

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第781號

原告 六川集股份有限公司

法定代理人 陳冠廷

羅佑珍

柯麥可

訴訟代理人 蕭鈺豈律師

被告 青優實業有限公司

法定代理人 周榮國

訴訟代理人 吳定宇律師

呂宗達律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國114年3月27日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；  
解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24  
條、第25條分別定有明文。是公司在清算完結前，法人之人  
格於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，公司之人  
格始歸於消滅。次按清算人為執行職務，有代表公司為訴訟  
上或訴訟外一切行為之權，公司法第84條第2項前段亦定有  
明文，而上開規定，依公司法第334條規定，於股份有限公  
司之清算準用之。依此，公司如於清算程序中，自應以清算  
人為其法定代理人。又依公司法第322條規定，股份有限公

01 司之清算，如本法或章程無另有規定，或股東會無另選清算  
02 人時，應以董事為清算人。經查，原告於起訴時固以柯麥可  
03 為法定代理人，然查原告已於民國112年11月28日經臺北市  
04 政府以府產業商字第11253401630號函准予為解散登記（桃  
05 簡卷第72頁），且原告章程並無另有規定，其股東會亦未另  
06 選清算人，本院亦查無原告呈報清算人事件，依上說明，應  
07 以原告全體董事為清算人即本件訴訟原告之法定代理人。查  
08 原告之董事有董事長柯麥可、董事羅佑珍、陳冠廷共3名，  
09 有股份有限公司變更登記表為證（桃簡卷第78頁反面），故  
10 本件應以柯麥可、羅佑珍、陳冠廷為原告之法定代理人，原  
11 告於114年2月12日更正法定代理人（桃簡卷第125頁），核  
12 無不合，合先敘明。

13 二、次按民事簡易訴訟程序，於訴狀送達後，原告不得將原訴變  
14 更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，  
15 民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款定有明文。  
16 查原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）7,00  
17 3,490元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
18 利率5%計算之利息；願以現金或等值之銀行可轉讓定期存  
19 單供擔保，請准宣告免為假執行（重訴卷第9頁）。其中訴  
20 之聲明第一項含請求被告返還押租金408,000元，嗣於本院  
21 言詞辯論程序中，當庭撤回押租金408,000元之請求（桃簡  
22 卷第134頁反面），原告所為核屬減縮應受判決事項之聲  
23 明，依上開規定，自應准許。

## 24 貳、實體部分

### 25 一、原告主張：

26 (一)原告為經營廠房，於107年7月25日與被告簽訂廠房租賃契約  
27 書（下稱系爭租約），約定自107年9月1日起至112年8月31  
28 日止，由被告出租其所有之門牌號碼為桃園市○○區○○路  
29 000巷00號（下稱系爭大樓）1樓部分、2樓全部範圍，權狀  
30 登記414.48坪（下稱系爭標的），被告另提供系爭大樓頂樓  
31 5格停車格予原告使用，租金每月136,000元（另加計5%營

01 業稅由原告負擔)，並給付408,000元之押租金，系爭標的  
02 自107年7月25日起交予原告使用，並自107年7月25日起至10  
03 7年8月31日止進行裝修，加計裝修費與搬運設備、工具費  
04 用，共4,311,413元。

05 (二)然被告一直拒絕交付機房鑰匙予原告，且原告於111年3月31  
06 日始發現被告刻意隱瞞系爭標的使用類別，將系爭大樓1樓  
07 在使用執照內原先劃設為內停車位之區域共105.48坪空間  
08 (下稱系爭105.48坪空間)中原先劃設之停車格線塗銷，以  
09 將無法作為工廠使用之停車位佯裝為廠房空間出租予原告之  
10 方式，致原告陷於錯誤而與被告締結系爭租約，然系爭標的  
11 扣除系爭105.48坪空間後已不敷使原告維持正常營運，爰於  
12 111年3月31日，以存證信函撤銷與被告締結系爭租約之意思  
13 表示，併以給付不能為由終止系爭租約，因此受有下列損  
14 害：

