

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2028號

原告 蘇春桂

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

被告 晨歲鍛造有限公司

法定代理人 呂文源

訴訟代理人 呂丹琪律師

上列當事人間請求遷讓土地等事件，本院於民國111年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）14萬元，及自民國110年10月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以14萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告與伊就坐落於桃園市○○區○○段0地號土地(下稱系爭土地)於民國107年1月30日簽立土地廠房租賃契約書(下稱系爭契約)，約明每月租金7萬元，租賃期間自107年3月1日起至110年2月28日止共計3年，按系爭租約第12條，如租賃期滿後被告不即時交還系爭土地，伊得每月向被告請求租金3倍之金額作為懲罰性違約金，被告不得異議，然被告於前開租期屆滿後仍無權占用系爭土地，堆置沙包及木材板於廠房內，且原告也未依約將租賃範圍內木質平台、水泥停車平台、水溝等建物拆除，故依約伊得向被告請求自110年3月起至9月止，每月21萬元共計147萬元之懲罰性違約金。為此，爰依系爭契約第12條提起本件訴訟等語。並聲

01 明：(一)被告應給付原告147萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准
03 宣告假執行。

04 二、被告則以：兩造於110年3月8日有簽立協議書，約明被告可
05 於110年4月30日前搬離，均不算違約，然被告早已依約於11
06 0年3月15日清空搬離，並於110年3月16日寄發存證信函請求
07 原告點交系爭土地，然原告遲至同年月31日始前來點交，被
08 告並未逾越約定之搬遷期限。另原告主張之沙包及木材板並
09 非被告堆置，木質平台、水泥停車平台、水溝等建物亦非被
10 告所建；況兩造之租賃範圍僅限於門牌號碼桃園市○○區○
11 ○○路000號房屋所占之土地，前開廢棄物與建物均不在兩
12 造之租賃範圍，故原告主張被告需支付違約金實屬無據；退
13 步言之，被告早已依約搬離系爭土地，然原告就押租金14萬
14 元並未依約返還，故就此部分主張抵充等語，資為抗辯。並
15 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
16 告免為假執行。

17 三、本件之爭點為：

18 (一)被告是何時將系爭契約之標的交還原告？

19 (二)原告依據系爭契約第12條請求被告支付懲罰性違約金有無理
20 由？違約金是否有過高而應依民法第252條酌減？酌減之金
21 額為若干？

22 (三)被告得否以押租金14萬元與上開違約金抵充？

23 四、被告是何時將系爭契約之標的交還原告？

24 原告主張被告於前開租期屆滿後仍無權占用系爭土地，堆置
25 沙包及木材板於廠房內，且原告也未依約將租賃範圍內木質
26 平台、水泥停車平台、水溝等建物拆除等語，為被告所否
27 認，並以前詞置辯，以下分點析述之：

28 (一)兩造就系爭契約之土地租賃範圍到底為何？

29 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
30 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
31 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院109年度台上

字第1533號判決參照)。

2.原告主張被告自97年起承租原告所有之復興段7地號土地興建廠房使用，承租範圍係除電塔以外之7號土地全部，此有兩造簽立之舊租賃契約為證(見本院卷一第295頁至第299頁)，承租後，被告在系爭土地上興建兩個廠房，並將土地圍成兩個範圍，黃色部分為被告使用，藍色部分則轉租予訴外人陳正隆使用，此可參原告所提出之空照圖上劃記(見本院卷二第57頁)，後經原告發現被告違法轉租，故於107年間重新訂立租約，是其租賃範圍包括前開空照圖之A、B、C、D之建物、D1土地，被告並用圍牆及南竹路2段189號廠房外緣為界，故前開範圍均為租賃範圍，原告並提出圍牆、廠房邊界照片為佐(見本院卷二第59頁至第63頁)等語。惟被告抗辯稱，係因舊租約第8條約定：「被告於租賃契約期滿時，租賃土地上所蓋之一切建築物悉歸原告所有」，因此才與原告於舊租約期滿後簽立新租約，就該廠房承租，因此承租範圍自然僅止於廠房建築物本身所占用之土地，即A、B、D之建物所占土地等語，資為抗辯。

3.經查，前開97年所簽立之舊契約，租賃土地範圍欄明確載有：「桃園縣○○鄉○○段○號地號土地範圍全部(電塔除外)」(見本院卷一第295頁)；兩造於107年重新訂立之契約，租賃土地範圍欄則載有：「桃園市○○區○○段0地號部分土地，即門牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋所在地(現況出租)」(見本院卷一第13頁)，可見被告107年之租賃範圍確實較97年租賃範圍減縮，且文字明確敘及租賃範圍係桃園市○○區○○路000號房屋所在地，並未多加註記「包括週遭土地」或「以圍牆為界以內之土地」等敘述。且證人陳晉銘(即被告送貨員)到庭證稱：「我們公司只有使用A、B、D位置，C部分是走道，我們從來沒有使用過後門通往D建物後方之停車平台，我們也沒有通過後門和可隆彩色鋼板公司相通」等語(見本院卷二第8頁至第11頁)，足可見被告公司亦未有實際使用該土地之情況，況就原告所提出該

