日起
08 至121年3月31日止，租金為第1階段（111年4月1日至113年3
09 月31日）每月735,000元，第2階段（113年4月1日起）每年
10 均按上1年百分之2之調幅依序調漲租金；若任一方欲提前終
11 止租賃契約，應於終止日前18個月以書面通知他方，如未依
12 前述約定於租賃時間未滿而終止者，違約之一方須支付他方
13 18個月的租金；被告於租賃期間未屆滿前，先於113年10月9
14 日以電子郵件通知原告將於114年1月底不再續租系爭H棟建
15 物，原告以存證信函表示不同意，被告再於113年10月23日
16 以存證信函表示承租系爭H棟建物至114年1月31日止，原告
17 亦再回覆不同意提前終止租約之意思，而被告仍自114年5月
18 起未再給付租金等事實，有系爭H棟租約1份、電子郵件2
19 份、存證信函4份等件為證（見本院卷第31至60），且為被
20 告不爭執其形式上之真正（見本院卷第105頁），是堪認屬
21 實。

22 (二)原告主張依民法第455條及第767條第1項之規定，請求被告
23 應將系爭H棟建物騰空遷讓返還予原告，為有理由：

24 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
25 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」、「所有人對
26 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其
27 所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求
28 防止之」，民法第455條、第767條第1項分別定有明文。次
29 按所謂返還租賃之土地，當係指依債務本旨，向出租人移轉
30 租賃土地之占有而言。依民法第946條第1項規定，占有之移
31 轉因占有物之交付而生效力。如果僅由債務人一方拋棄其占

01 有，則惟有民法第241條所定之情形，始得免其給付之義務
02 （最高法院73年度台上字第4363號判決要旨參照）。

03 2.原告主張被告於114年1月31日提前終止系爭H棟租約後，未
04 將建物回復原狀返還原告，亦未交還鑰匙，仍繼續占有等
05 語，惟被告否認仍占有系爭H棟建物，並以前詞置辯。經
06 查，系爭H棟建物之鑰匙仍為被告持有保管中，為被告所自
07 承，而原告目前並未持有系爭H棟建物之鑰匙，亦為原告於
08 另案中所陳（見本院卷第220頁），是系爭H棟建物僅被告持
09 有鑰匙可以自由進入甚明；又兩造相約於114年9月11日下午
10 至系爭H棟建物現場查看，當時建物內仍堆放有被告遺留下
11 之物品、尚未拆除完畢或已拆卸但未清除之裝潢與管線，有
12 現場拍攝之照片在卷為參（見本院卷第63至66頁），依此等
13 情狀，難謂被告無占有系爭H棟建物並已將之回復原狀返還
14 原告之事實存在。

15 3.被告雖引系爭H棟租約第7條第2項、第13條第1項之約定，抗
16 辯原告未明確告知應回復原狀之範圍，且裝潢視為原告所
17 有，被告不得也無權拆除，且遺留物得由原告處理後自保證
18 金抵扣等語。按系爭H棟租約第7條第2項約定：「乙方（即
19 被告）於租賃期滿或終止租約時，即應將房屋遷讓交還，內
20 部裝潢除甲方（即原告）認有回復原狀之必要外不得拆除，
21 視為甲方所有，並不得向甲方請求遷移費或其他任何費
22 用。」查本件系爭H棟建物鑰匙始終仍由被告持有保管中，
23 原告無從進入並確認回復原狀之必要，直至114年9月11日經
24 被告之引領而進入建物內察看，已如前述，而被告自始未曾
25 通知原告前往確認現況是否有回復原狀之必要，則為原告準
26 備書狀所陳（見本院卷第148頁），依現場照片所示情況，
27 被告實已在此之前移除及拆除多數裝潢，僅留下殘餘之隔間
28 牆面與垂落或堆置之管線，與被告抗辯未經原告確認回復原
29 狀無權拆除之情，顯有矛盾。再觀系爭H棟租約第13條第1項
30 之約定：「租約到期或終止，承租人如遺留有家具、雜物或
31 其他任何物品不搬者，視為放棄，任由出租人處理。處理費