- 15 1.被告出租予原告之系爭105.48坪空間應以當地停車格租金計  
16 算，則原告每月溢繳租金32,000元，原告可依民法第227條  
17 第1項請求被告賠償自107年9月1日起至111年4月30日止溢繳  
18 之租金1,408,000元。
- 19 2.被告將含系爭105.48坪空間之系爭標的出租予原告，已構成  
20 不完全給付，應賠償原告裝潢、搬遷費用4,311,413元。
- 21 3.原告終止系爭租約係因系爭標的不合於使用收益狀態，被告  
22 已為給付不能，原告並未違反系爭租約，原告自可免除給付  
23 租金義務，然被告逕利用經公證之系爭租約強制執行約款，  
24 對原告強制執行扣押並移轉租金442,502元、違約金413,951  
25 元、懲罰性違約金427,624元，無法律上原因而受有利益，  
26 被告自應將強制執行所得均返還原告。

27 (三)爰依民法第227條第1項、第2項、第423條、第92條、類推適  
28 用民法第256條、系爭租約第4條第3項等規定終止系爭租  
29 約、依民法第227條第1項請求被告返還溢繳之租金、依民法  
30 第227條第2項、第184條第1項前段請求裝潢、搬遷費用、依  
31 民法第179條請求被告返還對強制執行之款項等語，並聲

01 明：被告應給付原告7,003,490元，及自起訴狀繕本送達翌  
02 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願以現金或  
03 等值之銀行可轉讓定期存單供擔保，請准宣告免為假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)對原告主張系爭租約內容與被告同意原告於107年7月25日至  
06 同年8月31日間進行裝修不爭執。

07 (二)不爭執系爭租約於111年4月30日終止，然原告主張欲依民法  
08 第92條類推同法第256條，已逾同法第93條之1年除斥期間，  
09 應無理由。

10 (三)否認有對原告施用詐術以及原告前揭主張，否認有故意塗銷  
11 停車格劃設，系爭租約並未違反強制規定，且系爭租約均已  
12 清楚載明系爭標的使用執照登記用途，並以系爭標的平面圖  
13 為附件，原告於知悉系爭標的內含系爭105.48坪空間為停車  
14 格情況下仍與被告締結系爭租約，並於107年8月28日合法申  
15 請工廠登記，難認原告有何損害可言。

16 (四)況在原告111年3月31日發函表明欲於111年4月30日終止系爭  
17 租約前，原告已使用系爭標的3年有餘，期間系爭標的均未  
18 發生任何不能使用收益情事，係因原告未依系爭租約第11條  
19 規定逕為終止租約，且原告欠繳111年2月至同年4月租金，  
20 又遲至111年5月23日始遷讓返還系爭標的，被告才依系爭租  
21 約向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）聲請對原告強制執  
22 行，經士林地院以111年度司執字第41893號事件（下稱系爭  
23 強制執行事件）受理，准許被告對原告執行3個月租金428,4  
24 00元、依照系爭租約第11條第2項執行違約金408,000元與遲  
25 延利息，以及依照系爭租約第12條第1項、第3項執行逾期返  
26 還系爭標的23日之懲罰性違約金320,531元，其餘被告追加  
27 執行相當租金之不當得利106,843元已由士林地院駁回原告  
28 聲請並發還原告，被告最終於系爭強制執行事件受償1,176,  
29 484元，原告前揭主張遭強制執行之金額包含執行費用與利  
30 息，然被告均係依照系爭租約合法請求。又兩造均為法人，  
31 締約地位並無顯著差異或明顯不對等，系爭租約違約金數額

01 並無過高之情，亦無酌減必要。退步言之，縱認系爭租約違  
02 約金過高，然原告先於系爭強制執行事件中提起異議之訴，  
03 又因未繳納裁判費經士林地院駁回起訴，原告並向士林地院  
04 具狀表示「懇請鈞院盡速將上開款項（即原告遭執行款項）  
05 發給債權人（即被告）」等語，可見原告對被告違約金請求  
06 已自願履行，自無由於本件再行起訴請求酌減或返還。

07 (五)因系爭大樓尚有其他承租人，故無法交付機房鑰匙予原告，  
08 然系爭租約本即無約定被告應交付機房鑰匙，且原告於承租  
09 期間均可正常使用系爭標的，另被告均有提供系爭大樓頂樓  
10 5格停車位予承租人使用，此與系爭標的可否正常使用無  
11 涉，原告此部分請求亦無理由。

