

臺灣新北地方法院民事簡易判決

113年度重簡字第2739號

原告 展勝企業股份有限公司

法定代理人 陳華卿

訴訟代理人 陳信亮律師

被告 宏昌國際投資股份有限公司

法定代理人 謝明昌

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌編號新北市○○區○○路0號新北市工商展覽中心建物如附件所示地下一層B106倉庫遷出，並將該倉庫交還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣陸拾叁萬伍仟捌佰柒拾叁元。
- 三、被告應自民國一一四年一月一日起至返還第一項所示倉庫之日止，按月給付原告新臺幣柒萬捌仟柒佰伍拾元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告百分之五十三，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣玖拾肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣陸拾叁萬伍仟捌佰柒拾叁元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項各到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣柒萬捌仟柒佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場（送達證書見本院卷第61至63頁），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告主張：被告於民國111年12月8日向伊承租門牌編號新北市
02 市○○區○○路0號新北市工商展覽中心地下室如附件所示
03 編號B106號倉庫（下稱系爭倉庫），並簽訂新北市工商展覽
04 中心租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣
05 （下同）5萬2,500元（含5%營業稅），租期自112年1月1日
06 起至113年6月30日止，契約簽定時已給付2個月押金及1個月
07 租金共15萬2,500元。嗣系爭租約屆滿，雙方並未續約，被
08 告竟繼續無權占用系爭倉庫使用，經伊以113年7月26日新莊
09 五工路郵局存證號碼第000404號存證信函（下稱系爭存證信
10 函）催告被告遷讓歸還系爭倉庫及給付積欠之租金，被告收
11 受後，仍不予理會。又被告積欠伊113年2月起至同年6月止
12 （共5個月）之租金，經以2個月押金扣抵後，被告尚積欠伊
13 113年4月起至同年6月止（共3個月）之租金共15萬7,500元
14 未付。另被告尚積欠伊112年11月起至113年5月止之電費共
15 5,873元及113年5月起至113年6月止之營業稅5,000元未付。
16 又被告租期屆滿後，仍無權占用系爭倉庫使用，自應依系爭
17 租約第13條約定，按月賠償伊自113年7月1日起至113年12月
18 1日止（共6個月），按租金3倍計算之違約金共94萬5,000
19 元。且被告自114年1月1日起無權占用系爭倉庫使用，亦應
20 依系爭租約第13條約定，自114年1月1日起至從系爭倉庫搬
21 遷之日止，按月給付伊違約金15萬7,500元等情。爰依系爭
22 租約第12條第1項、第4條第1項、第3項、第13條第1項約
23 定，求為命被告應自系爭倉庫遷出，並將系爭倉庫交還予
24 伊，以及被告應給付伊111萬3,373元（含3個月租金15萬7,5
25 00元、電費5,873元、營業稅5,000元、違約金94萬5,000
26 元），及自114年1月1日起至遷讓返還系爭倉庫之日止，按
27 月給付伊15萬7,500元之判決。願供擔保請准宣告假執行。

28 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
29 陳述。

30 四、得心證之理由：

31 （一）原告主張之前開事實，業據提出系爭租約、系爭存證信

01 函、支票及退票理由單、新北市工商展覽中心宏昌國際B1
02 06室電費計算單、統一發票為證（見本院卷第21至51
03 頁）。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未
04 以書狀予以爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條
05 第3項、第1項規定，視同自認。是原告前開主張之事實，
06 自堪信為真實。

07 (二)系爭租約第3條第1項約定：「租賃期間自民國112年1月1
08 日起至民國113年6月30日止，共1年6個月」，第12條第1
09 項約定：「租賃期限屆滿，或終止契約時，乙方（指被
10 告）應即將租賃標的物回復原狀交還甲方（指原告）收
11 回……」（見本院卷第21頁、第23頁）。查，系爭租約已
12 於113年6月30日租期屆滿消滅，被告自應依上開約定將系
13 爭倉庫遷讓交還予原告。是原告依系爭租約第12條第1項
14 約定，請求被告應自系爭倉庫遷出，並將系爭倉庫交還予
15 原告，自屬有據。

16 (三)又系爭租約第4條第1項約定：「租金計算：每月租金合計
17 新台幣52,500元（含稅）。租金支付：本租約簽定時，由
18 乙方（指被告）開立即期支票或三日內電匯至指定帳戶，
19 金額為二個月押金及一個月租金共計152,000元交予甲方
20 （指原告）。營業稅率若有變動，依新稅率計算租
21 金。」，足見兩造所約定之每月租金為5萬2,500元，係含
22 有5%營業稅即2,500元在內，則被告給付原告之二個月押
23 金僅為10萬元。又被告積欠原告113年2月起至113年6月止
24 （共5個月）之租金共26萬2,500元（含稅），雖被告曾簽
25 發票號PA0000000號、到期日113年6月30日、金額15萬7,5
26 00元支票給付積欠其中3個月租金，惟經原告提示遭退票
27 （見本院卷第35至37頁），經以上開二個月押金抵付後，
28 被告尚積欠原告3個月租金共15萬7,500元。是原告依系爭
29 租約第4條第1項約定，請求被告應給付其所積欠之租金15
30 萬7,500元，即屬有據。

