

臺灣臺東地方法院民事判決

114年度訴字第2號

原告 臺東縣臺東區漁會

法定代理人 陳坤昌

訴訟代理人 傅爾洵律師

被告 台灣好味鮮股份有限公司

法定代理人 尹釋葆

上列當事人間請求返還不動產等事件，本院於民國114年2月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺東縣○○市○○段0000地號土地上，原告所有
門牌號碼：臺東縣○○市○○里○○街000號馬蘭冷凍加工廠廠
房（面積1,103平方公尺）及建築物（面積112.726平方公尺），
以及臺東縣○○市○○段0000地號土地（面積2,979平方公尺）
騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣（下同）80萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以70萬元為被告供擔保後，得假執行。但被
告如以211萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以26萬元為被告供擔保後，得假執行。但被
告如以80萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯

01 論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：兩造於民國110年9月28日簽訂「台東區漁會馬蘭
04 冷凍加工廠共同經營管理合約書」（下稱系爭契約），由原告
05 授權被告共同經營管理原告所有坐落於臺東縣○○市○○
06 段0000地號土地上（面積2,979平方公尺，下稱系爭土
07 地），門牌號碼：臺東縣○○市○○里○○街000號之馬蘭
08 冷凍加工廠（包含馬蘭冷凍加工廠廠房《面積1,103平方公
09 尺》及建築物《面積112.726平方公尺》，下稱馬蘭冷凍加
10 工廠；與系爭土地，下合稱系爭房地），約定經營期間為11
11 0年10月1日至120年12月31日止，依系爭契約第3條、第4條
12 約定，被告除應提繳履約保證金新臺幣（下同）200萬元
13 外，並應於每月交付權利金20萬元，系爭契約並經本院公證
14 處公證在案。兩造曾合意111年3月至112年12月期間之每月
15 權利金調降為10萬元，自113年1月起，每月權利金恢復原約
16 定之20萬元，然被告並未繳納112年全年度權利金120萬元及
17 113年1至2月權利金40萬元予原告，屢經原告催繳，未獲被
18 告置理，原告乃於113年4月15日寄發存證信函向被告為終止
19 系爭契約之意思表示，經被告於113年4月16日收受該函，則
20 兩造間之契約關係已於113年4月17日終止。原告自得依系爭
21 契約第6條、第16條、第19條之約定，除得以被告提繳之200
22 萬元履約保證金，與被告所積欠之上開逾期權利金扣抵外，
23 並得請求被告騰空返還馬蘭冷凍加工廠，以及應給付至被告
24 騰空返還馬蘭冷凍加工廠予原告之日止，按每日1萬元計算
25 之違約金，爰依系爭契約第16條、第19條約定，提起本件訴
26 訟等語。並聲明：(一)被告應將坐落於系爭土地上，原告所有
27 門牌號碼：臺東縣○○市○○里○○街000號馬蘭冷凍加工
28 廠廠房（面積1,103平方公尺）及建築物（面積112.726平方
29 公尺），及將系爭土地（面積2,979平方公尺）騰空返還原
30 告；(二)被告應自113年5月17日起至被告騰空返還系爭房地予
31 原告之日止，按每日給付1萬元之違約金予原告；(三)願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作
03 何陳述或聲明。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張之前揭事實，業據提出本院公證處公證書、系爭契
06 約、臺東縣臺東區漁會111年8月16日東區漁字第1110002512
07 號函、臺東縣政府112年6月13日府財商字第1120124940號函
08 、臺東區漁會112年8月25日東區漁字第1120002213號函、臺
09 東區漁會112年10月26日東區漁字第1120002781號函、臺東
10 區漁會113年1月23日東區漁字第1130000117號函、台東博愛
11 路郵局000020號存證信函、郵件查詢資料、中華郵政掛號郵
12 件收件回執、房屋稅繳款書影本等件為證（卷第15-41
13 頁），又被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期
14 日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條
15 第3項本文準用同條第1項本文規定，應視同自認，堪認原告
16 之主張為真實。

17 (二)原告得請求被告騰空返還系爭房地予原告：

18 系爭契約第6條約定「乙方（即被告）如有逾期繳納權利
19 金、稅款或水電費等超過一個月損及甲方（即原告）權益
20 者，甲方得在保證金扣抵外並解除或終止契約收回馬蘭冷凍
21 加工廠經營權，乙方絕無異議。」（卷第19頁）、第16條約
22 定「合約屆滿或終止合約日起，乙方（即被告）願意一個月
23 內搬清交還甲方（即原告），如有逾期願意任由甲方處分，
24 絕無異議並拋棄民、刑事追訴權。」（卷第20頁）。被告嗣
25 後並未依約繳納權利金，屢經原告催繳，未獲被告置理，原
26 告乃於113年4月15日以存證信函催告被告尚積欠160萬元逾
27 期權利金未繳納，並告知將於被告收受存證信函之翌日起終
28 止系爭契約，該存證信函於113年4月16日經被告簽收，兩造
29 已於113年4月17日終止系爭契約等節，此有臺東區漁會112
30 年8月25日東區漁字第1120002213號函、臺東區漁會112年10
31 月26日東區漁字第1120002781號函、臺東區漁會113年1月23