01 用由保證金扣抵後，如有不足之部分，仍應由承租人負
02 擔。」此項約定應係單純就承租人即被告遺留物歸屬之認定
03 與處理，以及處理費用之負擔而為約定，且通常發生在移轉
04 占有予出租人之後，與占有已否移轉之認定，尚屬無關，被
05 告執此理由抗辯已無占有或拋棄占有，似倒果為因，並不可
06 採。據上，被告所辯均非可採，而被告在終止租約或114年5
07 月1日未再繳納租金後，仍持續占有系爭H棟建物，堪予認
08 定。

09 4.準此，原告既系爭H棟建物之出租人、被告為承租人，而系
10 爭H棟租約已因被告為終止之意思表示而於114年1月31日終
11 止，被告即應負返還義務，卻仍為被告占有中，業如前述，
12 則原告依民法第455條之規定，請求被告應將系爭H棟建物騰
13 空遷讓返還原告，自屬有據。

14 (三)原告依系爭H棟租約第3條附註2之約定，請求被告給付相當
15 於18個月的租金部分：

16 1.系爭H棟租約第3條附註2約定：「若租賃期間任一方得提前
17 於欲終止之日前18個月以書面通知他方終止本租賃契約，任
18 一方未依前述約定於租賃時間未滿而終止者，違約之一方須
19 支付他方18個月的租金。」即租約當事人之一方，若於租賃
20 期間內提前終止租賃關係，應於欲終止之日前18個月以書面
21 通知他方，如有違反，應支付他方相當於18個月之租金。查
22 本件被告於租賃期間內之113年10月9日及同年月23日，分別
23 以電子郵件及存證信函通知原告將於114年1月31日終止系爭
24 H棟租約，已為兩造所不爭執，則被告顯然違反前開約定，
25 未於終止日前18個月為終止之通知，原告自得依約請求被告
26 給付18個月租金。

27 2.被告辯稱系爭H棟建物係無建物登記之違章建築，依法無法
28 辦理工廠設立或變更設立許可，致無法達成其承租之目的，
29 故其係依系爭H棟租約第7條第12項之約定終止租賃契約，無
30 須依第3條附註2給付18個月租金予原告等語。經查，依系爭
31 H棟租約第7條第12項約定：「出租人以房屋現況交付承租人

01 使用。租賃房屋依約定供營業使用者，承租人承租前應自行
02 查明是否合於其使用目的。如有變更使用執照使用用途之必
03 要時，應經出租人同意，但相關變更手續及所生費用，由承
04 租人自行辦理負擔。租期屆滿或終止，出租人要求回復原使
05 用用途時，承租人應配合辦理，並負擔相費用。於租賃期
06 間，因使用用途依法確實無法變更以符合承租人之使用目的
07 時，雙方同意終止契約。惟，租賃期間之租金不予退還承租
08 人亦不得主張其他任何損害賠償或搬遷費用。」可見原告係
09 以系爭H棟建物之現況交付被告，被告應於承租前自行查明
10 是否合於其使用目的，若於租賃期間，因使用用途依法確實
11 無法變更以符合承租人之使用目的，則「雙方同意終止契
12 約」，並非賦予被告片面的終止權利。復依被告表示終止租
13 約意思之113年10月9日電子郵件所載：「…此決定是基於公
14 司營運規劃所需，並非針對貴公司或廠房之安排…」及113
15 年10月23日存證信函所述：「(二)經查，本公司因營運規劃之
16 故，經內部審慎評估後，將承租新竹市○○路○段○號的G
17 棟及H棟之廠房至民國114年1月31日止，屆時不再續租系爭
18 廠房，而此決定並非針對貴公司或系爭廠房，乃因現實狀況
19 不得不然之舉，…」(見本院卷第39、47、48頁)，可知被
20 告決定終止系爭租約係基於自身因素所致，與原告或系爭H
21 棟建物無關。又依原告公司總經理沈孟融於另案中具結證
22 稱：被告自承租之初至庭訊時，均無要求租賃物須符合何規
23 定使用，或反應須變更改用途與工廠登記等語(見本院卷第21
24 6、217頁)，亦與上開電子郵件及存證信函內容情節相符，
25 衡情若被告係因系爭H棟建物之性質致其無法為工廠使用許
26 可等阻礙，自應向原告尋求協助辦理或終止租約之可能性，
27 卻捨此不為，甚至於書面明示終止租約與原告公司或承租之
28 系爭H棟建物無關，足認被告嗣於本件訴訟中再為前開辯
29 解，要與事實不符，顯屬無據。

