臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1132號

原告 鎰勝工業股份有限公司

法定代理人 黃子成

訴訟代理人 龔維智律師

被告 金鴻醫材科技股份有限公司

法定代理人 謝可語

訴訟代理人 雷宇軒律師

複代理人 謝宇豪律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於民國113年10月30日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號一樓建物騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新台幣1,260,000元，及自民國113年8月7日起至清償日止，依週年利率5% 計算之利息。
- 三、被告應自民國113年7月15日起至遷讓返還第一項建物之日止，按月給付原告新臺幣420,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新台幣1,997,200元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣5,991,600元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新台幣420,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣1,260,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於原告每月到期時各以新台幣140,000元供擔

01 保後，各得假執行。但被告如於每月到期時各以新台幣420,
02 000元為原告預供擔保，各得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 一、被告告法定代理人原為普生股份有限公司，嗣於訴訟繫屬後
06 之民國113年8月1日變更為謝可語，原告於民國113年8月12
07 日提出書狀聲明承受訴訟（見本院卷第79頁），經核與民事
08 訴訟法第170條、第175條相符，應予准許。

09 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
10 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
11 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明第二、三項
12 原為：被告應給付原告945,000元，及自起訴狀繕本送達翌
13 日起至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息。被告應
14 自113年6月1日起至遷讓返還第一項建物之日止，按月給
15 付原告新臺幣21萬元。嗣於113年7月10日以書狀將前開聲明
16 變更為如主文第2、3項所示（見本院卷第57頁）。原告所為
17 係擴張應受判決之事項，與前揭法條規定，並無不合，應予
18 准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)、被告金鴻醫材科技股份有限公司於111年7月15日與原告簽定
22 廠房租賃契約書（下稱系爭租約）向原告承租門牌號碼桃園
23 市○○區○○路00號1樓建物（以下稱系爭房屋），約定租
24 期自111年7月15日起至113年7月14日止，每月租金新臺幣
25 （下同）21萬元，租金應於每月15日前給付。然被告自113
26 年1月15日起即未再依約給付租金，原告於113年3月21日委
27 請律師代為發函限期催告被告給付積欠之租金，被告於113
28 年3月22日收受律師函後並未依限給付積欠之租金。

29 (二)、系爭租約已於113年7月14日租期屆滿，故依系爭契約第12條
30 第1項、民法第455條及第767條之規定，請求被告遷讓返還
31 系爭房屋，並給付自113年1月15日起至7月14日止（共6個

01 月)積欠之租金126萬元(計算式:21萬元×6個月=126萬
02 元),另依民法第179條、系爭契約第12條第3項之規定,請
03 求被告自113年7月15日起至返還系爭建物之日止,按月給付
04 原告相當於租金之不當得利21萬元及相當月租金之1倍之懲
05 罰性違約金21萬元,是自系爭租約屆滿後至返還系爭房屋
06 前,被告應按月給付原告42萬元。

07 (三)、兩造所簽訂廠房租賃契約書第4條第2項約定系爭契約所載租
08 期屆滿或本租約終止時,被告如不繼續承租,原告應於被告
09 騰空返還租賃之不動產予原告,同時遷出公司登記、工廠登
10 記、營業登記或其他登記,並繳清一切租金、水電費、規費
11 或行政罰款等,且無任何債務牽涉後無息退還押租保證金予
12 被告,是於被告依約騰空遷讓返還租賞物予原告並繳清一切
13 租金、水電費、規費等款項前,原告並無返還押租保證金
14 之義務。

15 三、聲明:(1)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號1樓建
16 物騰空遷讓返還原告。(2)被告應給付原告126萬元,及自起
17 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按年息5%計算之利
18 息。(3)被告應自113年7月15日起至遷讓返還第一項建物之日
19 止,按月給付原告42萬元。(4)訴訟費用由被告負擔。(5)願供
20 擔保,請准宣告假執行

21 二、被告則以:

22 (一)、因為113年7月間關於被告公司股東會決議事項之判決才剛確
23 定,所以法定代理人剛回復成謝可語,而前手沒有交接租賃
24 相關之事項。被告公司於前案訴訟期間有營運,但是不確定
25 是否在系爭房屋營運。被告法代謝可語近日才知道有本件租
26 金糾紛,所以積極處理,系爭房屋確實仍有被告公司的物品
27 在其中,經查系爭房屋目前沒有電,有水,但被告不知沒有
28 電之原因為何,目前雖已經沒有人存在在系爭建物內辦公,但
29 是其中有辦公器具。對於租賃期間屆滿前有6個月租金沒有
30 給付不爭執但係因前一位法定代理人沒有妥善交接所致,也
31 因此沒有相關資料提出。原告請求的金額應扣除押租金,另

