

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第269號

原告 電合科技股份有限公司

法定代理人 趙耀明

訴訟代理人 王進勝律師

張釗銘律師

被告 菩陽科技股份有限公司

法定代理人 黃月嬌

訴訟代理人 黃文堯

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國111年1月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將公司登記地址自門牌號碼高雄市○○區鎮○○巷00
○○號2樓辦理遷出變更登記。

二、被告應將門牌號碼高雄市○○區鎮○○巷00○○號房屋1樓
遷讓返還原告。

三、被告應給付原告新臺幣90萬6,872元，及自民國110年2月
10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並應
自民國109年7月1日起至返還前項房屋之日止，按月給付
原告新臺幣6萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第二、三項部分，於原告以新臺幣33萬1,000元、30
萬2,300元供擔保後，各得假執行；但被告如以新臺幣99萬
2,600元、90萬6,872元為原告預供擔保，各得免為假執行
。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年8月31日簽訂房屋租賃契約（
下稱系爭租約），由被告向伊公司承租門牌號碼高雄市○○
區鎮○○巷00○○號房屋（下稱系爭房屋）1、2樓部分面
積共520平方公尺，約定租期自107年9月1日起至110年

01 8 月 31 日止，每月租金為新臺幣（下同）6 萬元，伊公司並
02 同意被告將公司登記地址設於系爭房屋 2 樓。嗣後兩造於 10
03 8 年 5 月 27 日簽訂終止租賃契約協議書（下稱終止協議），
04 合意於同年 6 月 30 日終止系爭租約，被告應自行結清、繳納
05 租賃期間使用系爭房屋所應負擔之水、電費，如未依約履行
06 ，復未在伊公司通知後 3 日內繳納，致由伊公司代墊，被告
07 即應加付按代墊金額一倍之懲罰性違約金予伊公司。此外，
08 被告應於 108 年 6 月 30 日前自系爭房屋搬離，並應於 108 年
09 6 月 30 日當天將系爭房屋及鑰匙交付返還伊公司，如未依約
10 履行，即應自 108 年 7 月 1 日起至遷讓返還房屋之日止，給
11 付按上開租金 2 倍計算之違約金予伊公司。詎被告於系爭租
12 約終止後，僅將鑰匙交付返還伊公司，迄今未結清繳納水、
13 電費，致由伊公司代墊，且仍繼續占有使用系爭房屋 1 樓，
14 復未辦理公司登記地址遷出變更登記，對此，伊公司已於 10
15 8 年 10 月 1 日寄發存證信函催告被告於收受後 7 日內清償租
16 金及水、電費，並自系爭房屋搬離，惟被告於同年 10 月 2 日
17 收受上開存證信函後，迄 108 年 10 月 9 日仍未為清償及搬離
18 。系爭租約既已終止，依系爭租約第 12 條第 1 項、第 3 項及
19 終止協議第 2 條、第 5 條約定，伊公司得請求被告辦理公司
20 登記地址遷出變更登記，並請求被告遷讓返還系爭房屋 1 樓
21 ，及請求被告給付水、電費及違約金共 18 萬 6,872 元、租金
22 違約金 144 萬元，合計 162 萬 6,872 元，暨請求被告自 109
23 年 7 月 1 日起至辦理公司登記地址遷出變更登記及返還系爭
24 房屋 1 樓之日止，按月給付伊公司 12 萬元等情，並聲明：(一)
25 被告應將公司登記地址自系爭房屋 2 樓辦理遷出變更登記。
26 (二)被告應將系爭房屋 1 樓遷讓返還原告。(三)被告應給付原告
27 162 萬 6,872 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
28 按週年利率百分之 5 計算之利息，並應自 109 年 7 月 1 日起
29 至辦理第一項遷出變更登記及返還第二項房屋之日止，按月
30 給付原告 12 萬元。(四)聲明第 2、3 項部分，原告願供擔保請
31 准宣告假執行。

01 二、被告則以：對於原告請求辦理公司登記地址遷出變更登記，
02 及遷讓返還系爭房屋1樓部分，伊公司無意見。惟就水、電
03 費部分，系爭房屋面積為804.18平方公尺，伊公司僅承租其
04 中1、2樓部分面積共520平方公尺，原告復於租賃期間另
05 行提供系爭房屋予第三人設立公司登記地址，並提供2樓樓
06 頂供訴外人即伊公司當時總經理何永盛設置鴿舍養鴿，所生
07 水、電費不應全部由伊公司負擔，而應由所有設址於系爭房
08 屋之公司依使用比例分攤。又伊公司自108年5月起即無法
09 進入系爭房屋搬離物品，原告拒絕伊公司進入系爭房屋在先
10 ，自不能再以伊公司未依約遷讓返還房屋為由，而依系爭租
11 約及終止協議請求伊公司給付違約金等語，資為抗辯，並聲
12 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決
13 ，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)、兩造於107年8月31日簽訂系爭租約，約定由被告承租原告
16 所有系爭房屋1、2樓部分面積共520平方公尺，租期自10
17 7年9月1日起至110年8月31日止，每月租金6萬元。被
18 告復以系爭房屋2樓為公司登記地址，向高雄市政府完成設
19 立登記。