12 (六)兩造前因系爭租約衍生訴訟即本院112年度桃簡字第193號案  
13 件（下稱前案）業已判決確定，前案已認定部分原告不得於  
14 本件為相反主張。

15 (七)退步言之，縱認原告本件請求有理由，亦以前案判決中所認  
16 定原告應給付被告之274,483元及自112年3月28日起至本件  
17 原告起訴狀繕本送達日止按週年利率5%計算之利息主張抵  
18 銷。

19 (八)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，  
20 願供擔保，請准宣告免為假執行。

### 21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)原告於107年7月25日與被告簽訂系爭租約，約定自107年9月  
23 1日起至112年8月31日止，由被告出租其所有之系爭標的予  
24 原告，並另提供系爭大樓頂樓5格停車格予原告使用，租金  
25 每月136,000元加計5%營業稅，押租金408,000元，系爭標  
26 的自107年7月25日起交予原告使用，並自107年7月25日起至  
27 107年8月31日止進行裝修，系爭租約於107年7月25日經本院  
28 所屬民間公證人蔡佳燕以107年度桃院民公佳字第0771號公  
29 證書為公證（重訴卷第33至35頁）。

30 (二)系爭租約於111年4月30日終止（桃簡卷第134頁）。

31 (三)被告前案中起訴請求原告給付自111年4月30日後逾期占用系

01 爭標的相當租金之不當得利、未繳之電費、回復原狀費用，  
02 前案經本院認被告得對原告請求111年5月1日至23日期間無  
03 權占用系爭標的相當於租金之不當得利共104,267元、回復  
04 原狀費用557,356元、電費20,500元，押租金408,000元於前  
05 案中經原告主張抵銷，並自原告應給付被告款項中予以扣除  
06 完畢（桃簡卷第22至26頁、第134頁反面）。

07 四、爭執事項：

08 原告主張被告以前揭方式對原告施用詐術，致原告陷於錯誤  
09 而與被告締結系爭租約，然系爭標的扣除系爭105.48坪空間  
10 後已無法作為廠房使用，故原告始依民法第92條、類推適用  
11 民法第256條終止系爭租約，原告並未違約，被告於系爭強  
12 制執行事件對原告強制執行違約金、懲罰性違約金均無理  
13 由，執行所得均應返還原告，並主張因系爭標的不合於約定  
14 使用收益狀態，為不完全給付，請求被告給付溢繳租金1,40  
15 8,000元、裝潢與搬遷費用4,311,413元等語，並提出系爭租  
16 約暨公證書、租金發票、系爭強制執行事件執行命令等件為  
17 證（重訴字卷第31至56頁、第155至189頁、第191至197  
18 頁），被告則以前詞置辯，是本件爭點如下：

19 (一)原告主張被告故意隱瞞系爭標的內有原劃設為停車格之系爭  
20 105.48坪空間，對原告施用詐術，致原告陷於錯誤，始締結  
21 系爭租約，而欲終止系爭租約，並依民法不當得利法律關係  
22 請求被告返還系爭強制執行事件執行所得租金、違約金，有  
23 無理由？

24 (二)承上，原告主張因遭被告詐欺，原告係依法終止系爭租約，  
25 被告應依給付不能規定負損害賠償責任，爰依不當得利法律  
26 關係請求被告返還溢繳租金1,408,000元，有無理由？

27 (三)承(一)，原告主張被告為不完全給付，請求依民法第227條第2  
28 項、第184條第1項前段規定請求被告賠償裝潢費、搬遷費4,  
29 311,413元，有無理由？

30 (四)承(一)，則原告主張因被告不完全給付始終止系爭租約，其得  
31 免除租金給付義務，故被告於系爭強制執行事件中請求111

01 年2月至同年4月租金與相當3個月租金之違約金、懲罰性違  
02 約金，為不當得利，應予返還，有無理由？

03 (五)若原告請求有理由，則被告主張就前案判決結果對原告主張  
04 抵銷，有無理由？

05 五、得心證之理由：

06 (一)原告主張被告故意隱瞞系爭標的內有原劃設為停車格之系爭  
07 105.48坪空間，對原告施用詐術，原告陷於錯誤，始締結系  
08 爭租約，有無理由？

