臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第117號

原　　告　合盛貿易開發股份有限公司
法定代理人　曾俊義
訴訟代理人　楊貴森律師
被　　告　台原生物科技股份有限公司
法定代理人　李曙男

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應遷出位於新竹縣○○鄉○○村○鄰○○路○○ 號之廠房並交還原告。

被告應給付原告新臺幣捌拾捌萬肆仟零參拾貳元及自民國一０八年七月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一０八年七月二十日起至遷讓返還前開第一項廠房之日止，按月於每月十六日給付原告新臺幣陸拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣玖萬貳仟壹佰柒拾玖元，由原告負擔新臺幣玖佰貳拾貳元，由被告負擔新臺幣玖萬壹仟貳佰伍拾柒元。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾玖萬肆仟陸佰柒拾柒元為被告供擔保後，得為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，依民事訴訟法第385 條第1 項前段，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：兩造分別於民國101 年7 月30日、102 年7 月1 日依序簽立廠房租賃契約書、廠房租賃補充契約書（下合稱系爭租約，或分稱系爭廠房租約、系爭增補租約），約定原告將新竹縣○○鄉○○村○ 鄰○○路○○號之廠房（下稱系爭廠房）出租予被告，租賃期間為101 年8 月1 日至115 年4 月30日，擔保金90萬元，至110 年4 月30日每月租金新

台幣（下同）30萬元（租金營業稅稅額外加），被告應於每月1日繳納之，如被告於系爭租約終止或期限屆滿之翌日起，不及時遷讓交還系爭廠房時，原告得向被告請求按照廠租增加1倍之違約金至遷讓之日止，嗣被告分別簽發以台灣中小企業銀行為付款人，發票日分別為108年1月1日、108年2月1日之支票2紙，用以支付108年1、2月份租金及稅金各31萬5,000元，合計63萬元，均經退票而不獲付款，原告於108年3月5日以臺北中山郵局第213號存證信函通知被告於文到7日內給付系爭廠房108年1、2月租金共63萬元，否則即依法終止系爭租約，該函於108年3月6日由被告收受，惟被告仍未置之不理，原告再於108年3月21日以臺北復興橋郵局第378號存證信函通知被告終止系爭租約，並請求被告14日內遷出系爭廠房，經被告108年3月25日收受後，兩造系爭租約已合法終止，被告迄今未為遷出系爭廠房並將之交還原告，爰依系爭租約及民法第455條租賃物返還請求權，求為被告遷讓系爭廠房，同時依系爭租約求為被告給付自108年1月1日起至108年3月25日止，積欠房租及營業稅額89萬2,500元，及依不當得利法則求為被告給付自108年4月1日起至108年5月15日止，相當於租金之不當得利45萬元，二者金額合計134萬2,500元，暨108年5月16日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告30萬元，再依系爭租約求為被告自108年5月16日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月於每月16日給付原告60萬元違約金（每月廠租30萬元、每月廠租加1倍違約金＝30萬元。30萬元＋30萬元＝60萬元）等語，聲明：（一）、被告應遷出位於新竹縣○○鄉○○村○　鄰○○路○○號之廠房並交還原告。（二）、被告應給付原告134萬2,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。（三）、被告應自108年5月16日起至遷讓交還系爭廠房止，按月於每月16日給付原告30萬元。（四）、被告應自108年5月16日起至其遷讓交還上開廠房止，按月於每月16日給付原

告60萬元之違約金。（五）、前開第（二）項部分，請准供擔保宣告假執行。（六）、訴訟費用由被告負擔。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

四、原告上開主張被告欠租乙情，業據提出與所述相符之租約、支票及退票理由單、存證信函及其回執等件為證（附於本院卷第17～32頁），而被告迄未到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信被告欠租乙事為真正。

五、按，承租人應依約定日期，支付租金；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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439 條前段、第440 條第1 、2 項、第455 條前段分別定有明文。惟承租人積欠租金，除以擔保金抵償外，達二個月以上時，出租人始得收回房屋，復為土地法第100 條第3 款所明定。且土地法第100 條第3 款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516 號判例參照）。是就積欠租金額是否已達二個月以上之認定，自應以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件。

六、查，原告於108 年3 月5 日以臺北中山郵局第213 號存證信函通知被告於文到7 日內給付系爭廠房108 年1 、2 月租金共63萬元，否則即依法終止系爭租約，該函於108 年3 月6 日由被告收受（見本院卷第22～27頁），嗣原告再於108 年3 月21日以臺北復興橋郵局第378 號存證信函通知被告因未給付前開金額63萬，及用以給付108 年3 月租金（含稅金）之支票亦遭退票，爰終止系爭租約並請求被告14日內遷出系爭廠房暨給付原告94萬5,000 元，該函於108 年3 月25日由被告收受（見本院卷第28～33頁），然原告訴請被告給付10

