

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第446號

原告 新來豐企業股份有限公司

法定代理人 蔡王秀女

訴訟代理人 廖苡智律師

被告 保境有限公司

兼

法定代理人 楊道彰

上二人共同

訴訟代理人 歐陽徵律師

上 一 人

複 代理人 鄭志彬律師

楊曜宇律師

上列當事人間請求不當得利等事件，本院於民國114年10月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告等應連帶給付原告新臺幣490萬元，及自民國113年5月4
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

貳、被告等應連帶給付原告自民國113年2月1日起至返還彰化縣
○○鄉○○段000地號土地及其上之彰化縣○○鄉○○段000
號建物之日止，按月於每月1日連帶給付原告新臺幣30萬
元，未足一個月者，應按日給付6666元，及自每月2日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

參、訴訟費用由被告等連帶負擔。

肆、本判決原告以新台幣163萬元，80萬元分別為被告第壹、貳
項判決供擔保後得假執行，但被告如以新台幣490萬元及240
萬元為被告預供擔保得免為假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

01 一、緣被告保境有限公司（下稱保境公司）前向原告承租彰化
02 縣○○鄉○○段000號建物即門牌號碼為彰化縣○○鄉○
03 ○村○○路00號（下稱系爭建物）及其坐落之彰化縣○○
04 鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），租期為111年1
05 月1日至同年3月31日止（原證1，見本院卷第17頁），本
06 件被告楊道彰即被告保境公司法定代理人亦就契約之履行
07 負有連帶保證責任。

08 二、嗣後租期已屆，然被告保境公司持續無權占有系爭房地，
09 原告遂向鈞院起訴請求被告保境公司遷讓返還，並於111
10 年度斗簡調字第112號調解筆錄達成調解（原證2，見本院
11 卷第23頁），被告楊道彰親自出席簽名，依系爭調解內
12 容，被告保境公司應於111年11月30日前遷讓返還系爭建
13 物予原告，被告保境公司雖已簽立上開調解筆錄，卻仍出
14 爾反爾，拒不遷讓、返還，原告無可奈何，便以調解筆錄
15 為執行名義，向鈞院聲請強制執行，經鈞院以111年度司
16 執字第66462號遷讓房屋等執行事件（下稱系爭執行事
17 件）執行。詎料被告竟對於自己簽署之調解筆錄視如敝
18 屣，於接獲鈞院111年度司執字第66462號執行命令後，陸
19 續以租地建屋、確認所有權等主張提起債務人異議之訴、
20 確認優先購買權存在、第三人異議之訴等訴訟並同時聲請
21 停止執行，待「停止執行之聲請」未獲裁准，旋即撤回，
22 以達到騷擾原告、濫用司法資源、霸佔系爭房地以繼續營
23 利之目的。

24 三、按「租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅」、
25 「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，民法第45
26 0條第1項、第455條前段分別定有明文。次按雙方約定違
27 約金之債權，於約定之原因事實發生時，即已獨立存在，
28 最高法院42年臺上字第497號著有判例可資參照。倘違約
29 金係併為給付遲延或不完全給付預定其損害賠償總額而約
30 定者，因可歸責於債務人之事由致給付遲延或未為完全給
31 付，債權人除得請求本來之給付外，並得請求支付違約

01 金，最高法院90年度臺上字第809號判決意旨亦可資參
02 照。準此，債務人於違約金約定之原因事實發生後始依約
03 履行債務，或雙方契約因其他事由而消滅，均不影響債權
04 人已獨立存在之違約金債權。

05 四、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
06 其利益，民法第179條前段明文規定。而無法律上之原因
07 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179
08 條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以
09 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
10 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請
11 求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相
12 當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字
13 第1695號民事判決意旨參照）。

14 五、原告請求之不當得利及違約金範圍如下：

15 (一)系爭租約業於111年3月31日屆期終止之情，已如前述，是
16 被告自租約屆期後，自111年4月1日起即無合法占用系爭
17 建物權利，經原告前為遷讓房屋起訴被告，並於111年度
18 斗簡調字第112號調解筆錄達成調解，內容為被告應於111
19 年11月30日前遷讓返還系爭房地等，惟被告至今仍繼續占
20 有使用系爭房地，拒不返還。系爭租約明確記載「⑥乙方
21 租賃期滿時，除經甲方同意續租外，不得推諉或主張任何
22 權益，如未及時交還房屋，甲方每月得向乙方要求月租金
23 之貳倍違約金至交還為止，乙方及丙方不得有異。（未足
24 一個月，得以日租金折算。）」、「⑫乙方若有違約情事
25 致損害甲方權益時，願聽從甲方賠償損害，甲方因涉訟所
26 繳納之訴訟費、律師費等，均由乙方負責賠償。」就被告
27 未依約返還租賃物，其遲延期間每月按2倍月租金給付違
28 約金，就原告所受損害及約定數額觀之，該條約定之違約
29 金性質，應為懲罰性違約金，而得與不當得利併為請求。

