

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第4297號

原告 泰聯金屬工業股份有限公司

法定代理人 許金發

原告 許守志

共同

訴訟代理人 劉冠廷律師

張道鈞律師

被告 東立出版社有限公司

兼

法定代理人 黃美月

共同

訴訟代理人 吳仲立律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣新北地方法院以112年度訴字第3118號民事裁定移送前來，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃美月應將坐落新北市○○區○○○段○○○地號土地騰空返還予原告許守志。

被告黃美月應自民國一百一十二年五月十六日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告許守志新臺幣貳拾肆萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍拾肆萬零柒佰零肆元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告黃美月負擔。

本判決第一項得假執行。但被告黃美月如以新臺幣陸仟零柒萬貳仟肆佰元為原告許守志預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第二項於每月屆期後得假執行。但被告黃美月如以新臺幣
02 貳拾肆萬元為原告許守志預供擔保後，得免為假執行。
03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為
07 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴狀送達後，原告不得將
08 原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮
09 應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，
10 不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項第2、
11 3、7款定有明文，依同法第436條第2項規定於簡易程序亦有
12 適用。本件原告起訴聲明原為「(一)被告黃美月、東立出版社
13 有限公司（下稱東立公司）應將坐落新北市○○區000○000
14 ○000○000地號之土地及其上房屋（如附圖）騰空遷讓交還
15 原告許守志、泰聯金屬工業股份有限公司（下稱泰聯公
16 司）。(二)被告黃美月應自民國112年5月16日起至遷空返還上
17 開房屋之日止，按月給付原告許守志新臺幣（下同）14萬元
18 之違約金。(三)被告東立公司應自112年5月16日起至騰空返還
19 上開房屋之日止，按月給付原告泰聯公司20萬元之違約
20 金」，嗣撤回原告泰聯公司對東立公司之訴，並變更聲明：
21 「(一)被告黃美月應將坐落新北市○○區000○000○000○000
22 地號之土地及其上房屋（如附圖）騰空遷讓交還原告許守
23 志。(二)被告黃美月應自112年5月16日起至遷空返還上開房屋
24 之日止，按月給付原告許守志24萬元之違約金」。原告泰聯
25 公司撤回對被告東立公司之訴部分，係於本案言詞辯論後為
26 之，被告東立公司表示不同意此部分訴之撤回，依民事訴訟
27 法第262條第1項規定，自不得准許；原告變更後聲明第(二)
28 項，則屬擴張訴之聲明，且擴張前後所依據之基礎事實均為
29 同一租賃契約，無礙被告防禦及訴訟終結，故原告許守志所
30 為訴之變更，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。
31 二、按民事訴訟法第427條第5項固規定第2項之訴訟，案情繁雜

01 或其訴訟標的金額或價額逾第1項所定額數十倍以上者，法
02 院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序並由原法官繼
03 續審理；惟是否依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，
04 法院有自由裁量之權，如認無改用通常訴訟程序之必要，而
05 未予改用，尚不得指為違法（最高法院104年度台簡上字第2
06 4號判決意旨參照）。本件原告泰聯公司、許守志主張基於
07 門牌號碼為新北市○○區○○村○○○000號之廠房其內部
08 分空間（範圍詳附圖，下稱林口廠房）之定期租賃契約，請
09 求被告黃美月、東立公司騰空遷讓返還林口廠房及其基地，
10 屬民事訴訟法第427條第2項第1款所定因建築物或其他工作
11 物定期租賃所生之爭執涉訟者。被告雖具狀答辯本件訴訟標
12 的金額超過民事訴訟法第427條第1項所定額數10倍以上，且
13 租賃標的包含建物及建物坐落土地，非屬單純建築物定期租
14 賃，與民事訴訟法第427條第2項第1款規定有別，請求改用
15 通常訴訟程序等語，惟所謂「建築物或其他工作物租賃」係
16 相對於「基地租賃」、「土地租賃」、「耕地租賃」而言，
17 且使用建築物或其他工作物，卻無庸使用其所坐落土地，實
18 難想像，故「建築物或其他工作物租賃」應包括建築物或其
19 他工作物及其基地之租賃在內，被告所言顯然侷限文義窄化
20 民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用範圍，尚難採納，
21 另徒以本件訴訟標的價額甚高亦難使本院認有裁定改用通常
22 訴訟程序之必要，揆諸前開說明，本件由本院適用簡易訴訟
23 程序，於法並無不合，合先敘明。

