

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴更一字第21號

原告 陳吉盛  
訴訟代理人 涂逸奇律師  
被告 周月桃

上列當事人間請求返還所有物事件，本院於民國113年12月30日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼○○省○○市○○鎮○○村○區00-0號之  
廠房遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國111年1月1日起至遷讓返還第一項廠房予原告  
之日止，按日給付原告人民幣197元。
- 三、被告應自民國111年1月1日起至遷讓返還第一項廠房予原告  
之日止，按月給付原告人民幣3,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項，原告如以新臺幣749,000元為被告供擔保後  
得假執行。但被告如以新臺幣2,246,000元為原告預供擔  
保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項，於原告就各到期部分每期以新臺幣300元為  
被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分每期如以新  
臺幣890元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項，於原告就各到期部分每期以新臺幣4,500元  
為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分每期如以  
新臺幣13,485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

壹、程序事項：

- 一、按民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即  
為涉外民事事件，應依涉外民事法律適用法定法域之管轄及

01 法律之適用（最高法院98年度台上字第1695號判決要旨參  
02 照）。次按臺灣地區人民與大陸地區人民間之民事事件，除  
03 本條例另有規定外，適用臺灣地區之法律；該條所稱人民，  
04 指自然人、法人、團體及其他機構，臺灣地區與大陸地區人  
05 民關係條例（下稱兩岸人民關係條例）第41條第1項、兩岸  
06 人民關係條例施行細則第2條分別定有明文。惟徵諸兩岸人  
07 民關係條例第42條以下相關條文，皆屬實體爭執所應適用之  
08 法律規範，不涉司法主權行使之訴訟法規定，自應認所謂  
09 「本條例另有規定外，適用臺灣地區法律」，係指適用民事  
10 實體法，並不包含訴訟管轄等程序法。是就臺灣地區人民與  
11 大陸地區人民之民事糾紛，其一般管轄權之有無，屬國際管  
12 轄權之判斷，應類推適用我國涉外民事法律適用法。又當事  
13 人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而  
14 生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之；前二條之規定，  
15 於本法定有專屬管轄之訴訟，不適用之，民事訴訟法第24  
16 條、第26條分別定有明文。經查，被告為大陸地區人民，本  
17 件具涉外因素，惟我國涉外民事法律適用法並無法院管轄之  
18 規定，就具體事件受訴法院是否有管轄權，應類推適用我國  
19 民事訴訟法之管轄規定。而原告主張其前與被告簽立之廠房  
20 租賃契約書（下稱系爭租約），其中第12條第2項合意由本  
21 院管轄（見訴字卷第19頁），依首揭說明，本院就本件訴訟  
22 自有管轄權。

23 二、次按債之契約依訂約地之規定。但當事人另有約定者，從其  
24 約定。前項訂約地不明而當事人又無約定者，依履行地之規  
25 定，履行地不明者，依訴訟地或仲裁地之規定，兩岸人民關  
26 係條例第48條定有明文。查本件係因系爭租約而爭訟，而依  
27 原告主張系爭租約之訂約地在大陸地區（見更審卷第95  
28 頁），兩造既未約定準據法，揆諸前開規定，當以大陸地區  
29 法律為準據法。

30 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
31 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2

01 款定有明文。查原告起訴時依我國民法第450條第1項、第45  
02 5條、第179條、第250條第1項規定及系爭租約第8條第4項約  
03 定而為本件請求。因本件當以大陸地區法律為準據法，原告  
04 乃於113年2月15日以民事準備一狀將本件請求權基礎變更為  
05 依中華人民共和國民法典第585條第1項、第733條、第985條  
06 及系爭租約第8條第4項、第9條第1項約定，核其請求之基礎  
07 事實同一，所為訴之變更，應予准許。

08 四、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
09 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
10 為判決。

11 貳、實體事項：

12 一、原告主張：兩造簽訂系爭租約，被告向原告承租坐落○○省  
13 ○○市○○鎮○○村○區00號○○工業區入大門左側鐵皮廠  
14 房（面積600平方公尺，下稱系爭廠房），並將系爭廠房申  
15 請門牌號碼為○○省○○市○○鎮○○村○區00-0號；雙方  
16 約定租金為每月人民幣（下除另標示幣別外，均同）3,000  
17 元、租賃期限自民國108年（即西元2019年）7月1日起至110  
18 年（即西元2021年）6月30日止。期滿被告如欲續約，應另  
19 訂書面契約始生效力，被告不得以任何理由主張不定期限繼  
20 續租賃續約；被告於租期屆滿或終止租約時，不交還或逾期  
21 交還廠房者，自租期屆滿或終止租約之翌日起至返還廠房之  
22 日止，被告應按日支付依房租2倍計算之懲罰性違約金。被  
23 告於110年6月30日租期屆至後，未再與原告簽立新租賃契  
24 約，兩造間租賃關係業已消滅，但被告迄今仍占用系爭廠房  
25 未返還，爰依中華人民共和國民法典第733條及系爭租約第9  
26 條第1項約定，請求被告返還系爭廠房。又被告未返還系爭  
27 廠房，依中華人民共和國民法典第585條第1項及系爭租約第  
28 8條第4項約定，原告得請求被告自111年1月1日起算，按日  
29 支付依租金2倍計算之懲罰性違約金即每月6,000元。再被告  
30 自租期屆至翌日起即屬無權占有，享受相當於租金之利益，  
31 爰依中華人民共和國民法典第985條規定，請求被告自111年