09 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
10 民事訴訟法第277條前段定有明文。被詐欺而為意思表示  
11 者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表  
12 示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證  
13 之責任（最高法院44年台上字第75號、21年上字第2012號判  
14 決先例意旨參照）。又主張不當得利請求權存在之當事人，  
15 對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任（最高法院99  
16 年度台上字第2019號判決意旨參照）。

17 2.次按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其  
18 意思表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實  
19 或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明  
20 文。民法上之詐欺，必詐欺行為人【有使他人陷於錯誤之故  
21 意】，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當  
22 之；倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤  
23 之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條  
24 第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第1  
25 71號、87年度台上字第548號判決意旨併同參照）。次按民  
26 法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然  
27 單純之緘默，除在法律上，契約上或交易習慣上，就某事項  
28 負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即非本條之詐欺  
29 （最高法院84年度台上字第1619號判決意旨參照）。

30 3.原告主張被告故意隱匿系爭標的內有原劃設為停車格之系爭  
31 105.48坪空間，致原告誤為締結系爭租約之意思表示云云，

01 惟證人陳承正即原告於107年間之法定代理人於本院言詞辯  
02 論期日證稱：我是原告自107年至111年間之法定代理人，參  
03 與系爭租約全部的締約過程，包括看廠房、簽約、裝修、工  
04 廠運作，以及原告於111年3月間向被告表示欲終止系爭租約  
05 等全部過程，系爭租約附件所示出租範圍平面圖（即重訴卷  
06 第51頁，下稱系爭平面圖）在簽約時就是系爭租約的締約資  
07 料，系爭租約公證時公證人有依照公證書第4條第3項向兩造  
08 說明租賃標的範圍與雙方權利義務，107年間原告有以系爭  
09 標的經核准設立工廠登記，直到兩造終止系爭租約後原告才  
10 遷出，在工廠核准登記至遷出這段期間，原告都有正常營運  
11 等語在卷（桃簡卷第64至66頁），核與卷附系爭租約公證  
12 書、系爭平面圖相符（重訴卷第33頁、第51頁），應堪採  
13 信。又系爭租約公證書記載：「公證人實際體驗情形：(一)請  
14 求人表示同意後附契約，並願切實履行，請求准予公證；(二)  
15 公證人核對請求人提出之身分證件無誤，詢其陳述及所提之  
16 契約均屬相符，並由請求人或其代理人到場簽字；(三)公證人  
17 對請求人闡明租賃標的範圍及雙方權利義務，請求人稱瞭  
18 解。」等情，有公證書在卷可稽（重訴卷第33頁），又系爭  
19 租約附件分別為系爭標的出租範圍平面圖，其中附件一樓出  
20 租範圍平面圖內即清晰標示出9個停車格，有系爭租約附件  
21 在卷可稽（重訴卷第51頁），且自證人陳承正前揭證述可  
22 知，系爭平面圖在兩造簽署系爭租約時即以作為締約資料附  
23 件並由公證人向原告說明完畢，原告亦向公證人稱瞭解，足  
24 見被告於締約之初即無任何刻意隱瞞系爭105.48坪空間原為  
25 停車格情事，原告就此事實亦應有所知悉，自難認被告有何  
26 施用詐術可言。

27 4. 至證人陳承正雖另證稱：公證人在公證時只有提到承租範  
28 圍，沒有提到系爭標的一樓內有停車格等語（桃簡卷第66  
29 頁），然系爭租約既已有明確標示停車格之平面圖作為附  
30 件，且交由原告閱覽確認後，兩造始締結系爭租約，參諸前  
31 揭見解，即難謂被告有何故意隱匿而對原告施用詐術之情。

01 5.況原告雖主張被告故意在系爭105.48坪空間內堆積貨物，致  
02 原告無法確認系爭大樓1樓內有停車格劃設云云，固據證人  
03 陳承正證稱：看廠房時，廠房內堆滿貨物，我沒有看到停車  
04 格等語（桃簡卷第66頁），然縱認原告看廠房時確實系爭大  
05 樓1樓處有堆置貨物，惟系爭大樓既使用執照標示為工廠、  
06 工廠（附屬停車空間）、工廠（附屬辦公室）、工廠（附屬  
07 餐廳、工廠（附屬宿舍）等情（重訴卷第37頁），則系爭標  
08 的實際交付原告前，作為廠房使用而堆置貨物，顯未違背使  
09 用常情，實難執此遽認被告有何故意詐欺原告或隱匿事實乙  
10 情，況證人魏志明即本件兩造簽署系爭租約之房屋仲介亦於  
11 本院言詞辯論期日證稱：雖然現場有貨物堆積，且因有灰  
12 塵、地板經硬化處理，故停車格的線會比較模糊，但是仍然  
13 可見有停車格的線等語（桃簡卷第67頁），核與被告所提出  
14 系爭大樓1樓出租前照片中仍可隱約見停車格線乙情相符