31 (四)系爭租約第4條第3項約定：「電費計算：依據乙方（指被

01 告)用電量計算之KW數做為每月分攤基本電費標準，計算
02 如下：總電費＝基本電費＋流動電費……電費支付：乙方
03 應於每月10日前將前述計算之電費電匯至甲方（指原告）
04 下列帳戶：銀行名稱：玉山銀行五股分行……」（見本院
05 卷第22頁）。查，被告積欠原告自112年11月起至113年5
06 月之電費5,873元，被告自應依上開約定，給付原告上開
07 電費5,873元。是原告此部分請求，亦屬有據。

08 (五)雖原告請求被告應給付其113年5月、113年6月之營業稅共
09 計5,000元，惟兩造所約定之每月租金5萬2,500元，已含
10 有5%營業稅在內，又被告應給付原告113年2月起至113年
11 6月止（共5個月）之租金共26萬2,500元，亦含有5%營業
12 稅在內，已如前述，則原告重複請求被告給付113年5月、
13 113年6月之營業稅共計5,000元，自屬無據。

14 (六)按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民
15 法第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰
16 性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償
17 總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠
18 償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
19 罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金
20 外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。
21 至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定
22 之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實
23 定之（最高法院108年度台上字第1754號判決意旨參
24 照）。經查：

25 1.系爭租約第13條第1項約定：「契約終止或租賃期限屆滿
26 後，如乙方（指被告）不即時交還租賃標的物，自終止契
27 約之翌日，甲方（指原告）得向乙方請求每月租金三倍之
28 懲罰性違約金，至乙方交還租賃標的物予甲方日止。」
29 （見本院卷第24頁），足見兩造已約明系爭租約第13條第
30 1項之違約金為懲罰性違約金。

31 2.被告於系爭租約期限屆滿未將系爭倉庫返還予原告，自應

01 依系爭租約第13條第1項約定，給付原告相當於月租金額3
02 倍之違約金。惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當
03 之數額，民法第252條定有明文。至是否相當，應依一般
04 客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人
05 若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量
06 之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院
07 自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約
08 金而異（最高法院101年度台上字第74號判決意旨參
09 照）。且約定違約金額是否過高？賠償性違約金係以債權
10 人所受損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受
11 損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀
12 （最高法院107年度台上字第764號、110年度台上字第732
13 號判決意旨參照）。查，本院審酌被告既已同意於系爭租
14 約租期屆滿未返還系爭倉庫前，應給付原告按每月租金3
15 倍計算之違約金，被告並在系爭租約親自簽名，足見被告
16 考量自身經濟能力後，基於契約自主精神而與原告成立系
17 爭租約第13條第1項之約定，本院自應適度尊重兩造間約
18 定違約金之標準，復兼衡原告因被告於系爭租約屆滿後未
19 遷讓返還系爭倉庫所受損害，除因無權占有期間所受相當
20 於租金之損害外，並未舉證證明受有其他損害之情，本院
21 認兩造間之違約金約定，宜酌減為按月租金1.5倍計算之
22 違約金，較為公允。依此計算，被告應給付原告自113年7
23 月1日起至113年12月1日止（共6個月）之違約金共計47萬
24 2,500元（計算式：5萬2,500元 \times 1.5 \times 6個月=47萬2,500
25 元），以及被告應自114年1月1日起至遷讓返還系爭倉庫
26 之日止，按月給付原告違約金7萬8,750元（計算式：5萬
27 2,500元 \times 1.5=7萬8,750元）；逾此金額之請求，即屬無
28 據。

29 五、綜上所述，原告依系爭租約第3條第1項、第12條第1項、第4
30 條第1項、第3項、第13條第1項約定，請求被告應自系爭倉
31 庫遷出，並將系爭倉庫交還予伊，以及應給付其63萬5,873

01 元（含3個月租金15萬7,500元、電費5,873元、違約金47萬
02 2,500元，共計63萬5,873元），及自114年1月1日起至遷讓
03 返還系爭倉庫之日止，按月給付其7萬8,750元部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又
04 本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用
05 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
06 款規定，依職權宣告假執行。另本院依民事訴訟法第436第2
07 項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如分別以主文第
08 六、七、八項所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。至
09 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
13 臺灣新北地方法院三重簡易庭
14 法 官 趙伯雄

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
21 書記官 王春森