01 希望違約金可以酌減，因目前確實沒有工作人員在系爭建物
02 辦公，且電也無法使用。

03 (二)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負
04 擔。如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

05 三、原告主張被告於111年7月15日與原告簽定系爭租約，向原告
06 承租系爭房屋，約定租期自111年7月15日起至113年7月14日
07 止，每月租金21萬元，被告自113年1月15日起未給付租金，
08 至113年7月14日租期屆滿亦未返還租賃物，現仍繼續佔有使
09 用系爭房屋，租賃期間屆滿前總計積欠租金6個月等事實，
10 為被告所不爭執，且有原告所提系爭租約、律師信函及房屋
11 稅繳款書在卷可憑（見本院卷第7至21頁），堪信屬實。

12 四、關於積欠租金及相當於租金之不當得利部分：

13 (一)、按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；承租人
14 於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原因而受利
15 益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質或其
16 他情形，不能返還者，應償還其價額，民法第767條第1項、
17 第455條前段、第179條前段、第181條分別定有明文。

18 (二)、系爭租約屆滿前，被告以6個月未繳納租金，是原告請求被
19 告返還租金126萬元（計算式： $210,000 \times 6 = 2,160,000$ ），
20 洵屬有據。又系爭租約租期屆滿後，被告應將系爭房屋遷讓
21 返還原告然卻未為之，迄今仍繼續占有系爭房屋，獲取相當
22 於租金之利益，顯欠缺占有權源及受領利益之法律上原因，
23 自應依上開規定返還。然其所獲利益性質上不能返還，是應
24 償還其價額。而系爭租約原訂租金每月21萬元，乃兩造所同
25 意之系爭房屋使用對價，堪為上開價額之計算依據。基此，
26 原告依上開規定，自得請求被告自租期屆滿之翌日即113年7
27 月15日起，按月於每月15日返還21萬元之不當得利，亦屬有
28 據。

29 (三)、另系爭租約第12條第1項、第3項約定：「租期屆滿或租賃契
30 約終止時，乙方（按即承租人）應同時遷出公司登記、工廠
31 登記、營業登記或其他登記，並立即將租賃之不動產返還甲

01 方（按即出租人）。…。乙方未依第一項約定返還不動產
02 時，甲方得向乙方請求未返還租賃不動產期間之相當月租金
03 額外，並得請求相當月租金額三倍（未足一個月，以日租金
04 折算）之懲罰性違約金至乙方返還租賃不動產與甲方之日
05 止」（見本卷第9頁），是原告主張被告於系爭租約終止後
06 仍持續占用系爭房屋，伊得依系爭租約第12條第1、3項約
07 定，請求加計相當月租金額1倍之違約金即21萬元，亦屬有
08 據，應予准許。

09 (四)、至被告辯稱前揭違約金過高，應予酌減等語，然按當事人得
10 約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；次按，約定之
11 違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦
12 有明文。而違約金有屬於損害賠償約定之性質者，有屬於懲
13 罰性質者，效力各自不同。前者係以違約金作為債務不履行
14 所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務履行為目的，確
15 保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支
16 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。準
17 此，約定違約金額是否過高，前者係以債權人所受之損害為
18 主要依據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤
19 應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院104年度台上字第9
20 84號判決意旨參照）。本件兩造間系爭契約約定之懲罰性違
21 約金為租金三倍，本院審酌前開違約金之約定係以強制承租
22 人履行遷讓返還租賃標的為目的，俾確保債權效力，而被告
23 公司係事業經營者，非經濟弱者及其違約之情狀、標的物使
24 用之現況，原告因此無法使用或出租系爭土地受有損害，已
25 經一併請求相當租金之不當得利，暨內政部105年6月23日內
26 授中辦地字第1051305386號函公告房屋租賃契約書範本第12
27 條記載「承租人未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承
28 租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當
29 月租金額1倍（未足1個月者，以日租金折算）之違約金至返
30 還為止」之違約金條款，故認原告以相當於月租金額1倍之
31 金額定違約金，對照當今社會經濟狀況等一切情狀，並未過

01 高金過高，被告所辯，並不可採。

02 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
03 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
04 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
05 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
06 項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，本件原
07 告請求被告給付積欠之租金，係以支付金錢為標的，且屬有
08 確定期限之給付，然違約金部分，則屬無確定期限支給付，
09 原告請求均自起訴狀繕本送達起訴遲延利息，自屬有據。

10 六、綜上所述，原告求為判決如主文第1項至第3項所示，為有理
11 由，應予准許。

12 七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核
13 無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

14 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
15 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
18 民事第三庭 法 官 卓立婷

19 以上正本係照原本作成。

20 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。
21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
23 書記官 謝宛橙