20 (二)、兩造於108年5月27日簽訂終止協議，約定於108年6月30
21 日終止系爭租約，被告應於約定時間自系爭房屋騰空遷離，
22 並將房屋及鑰匙返還原告，另應結清繳納應負擔之水、電費
23 。

24 (三)、被告於108年6月30日將系爭房屋鑰匙返還原告，惟系爭房
25 屋1樓仍留有被告之物品，尚未清空。系爭房屋之水、電費
26 自107年8月11日、107年8月1日起，均至108年6月30
27 日止，均由原告繳納，金額如本院卷一第43至65頁繳費單據
28 所示。

29 (四)、原告於108年10月1日寄發左營新莊仔郵局001124號存證信
30 函催告被告於收受後7日內清償租金及水、電費，並將物品
31 清空，復表示對系爭房屋內之部分物品行使留置權。被告迄

01 今未給付原告請求之租金及水、電費，亦未將物品清空及辦
02 理遷出變更公司登記地址。

03 四、本院之判斷：

04 (一)、關於原告聲明第1、2項部分：

05 按系爭租約第12條第1項約定：「租期屆滿或租賃契約終止
06 時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記」
07 有系爭租約在卷可稽（見本院卷一第27頁）。查系爭租約
08 業經兩造於108年6月30日合意終止，惟系爭房屋1樓仍有
09 被告之物品，被告迄今仍占有使用系爭房屋1樓，並以系爭
10 房屋2樓為公司登記地址之事實，為兩造所不爭執，被告對
11 於原告請求其辦理公司登記地址遷出變更登記及遷讓返還房
12 屋，亦表示無意見（見本院卷二第66頁），則原告依前揭約
13 定，請求被告將公司地址自系爭房屋2樓辦理遷出變更登記
14 並遷讓返還系爭房屋1樓，自屬有據。

15 (二)、關於原告聲明第3項部分：

16 1.系爭租約第12條第3項約定：「承租人未依第1項約定返還
17 房屋時，出租人得向承租人請求返還房屋期間之相當月租金
18 額外，並得請求相當月租金額1倍（未足1個月者，以日租
19 金折算）之違約金至返還為止」；終止協議第2條約定：「
20 乙方（按即被告，下同）應在租約終止日前，自租賃房屋騰
21 空遷離，並於租約終止日時，將房屋及鑰匙點交返還予甲方
22 （按即原告，下同）。乙方如未履行時，自租約終止日之翌
23 日起至騰空遷讓返還房屋日止，應依原租約之2倍之月租金
24 額，按月賠償給甲方」、第5條約定：「乙方先前因使用租
25 賃房屋所應繳的水費、電費、瓦斯費、電話費、管理費等，
26 應自行自費結清。如有未結清至房屋租約終止日者，乙方應
27 在甲方通知後3日內補交；如果逾期不補交，致甲方代墊者
28 乙方應加付代墊金額1倍的懲罰性違約金予甲方」，有系
29 爭租約及終止協議附卷足稽（見本院卷一第27、35頁）。

30 2.關於水、電費及違約金部分：

31 (1)查依系爭租約第5條約定，系爭房屋於租賃期間內之水、電

費均由被告負擔（見本院卷一第25頁），證人即被告前負責人于順生亦到場證稱：系爭租約係伊擔任被告負責人時，代表被告所簽訂，簽約時兩造約定系爭房屋之水、電費全部由被告負擔，因為原告僅使用系爭房屋其中1間面積約50平方公尺之辦公室，被告則承租系爭房屋1、2樓部分面積約520平方公尺之廠房，並設置高壓電、供水系統、高壓空氣、氮氣、純水系統、污染防治系統等設備，均非常耗電，被告考量自身用電量甚大，且原告僅使用其中1間辦公室，故同意負擔系爭房屋全部之水、電費；又系爭房屋2樓樓頂由何永盛設置、使用之鴿舍，係使用被告純水系統過濾雜質、礦物質後產生之大量廢水，故被告亦同意一併負擔鴿舍之水、電費；被告承租系爭房屋時，除何永盛外，並無原告人員或第三人使用系爭房屋或在系爭房屋內辦公等語（見本院卷二第350至352頁），足認被告於簽訂系爭租約時確有同意負擔租賃期間之全部水、電費，且當時除被告及何永盛外，並無他人使用系爭房屋。則被告猶執前詞辯稱不應由其負擔全部之水、電費云云，即無足採。