01 水泥停車平台之照片(見本院卷一第237頁)，上方停放之車
02 輛亦為可隆彩色鋼板股份有限公司之貨車，並非被告公司之
03 車輛。綜上，不論從契約文義內容之理解，或從被告有無實
04 際使用A、B、D建物以外土地之情狀觀之，均難認107年重新
05 訂立之租賃契約書租賃範圍包括A、B、D建物所占土地以外
06 之範圍，應認租賃範圍僅及於門牌號碼桃園市○○區○○○
07 路000號房屋所在地(即A、B、D建物)所占之土地。

08 (二)被告有無興建如本院卷一第19頁至第25頁照片所示之地上物
09 (房舍、鐵欄杆、棚子、鐵門)，於租期屆滿後仍無權占用租
10 賃範圍？

11 原告雖起訴主張如本院卷一第19頁至第25頁照片中之建物為
12 被告所建，並於租期屆滿後仍無權占用系爭土地云云。惟
13 查，系爭建物經本院函請桃園市蘆竹地政事務所勘測後，依
14 110年12月17日複丈成果圖顯示前開建物均無占用原告所有
15 之土地(見本院卷一第131頁)，此亦為原告所不爭執，並因
16 此撤回起訴之第一項拆除地上物聲明(見本院卷一第149
17 頁)，況上開建物均係可隆彩色鋼板有限公司之廠房，此有
18 勘驗測量筆錄為佐(見本院卷一第111頁)，與被告並無關
19 聯，原告此部分主張自屬無據。

20 (三)被告有無堆置沙包、木材板等物品在原告所有之廠房內，於
21 租期屆滿後仍無權占用租賃範圍？

22 原告雖主張被告於110年3月15日清空搬離後，仍留有沙包、
23 木材板等物品(見本院卷一第211頁、第262頁)，最後係由原
24 告自行聯絡清潔公司處理等語。惟查，被告有提出110年3月
25 15日清空搬離後之廠房內現場照片(見本院卷一第87頁、第1
26 03頁)，可見廠房內部空無一物，此亦為原告所不爭執(見本
27 院卷一第170頁)，足可見原告所舉前開廢棄物並非堆置於廠
28 房內部，應係堆置於廠房外之土地，本院前已認定，兩造之
29 租賃範圍僅為桃園市○○區○○○路000號房屋所占之土
30 地，則被告返還租賃物責任亦應僅止於前開範圍內，其他週
31 遭土地上棄置之廢棄物自非被告之責任。況證人陳晉銘到庭

證稱：「沙包、木材板不是被告公司晨歲鍛造有限公司的，被告公司是做鐵工、鐵製類的」等語(見本院卷二第7頁)，原告復無提出其他積極證據足資證明上開沙包、木材板等物係被告公司所棄置。綜上，前開廢棄物丟置之範圍並非兩造之租賃範圍，原告亦無法證明該廢棄物係被告所堆置，原告此部分主張自無憑採。

(四)被告有無建置木質平台、水泥汽車平台、排水水溝，於租期屆滿後仍無權占用租賃範圍？

1.原告主張被告在其承租土地上建設木質平台、水泥汽車平台、排水水溝等，於租約期滿後仍未拆除，違反租賃契約之返還義務等語，並提出木質平台、水泥停車平台、排水水溝之照片(見本院卷一第235頁至第239頁，本院卷二第25頁至第27頁；本院卷一第301頁、本院卷二第29頁至第31頁)為佐。惟查，本院前已認定，兩造之租賃範圍僅為桃園市○○區○○○路000號房屋所占之土地，且證人陳晉銘到庭證稱：「我們從來沒有使用過後門通往D建物後方之停車平台，我們也沒有通過後門和可隆彩色鋼板公司相通」等語(見本院卷二第8頁至第11頁)，且就原告所提出之相片，停車平台上方停放之車輛為可隆彩色鋼板公司之貨車，非被告所有。系爭木質平台、水泥汽車平台、排水水溝，既非被告承租之範圍，原告亦無法證明前開建物係被告所建，原告此部分主張自無憑採。

2.至原告另稱被告有將其承租廠房後方打通，藉以連通系爭水泥汽車平台，後經原告自行以鐵皮封上，並提出相片為佐(見本院卷二第65頁)，且系爭平台係為連接被告公司負責人之子開設之可隆彩色鋼板公司，故在使用目的上，該停車平台一定是被告架設或同意架設云云，然此已與前開證人之證詞有所矛盾，原告復無法積極證明該平台確實為被告所建，況此等論述均係推論或猜測，缺乏實際證據之證明，故原告上開主張均不足採。

