

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第637號

原告 吳玉珍  
訴訟代理人 陳祖德律師  
複代理人 李克欣律師  
被告 績優興業有限公司

法定代理人 張浚瑋  
被告 沅杭有限公司

法定代理人 張浚瑋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄0號廠房騰空遷讓返還原告。

被告績優興業有限公司應將公司登記自系爭廠房遷離。

被告績優興業有限公司應自民國114年3月1日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告新臺幣200,000元。

被告沅杭有限公司應自民國114年3月1日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告新臺幣100,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔88%，餘由原告負擔。

本判決第1項、第3項、第4項得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。此觀民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條之規

01 定自明。查原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼桃園市  
02 ○○區○○路0段000巷00弄0號廠房（下稱系爭廠房）騰空  
03 遷讓返還原告。(二)被告應將工廠登記及戶籍自系爭廠房遷  
04 離。(三)被告績優興業有限公司（下稱績優公司）應自民國11  
05 4年3月1日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原  
06 告新臺幣（下同）600,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
07 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告沅杭有限  
08 公司（下稱沅杭公司）應自114年3月1日起至騰空遷讓返還  
09 系爭廠房之日止，按月給付原告300,000元，及自起訴狀繕  
10 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣  
11 於114年6月17日具狀變更聲明如下所示（見本院卷第31  
12 頁）。核原告所為，係減縮並更正應受判決事項之聲明，合  
13 於前揭規定，應予准許。

14 二、本件被告經合法通知，無正當理由未於本院114年7月4日言  
15 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，  
16 爰依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯  
17 論而為判決。

18 貳、實體部分：

19 一、原告主張被告於113年3月1日分別簽訂租賃契約書（下合稱  
20 系爭租約），共同向伊承租系爭廠房，租賃期間均自113年3  
21 月1日起至114年2月28日止，並約定績優公司每月應給付租  
22 金100,000元，沅杭公司則每月應給付租金50,000元。又兩  
23 造合意系爭租約到期後不再續租，然系爭租約屆滿後，被告  
24 迄未將系爭廠房返還原告，是績優公司應自系爭契約屆滿之  
25 翌日（即114年3月1日）起按月給付伊相當於租金之利益10  
26 0,000元，並依系爭租約第6條給付租金4倍之違約金400,000  
27 元，而沅杭公司則應自114年3月1日起按月給付伊相當於租  
28 金之利益50,000元，並依系爭租約第6條給付租金4倍之違約  
29 金200,000元，爰依租賃物返還請求權、民法第179條、系爭  
30 租約第6條提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭廠  
31 房騰空遷讓返還原告。(二)績優公司應將公司登記自系爭廠房

01 遷離。(三)績優公司應自114年3月1日起至騰空遷讓返還系爭  
02 廠房之日止，按月給付原告500,000元。(四)沅杭公司應自114  
03 年3月1日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告  
04 250,000元。

05 二、被告則以：我們6月底會搬走等語置辯。並聲明：原告之訴  
06 駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告主張之上揭事實，業據提出與其所述相符之系爭租約、  
09 系爭廠房照片、原告與被告員工之通訊軟體LINE對話紀錄擷  
10 圖、士林劍潭郵局存證號碼32號存證信函暨回執、蘆竹郵局  
11 存證號碼103號存證信函暨回執為證（見本院卷第7頁至第21  
12 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第29頁反面至第30  
13 頁），自堪信為真實。從而，原告依租賃物返還請求權請求  
14 被告將系爭廠房騰空遷讓返還與原告，並請求績優公司將公  
15 司登記自系爭廠房遷離，即屬有據。

16 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
17 益。民法第179條定有明文。又所謂受利益者，係指因某項  
18 事由而受之個別具體利益而言，使用收益固屬之，即占有本  
19 身亦具有財產價值，不失為不當得利之客體。而無權占用他  
20 人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金  
21 之利益。查被告於系爭租約屆滿後，無合法占有權源，而受  
22 有繼續使用系爭廠房之利益，致原告受有不能使用、收益系  
23 爭廠房之損害，揆諸前開說明，原告請求被告自系爭租約屆  
24 滿之翌日起，分別給付相當於租金之利益，即績優公司按月  
25 給付100,000元、沅杭公司按月給付50,000元，即屬有據。

26 (三)按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債  
27 務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另  
28 行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之  
29 強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，  
30 並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金  
31 額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受

01 之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會  
02 經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應  
03 以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；  
04 後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務  
05 人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰  
06 性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當  
07 事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定  
08 予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。茲分敘如  
09 下：

10 1. 觀諸系爭租約未並列損害賠償及違約金，其中第6條之約定  
11 亦未明定為懲罰性違約金，且原告復自承：系爭租約第6條  
12 之約定為損害賠償總額預定性質之違約金等語（見本院卷第  
13 31頁反面），是此部分約定應屬損害賠償總額預定性質之違  
14 約金約款，先予敘明。

15 2. 依系爭租約第6條，兩造約定被告如於租期屆滿時，未將系  
16 爭廠房返還原告時，原告得請求被告按月給付租金5倍之違  
17 約金。查被告於系爭租約屆滿後，未將系爭廠房返還原告乙  
18 情，業經認定如前，是依系爭契約第6條約定，原告自得請  
19 求被告給付違約金。

20 3. 本院審酌原告因被告未依約返還系爭廠房所受損害，應係不  
21 能就系爭廠房使用、收益之租金損失，及利用租金再行投資  
22 所得獲致之收益，然租金損失部分已自上述相當於租金之不  
23 當得利獲得填補，是原告請求被告自114年3月1日起至返還  
24 系爭廠房之日止，分別給付違約金，即績優公司按月給付原  
25 告400,000元、沅杭公司按月給付原告200,000元，顯屬過  
26 高，爰依職權酌減原告違約金數額為績優公司按月給付原告  
27 100,000元、沅杭公司按月給付原告50,000元，逾此範圍則  
28 屬無據。

29 四、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、民法第179條及系爭  
30 租約第6條，請求被告給付如主文第1項、第2項、第3項及第  
31 4項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍則無理由，應予

01 駁回。  
02 五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判  
03 決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，就主文第1  
04 項、第3項、第4項，依職權宣告假執行。又主文第2項命績  
05 優公司應將公司登記自系爭廠房遷離，乃命績優公司為一定  
06 之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，於判決確定  
07 時始得視為有已有意思表示，性質上不適於為假執行，故本  
08 院自無依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣  
09 告假執行之必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所  
10 附麗，應併予駁回之。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
12 審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 4 日

15 桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

16 以上為正本係照原本作成。

17 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上  
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 4 日

22 書記官 黃怡瑄