15 （桃簡卷第29頁），自被告所提出照片可看出地面上系爭10  
16 5.48坪空間停車格線依然可見。至原告另提出現場照片主張  
17 被告有刻意擦去停車格畫線乙節（下稱系爭照片，桃簡卷第  
18 91至97頁），然查系爭照片除未標示區域以外，亦均為黑  
19 白，實難自原告所提出之系爭照片辨別該處有無停車格之劃  
20 設，且系爭照片中，除有一張為拍攝於107年7月17日以外  
21 （桃簡卷第91頁），其餘均為被告將房屋交付原告裝修後所  
22 拍攝，自均難做為原告主張被告有於締約前故意隱匿系爭10  
23 5.48坪空間原為停車格之證據，是原告此部分主張，應屬無  
24 據。

25 6.此外，又無其他積極事證，足資認定被告有故意不告知原告  
26 系爭系爭標的內有系爭105.48坪空間之情事。是原告主張被  
27 告故意詐欺原告締結系爭租約，應非可採。

28 (二)承上，原告主張因遭被告詐欺，原告係依法終止系爭租約，  
29 被告應依給付不能規定負損害賠償責任，爰依不當得利法律  
30 關係請求被告返還溢繳租金1,408,000元，有無理由？

31 1.原告不能證明被告有何故意對原告施用詐術，致原告陷於錯

01 誤締結系爭租約乙節，已如前述，又自原告於107年8月28日  
02 經核准辦理工廠登記之資料可知，原告所提出申請工廠登記  
03 資料中，在1樓建物面積配置圖中已有明確劃設「停車空  
04 間」，此見桃園市政府114年1月20日府經工行字第11490502  
05 25號函暨函附原告工廠登記資料在卷可稽（桃簡卷第101至1  
06 11頁反面，1樓建物面積配置圖於桃簡卷第108頁反面），益  
07 徵系爭標的內有原劃設為停車格區域，並經原告向桃園市政  
08 府合法申請工廠登記核准在案，再者，證人陳承正亦證稱在  
09 原告向被告終止系爭租約前，原告均可在系爭標的處正常營  
10 運等語（桃簡卷第65頁反面），堪信原告於締結系爭租約時  
11 應已可得而知系爭標的內系爭105.48坪空間原係設置為停車  
12 格乙節，且系爭標的確係合於約定使用狀態，亦未使原告有  
13 何被迫不得營運或受任何不利處分之情，自難認被告有何不  
14 完全給付或給付不能，而應負損害賠償責任之情。

15 2.至原告雖主張其申請bluesign證書，因其中要求「license/  
16 permits which are necessary for legal compliance wit  
17 h local authorities」（合法遵守地方當局所必需之許可  
18 證要求），而主張原告廠商有權要求賠償或解除契約，是其  
19 受有因被告不完全給付所受損害云云，然查原告所提出之bl  
20 uesign證書申請要求中，僅列出準則性要求，此有interal  
21 key requested documents/ questions列印資料在卷可參  
22 （桃簡卷第89至90頁），則原告是否可能因廠房內有部分面  
23 積劃設為停車格而受有何種損害？若有，則與系爭標的內有  
24 系爭105.48坪空間有何關聯？均未見原告舉證以實其說，自  
25 難為原告有利之認定。

26 3.基上，原告主張被告故意隱匿系爭標的內系爭105.48坪空間  
27 原為停車格，故原告得依民法第92條、類推同法第256條終  
28 止系爭租約，並對被告請求損害賠償，請求被告返還溢繳租  
29 金1,408,000元云云，自屬無據。