- (2) 系爭房屋之水、電費自107年8月11日、107年8月1日起，均至108年6月30日止，均由原告繳納，金額如本院卷一第43至65頁繳費單據所示，原告於108年10月1日以前營新莊仔郵局001124號存證信函催告被告於收受後7日內清償水、電費，惟被告迄今仍未給付原告請求之水、電費等情，為兩造所不爭執，並有上開繳費單據、存證信函及收件回執在卷可憑（見本院卷一第37頁正反面、第43至65頁，卷二第265頁），則原告依終止協議第5條約定，請求被告給付代墊之水、電費及加付代墊金額1倍之懲罰性違約金，即屬有據。又系爭房屋於租賃期間內之107年10月9日至108年6月10日之水費共2,412元（491 + 547 + 715 + 659 = 2412），107年10月1日至108年5月29日之電費共9萬1,024元（12276 + 5209 + 45034 + 28505 = 91024），合計9萬3,436元，則原告就此部分請求被告給付18萬6,872元（9343

6 × 2 = 186872) ，應予准許。

3. 關於租金違約金部分：

(1) 查系爭房屋1樓留有被告之物品，經原告於108年10月1日
以左營新莊仔郵局001124號存證信函催告被告於收受後7日
內將物品清空，惟被告迄今未將物品全部清空之事實，為兩
造所不爭執，則原告依系爭租約第12條第3項及終止協議第
2條約定，請求被告給付違約金，自屬有據。

(2) 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。至於違約金之金額是否相當，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。本院審酌兩造簽訂系爭租約，同意租金以每月6萬
元計算，乃基於訂約之初系爭房屋、被告使用收益之現況考
量，基於契約自由原則所約定之金額，然被告於系爭租約終
止後仍占有系爭房屋1樓，致妨害原告自行使用收益，減損
原告可得之使用或租金收益，並參酌被告承租系爭房屋係作
為廠房使用，且被告原承租系爭房屋1、2樓，現僅占有使
用1樓，復已搬離部分物品（見本院卷二第322、323、35
3頁）等一切情狀，因認系爭租約第12條第3項及終止協議
第2條約定之違約金額以每月租金2倍即12萬元計算，尚屬
過高，爰依職權酌減原告所得請求之違約金為每月6萬元。
據此計算，原告請求被告給付自108年7月1日起至109年
6月30日止之違約金共72萬元（60000 × 12 = 720000），及
自109年7月1日起至遷讓返還系爭房屋1樓之日止，按月
給付違約金6萬元，尚屬有據，應予准許。逾此範圍之請求
，不應准許。至原告雖一併請求被告給付自109年7月1日
起至將公司登記地址自系爭房屋2樓辦理遷出變更登記之日
止之違約金，惟系爭租約第12條第3項及終止協議第2條均
僅就被告「未遷讓返還房屋」之情形為約定，而不及於被告
「未遷出公司登記地址」之情形，則原告關此部分之請求，
即難認有據，應不予准許。

(3) 被告固辯稱：原告自108年5月起即拒絕伊公司進入系爭房

01 屋搬離物品，自不能再以伊公司未依約遷讓返還房屋為由，
02 而請求伊公司給付違約金云云。惟查，被告於110年4月9
03 日言詞辯論期日先稱其自108年10月起無法進入系爭房屋，
04 於110年5月20日具狀改稱其自108年6月以後無法進入系
05 爭房屋，再於110年9月17日言詞辯論期日改稱其自108年
06 5月起即無法進入系爭房屋等語（見本院卷二第66、91、20
07 2頁），前後所述不一，且經本院於110年11月19日言詞辯
08 論期日詢以被告在系爭租約終止後有無曾向原告表示欲進入
09 系爭房屋搬離物品，據被告表示：有，伊公司在108年10月
10 9日「以後」有以存證信函通知原告等語（見本院卷二第30
11 2頁），則被告是否確有在108年10月9日「以前」通知原
12 告其欲進入系爭房屋，但經原告拒絕，即非無疑。被告雖謂
13 ：伊公司於收受原告寄發之左營新莊仔郵局001124號存證信
14 函後，即依該存證信函所示於108年10月9日前往系爭房屋
15 ，詎原告竟拒絕伊公司進入云云，然被告法定代理人黃月嬌
16 於刑案偵查中自承：伊無法記憶有無先行通知原告欲於108
17 年10月9日前往系爭房屋，惟因108年10月9日為週三，伊
18 認為當日應有原告人員在場，因而逕行前往，但未料當日無
19 原告人員在場等語（見臺灣高雄地方檢察署109年度調偵字
20 第516號卷第385頁），可見被告於108年10月9日係在未
21 通知原告之情況下，逕自前往系爭房屋，而因當天原告無人
22 在場，被告始無法進入，於此情形，自難認被告不得其門而
23 入，乃原告拒絕其進入所致，被告上開所辯，顯與事實不符
24 。又被告於108年11月6日寄發鳥松郵局000058號存證信函
25 予原告，表示欲於同年11月8日早上10時前往系爭房屋搬遷
26 部分設備，嗣被告遵期前往，原告有讓被告進入系爭房屋搬
27 離物品等情，為兩造所不爭執，並有上開存證信函足憑（見
28 本院卷二第313頁），惟被告當天僅搬走防潮箱3台、烘箱
29 3台、超音波洗淨器1台及漏斗磁4個，其餘物品則未搬離
30 ，其後本院民事執行處於108年12月17日前往系爭房屋查封
31 被告所遺留如本院卷二第281、282頁拍賣動產清單所示之

