

臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第867號

原告 和泰電機股份有限公司

法定代理人 洪紹明

訴訟代理人 蘇俊誠律師

被告 吉菓股份有限公司

法定代理人 黃云又

訴訟代理人 容滋傑

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落屏東縣○○市○○段○○○號土地門牌屏東縣屏東市○○區○○○路○號廠房遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍拾柒萬肆仟伍佰貳拾陸元，及自民國一一〇年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，被告並應自民國一〇九年十一月十三日起，至遷讓交還上開廠房之日止，按月給付原告新臺幣拾貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用百分之九十九由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項前段於原告以新臺幣壹佰玖拾萬捌仟捌佰肆拾貳元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰柒拾貳萬陸仟伍佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、緣伊所有坐落屏東縣○○市○○段○○○號土地上廠房（門牌號碼：屏東縣○○市○○區○○○路○號，下稱系爭廠房），於107年12月20日出租被告，兩造並於107年12月21日訂立廠房租賃契約書（下稱系爭租賃契約），租賃期間自107年12月20日起至111年12月19日止，租金每月新臺幣（下同）12萬元，租金應於每年12月1日及6月1日前支付，一次開立6張租金支票，分別於每月20日兌現，嗣後變更給付租

01 金時間為每月20日匯付下個月之租金。詎被告於108年8月
02 20日起，多次未遵期匯付租金，經伊寄發存證信函催告後，
03 被告雖於109年7月13日給付積欠之12萬元租金，之後至10
04 9年10月21日止，均未給付租金，經伊於109年10月21日以
05 高雄民壯郵局第246號存證信函催告應於7日內給付積欠租
06 金，被告仍未依期付款，伊即於109年11月11日以高雄民壯
07 郵局第257號存證信函為終止系爭租賃契約之意思表示，故
08 系爭租賃契約已於109年11月12日終止，被告應返還系爭廠
09 房。而被告於109年11月12日前積欠租金共計84萬元，扣除
10 押租保證金後，被告尚應給付租金60萬元（計算式：84萬元
11 - 24萬元 = 60萬元）。

12 (二)、又依系爭租賃契約第8條約定：「乙方於租期屆滿時，除經
13 雙方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按現狀遷空交
14 還甲方，不得藉詞推諉、或主張任何權利，如不即時遷讓交
15 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
16 遷讓完了之日止，乙方決無異議。」，系爭租賃契約業於10
17 9年11月12日終止，被告迄今未遷讓交還系爭廠房，依約應
18 按月給付違約金60萬元（計算式：租金12萬元×5 = 60萬元
19 ）。退步言，若違約金之計算金額為鈞院所不採，被告亦應
20 給付伊相當於租金之不當得利，即自109年11月13日起至遷
21 讓交還房屋之日止，按月給付12萬元。

22 (三)、綜上，系爭租賃契約業已終止，被告無權占用系爭廠房，為
23 此，爰依系爭租賃契約及民法第440條、第455條規定，提
24 起本訴。並聲明：(1)被告應將坐落屏東縣○○市○○段00地
25 號土地上門牌屏東縣○○市○○區○○路○號廠房遷讓交
26 還原告；被告並應給付原告60萬元暨起訴狀繕本送達之翌日
27 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告並應
28 自109年11月13日起，至遷讓交還上開廠房之日止，按月給
29 付原告60萬元之違約金。(2)原告願供擔保，請准予宣告假執
30 行。

31 二、被告則以：

伊確實有積欠原告租金84萬元，然此係因109年受疫情影響無獲利所致，伊曾請求原告減少租金，惟未獲原告同意，非故意拒絕給付租金。伊既因新冠肺炎面臨營運困境，此乃兩造簽立系爭租賃契約後所生不可抗力事件，非簽約當時所能預料，而屬情事變更，請求本院依民法第227條之2規定減少給付租金。另系爭廠房應由原告負修繕義務，然原告均未修繕，伊為原告共支付2萬1,705元修繕費（即109年2月12日電容器開關45元、109年5月13日工廠油漆3,690元、109年6月12日釘子200元、109年9月7日2樓廁所控制開關170元、109年12月30日電梯維修8,000元、110年1月8日修水關達五金材料及工資費用9,600元），及代墊原告應負分擔系爭廠房電費7,874元，伊為抵銷抗辯，應自原告請求積欠租金中扣除。另若需返還系爭廠房，需耗時3至6個月，預估遷廠費用為100萬元。另依民法第429條、第430條規定，系爭廠房應由原告負修繕責任，詎伊公司通知原告修繕，均未獲置理，致伊公司自行修繕，上開修繕費用應由租金中抵扣等語置辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一)、被告於107年12月20日向原告承租系爭廠房，並於107年12月21日訂立廠房系爭租賃契約，租賃期間自107年12月20日起至111年12月19日止，租金每月12萬元，租金應於每年12月1日及6月1日前支付，一次開立6張租金支票，分別於每月20日兌現，嗣變更給付租金時間為每月20日匯付下個月之租金。