8年1月1日起至108年3月25日止之租金（含稅金）89萬2,500元，依前揭說明，應抵扣依系爭廠房租約第3條第2項由被告交付之擔保金90萬元（見本院卷第17頁），尚未達已遲延給付逾2個月租金之要件，則原告主張自108年3月25日起系爭租約已合法終止，委無可採。惟自108年1月1日起至本件起訴狀繕本送達時即108年7月19日（見本院送達證書卷），共計6月又19日，被告積欠之租金（含稅金）208萬3,065元【（6月X31萬5,000元/月）+（19日/31日X31萬5,000元）=189萬元+19萬3,065元=208萬3,065元。小數點元以下4捨5入，下同】，扣除前揭擔保金90萬元，已達遲延給付逾2個月租金之要件，且迄今仍未給付，可認系爭租約於本件起訴狀繕本送達被告時即108年7月19日即合法終止。從而，原告求為被告應遷讓返還返系爭廠房，暨同時一併結清自108年1月1日起至108年3月25日之遲付租金總額（含稅金）88萬4,032元【（2月X31萬5,000元/月）+（25日/31日X31萬5,000元）=63萬元+25萬4,032元=88萬4,032元】，應予准許，逾此範圍，即屬無據，應予駁回。

七、次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人建物者，可獲得相當於法定租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。本件兩造間系爭租約業因被告逾2期租金未給付而生終止之效力，而系爭廠房租約第7條第1項約定「乙方於本租賃契約終止…之翌日起，應即將租賃標的物交還」，被告未依約於系爭租約終止之翌日即108年7月20日起返還系爭廠房，自係受有相當於租金之不當得利，故原告請求被告自108年7月20日起至被告遷讓返還系爭廠房之日止，按月於每月16日給付30萬元，即屬有據，逾此範圍，即屬無據，不應准許。

八、再按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之

賠償總額。其約定如債務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。經查，系爭廠房租約第7條第1項約定「乙方…如不及時遷讓交還廠房屋時，甲方得向乙方請求按照廠租增加壹倍之違約金至遷讓之日止」，被告既未於終止租約之翌日即108年7月20日遷讓返還系爭房屋，則原告依上開約定請求違約金，自屬有據。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益（消極損害、預期利益等）為衡量標準。本院審酌被告於租賃關係終止後雖未依約履行遷讓返還系爭廠房之義務，惟原告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益等，而目前社會經濟處於存款低利率之狀況，且被告穩定承租已逾5 年各情，原告請求被告按月給付相當月租額之2倍違約金，依一般通念顯屬過高，應予酌減至相當月租金額之1 倍即30萬元計算違約金為適當，是以原告請求被告應自108 年7 月20日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月於每月16日給付原告違約金30萬元，為有理由，超過部分則乏所據。

九、綜上所述，原告依系爭租約及民法第455 條租賃物返還請求權，求為被告遷讓返還系爭廠房予原告，同時依系爭租約求為被告給付自108 年1 月1 日起至108 年3 月25日止，積欠房租（含稅金）88萬4,032 元及自108 年7 月20日起至清償日止，按年息5 %計算之利息（民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條規定、本院送達證書卷參看），及依不當得利法則求為被告自108 年7 月20日起至被告遷讓返還系爭廠房之日止，按月於每月16日給付原告相當租金之不當得利30萬元暨求為被告自108 年7 月20日起至遷讓返還

系爭廠房之日止，按月於每月16日給付原告違約金30萬元，為有理由，應予准許，逾此範圍，即屬無據，應予駁回，如主文第1至4項所示。前開准許之88萬4,032元及其遲延利息，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與民事訴訟法第390條第2項規定相符，爰酌定相當擔保金額予以宣告，至原告敗訴部分，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回，如主文第6至7項所示。

十、訴訟費用之負擔：本件訴訟標的價額920萬2,900元（系爭廠房房屋現值831萬0,400元＋原告請求被告給付積欠房租及營業稅額89萬2,500元。其餘附帶請求不予併算其價額，見本院卷第33頁108年5月29日本院108年度補字第379號裁定及第34～38頁原告書狀及其附件），應徵收第一審起訴裁判費9萬2,179元，業據原告預為繳納（收據乙紙見本院卷第3頁反面），本院審理結果認原告之訴一部有理由，一部無理由，其中敗訴部分涉及相當於租金之不當得利、違約金部分，因屬民事訴訟法第77條之2第2項規定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，故依同法第79條規定，以兩造勝敗比例，由原告負擔1％【計算式：（89萬2,500元－88萬4,032元）÷920萬2,900元。不足1％以1％計算】即922元，由被告負擔99％即9萬1,257元，如主文第5項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　2　　日

民事庭　　法　官　周美玲

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，應按不服程度一併繳納上訴審裁判費暨添具繕本1件。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　2　　日

書記官　吳月華