物品（即無菌無塵操作台等12樣物品），而被告在108年11月8日後直至110年11月29日止，均未再向原告表示要前往系爭房屋搬離物品，系爭房屋內仍有被告之物品之事實，業據被告陳明在卷（見本院卷二第303、353、354頁），並見原告接獲被告通知後，並未拒絕被告進入系爭房屋，且被告於108年11月8日最後一次前往系爭房屋，此後長達2年均未再向原告表示欲前往系爭房屋搬離物品，堪認系爭房屋內現仍留有被告之物品，乃被告怠於前往搬離所致。被告執前詞辯稱其係因原告拒絕其進入系爭房屋之不可歸責事由，致未能依約遷讓返還房屋云云，要無可採。

(4) 被告另謂：伊公司部分物品經原告行使留置權，原告不得再請求伊公司給付違約金云云，然原告有無留置被告遺留之物品，與其已否就留置物取償，及得否依前揭約定請求被告給付違約金，核屬二事，且原告僅就被告所遺留其中3、4樣物品行使留置權，業據兩造陳述明確（見本院卷二第355頁），復徵諸原告所寄發左營新莊仔郵局001124號存證信函載明請求被告將留置物品以外之物品搬離清空等語，及於108年11月8日早上應被告之要求使其進入系爭房屋搬離物品等情，足見原告並未阻止被告搬離其餘物品，則被告迄今未將其餘物品搬離，即難認已將系爭房屋遷讓返還原告，而仍應依前揭約定給付違約金。又被告就原告已就留置物取償之事實，並未舉證以實其說，則其執前詞辯稱原告不得請求其給付違約金云云，亦無可採。是被告以其無法遷讓返還系爭房屋，乃原告刻意阻撓所致，且原告已就部分物品行使留置權，辯稱原告不得請求其給付違約金云云，洵無足取。

4. 從而，原告得請求被告給付之水電費及違約金為18萬6,872元，得請求被告給付之租金違約金為72萬元，合計90萬6,872元（ $000000 + 720000 = 906872$ ），而得請求被告按月給付之租金違約金則為6萬元。

五、綜上所述，本件原告依系爭租約第12條第1項、第3項及終止協議第2條、第5條約定，請求判決：(一)被告應將公司登

記地址自系爭房屋2樓辦理遷出變更登記；(二)被告應將系爭房屋1樓遷讓返還原告；(三)被告應給付原告162萬6,872元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年2月10日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並應自109年7月1日起至將公司登記地址自系爭房屋2樓辦理遷出變更登記及返還系爭房屋1樓之日止，按月給付原告12萬元，於如主文第1至3項所示範圍內為有理由，應予准許。超過部分，非有理由，應予駁回。主文第2、3項原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。至被告雖聲請傳訊證人何永盛、趙耀明，並請求調取系爭房屋108年7月1日起之水、電費單據，與先前之水、電費單據相比較，以供確認，俾證明租賃期間尚有他人使用系爭房屋，不應由被告負擔全部水、電費，惟此部分事實業經傳訊證人于順生查明屬實，自無再加以調查之必要，爰不依聲請傳訊。又本件原告之請求雖為一部有理由，一部無理由，惟本院審酌其請求被告辦理公司登記地址遷出變更登記及遷讓返還系爭房屋1樓部分為全部勝訴，爰命被告負擔全部訴訟費用，併予敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
民 事 第 二 庭 法 官 林 婕 妤

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 111 年 1 月 28 日