(五)被告是何時將系爭契約之標的交還原告？

01 1.原告主張，被告雖稱已於110年3月15日清空搬離，然卻始終
02 不願歸還廠房鑰匙，致使原告無法進入系爭廠房，只能於同
03 年5月31日自行換鎖取回承租物，方得進入廠房等語。被告
04 則抗辯稱，係因原告於點交時額外要求被告清除租賃範圍外
05 非被告堆置之物品，拒不退還14萬之押租金，被告才因此拒
06 絕返還廠房之鑰匙等語，資為抗辯。

07 2.按對於物有事實上管領之力者，為占有人。占有，因占有人
08 喪失其對於物之事實上管領力而消滅。民法第940條、第965
09 條前段定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租
10 賃物，民法第455條前段定有明文。所謂租賃物返還責任，
11 當指使出租人獲得出租時原有狀態之租賃物，並使其重新占
12 有。在廠房租賃之返還責任中，當然包括將廠房與廠房鑰匙
13 歸還出租人。又本院於審理中詢問兩造當事人：「(問：原
14 告本身有無鑰匙?)原告答：沒有。被告訴訟代理人答：應
15 該是沒有。」更可見廠房鑰匙為被告所獨有，原告並無複製
16 之鑰匙可開啟廠房，則被告拒不返還該鑰匙，被告仍對租賃
17 標的具事實上之管領力，自無完成租賃物之返還義務。

18 3.綜上所述，被告迄今仍無返還該廠房之鑰匙，未盡其租賃物
19 返還責任。然原告已於5月31日以自行換鎖方式取回租賃物
20 之占有（見本院卷一第203頁），雖非因被告行為而使原告
21 重新占有租賃物，然租賃物既已由原告重新占有，則被告之
22 租賃物返還責任自該時點後復無不履行之問題，故可認被告
23 已於110年5月31日將系爭土地廠房租賃契約書之標的交還原
24 告。

25 五、原告依據系爭契約第12條請求被告支付懲罰性違約金有無理
26 由？違約金是否有過高而應依民法第252條酌減？酌減之金
27 額為若干？

28 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
29 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
30 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
31 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違

約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；民法第250條第1項、第2項定有明文。次按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。而違約金有屬於損害賠償約定之性質者，有屬於懲罰性質者，效力各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。準此，約定違約金額是否過高，前者係以債權人所受之損害為主要依據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院104年度台上字第984號判決意旨參照）。

(二)系爭契約第12條約定：租賃期滿，乙方如不即時交還租賃土地時，甲方每月得向乙方請求按照租金三倍之金額，以作為懲罰性違約金，乙方不得異議(見本院卷一第15頁)。承前開所述，因被告未於110年2月28日系爭契約屆滿日盡其租賃物返還責任，直至原告於同年5月31日自行換鎖重新占有租賃物，始可認被告之返還責任業已完成，既據認定如前，被告自屬違反系爭契約第12條約定。經查，兩造於系爭契約屆期終止後(自107年3月1日起至110年2月28日止)，並未有續租之合意，兩造於110年3月8日協議書亦重申系爭契約已於110年2月28日屆滿，並約定被告承諾應於110年4月30日前自系爭土地上搬遷完成遷出，此有協議書、原告寄發予被告之存證信函(見本院卷一第193頁至第195頁、第197頁、第259頁)可證，然上開110年4月30日係被告自行承諾之最遲搬遷日，要難以上開協議書與存證信函率爾推斷原告有免除於110年3月1日起至110年4月30日間依系爭契約已然發生之違約金債務之意。是原告請求被告給付自110年3月1日起自5月31日止(即2個月)之懲罰性違約金，自屬有理。

(三)又被告每月支付之租金為7萬元，3倍之懲罰性違約金為21萬元，上開違約金約定為懲罰性違約金，係以強制承租人履行

遷讓返還租賃標的為目的，俾確保債權效力。揆諸前揭說明，爰審酌被告係事業經營者，非經濟弱者，其違約遲延返還之情狀，原告因此無法使用或出租系爭房屋受有損害，及社會實況等一切情狀，認兩造約定之違約金過高而予酌減為每月按租金2倍即14萬元計算，2個月共計28萬元。

六、被告得否以押租金14萬元與上開違約金抵充？

(一)按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。

(二)經查，原告於簽訂系爭租賃契約時，向被告收取2個月租金（即14萬元）作為押租金，且迄今並未返還被告，此為原告所不爭執（見本院卷一第250頁）。則依前開判決意旨，被告所應給付之28萬元懲罰性違約金，與被告所交付之押租金14萬元，發生當然抵充之效力，經抵充後原告得請求被告給付違約金金額為14萬元。

七、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息之債務其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別有明文規定。綜上所述，原告依據系爭契約第12條約定，請求被告給付14萬元，及自起訴狀繕本送達（見本院卷一第47頁送達回證）翌日即110年10月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

01 九、本件所命被告給付原告之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第
02 389條第1項第5款，應依職權宣告假執行。並依同法第392條
03 第2項宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部
04 分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

05 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
07 民事第四庭 法 官 游智棋

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
12 書記官 李韋樺