

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第119號

原告 邱東和

訴訟代理人 陳銘傑律師

被告 和勤精機股份有限公司

法定代理人 黃亦翔

訴訟代理人 李進建律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣425,898元及自民國110年2月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之5，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣425,898元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告原起訴依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定、兩造間租賃契約（下稱系爭租約）第6條約定，請求被告將坐落彰化縣埔鹽鄉南興段816、817、818、819、820、821、822、823、824地號土地（同段土地、建物下逕稱地號、建號）上68、203建號建物、如附圖一編號甲、甲1至甲7所示建物（下稱系爭甲建物，坐落基地為如附圖一編號甲、甲1、甲2、甲4至甲7所示土地，下稱系爭甲地）遷讓返還原告；將如附圖二編號A、A2至A8、B、B1、C、D、D1所示土地（下稱系爭A地）返還原告；將如附圖一編號乙、乙1所示建物（下稱系爭乙建物，坐落基地下稱系爭乙地）拆除，將所占用土地返還原告，並給付相當於租金之不當得利及違約金（系爭甲地、A地、乙地下合稱系爭土地；系爭甲建

物、乙建物下合稱系爭建物）。於訴狀送達被告後，因被告於訴訟繫屬中，將系爭甲建物、A地、乙地返還原告，原告乃變更聲明，另追加依系爭租約第12條約定請求，聲明：「（一）被告應給付原告新臺幣（下同）9,136,139元及自民國110年2月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。」核其變更、追加前後之訴，均係基於主張被告違反系爭租約，無權占有系爭土地之同一基礎事實，且為因情事變更而以他項聲明代最初聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第4款規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）被告於104年10月1日向原告承租系爭土地上68、203建號建物、系爭甲建物、系爭A地、系爭乙地，並於系爭乙地上興建系爭乙建物，約定租期至109年5月31日止，每月租金160,000元（下稱系爭租約）。嗣兩造於106年3月14日將租金調整為每月263,000元，原訂租期屆滿後，兩造合意將租期展延至109年7月31日。故系爭租約約定租期已於109年7月31日屆滿。被告雖已於109年6月1日先將68、203建號建物遷讓返還原告，惟遲至110年2月9日始將系爭甲建物、系爭A地、系爭乙地返還原告。

（二）被告自109年8月1日起至110年2月9日止，無權占有系爭土地，依系爭租約約定租金每坪138元計算，受有相當於租金之不當得利1,563,959元，應予返還。被告未於租期屆滿前，將系爭土地、建物返還原告，原告爰依系爭租約第6條約定，請求被告給付自109年8月1日起至110年1月31日止，以每月租金5倍計算之違約金7,422,180元，並依系爭租約第12條約定，請求給付原告因本件訴訟支出律師費150,000元。

（三）爰依民法第179條規定、系爭租約第6條、第12條約定，提起本件訴訟。並聲明：1. 被告應給付原告9,136,139元及自110年2月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

01 息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

02 三、被告則以：

03 (一) 兩造簽訂系爭租約時，原告為被告公司董事長，訴外人即
04 原告之子邱森玉為被告公司總經理。系爭租約係由無法定
05 代理權之邱森玉與原告訂約，自不成立、生效。如認原告
06 係授權邱森玉與其訂約，則屬自己代理，亦屬無效。

07 (二) 被告已於109年12月31日將系爭甲建物、系爭A地遷讓返還
08 原告，並於110年1月15日將系爭乙建物拆除，將系爭乙地
09 返還原告。原告請求相當於租金之不當得利，應以系爭土
10 地申報地價年息百分之2計算為準。

11 (三) 系爭租約乃原告自行於書店購買定型化契約簽訂，約定高
12 額違約金，有顯失公平情形，依民法第247條之1第2款、
13 第4款規定，應屬無效。如認有效，則計算違約金應以系
14 爭租約原訂租金每月160,000元為準。而原告擔任被告公
15 司董事長期間，出租被告公司廠房予第三人時，平均每坪
16 租金62元，且未約定違約金或僅約定租金1倍違約金，惟
17 系爭租約約定每坪租金自84元調漲為138元，又約定租金5
18 倍違約金，顯屬過高，應依民法第252條規定，予以酌減
19 至0元。另原告擔任被告公司董事長，未經董事會決議與
20 自己簽訂系爭租約，約定高額租金、違約金，損害被告公
21 司權益，其請求被告給付違約金，亦有民法第148條規定
22 權利濫用情形，不應准許。