24 貳、實體部分：

25 一、原告起訴主張略以：原告許守志與被告黃美月訂立租賃契
26 約，約定將林口廠房出租與被告黃美月，租賃期間自98年5
27 月16日起至105年5月15日止，租金每月新臺幣（下同）24萬
28 元，期間屆滿後，二造以相同條件續訂新約，租賃期間自10
29 5年5月16日起至112年5月15日止，然為節稅計，將租金分拆
30 於2份租賃契約，而於林口廠房租賃契約書上記載每月租金1
31 4萬元，另以原告泰聯公司為出租人、被告東立公司為承租

人，訂立門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00號7樓之房屋（下稱臺北市房屋）之租賃契約2分，租賃期間與2份林口廠房租賃契約均同，每月租金則為10萬元，然臺北市房屋實則由原告泰聯公司另租他人，被告東立公司並無使用收益臺北市房屋之事實。待租期屆滿，原告許守志與被告黃美月無法就重訂林口廠房契約內容一事達成共識，如此被告黃美月即應自林口廠房遷離，詎被告黃美月迄今仍占有林口廠房使用收益，依林口廠房租賃契約第4條第3項約定請求被告黃美月返還租賃物、依第6條第2項約定請求被告黃美月按月給付租期屆滿翌日即112年5月16日起至清償日止，按每月租金24萬元計算之違約金與被告，爰依租賃契約法律關係提起本訴等語。並聲明：(一)被告黃美月、東立公司應將坐落新北市○○區000○○000○○000地號之土地及其上房屋（如附圖）騰空遷讓交還原告許守志、泰聯公司。(二)被告黃美月應自112年5月16日起至遷空返還上開房屋之日止，按月給付原告許守志24萬元之違約金。(三)被告東立公司應自112年5月16日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付原告泰聯公司20萬元之違約金。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：林口廠房租賃契約與臺北市房屋租賃契約為各自獨立簽訂之契約，簽訂該2份契約之當事人間均無通謀虛偽意思表示之情。而當初磋商租賃契約內容時，原告泰聯公司表示林口廠房及臺北市房屋均為其所有，希望一併出租，又林口廠房原由訴外人正裕貿易股份有限公司（下稱正裕公司）承租，租賃期間即將屆至，希望被告黃美月承租，被告黃美月因而延續正裕公司承租條件，取每月租金147,000元之整數即14萬元，故林口廠房之每月租金應為14萬元，而非24萬元。被告黃美月自105年5月起至112年5月止，已給付林口廠房租金2,016萬元，溢付840萬元，故被告黃美月已預付租金至117年5月，並繼續使用林口廠房，故林口廠房租賃契約期限未至，且為不定期租賃關係，原告許守志自不得請求被告黃美月返還林口廠房及其基地，並請求被告黃美月給付

01 按月以月租金24萬元計算之違約金。縱認被告黃美月應給付
02 違約金，亦應酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及
03 假執行聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告
04 免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 原告許守志主張其與被告黃美月就林口廠房訂有租賃契約，
07 被告黃美月迄今仍占有林口廠房使用收益等語，為被告黃美
08 月所不爭執，堪信為真正。原告許守志主張林口廠房租賃契
09 約之租賃期限於112年5月15日屆滿，每月租金24萬元，被告
10 黃美月應依租賃契約第6條第2項約定按月給付相當於租金之
11 24萬元違約金等語，則為被告黃美月否認，並以上詞抗辯，
12 經查：