30 3. 至被告尚以系爭G棟及H棟租約係聯立契約，故在終止效力上
31 應同其命運等語置辯。按聯立契約，係指數個獨立契約互相

01 結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性質上應同其存
02 續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履行其他契約以
03 達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解
04 除之效力。又聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固
05 應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約
06 定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金
07 等，應依各契約之約定；如約定不明或未約定者，應探求當
08 事人之真意定之（最高法院110年度台上字第2765號判決要
09 旨參照）。查系爭G棟及H棟建物雖屬相鄰建物，然其租約期
10 間不同、租金各別計算與給付，未約明兩契約有何不可分離
11 之關係或共同目的，更無任一租約終止後，他租約亦併同終
12 止之法律效果約定，參諸上開說明，實無從認定系爭G棟及H
13 棟租約為聯立契約。又據被告之抗辯，無從得知究係本件系
14 爭H棟租約具有合法終止事由，故系爭G棟租約亦同其命運而
15 終止？抑或相反情形，若為前者，則系爭G棟租約是否一併
16 終止，於本件之判斷無關，若為後者，則被告亦未提出系爭
17 G棟租約已合法終止，故系爭H棟租約亦為合法終止之事證，
18 故被告此部分之抗辯，既非可採，且屬無益。

19 4.據上，原告原告既得依約請求被告給付18個月租金，而依兩
20 造間系爭H棟租約第3條之約定：「租金：第一階段：自111
21 年4月1日起至113年3月31日止。甲乙雙方共同議定每月租金
22 735,000元整（內含5%營業稅），…第二階段：自113年4月1
23 日起，每年均按上1年百分之2之調幅依序調漲租金，元以下
24 四捨五入…」，是自113年4月1日起至114年3月31日止租金
25 應依上1年即第一階段租金調漲2%計算，每月749,700元【計
26 算式：735,000×1.02=749,700】，則相當於18個月之租金數
27 額為13,494,600元【計算式：749,700×18=13,494,600】，
28 原告之請求，即屬有據。

29 (四)原告依系爭H棟租約第11條第2項前段之約定，請求被告按月
30 給付房租3倍計算之懲罰性違約金部分：

31 1.依系爭H棟租約第11條第2項前段之約定：「乙方（即被告）

01 於終止租約或租賃期滿不交還房屋或未依甲方（即原告）要
02 求回復原狀時，自終止租約或租約期滿之翌日起，乙方應支
03 付按終止或期滿時房租三倍計算之懲罰性違約金…。」，本
04 件被告既於114年1月31日終止系爭H棟租約，卻遲未將系爭H
05 棟建物回復原狀返還原告，業據前開說明，自應依上開約定
06 給付按終止時租金3倍計算之懲罰性違約金。被告固辯稱上
07 開違約金約定係一次性之給付，並非繼續性每月均須支付房
08 租三倍計算之違約金云云，惟上開約定文字既載明「自終止
09 租約或租約期滿之翌日起」，衡諸其前後文義及一般交易習
10 慣，實足以認為係一繼續性給付之起算日記載，雖未同時載
11 明給付之迄日，仍可認為係計算之返還租賃物為止，實無疑
12 義，故被告之抗辯，尚非可採，原告請求被告應按月給付懲
13 罰性違約金，洵屬有據。

14 2.承上開(三)、4.所述，系爭H棟租約自113年4月1日起至114年3
15 月31日止期間之租金應為每月749,700元，且被告應自終止
16 租約之翌日即114年2月1日起按月給付懲罰性違約金。

17 (五)被告依民法第252條之規定，請求酌減違約金至相當之數額
18 部分：

19 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
20 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
21 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
22 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
23 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
24 之賠償總額，民法第250條定有明文。是違約金依其性質可
25 分為「懲罰性違約金」與「損害賠償額預定性違約金」。前
26 者係以強制債務之履行為目的，債權人於債務不履行時，除
27 得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠
28 償；後者則係將債務不履行時債務人應賠償之數額予以預
29 定，債權人僅得請求支付該違約金，而不得更行請求其他損
30 害賠償。再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
31 額，為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是

01 否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際
02 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之
03 一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。

