

宣 示 判 決 筆 錄

110年度板簡字第517號

原 告 麗 瑋 企 業 股 份 有 限 公 司

法 定 代 理 人 彭 錦 簡

訴 訟 代 理 人 彭 彥 瑋

許 俊 明 律 師

被 告 昱 豐 科 技 紡 織 有 限 公 司

法 定 代 理 人 洪 進 東

訴 訟 代 理 人 葛 志 強

上 列 當 事 人 110 年 度 板 簡 字 第 517 號 返 還 租 賃 房 屋 等 事 件 於 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日 辯 論 終 結 ， 於 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日 下 午 4 時 30 分 整 ， 在 本 院 板 橋 簡 易 庭 公 開 宣 示 判 決 ， 出 席 職 員 如 下 ：

法 官 李 崇 豪

法 院 書 記 官 葉 子 榕

通 譯 謝 盛 宇

朗 讀 案 由 到 場 當 事 人 ： 均 未 到

法 官 宣 示 判 決 ， 判 決 主 文 、 所 裁 判 之 訴 訟 標 的 及 其 理 由 要 領 如 下 ：

主 文

被 告 應 將 坐 落 門 牌 號 碼 新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 街 ○ ○ ○ 巷 ○ ○ ○ 號 房 屋 全 部 騰 空 遷 讓 返 還 原 告 ， 其 履 行 期 間 為 參 個 月 。

被 告 應 自 民 國 一 一 ○ 年 一 月 一 日 起 至 騰 空 遷 讓 返 還 前 項 房 屋 之 日 止 ， 按 月 給 付 原 告 新 臺 幣 柒 拾 參 萬 伍 仟 元 。

原 告 其 餘 之 訴 駁 回 。

訴 訟 費 用 由 被 告 負 擔 十 分 之 九 ， 餘 由 原 告 負 擔 。

本 判 決 原 告 勝 訴 部 分 得 假 執 行 。

原 告 其 餘 假 執 行 之 聲 請 駁 回 。

事 實 及 理 由 要 領

一、原告主張：緣被告於民國（下同）108年12月20日向原告承租坐落於新北市○○區○○街○○○巷○○○號房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期1年，自109年1月1日起至109年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）000000元，押租金為100萬

01 元。嗣原告於109年9月間即口頭向被告告知租期屆滿不續租
02 並於109年12月4日以觀音草潔郵局第109號存證信函通知
03 被告，租期屆滿不再續租並請被告依約返還搬遷，又於110
04 年1月4日以觀音草潔郵局第4號存證信函，再次請被告搬空
05 點交，然而被告毫無任何搬空點交之舉措。嗣原告再於110
06 年1月19日寄發律師函予被告公司，請被告於函到7日內與原
07 告委任律師聯繫，並確認返還系爭房屋等事宜，亦告知被告
08 公司依租約約定每月違約金為5倍租金即0000000元。詎被告
09 仍藉詞推託迄今拒絕返還系爭房屋。為此，爰本於租賃契約
10 之法律關係，訴請被告遷讓返還系爭房屋，及自110年1月1
11 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約金0000000
12 元等語。

13 二、被告則辯以：被告承租原告系爭房屋已長達24年，被告短時
14 間內尋找適當之新廠房確有難度，希望法院給被告搬遷之時
15 間，願意於110年7月31日前將房屋返還原告各等語。

16 三、經查：

17 （一）原告主張之事實，業據提出與所述相符之房屋租賃契約書
18 、存證信函及建物登記第二類謄本等件影本為證，且為被
19 告所不爭執，自堪信原告之主張為真正。

20 （二）按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被
21 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履
22 行期間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項前段定有
23 明文。原告請求被告自系爭房屋遷讓，固具有非一定期間
24 不能履行之性質，然參諸原告請求被告等遷讓房屋、提起
25 本件訴訟距今已將近4個月，其期間自不宜過久，以免不
26 當損及原告之利益，是本院斟酌被告等之境況，兼顧原告
27 之利益，爰定3個月之期間命被告履行遷讓系爭房屋。

28 （三）次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金
29 。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
30 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
31 法履行債務時，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條定有明文。又違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第二百三十三條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。最高法院著有62年台上字第1394號判例可資參照。又約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦定有明文。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。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，亦有最高法院79年台上字第1915號、79年台上字第1612號判例可參。查本件系爭租約第6條固約定：「乙方於租期屆滿時除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」等語，此有原告所提系爭租約影本乙件在卷可稽。本件原告依上開約定請求違約金，被告雖未抗辯約定之違約金過高，然依上開最高法院判例意旨，本院非不得於調查事證認定當事人約定之違約金過高時，依職權酌減之。是依上開說明，衡諸本件原告因被告於租約屆滿後未即時遷讓系爭租賃房屋而繼續占用，原告固因此受有損害，惟所約定按照租金5倍之違約金，顯然過高，而審酌原告除上開相當租金之損害外，尚因耗時耗費以訴訟或其他方式請求被告返還該屋，亦受有其他損失等一切情事，認兩造約定之違約金應核減至按月以735,000元計算始為允當

，是其逾此範圍之部分即不應准許。

(四) 從而，原告爰依租賃契約之法律關係訴請①被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○○號房屋全部遷讓返還予原告。②被告應自110年1月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告735,000元之違約金，為有理由，應予准許，至逾此部份之請求，為無理由，應予駁回，其餘假執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

四、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項第1款所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中 華 民 國 110 年 5 月 27 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書 記 官 葉子榕

法 官 李崇豪

上列為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 5 月 27 日

書 記 官 葉子榕