13 (一)原告許守志主張林口廠房每月租金為24萬元，為節稅將租金
14 分拆至2份租賃契約內，1份為林口廠房租賃契約（出租人與
15 承租人為原告許守志及被告黃美月），每月租金14萬元，另
16 1份為臺北市房屋租賃契約（出租人與承租人分別為原告泰
17 聯公司及被告東立公司），每月租金10萬元，合計24萬元，
18 原告泰聯公司、被告東立公司自始無訂立臺北市房屋租賃契
19 約之意，被告東立公司亦無使用收益臺北市房屋之行為等語，
20 並提出林口廠房租賃契約書2份（第1份租賃期間自98年5月1
21 6日起至105年5月15日止，第2份租賃期間自105年5月16日起
22 至112年5月15日止）、臺北市房屋租賃契約書2份（出租人
23 為被告泰聯公司，承租人為被告東立公司，第1份租賃期間
24 自98年5月16日起至105年5月15日止，第2份租賃期間自105
25 年5月16日起至112年5月15日止）、臺北市房屋租賃合約書1
26 1份（出租人為被告泰聯公司，承租人為訴外人信實保險經
27 紀人有限公司〈下稱信實保經〉，租賃期間自96年5月1日起
28 114年5月31日止）為證（見重簡卷第27至65頁、第67至81
29 頁、北簡卷第53至85頁）。觀諸原告許守志提出之租賃契約
30 可見林口廠房租賃契約每月租金為14萬元，原告泰聯公司與
31 被告東立公司之臺北市房屋租賃契約每月租金為10萬元，就

臺北市房屋被告東立公司與信實保經之承租期間重疊等情，既臺北市房屋有一屋二租之情，卻未見被告東立公司、信實保經、原告泰聯公司3者間產生糾紛，甚且信實保經早於被告東立公司承租臺北市房屋前之96年5月間即已與原告泰聯公司訂立臺北市房屋租賃契約，應可推認信實保經、被告東立公司就租賃物並未同時使用收益，故原告許守志主張臺北市房屋由原告泰聯公司出租與信實保經，被告東立公司與原告泰聯公司並無訂立臺北市房屋租賃契約之真意，僅為節稅而簽訂臺北市房屋租賃契約等語，即非無憑，再佐以被告抗辯就林口廠房自105年5月起至112年5月止，已給付租金2,016萬元，溢付840萬元等語，可推知被告就林口廠房每月支付租金24萬元（計算式：2,016萬元÷84個月〈105年5月起至112年5月止計7年，即84個月〉＝24萬元），其金額恰為林口廠房租賃契約、原告泰聯公司與被告東立公司間臺北市房屋租賃契約二者之每月租金總額，被告雖以溢付一詞交代，然租金為承租人使用收益租賃物之對價，被告按月溢付租金顯與交易常情不符，且溢付總額高達840萬元，更徵異常，故綜觀被告東立公司無使用收益臺北市房屋行為、林口廠房租賃契約與臺北市房屋租賃契約（契約當事人為原告泰聯公司及被告東立公司）之租賃期間完全相同、該2份租賃契約之每月租金總額與被告黃美月因使用收益林口廠房給付與原告許守志之每月租金相同等情，認原告許守志主張林口廠房每月租金為24萬元，原告泰聯公司與被告東立公司並無訂立臺北市房屋租賃契約之意等語，應屬可採。既林口廠房每月租金為24萬元，則無被告黃美月抗辯林口廠房租賃契約因被告黃美月溢付租金而為不定期租賃契約之情存在，是林口廠房之租賃期間應於112年5月15日期滿。

(二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。參諸原告提出之112年9月5日存證信函所載（見重簡卷第83至87頁），可見出租人於林口廠房租賃契

01 約期限屆滿前之112年4月間，即欲重擬林口廠房租賃契約內
02 容，然未能與承租人達成共識，於租賃期間屆滿後曾數次要
03 求搬遷等情，故本件林口廠房租賃契約即無出租人於租賃期
04 限屆滿後，不反對承租人繼續使用收益之情，如此林口廠房
05 租賃契約租賃期限即於112年5月15日屆滿，翌日起被告黃美
06 月即不得繼續使用收益林口廠房。