04 2.就系爭H棟租約第3條附註2之違約金：

05 (1)、觀諸該約定文義，僅載明違約之一方應支付他方「18個月
06 租金」作為其未依約提前終止契約之法律效果，並未另約
07 定於受領該18個月租金之違約金外，尚得請求履行債務或
08 賠償其他損害，是應認為兩造預先以此「18個月租金」之
09 固定金額作為損害賠償之總額。又所謂賠償總額預定性違
10 約金，係指以違約金作為債務不履行所生損害額之賠償總
11 額，債務人一有不履行情事者，不問債權人是否受有損
12 害，亦不待債權人舉證證明其所受害係因債務不履行所致
13 及損害額之多寡，即得請求債務人支付約定之違約金，故
14 被告抗辯原告迄未證明損害額已達原告請求之金額云云，
15 實屬無據。

16 (2)、復按因兩造已明文約定以18個月租金為其損害賠償之總
17 額，無論實際損害高於或低於該金額，當事人都不得再為
18 請求，本件衡酌該約定對兩造均一體適用，無論原告或被
19 告違反約定，均應支付18個月之租金，故兩造於簽約時必
20 定已充分評估作為債權人及債務人時所將面臨之風險後，
21 始明定18個月租金之賠償總額，兩造自應受其拘束，而本
22 院亦予尊重，故被告主張此部分之違約金數額過高，請求
23 酌減，尚無理由。

24 2.就系爭H棟租約第11條第2項之懲罰性違約金：

25 (1)、懲罰性違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力
26 所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違
27 約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。故
28 而，本條項後段另有約定：「…如造成甲方其他損害或甲
29 方對其他第三人有法定或約定責任發生時，乙方除給付前
30 開懲罰性違約金外，仍負填補甲方所受損害及所失利益之
31 責」，則考量本條約定僅適用於被告違約時之處罰，且為

01 繼續性之給付，而原告尚得就所受損害及所失利益另為請
02 求賠償，故認該懲罰性違約金之數額，應以強制被告債務
03 履行之目的達成即為已足，本件所約定按終止或期滿時
04 「房租3倍計算」之違約金，實屬過高，被告請求酌減
05 之，尚屬有理由，應減至「房租1倍計算」為合理。

06 (2)、查系爭H棟租約終止時之租金為每月749,700元，且被告之
07 此項給付係屬按月給付性質，均如前述，故原告請求被告
08 自終止租約之翌日（即114年2月1日）起至返還系爭H棟建
09 物之日止，按月給付749,700元，為有理由，超過部分，
10 即非有據。又截至114年8月31日原告起訴前為止，共7個
11 月，被告應給付之懲罰性違約金額為5,247,900元【計算
12 式：749,700×7=5,247,900元】。

13 (六)從而，原告依系爭H棟租約第3條附註2之約定，得請求被告
14 給付相當於18個月的租金數額13,494,600元，及第11條第2
15 項之約定，得請求被告給付截至114年8月31日止之懲罰性違
16 約金數額為5,247,900元，合計18,742,500元，扣除被告表
17 示終止租約後仍給付之114年2月至4月租金數額【計算式：7
18 49,700+749,700+769,694=2,269,094元】，被告仍須給付原
19 告16,473,406元，以及至被告將系爭H棟建物騰空遷讓返還
20 予原告之日止，應按月於每月末日給付原告懲罰性違約金74
21 9,700元。

22 四、綜上所述，原告依民法第455之規定，請求被告應將系爭H棟
23 建物（即門牌號碼新竹市○○路○段0號內H棟如附圖黃色區
24 塊內現有之建物）騰空遷讓返還予原告；及依系爭H棟租約
25 第3條附註2與第11條第2項之約定，請求被告給付16,473,40
26 6元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年10月23日（見本院卷
27 第73頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
28 暨自114年9月1日起至遷讓返還系爭H棟建物之日止，按月於
29 每月末日給付749,700元，及自次月首日起至清償日止，按
30 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此
31 部分之請求，即無理由，應予駁回。

01 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
02 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
03 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併
04 予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
06 經本院審酌後，認與判決結果均不生影響，爰不逐一論述，
07 併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
10 民事第一庭 法官 彭淑苑

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
15 書記官 陳麗麗