30 (三)承(一)，原告主張被告為不完全給付，請求依民法第227條第2  
31 項、第184條第1項前段規定請求被告賠償裝潢費、搬遷費4,

01 311,413元，有無理由？

02 承上，被告之給付尚難認有不完全給付情事，詳如前述，原  
03 告復未舉證證明被告對其有何其他侵權行為，是以原告請求  
04 被告對其負損害賠償責任，於法無據。是原告主張被告不完  
05 全給付，欲終止系爭租約，並據此請求被告不完全給付之損  
06 害賠償責任，賠償裝潢與搬遷費4,311,413元，亦無所據。

07 (四)承(一)，則原告主張因被告不完全給付始終止系爭租約，其得  
08 免除租金給付義務，故被告於系爭強制執行事件中請求111  
09 年2月至同年4月租金442,502元、相當3個月租金之違約金41  
10 3,951元、懲罰性違約金427,624元，為不當得利，應予返  
11 還，有無理由？

12 1.又雙方議定租金為每月新台幣：壹拾參萬陸仟元整．．．承  
13 租人不得藉任何理由拖延或拒絕支付租金．．．；本契約於  
14 期限屆滿前，乙方（即原告，下同）得終止租約，依前項約  
15 定得終止租約，乙方應於6個月前通知甲方（即被告，下  
16 同），並賠償甲方1個月租金額之違約金。如乙方未能先期  
17 通知而逕行終止租約者，應賠償甲方3個月租金額之違約  
18 金；租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應同時簽出公司登  
19 記、工廠登記、營業登記或其他登記，並立即將租賃之不動  
20 產返還甲方．．．乙方未依本條第一項約定返還租賃不動產  
21 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  
22 額外，並得請求相當月租金額三倍（未足一個月者，以日租  
23 金折算）之懲罰性違約金至乙方返還租賃不動產予甲方之日  
24 為止，系爭租約第3條、第11條、第12條約定明確（重訴卷  
25 第37頁、第41頁）。是依系爭租約，原告雖可任意終止系爭  
26 租約，但於終止前6個月通知被告，否則應賠償被告3個月租  
27 金額之違約金，若有逾期未返還租賃物之情，被告除得請求  
28 原告給付相當租金額以外，尚得請求原告給付相當月租金額  
29 3倍之懲罰性違約金。

30 2.承上，原告既不能舉證證明被告有何不完全給付致原告受損  
31 之事實，原告自不得逕依民法第92條終止系爭租約。又原告

01 雖主張被告因系爭強制執行事件獲償111年2月至同年4月租  
02 金442,502元、相當3個月租金之違約金413,951元、懲罰性  
03 違約金427,624元，共計1,284,077元等語，然對被告辯稱租  
04 金部分係聲請執行3個月租金428,400元，加計相當3個月違  
05 約金，共計受償855,953元，懲罰性違約金部分受償320,531  
06 元，共計受償1,176,484元，與原告主張金額有落差係因另  
07 加計執行費、遲延利息，且追加執行聲請部分經執行法院駁  
08 回之故乙節，業據被告提出士林地院111年度司執字第41893  
09 號裁定、士林地院保管款支出清單在卷可參（桃簡卷第18至  
10 20頁），且為原告所不爭執（桃簡卷第134至136頁），先予  
11 敘明。

### 12 3.經查：

13 (1)原告於111年3月31日以存證信函通知被告將於111年4月30日  
14 終止系爭租約，為兩造所不爭執，並有存證信函在卷可參  
15 （重訴卷第139至143頁），可知原告未依系爭租約所約定於  
16 6個月前通知即逕行終止系爭租約，依系爭租約第11條第2  
17 項，被告自得向原告請求3個月租金額即408,000元（計算  
18 式：136,000元  $\times$  3）之違約金。

19 (2)又原告未給付被告111年2月至4月間共計3個月租金乙節，為  
20 兩造所不爭執，僅原告辯稱因被告提供之系爭標的不合於約  
21 定使用狀態而得免租金給付義務云云，然被告所提供之系爭  
22 標的難認有不完全給付情事，已認定如前，原告主張得免除  
23 租金給付義務云云，尚無依據，原告自應依系爭租約約定給  
24 付租金。是被告依系爭租約，於系爭強制執行事件中對原告  
25 執行3個月租金，自屬有據。原告前揭主張，應無理由。

