

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5111號

原告 簡明輝

訴訟代理人 楊明廣律師

被告 台興炭酸股份有限公司

法定代理人 洪至信

訴訟代理人 林富華律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾壹萬貳仟壹佰捌拾元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾萬肆仟元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣陸拾壹萬貳仟壹佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107年12月25日與訴外人台灣肥料股份有限公司（下稱台肥公司）締結不動產租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告向台肥公司承租位於苗栗市福全段300部分、303、304、305部分、305土號土地（下合稱系爭土地），租期自108年1月1日至108年6月30日。台肥公司嗣於108年2月21日將系爭土地所有權移轉登記予原告，原告依民法第425條第1項規定繼受系爭租約之權利義務關係。詎被告於108年6月30日租期屆滿後，竟拒不返還系爭土地，嗣於109年6月23日始將系爭土地返還予原告。原告自得依系爭租約第13條第3項約定，請求被告給付108年7月1日起至109年6月22日止，以每日2倍租金計算之懲罰性違約金共61萬2,180元。並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣61萬2,180元。(二)如受勝訴判決，請准供擔保宣告假執行。

01 二、被告則以：民法第425條第1項規定繼受租賃關係，係指民法
02 第421條第1項定義之租賃契約，並非系爭租約，原告依系爭
03 租約請求懲罰性違約金，即屬無據。又台肥公司標售系爭土
04 地時，未依土地法第104條第1項規定通知被告行使優先承購
05 權，逕於108年2月21日將系爭土地所有權移轉登記予原告，
06 致生另案訴訟糾葛，被告於另訴確定前無從知悉判決結果，
07 故被告未於108年6月30日租期屆至時交還系爭房屋，自有不
08 可歸責事由。再者，被告於109年4月21日接獲苗栗地方法院
09 民事執行處限期自動履行命令前，於109年3月間已將系爭土
10 地騰空，準備返還原告，故被告認為109年3月31日方為返還
11 系爭土地予原告之時間，109年6月23日僅是兩造點交系爭土
12 地之日期等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
13 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本院之判斷

15 (一)按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
16 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」、「前
17 項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未
18 定期限者，不適用之」，民法第425條第1項、第2項定有明
19 文。經查，被告於107年12月25日與台肥公司締結系爭租
20 約，由被告向台肥公司承租系爭土地，租期自108年1月1日
21 至108年6月30日，系爭契約業經公證，台肥公司嗣於108年2
22 月21日將系爭土地所有權移轉登記予原告等情，有原告提出
23 之公證書暨系爭租約及土地登記第一類謄本等件在卷可稽
24 (見本院北補卷第13-35頁)，且為被告所不爭執，應堪認
25 定。依首開民法規定，系爭租約對原告仍繼續存在，原告自
26 得依系爭租約第13條第3項約定，向被告請求給付租期屆滿
27 後至系爭土地返還日前之懲罰性違約金。

28 (二)被告固辯稱系爭土地業於109年3月底前已騰空完畢，應以10
29 9年3月31日為返還系爭土地之時間云云。惟依系爭租約第13
30 條第1項規定：「本契約所訂之租賃關係消滅時，乙方（即
31 被告）應即將租賃標的物騰空及回復原狀交還甲方，不得藉

詞推諉或主張任何權利、費用等。」，可見被告於系爭租約租期屆滿後，除應騰空系爭土地之地上物外，亦應回復原狀交還系爭土地予原告，始屬完成返還系爭土地予原告之契約義務。從而，被告於109年3月底前，僅騰空系爭土地，惟無現實向原告提出返還系爭土地之給付，亦未依民法第235條規定，將準備給付之事實，直接通知原告，以代給付等情，業經被告到庭自承在卷（見本院訴字卷第69頁），是難認被告於109年3月31日已依債之本旨履行返還系爭土地予原告之契約義務。又被告於109年6月23日始將系爭土地點交予原告一節，為兩造所不爭執之事實（見本院訴字卷第69頁），堪認被告於109年6月26日始依約將系爭土地返還原告，是原告依系爭租約第13條第3項約定，請求被告給付自108年7月1日起至109年6月22日止（共358日），以每日2倍租金計算之懲罰性違約金共61萬2,180元（計算式：每日租金855元 $\times$ 2 $\times$ 358日＝61萬2,180元），應屬有據。

(三)至被告另辯稱其於系爭租約屆期後，未返還系爭土地，係有不可歸責事由，應無須負賠償責任云云。惟系爭租約第13條第3項已明訂該項給付性質為「懲罰性違約金」，而所謂懲罰性違約金，乃以強制債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，核與債務人為其債務不履行而負損害賠償責任之性質不同，被告援引債務人關於債務不履行責任之抗辯事由，已屬無據。再者，被告提起另訴未果，並無致使其「不能」返還系爭土地予原告，亦非被告未返還系爭土地予原告之不可歸責事由，被告據此為拒絕給付本件懲罰性違約金之理由，應不可採。

四、綜上所述，原告依系爭租約第13條第3項，請求被告給付61萬2,180元，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附

01 此敘明。

02 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
03 第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 109 年 11 月 19 日
06 民事第七庭 法 官 陳 瑜

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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 109 年 11 月 19 日
11 書記官 詹玕璇