臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第754號

原　　告　國茂木業有限公司
法定代理人　鄭茂川
訴訟代理人　顏嘉誼律師
　　顏火炎律師
上　一　人
複　代理人　顏嘉德律師
被　　告　特鴻企業股份有限公司
法定代理人　田岡平
訴訟代理人　田清文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國108 年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○○號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國一○八年四月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣參拾陸萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣參拾參萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。

五、本判決第二項於原告按月以新臺幣壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○○ 號房屋（下稱系爭建物）騰空遷出，並將系爭建物返還原告；㈡被告應給付原告198 萬元暨自民國108 年4 月起迄至遷讓日止，按月給付原告新臺幣（下同）36萬元；㈢願供擔保請准宣告

假執行。嗣原告於108 年8 月19日提出民事縮減訴之聲明狀變更聲明為：㈠被告應將系爭建物騰空遷出，並將系爭建物返還原告；㈡被告應自民國108 年4 月1 日起迄至遷讓日止，按月給付原告36萬元；㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第111 頁）。經核此部分係屬於減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告向原告承租系爭建物，用以作為回收輪胎工廠作業，租賃期間為103 年3 月15日至108 年3 月14日，雙方簽有租賃契約書（下稱系爭租約）。惟108 年3 月14日租賃期限屆至後，承租人即被告竟仍未將工廠遷出，爰依民法第455 條、第767 條規定，請求被告將系爭建物騰空遷出，並將系爭建物返還原告，另依系爭租約第8 條約定，請求被告自108 年4 月1 日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月依照租金2 倍之違約金36萬元給付原告。並聲明：㈠被告應將系爭建物騰空遷出，並將系爭建物返還原告；㈡被告應自108 年4 月1 日起迄至遷讓日止，按月給付原告36萬元；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：其目前仍為系爭建物之管理使用人，且系爭建物內尚有被告所有之器械、設備，惟系爭建物內部分設備已遭查封。對於原告請求被告遷讓返還系爭建物沒有意見，並同意將系爭建物騰空遷讓返還予原告，但系爭建物已租了10幾年，希望原告能給予時間搬遷。另對於原告請求按月給付違約金36萬元，因為火災之發生，被告幾乎破產，沒有能力負擔等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項：

㈠原告為新北市○○區○○街○○○○ 號房屋（即系爭建物）之所有權人，被告於103 年3 月15日向原告承租系爭建物，用以作為回收輪胎工廠作業，雙方簽有租賃契約書，租賃期限為103 年3 月15日至108 年3 月14日，每月租金18萬元（即系爭租約）。

㈡兩造於108 年3 月14日系爭租約到期後並無續約，且被告於108 年3 月14日租約到期後仍未依約將系爭建物遷讓返還予原告；被告現仍管理使用系爭建物，且系爭建物內仍有被告所有之器械、設備等財物。

四、本件爭點：

㈠原告主張被告於108 年3 月14日租約到期後仍未依約將系爭建物遷讓返還予原告，故依民法第455 條、第767 條規定請求被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告，有無理由？

㈡對於原告主張依據系爭租約第8 條約定，請求被告自108 年4 月1 日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月依照租金貳倍之違約金36萬給付原告，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455 條定有明文；又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段定有明文。再按租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物。查本件被告於系爭建物之租賃關係於108 年3 月14日屆期終止後，並無續約，業據兩造供陳在卷（見本院卷第106 頁至107 頁），且有系爭租約影本1 份（見本院卷第13頁至第19頁）在卷可稽，顯見被告已無占有系爭建物之正當權源，惟被告迄今仍占用系爭建物，即屬無權占有，是原告主張依民法第455 條前段、第767 條第1 項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物，洵屬有據。

㈡次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。，民法第250 條第1 項定有明文。是則，違約金謂當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，應支付之金錢或其他給付，並依其性質不同，分有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同；前者以違約金作為債務不履行所

生損害之賠償總額；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償；當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250 條第2 項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。經查，細繹系爭租約第8 條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，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貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」（見本院卷第15頁），可知兩造約定違約金之目的，乃係強制承租人即被告於租期屆滿時，應即時履行其遷讓返還系爭建物之義務，則上開約定應屬懲罰性違約金之性質。再查，系爭租約於108 年3 月14日屆期終止，被告未依約交還系爭建物，顯已違約，是於租期屆至後當計付違約金。本院審酌兩造間系爭租約已於108 年3 月14日屆滿，被告迄今仍占有使用系爭建物，而於系爭租約終止前，系爭建物每月租金為18萬元，應為市場機制合理之價額，兼衡兩造之利益損害，併參考社會經濟狀況等一切情事，認原告請求被告應自108 年4 月1 日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付租金2 倍之違約金即36萬元，尚稱適宜。

六、綜上所述，原告依民法第455 條前段、第767 條第1 項前段規定，並依系爭租約第8 條約定，請求：①被告應將系爭建物騰空遷讓返還予原告；②被告應自108 年4 月1 日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告36萬元，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　108　　年　　11　　月　　26　　日

民事第六庭　審判長法　官　陳映如

法　官　謝宜雯

法　官　莊哲誠

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　108　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　尤秋菊