01 1月1日起至返還系爭廠房之日止，按月給付原告相當於租金  
02 3,000元之不當得利等語，並聲明：1.被告應將坐落○○省  
03 ○○市○○鎮○○村○區00-0號之廠房遷讓返還原告。2.被  
04 告應自111年1月1日起至遷讓系爭廠房返還原告之日止，按  
05 月給付原告9,000元。3.原告願供擔保，請准宣告假執  
06 行。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
08 述。

09 三、本院判斷：

10 (一)系爭租約第2條、第8條第4項、第9條第1項約定「租賃期  
11 限：自西元2019年7月1日起至西元2021年6月30日止，共計2  
12 年0月。期滿乙方（即被告）如欲續約，應另訂書面契約始  
13 生效力，乙方不得以任何理由主張不定期限繼續租賃續  
14 約。」、「違約處罰：...4. 乙方於租期屆滿或終止租約  
15 時，不交還或逾期交還廠房者，自租期屆滿或終止租約之翌  
16 日起至返還廠房之日止，乙方應按日支付依房租貳倍計算之  
17 懲罰性違約金。」、「租期屆滿或終止租約時返還租賃物：  
18 1. 乙方應將租賃廠房回復原狀（含甲方同意乙方變更之設  
19 施）騰空交還甲方。」有系爭租約在卷可稽。而本件所應適  
20 用之準據法中華人民共和國民法典第733條前段規定「租賃  
21 期限屆滿，承租人應當返還租賃物。」、第585條規定「當  
22 事人可以約定一方違約時應當根據違約情況向對方支付一定  
23 數額的違約金，也可以約定因違約產生的損失賠償額的計算  
24 方法。」此有原告提出之中華人民共和國民法典（節錄）可  
25 參（見更審卷第99-109頁），堪認系爭租約前揭約定，並無  
26 違中華人民共和國民法典前揭規定，應屬有效。再「得利人  
27 沒有法律根據取得不當利益的，受損失的人可以請求得利人  
28 返還取得的利益。」同法第985條本文亦有明定。

29 (二)查本件原告主張上情，業據提出廠房租賃契約書、現場照片  
30 等件為證（見前審卷第15-23、更審卷第35-38頁），堪認屬  
31 實，則：

01 1.系爭租約因租期屆滿，雙方未再續約而消滅，故原告依系爭  
02 租約第9條第1項約定，請求被告騰空交還系爭廠房，自屬有  
03 據。

04 2.被告於系爭租約消滅後，既未依約交還系爭廠房，依系爭租  
05 約第8條第4項約定，原告得請求自租期屆滿之翌日起至返還  
06 系爭廠房之日止，按日支付依房租2倍計算之懲罰性違約  
07 金。又兩造約定之月租金為3,000元，故年租金為36,000元  
08 (3,000元×12)；基此計算，平均日租金2倍為每日197元  
09 (36,000元÷365×2，元以下四捨五入)，故原告得請求被告  
10 自111年1月1日起至返還系爭廠房之日止，按日支付197元懲  
11 罰性違約金。原告請求按月給付6,000元，雖與上揭約定不  
12 符，但前揭應予准許部分，既尚在其得請求之範圍內，自仍  
13 應予准許。至逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

14 3.兩造間租賃契約關係既已經因租期屆滿未續約而消滅，被告  
15 繼續占有使用系爭廠房之法律上根據已不復存在，故原告主  
16 張被告自110年7月1日起即為無權占有，請求被告返還因占  
17 有而享受之使用利益，自屬有據。又系爭租約既已約定每月  
18 租金3,000元，自堪作為認定不當得利計算之依據，故原告  
19 請求被告自111年1月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按  
20 月給付相當於租金之不當得利3,000元，亦應予准許。

21 四、綜上所述，原告依系爭租約第9條第1項、第8條第4項約定，  
22 請求被告遷讓返還系爭廠房，及自111年1月1日至遷讓返還  
23 系爭廠房之日止，按日給付懲罰性違約金197元；暨依中華  
24 人民共和國民法典第985條規定，請求被告自111年1月1日起  
25 至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付相當於租金之不當得  
26 利3,000元等部分，為有理由，應予准許。至逾上開範圍之  
27 懲罰性違約金之請求，則屬無據，應予駁回。

28 五、原告勝訴部分，陳明願供擔保請准宣告假執行，經核合於法  
29 律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之；另併依民事訴訟法  
30 第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執  
31 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁

01 回。

02 六、訴訟費用負擔之依據：按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，  
03 其訴訟，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負  
04 擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79  
05 條定亦有明文。本件僅部分駁回原告就懲罰性違約金之請  
06 求，而該部分依據本件起訴時所適用之修正前民事訴訟法第  
07 77條之2第2項規定，本不併算其價額徵收訴訟費用，爰命由  
08 被告負擔本件之全部訴訟費用。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日  
10 民事第二庭 法 官 李桂英

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 114 年 1 月 13 日  
15 書記官 翁鏡瑄