日東區漁字第1130000117號函、台東博愛路郵局000020號存證信函、郵件查詢資料、中華郵政掛號郵件收件回執可佐（卷第25-39頁），足認被告確有逾期超過1個月未繳納權利金，且被告於終止系爭契約後仍未騰空返還系爭房地予原告，而有損及原告權益之情事，則被告逾期未繳納之權利金，自112年1月1日計算至系爭契約終止之113年4月17日止，應為191萬3,333元 $[10萬元 \times 12月 + 20萬元 \times 3月 + (20萬元 \times 17/30日)] = 191萬3,333元$ ，元以下4捨5入]，依系爭契約第6條、第16條之約定，原告得以被告提繳之200萬元履約保證金，抵充上開被告所積欠之191萬3,333元逾期權利金外，並得終止系爭契約，請求被告騰空返還系爭房地予原告，是原告依系爭契約第6條、第16條之約定，請求被告將系爭房地騰空返還予原告，自屬有理由。至兩造於系爭契約終止後就履約保證金餘額所涉及之法律關係，不在本件審理範圍內，附此敘明。

(三)原告請求被告按日給付懲罰性違約金1萬元部分，核屬過高，其得請求被告給付之懲罰性違約金，應予酌減為80萬元：

1. 系爭契約第19條約定「...契約終止或屆滿，除重新招標且由乙方（即被告）得標外，乙方應騰空返還租賃房地。如乙方未即時遷出返還時，甲方（即原告）得向乙方請求自終止租約或期滿之翌日時起至遷讓完竣日止，每日壹萬元之違約金，如不給付時，亦應逕受強制執行。」（卷第20頁）。承上(二)所述，系爭契約業於113年4月17日終止，依系爭契約第16條約定，被告應於終止日起1個月內將系爭房地騰空返還予原告，其迄今仍未將系爭房地騰空返還予原告，則被告自113年5月17日起，即處於債務不履行之狀態。
2. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決先例意旨參照）。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經

濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且上開核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。第以懲罰性違約金之目的在於督促當事人履約及填補相對人所受損害等一切狀況以為衡平。又約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡量之標準（最高法院51年台上字第19號判決先例意旨參照）。

3. 查系爭契約第19條既已約定契約終止翌日起，被告應即交還系爭房地，如不履行時，被告應即給付原告至被告騰空返還系爭房地予原告之日止，按每日1萬元計算之違約金等語，足見此應為兩造間就系爭契約終止後被告應履行返還土地之義務，於被告違反此義務時，所約定具懲罰性質並督促被告履約返還系爭房地之違約金。倘依上開約定，以每日1萬元作為計算懲罰性違約金之標準，自113年5月17日起至本判決宣判日即114年2月26日，共286日，懲罰性違約金數額為286萬元，衡情顯然過高，更遑論依系爭契約約定，上開懲罰性違約金係計算至被告騰空返還系爭房地予原告之日止；本院酌以被告既因於契約終止後仍繼續占用系爭房地，而享有相當於租金之不當得利等情，及原告所收取之每月權利金20萬元、履約保證金200萬元，並斟酌一般客觀事實、社會經濟狀況與原告所受損害等各種情況，揆諸上開規定及說明，認違約金之金額應予核減至4個月權利金金額即80萬元（20萬元 $\times$ 4=80萬元），較為適當。是原告應得請求被告給付之懲罰性違約金為80萬元，逾此範圍，則屬無理由，應予駁回。
4. 末查，被告雖於言詞辯論終結（114年2月13日）後之114年2月20日傳真民事聲請再開辯論狀，以其因人事更動以致未收原告書狀及本院開庭通知為由，請求再開辯論等語。惟依民事訴訟法第210條規定，法院固於言詞辯論終結後，宣示裁判前，如有必要得命再開辯論，然命再開已閉之言詞辯論，屬於法院之職權，當事人並無聲請再開之權，故當事人聲請

再開時，不必就其聲請予以裁判（最高法院28年渝抗字第173號裁定意旨參照）。且查，本件訴訟之起訴狀早於113年9月21日送達被告公司登記地址（卷第49頁）。本件訴訟定於114年2月13日上午10時整言詞辯論期日通知書，早於114年1月23日送達被告公司登記地址（卷第75頁），本件訴訟文書既於上開期日送達被告，即已賦予被告充分之答辯機會與程序保障，因此，被告執之作聲請再開辯論事由難認為正當，顯係意圖延滯訴訟，本院認並無再開言詞辯論之必要，附此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭契約第16條、第19條之約定，請求被告將系爭房地騰空返還予原告，並給付違約金80萬元部分，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。另原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部份，合於法律規定，爰就原告勝訴部分酌定相當之擔保金額准許之；並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定被告以相當金額供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

民事第一庭 法 官 陳建欽

以上正本係照原本作成。

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，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

書記官 謝欣吟