23 (四) 原告請求律師費部分，如認有理由，請審酌本件訴訟開庭
24 次數、案件繁簡程度，予以酌減，以80,000元為適當等
25 語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁
26 回。2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 四、兩造不爭執事實（見本院卷第180頁）：

28 (一) 系爭土地為原告所有。

29 (二) 被告於104年10月1日向原告承租系爭土地上68、203建號
30 建物、系爭甲建物、系爭A地、乙地，並於系爭乙地上興
31 建系爭乙建物，約定租期至109年5月31日止，每月租金16

01 0,000元（即系爭租約）。兩造於106年3月14日將系爭租
02 約租金調整為每月263,000元，於系爭租約原約定租期屆
03 滿後，兩造合意將租期展延至109年7月31日。

04 五、本件爭點應為：

05 （一）系爭租約是否成立、生效？

06 （二）原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不
07 當得利，有無理由？

08 （三）原告依系爭租約第6條約定，請求被告給付違約金，有無
09 理由？被告抗辯系爭租約第6條約定為定型化契約條款，
10 顯失公平而無效，有無理由？被告抗辯上開違約金過高而
11 應酌減，有無理由？被告抗辯原告請求被告給付違約金，
12 為權利濫用，有無理由？

13 （四）原告依系爭租約第12條約定，請求被告給付律師費，有無
14 理由？被告抗辯應予酌減，有無理由？

15 六、得心證之理由：

16 （一）系爭契約已成立、生效：

17 1. 按公司之經理人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。
18 經理人之職權，除章程規定外，並得依契約之訂定。經理
19 人在公司章程或契約規定授權範圍內，有為公司管理事務
20 及簽名之權。經理人對於第三人之關係，就商號或其分
21 號，或其事務之一部，視為其有為管理上之一切必要行為
22 之權。經理人，就所任之事務，視為有代理商號為原告或
23 被告或其他一切訴訟上行為之權。公司法第8條第2項、第
24 31條、民法第554條第1項、第555條定有明文。故公司經
25 理人，依法本有代理公司權限。

26 2. 本件系爭租約係由邱森玉代理被告公司與原告簽訂乙情，
27 有租賃契約書在卷可稽（見本院卷第37頁至第40頁）。被
28 告既不否認邱森玉訂約時為被告公司總經理，揆諸前揭規
29 定，其即有權限代理被告公司訂約，且此項代理權限係本
30 於法律規定，而非董事長授權而來。故邱森玉本於其代理
31 權，與原告簽訂系爭租約，系爭租約即已成立、生效。況

01 被告已自認其確有向原告承租系爭甲建物、A地、乙地
02 （見不爭執事項（二）），其此部分抗辯，洵屬無稽，難
03 認可採。

04 （二）原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不
05 當得利，為有理由：

06 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民
08 法第179條定有明文。又無權占有他人土地，依社會通常
09 觀念，可獲得相當於租金之不當得利，所有權人自得請求
10 返還。次按土地法第97條第1項規定：城市地方房屋之租
11 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為
12 限。上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋
13 準用之。而該規定所謂土地申報價額，依土地法施行法第
14 25條、土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法
15 申報之地價。又此項租金數額，應以申報地價為基礎，斟酌
16 基地位置、工商繁榮程度、占用人利用土地經濟價值等
17 因素定之，非必達申報地價年息百分之10之最高額。

18 2. 經查，兩造不爭執系爭租約約定租期已於109年7月31日屆
19 滿。被告於系爭租約約定租期屆滿後，繼續占有系爭甲
20 地、A地、乙地，核屬無權占有，受有相當於租金之不當
21 得利，使原告受有相當於租金之損害，且二者間有直接因
22 果關係，則原告依民法第179條規定，請求被告返還相當
23 於租金之不當得利，即屬有據，應予准許。