(二)、被告自108年8月20日起未依約給付租金，經原告寄發存證信函催告後，被告有於109年7月13日給付積欠之12萬元租金，之後至109年10月21日止，均未給付租金等情，為被告所不爭執，並有系爭廠房、土地第一類謄本、及系爭租賃契約在卷足憑（見本院卷第31至41頁），是原告主張上開事實

01 應堪信為真。

02 四、得心證之理由

03 原告主張被告積欠租金已逾2個月，其已依法終止系爭租賃
04 契約，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件兩造爭
05 執事項厥為：(一)系爭租賃契約成立後，是否有情事變更原則
06 之適用，而得由本院酌減租金？(二)原告請求被告遷讓返還系
07 爭廠房、給付積欠租金及違約金有無理由？(三)承上，若有理
08 由，則被告應給付之金額為若干？茲分敘如下：

09 (一)、系爭租賃契約成立後，無情事變更原則之適用，不得由本院
10 酌減租金。

11 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
12 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
13 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。按民法第
14 227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠信原則
15 內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下
16 位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨
17 在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之
18 法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當
19 事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定
20 之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公
21 平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進
22 而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法
23 律關係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對
24 於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之
25 真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該
26 風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能
27 預料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅
28 能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，
29 請求增減給付（最高法院103年度臺上字第308號判決意旨
30 參照）。

31 2.經查，被告辯稱其自109年1月起因新冠肺炎疫情嚴重影響

公司營收，依系爭租賃契約原約定租金顯失公平，主要係以被告108年1至2月、109年1至2月營業人銷售額與稅額申報書（見本院卷第155至157頁）為證。然被告早於108年8月起即未繳納租金，此節為被告所不否認，而當時尚未發生新冠肺炎之疫情，則被告辯稱受疫情所累致無力支付租金云云，顯屬無據。至於被告復辯稱係因其改選董事長至遲繳租金云云。惟縱認被告內部人事改選之情為真，然仍負有按約給付租金之義務，被告卻漠視此契約責任未依約給付租金，其違約顯屬有可歸責之事由甚明。又再觀諸被告提出之營業人銷售額與稅額申報書於108年度銷售額1至2月為131萬1,480元；109年度銷售額1至2月為15萬2,616元，至多僅得認被告於109年度銷售額較諸108年度減縮，惟尚難遽認該銷售額之減縮原因確均係新冠肺炎疫情所致，則被告主張因新冠肺炎疫情之情事變更而依系爭租約原約定租金給付顯失公平，殊難遽採。另新冠肺炎疫情乃普遍性對於各行業衝擊，若單方給予減租之優惠利益，無異即對原告造成損害，顯然對原告亦不公，是被告請求本院應依民法第277條之2第1項規定減輕給付租金金額為5萬元云云，自無理由。

(二)、原告請求被告遷讓返還系爭廠房為有理由。

1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1、2項及第455條前段分別定有明文。
2. 經查，被告自108年8月20日起，即未依約匯付租金，原告早於109年6月10日即以被告自109年3月20日起未依約支付租金，已積欠3個月之租金共36萬元為由，寄發存證信函催告，嗣再於109年6月29日再次以被告積欠4個月租金發

存證信函催繳，此有存證信函及回執附卷可參（見本院卷第41至49頁）。被告雖於109年7月13日給欠原告租金12萬元，然自此之後，即未支付任何租金，至109年12月21日止被告已積欠7個月租金計84萬元，原告最終109年11月11日以高雄民壯郵局第257號存證信函為終止系爭租賃契約之意思表示，此亦有高雄民壯郵局第257號存證信函暨回執在卷可佐（見本院卷第61至73頁），復為被告所不爭執。是以，被告遲付租金之總額達2個月以上，原告於109年11月11日以高雄民壯郵局第257號存證信函為終止系爭租賃契約之意思表示，核屬有據，系爭租賃契約業於109年11月12日終止，則被告自租約終止翌日起即無再行占有系爭廠房之合法權源。從而，本件原告依上開規定，請求被告返還系爭廠房，即屬有據。

(二)、原告請求被告給付租金57萬4,526元，及按月給付違約金12萬元有理由，逾此部分為無理由。

1.原告主張被告至109年11月11日止共積欠租金84萬元，扣除押租金24萬元，尚欠租金60萬元一節，為被告所不爭執（見本院卷第102頁）。被告雖辯稱：希望原告給予其5個月遷廠，並減輕租金為5萬元，及其為原告系爭廠房支出修繕費用2萬1,705元修繕費應自原告請求給付之租金抵銷云云。然查：