26 (3)原告主張被告應返還逾期占用之懲罰性違約金部分，原告雖  
27 否認其係於111年5月23日遷離系爭標的，主張在111年4月29  
28 日就已遷讓返還系爭房屋云云，然：

29 ①按訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當  
30 事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊  
31 防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決

01 言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦  
02 方法為與該確定判決意旨相反之主張，此就民事訴訟法第40  
03 0條第1項規定之趣旨觀之甚明。又法院於確定判決理由中，  
04 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事  
05 人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，除有顯然違  
06 背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形  
07 外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得  
08 再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上  
09 之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，  
10 以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即  
11 所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院102年度  
12 台上字第106號判決意旨參照）。

13 ②經查，本院於113年1月25日所為前案判決中，原告為本件被  
14 告，被告則為本件原告，依前開說明，本件中原告及被告就  
15 前案判決重要爭點於本件訴訟不得再為相反之主張，本院亦  
16 不得再為相反之判斷，即有爭點效之適用，而前案判決已因  
17 兩造均未上訴，而於113年2月27日確定，有民事確定判決證  
18 明疏在卷可稽，且前案判決已將原告何時遷讓返還系爭標的  
19 列為重要爭點，並經兩造於前案舉證、辯論後，認原告於11  
20 1年5月23日始遷讓返還系爭標的乙節，有前案判決在卷可稽  
21 （桃簡卷第22至28頁），並經本院職權調閱前案卷宗核閱無  
22 訛，就原告何時遷讓返還系爭標的，原告復未於本件訴訟中  
23 提出訴訟資料足以推翻原判斷，本院自不能為相反之判斷。  
24 準此，原告於111年5月23日始遷讓返還系爭標的乙節，應堪  
25 認定。

26 ③而系爭租約既已於111年4月30日終止，則原告自111年5月1  
27 日起至同年月23日止占用系爭標的，即已違反系爭租約第12  
28 條第3項約定，被告依該條約定對原告強制執行相當租金額3  
29 倍之懲罰性違約金312,800元（計算式：136,000元  $\times$  3 = 3  
30 3 3，小數點以下四捨五入），加計利息後，受償懲罰性違  
31 約金320,531元，應非無據。

01 ④又原告雖主張懲罰性違約金過高請求酌減等語，然原告業於  
02 系爭強制執行案件中對士林地院提起債務人異議之訴，經士  
03 林地院以111年度訴字第1497號案件受理，然因原告未繳納  
04 裁判費而經該院於111年10月14日裁定駁回起訴，有士林地  
05 院111年度訴字第1497號裁定在卷可稽（桃簡卷第34頁），  
06 且原告亦於111年10月20日具狀聲請士林地院盡速將系爭強  
07 制執行案件扣押款項發給債權人（即被告），亦有民事陳述  
08 意見狀在卷可參（桃簡卷第35頁），足見原告對被告請求月  
09 租金額3倍之懲罰性違約金亦同意給付甚明。況自兩造經濟  
10 部商工登記公示資料查詢，原告解散前資本總額與規模均不  
11 亞於被告，此有公司基本資料2紙在卷可參，而兩造均為公  
12 司，締約能力相當，雙方於訂約時，已能考量己方履約之意  
13 願、經濟能力、他方違約時己方所受損害之程度等主、客觀  
14 因素，本於平等地位自主決定違約金之多寡，作為債務不履  
15 行之損害賠償預定金額，則原告既已違反系爭租約，即應遵  
16 照系爭租約之約定給付懲罰性違約金，故原告辯稱違約金過  
17 高云云，自不可採。除此之外，原告並未提出任何證據證明  
18 違約金有何過高情形，本院亦認為違約金無過高情形，自不  
19 予以酌減。

20 ⑤是原告主張依民法不當得利法律關係，請求被告返還系爭強  
21 制執行事件所得懲罰性違約金，亦非可採。

22 (五)原告前揭請求均無理由，已如前述，則被告本件所為抵銷抗  
23 辯亦無庸審酌，併予敘明。

24 六、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第2項、第423條、第  
25 92條、類推適用民法第256條、系爭租約第4條第3項、第184  
26 條第1項前段、民法第179條等規定，請求被告給付原告7,00  
27 3,490元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
28 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經  
29 駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
31 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

03 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明  
06 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
07 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 5 日

10 書記官 徐于婷