24 3. 又原告主張被告已於110年2月9日將系爭甲建物、A地、乙
25 地返還原告乙情，為被告所否認，並答辯稱其已於109年1
26 2月31日、110年1月15日返還上開土地、建物等語，依民
27 事訴訟法第277條規定，自應由被告就其於上開時間返還
28 各該土地、建物之要件事實，負舉證責任。惟被告就此並
29 未舉證以實其說，而被告與原告約定於109年12月31日點
30 交之土地，係817、823、824、986地號土地非本件請求返
31 還範圍乙情，則據原告提出被告員工電子信件及確認書為

證（見本院卷第275頁至第279頁）。被告此部分答辯，即非可採。故本件計算被告受有相當於租金之不當得利期間，即應以109年8月1日至110年2月9日為準。

4. 茲審酌系爭土地位在彰化縣埔鹽鄉，北側、東北側臨路，交通尚稱便利，鄰近地區多為農田、鄉村，被告占有使用系爭土地係作為生產廠房等情，有本院勘驗筆錄（含簡圖及照片）在卷可佐（見本院卷第91頁至第113頁），認被告受有相當於租金之不當得利，應以系爭土地申報價額年息百分之6計算為適當。又系爭A地與系爭甲地、乙地重疊面積各為103、262平方公尺乙情，則有彰化縣溪湖地政事務所109年10月23日溪地二字第1090005258號函在卷可按（見本院卷第139頁），應予扣除。準此，被告無權占有系爭土地面積應為5,561平方公尺（計算式：（系爭甲地面積1,224平方公尺+系爭A地面積2,553平方公尺+系爭乙地面積2,149平方公尺）-（重疊103平方公尺+262平方公尺）=5,561平方公尺）。復依卷附土地登記謄本，系爭土地於109年申報地價為每平方公尺248元（見本院卷第19頁至第35頁），依此計算，被告自109年8月1日起至110年2月9日止，無權占有系爭土地所受相當於租金之不當得利，應為43,754元（計算式：系爭土地面積5,561平方公尺×申報地價每平方公尺248元×6%×193/365年=43,754元，小數點以下四捨五入，下同）。原告請求被告返還相當於租金之不當得利43,754元，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

（三）原告依系爭租約第6條約定，請求被告給付違約金，為有理由：

1. 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。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條、第252條定有明文。又按違約金之訂定，原應視為因債務不履行所生損害賠償總額之預定。關於損害賠償數額，在當事人間雖不妨於事前預為約定，惟其所約定數額，若與實際損害顯相懸殊者，法院自得以當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。

2. 查系爭租約第6條約定：「乙方（按即被告，下同）於租期屆滿時，除經甲方（按即原告，下同）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（按本件無連帶保證人），決無異議。」有租賃契約書在卷可查（見本院卷第38頁）。被告於系爭租約約定租期屆滿後，未即將系爭甲建物、A地、乙地返還原告，原告依系爭租約第6條約定，請求被告給付自109年8月至110年1月共計6個月期間之違約金，自屬有據，應予准許。次查，系爭租約第6條並無懲罰性違約金約定，揆諸前揭規定，自應解為損害賠償總額預定違約金。而原告因被告未於系爭租約租期屆滿時返還系爭土地、建物所受損害，即為相當於租金之損失，原告既已請求被告返還自109年8月1日起至110年2月9日止相當於租金之不當得利，所受損害已獲部分填補。再衡諸原告自被告於110年2月9日返還系爭土地、建物時起，迄今已逾1年，對系爭土地、建物未有具體使用收益行為，僅計畫將邱森玉經營公司搬遷至系爭土地、建物乙情，業據原告陳明在卷（見本院卷第342頁），可認系爭租約第6條約定按月租金5倍計算之違約金，明顯過高，應酌減為1個月租額為適當。準此，爰依原告主張以每坪138元計算原告得請求被告給付違約金232,144元（計算式：系爭土地、建物合計面積5,561平方公尺×0.3025×每坪138元×1個月=232,144元）。逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