(1)是否給予搬遷期及特殊情形時得減輕租金二事項，經查兩造系爭租賃契約就關於應給予被告搬遷期及減租並無約定，民法租賃節亦無規定，且原告當庭表示不同意（見本院卷第102頁），則被告此部分請求實難准許。

(2)按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第429條、43

01 0 條定有明文。復按二人互負債務，而其給付種類相同，並
02 均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。
03 民法第334條第1項前段亦有明定。本件被告辯稱其代原告
04 墊付2萬1,705元修繕費（即109年2月12日電容器開關45
05 元、109年5月3日工廠油漆3,690元、109年6月12日釘
06 子200元、109年9月7日2樓廁所控制開關170元、109
07 年12月30日電梯維修8,000元、110年1月8日修水馬達五
08 金材料及工資費用9,600元）及系爭廠房7,874元電費，合
09 計2萬9,579元應自租金抵銷等語。原告當庭表示上開電梯
10 維修費8,000元、修水馬達五金材料及工資費用9,600元、
11 系爭廠房電費7,874元，共2萬5,474元雖為系爭租賃契約
12 終止後所生，本不應由其負擔，然為訴訟經濟同意予以抵銷
13 （見本院卷第140頁），是被告主張之2萬5,474元之抵銷
14 抗辯，應屬有理，而得許可。另剩餘4,105元被告既未舉證
15 證明曾經通知原告修繕及有何修繕必要性，故被告此部分之
16 抵銷抗辯，即屬無理。

17 (3)原告得向被告請求租金之金額為60萬元，而被告代原告支付
18 之修繕費用、電費共2萬5,474元，並經原告同意被告予以
19 抵銷，是扣除上開金額，原告得向被告請求給付之額為57萬
20 4,526元，逾此部分即無理由。

21 (4)系爭租賃契約第8條固約定：「乙方於租期屆滿時，除經雙
22 方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按現狀遷空交還
23 甲方，不得藉詞推諉、或主張任何權利，如不即時遷讓交還
24 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
25 讓完了之日止，乙方決無異議。」。另按當事人得約定債務
26 人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有
27 訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務
28 人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約
29 金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當
30 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
31 250條定有明文。觀諸兩造系爭租賃契約第8條之文義即係

01 規範承租人未遵期遷讓返還房屋予出租人即應賠償出租人因
02 此所受之損害，性質上係屬損害賠償額預定性質違約金之約
03 定至明。又按約定之違約金額過高者，得減至相當之數額，
04 民法第252條定有明文。至於違約金之金額是否相當，即須
05 依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以
06 為斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照
07 ）。本院審酌兩造簽訂之系爭租賃契約，合意租金為每月12
08 萬元，而此乃基於訂約初始系爭廠房、被告使用收益之現況
09 考量，兩造基於契約自由原則下約定之金額。然被告未按期
10 支付租金，經原告終止租約，卻仍占有系爭廠房土地，因而
11 獲有節省向他人承租之費用，致妨害原告自行使用收益或租
12 賃予第三人，減損原告可得之使用或租金收益，從而綜合參
13 酌系爭租賃契約性質、被告違約迄今致原告所受其他損害暨
14 所失利益等一切情況，認為系爭租賃契約第8條約定之違約
15 金金額60萬元尚屬過高，爰依民法第252條規定，依職權酌
16 減原告所得請求之違約金為每月12萬元。故應認原告請求被
17 告於遷讓返還系爭廠房前按月支付12萬元之違約金為適當，
18 逾此金額，尚乏所據。

19 五、綜上所述，原告本於系爭租賃契約、民法第455條之規定，
20 請求被告被告應將系爭廠房遷讓交還原告；被告並應給付原
21 告57萬4,526元，及自110年1月23日起至清償日止，按週
22 年利率百分之5計算之利息；暨被告應自109年11月13日起
23 ，至遷讓交還上開廠房之日止，按月給付原告12萬元，為有
24 理由，應予准許，逾此範圍，即無理由，應予駁回。

25 六、假執行部分：原告就主文第1、2項勝訴部分陳明願供擔保
26 請為宣告假執行，被告亦陳明願供擔保請准宣告免為假執行
27 ，本院經核均無不合，而法院定擔保金額，應斟酌當事人所
28 應受之損害為衡量之標準，本院爰依兩造因假執行或免為假
29 執行後，他造因此可能遭受之損害，爰各酌定相當之擔保
30 金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，
31 應予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決
02 結果不生影響毋庸逐一論列，附此敘明。

03 八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
04 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
05 文。

06 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日
07 民事第一庭 法 官 陳怡先

08 正本係照原本作成。

09 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
10 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
11 均須按他造當事人之人數附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 3 月 17 日
14 書記官 張孝妃