07 (三)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
08 前段規定甚明；又被告黃美月於本租賃契約期滿應將廠房遷
09 讓交還，不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向原告許守
10 志請求遷移費或任何費用，林口廠房租賃契約第4條第3項約
11 定明確。本件原告許守志固請求被告黃美月將「新北市○○
12 區000○000○000○000地號土地及其上房屋（如附圖）」騰
13 空遷讓返還，惟經本院詢問原告租賃標的物範圍時，原告訴
14 訟代理人陳稱略以「契約書上寫新北市○○區○○村○○○
15 000號，然此非戶政編訂門牌，戶政編定門牌應為2-2號，原
16 告自行將2-2號內除自用部分外之空間編為2-3號租給承租
17 人，原來租給正裕公司的地方後來就租給被告黃美月使用」
18 等語（見北簡卷第113頁），參諸原告許守志與訴外人正裕
19 公司之89年2月16日租賃契約書附圖中，正裕公司承租範圍
20 坐落之土地地號可明顯辨識者為260（見本院訴字卷第42
21 頁、第46頁），又現今林口區太平二段256地號於110年12月
22 11日重測前之地號為260，亦有土地登記第一類謄本可稽
23 （見本院訴字卷第25頁），另參原告許守志與被告黃美月98
24 年5月19日林口廠房租賃契約書第8條復特別約明本約延續原
25 告許守志與正裕公司原租賃契約而來等語（見重簡卷第37
26 頁），可見依卷內證據得以確定屬被告黃美月承租範圍者為
27 現今256地號土地。至於原告其餘請求之「新北市○○區000
28 ○000○000地號之土地及其上房屋（如附圖）」部分，經本
29 院闡明是否聲請測量以明確請求騰空遷讓返還範圍後，原告
30 仍暫不聲請測量（見北簡卷第113頁），從而原告許守志就
31 其訴之聲明之給付範圍並未具體特定，本院自無從判斷其聲

01 明是否可採，故除256地號土地外，原告許守志其餘請求騰
02 空遷讓範圍難以准許。

03 (四)末按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法第
04 252條定有明文。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社
05 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。本件林
06 口廠房租賃契約第6條第2項約定被告黃美月於本租賃契約期
07 滿之翌日起，應及將租賃標的物交還原告許守志，不得藉詞
08 推諉或主張任何權利，如不即時交還廠房時，原告許守志得
09 向被告黃美月請求按照房租租金之違約金至遷讓之日止等語
10 （見重簡卷第61頁），據此，原告許守志請求被告黃美月給
11 付租賃契約期滿翌日即112年5月16日起至騰空返還林口廠房
12 之日止，按每月租金24萬元計算之違約金，即為有據。又本
13 院審酌上述違約金條款訂立目的，應在促使被告黃美月於租
14 賃契約期滿後儘速遷讓返還租賃物，使原告許守志可繼續使
15 用收益租賃物，衡諸社會經濟狀況及交易常情，認原告許守
16 志向被告黃美月請求按月以每月租金24萬元計算之違約金，
17 並無不當，被告黃美月抗辯違約金數額應予酌減等語，尚難
18 採憑。

19 (五)原告泰聯公司自陳與被告東立公司之臺北市房屋租賃契約僅
20 係為節稅而簽訂，契約當事人間並無由被告東立公司使用收
21 益臺北市房屋、被告泰聯公司因被告東立公司使用收益臺北
22 市房屋而收取對價之意等語，如此原告泰聯公司與被告東立
23 公司間並無契約關係存在，原告泰聯公司自難據契約對被告
24 東立公司為任何主張，故原告泰聯公司請求被告東立公司返
25 還林口廠房、給付違約金，顯無理由。

26 四、綜上所述，原告許守志本於林口廠房租賃契約法律關係，請
27 求：(一)被告黃美月應將坐落新北市○○區000地號之土地騰
28 空交還原告許守志；(二)被告黃美月應自112年5月16日起至騰
29 空返還上開土地之日止，按月給付原告許守志24萬元之違約
30 金，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予
31 駁回。

01 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
02 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
03 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣
04 告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假
05 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

06 六、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
07 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
09 額，依後附計算書確定如主文第4項所示之金額。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
11 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區
14 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
15 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
17 書記官 高秋芬

18 訴訟費用計算書：

19 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
20 第一審裁判費	540,704元	
21 合 計	540,704元	