- 01 3. 被告雖抗辯系爭租約第6條約定為定型化契約條款，顯失
02 公平而無效等語。惟按依照當事人一方預定用於同類契約
03 之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失
04 公平者，該部分約定無效：二、加重他方當事人之責任
05 者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247
06 條之1第2款、第4款定有明文。上開規定即所謂定型化契
07 約條款，係指一方當事人為與多數人訂約而事先擬定之契
08 約條款。查系爭租約固係坊間販售之制式約定條款，惟被
09 告並未主張或舉證證明系爭租約內容係原告預定用於同類
10 契約條款而訂定之契約條款，而依被告提出其與第三人簽
11 訂租賃契約書，亦非均使用與系爭租約相同內容條款（見
12 本院卷第249頁至第256頁），自不能認為系爭租約係原告
13 或被告為與多數人訂約而事先擬定之定型化契約條款，當
14 無民法第247條之1適用餘地。被告此部分抗辯，於法未
15 合，尚非可採。
- 16 4. 至於被告抗辯原告請求被告給付違約金，為權利濫用等
17 語。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為
18 主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。
19 民法第148條第1項、第2項定有明文。又行使權利是否以
20 損害他人為主要目的，應比較衡量權利人行使權利所能取
21 得利益，與他人及國家社會因此所受損失。倘行使權利，
22 自己所得利益極少而他人及國家社會所受損失極大者，基
23 於權利社會化基本內涵，可認為係以損害他人為主要目
24 的；惟在自由經濟市場機制下，倘當事人斟酌情況，權衡
25 損益，為追求其經濟效益或其他正當目的行使依法取得權
26 利，除係以損害他人為主要目的外，尚難遽指為權利濫
27 用。查本件訴訟純屬私權糾紛，與公共利益無關，而原告
28 依系爭租約第6條約定請求被告給付違約金，所得利益非
29 微，又被告為上市公司，109年10月、11月營收分別為2.0
30 9億元、2.37億元等情，則有經濟日報在卷可參（見本院
31 卷第203頁），要難認原告請求給付違約金對被告損害極

大。本院斟酌上情，認原告提請求被告給付違約金，尚非以損害被告為主要目的。從而，被告此部分抗辯，亦非可採。

（四）原告依系爭租約第12條約定，請求被告給付律師費，為有理由：

1. 查系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」有租賃契約書在卷可考（見本院卷第39頁），復為兩造所不爭執。又原告因被告於系爭租約約定租期屆滿後，未即依約返還系爭土地、建物，乃委任陳銘傑律師提起本件訴訟，支出律師費150,000元乙情，業據原告提出委任契約、收據為證（見本院卷第213頁、第215頁），原告依上開約定，請求被告給付律師費150,000元，核屬有據，應予准許。

2. 被告雖抗辯律師費部分應審酌本件訴訟開庭次數、案件繁簡程度，予以酌減，以80,000元為適當等語。惟查，系爭租約第12條應屬損害賠償約定，其性質上非屬違約金，自無民法第252條規定適用。而被告又未具體指明有何應予酌減之法律依據，其此部分答辯，即非可採。

（五）綜上，原告依民法第179條規定、系爭租約第6條、第12條約定，請求被告給付43,754元、232,144元、150,000元，合計425,898元，為有理由，應予准許。

（六）本件原告依不當得利、系爭租約法律關係請求被告給付，為無確定期限且未另約定利率之債務，本件原告變更訴之聲明之民事準備（一）狀繕本已於110年2月26日送達被告，有被告收件章在卷可證（見本院卷第182之1頁），則原告請求自110年2月27日起算至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

七、綜上所述，原告依民法第179條規定、系爭租約第6條、第12條約定，請求被告給付425,898元及自110年2月27日起至清

01 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
02 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

03 八、假執行之宣告：原告勝訴部分，所命給付金額未逾500,000
04 元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告
05 假執行。被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為
06 假執行，於法並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原
07 告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而
08 失所依據，應併予駁回。

09 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
10 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 111 年 3 月 17 日
13 民事第一庭 法 官 歐家佑

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
16 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
17 繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 3 月 17 日
19 書記官 黃明慧