30 (二)本件原告自得請求自111年12月1日起至113年2月1日止因
31 被告拒不依約返還系爭房地所產生之違約金280萬元（計

算式 $14\text{月}\times 20\text{萬}=280\text{萬元}$)及不當得利 140萬元 ($14\text{月}\times 10\text{萬}=140\text{萬元}$)，未足一個月者則以每日6666元計算(計算式 $\text{違約金}3333\text{元}+\text{相當於租金之不當得利}3333\text{元}=6666$)，及委任律師費用70萬元，總計共490萬元(計算式： $280\text{萬元}+140\text{萬元}+70\text{萬元}=490\text{萬元}$)及自113年2月1日起至返還彰化縣○○鄉○○段000地號土地及其上之彰化縣○○鄉○○段000號建物之日止按月於每月1日連帶給付原告新臺幣30萬元，未足一個月者，應按日給付6666元。

六、原告聲明：

(一)被告等應連帶給付原告新臺幣490萬元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)被告等連帶給付原告自民國113年2月1日起至返還彰化縣○○鄉○○段000地號土地及其上之彰化縣○○鄉○○段000號建物之日止，按月於每月1日連帶給付原告新臺幣30萬元，未足一個月者，應按日給付6666元，及自每月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(三)願供擔保，請准宣告假執行。

(四)訴訟費用由被告等負擔。

貳、原告對於被告抗辯之陳述：

一、被告抗辯與原告簽訂之系爭租約效力不及於其坐落之彰化縣○○鄉○○段000地號土地。惟被告原告承租範圍不僅止於彰化縣○○鄉○○段000○號建物，亦包含彰化縣○○鄉○○段000地號土地在內：

(一)系爭租約租賃物包含系爭土地，業經鈞院113年度重訴字第79號民事判決確認(原證13，見本院卷第197頁)：

「(一)原告主張系爭租約租賃物包含系爭土地為可採：1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之

01 觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中
02 一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第
03 1421號民事判決意旨參照）。從而，本院審酌原告主張：
04 系爭租約所載租賃標的「彰化縣○○鄉○○村○○路00
05 號」，包含系爭房地，固為被告否認，並辯以：系爭租約
06 租賃物僅系爭B建物，不包含系爭土地云云。然原告所
07 稱：此由系爭B建物坐落系爭土地，而系爭土地與相鄰土
08 地建有圍牆區隔，被告甚於面彰化縣芳苑鄉工業路側之圍
09 牆掛上「保境有限公司」字樣，且系爭租約約定「芳苑鄉
10 工業路12號土地出售，保境有限公司要在一個月內完全搬
11 出」，均明系爭租約租賃物包含系爭房地；且保境公司於
12 另案亦主張其係向伊承租系爭房地等語（見本院卷第161-
13 163頁），業據其提出系爭租約、本院112年度訴字第1122
14 號第三人異議之訴等事件勘驗測量筆錄暨照片、保境公司
15 於另案所提書狀等件為憑（見本院卷第20-23、49-63、17
16 5-179頁），容合於租賃房屋必占用基地，惟常以房屋門
17 牌記載租賃物，而略無併載基地地號之一般常情。2.又細
18 繹保境公司於另案陳稱其承租原告所有系爭房地、土地廠
19 區多年等語（見臺灣臺中地方法院112年度訴字第779號卷
20 第11、17頁；本院112年度訴字第452號卷第47頁），係相
21 合於原告於另案陳稱系爭租約目的係出租系爭房地，未有
22 租地建屋之契約目的存在等語（見本院112年度訴字第452
23 號卷第127頁），堪明於本件訴訟前，系爭租約當事人即
24 原告及保境公司本未爭執系爭租約租賃物為系爭房地；再
25 以系爭租約第1條約定：「甲方屋所在地及使用範圍彰化
26 縣○○鄉○○村○○路00號」、增列約定「芳苑鄉工業路
27 12號土地出售，保境有限公司要在一個月內完全搬出。如
28 果不搬出，廠房內所有物品都歸甲方」，足認原告與保境
29 公司簽訂系爭租約時，係以門牌號碼（即芳苑鄉工業路12
30 號）特定系爭房地。益以本院112年度訴字第1122號第三
31 人異議之訴等事件現場履勘照片（見本院卷第55-63頁）

01 所見系爭B建物坐落系爭土地，而系爭土地周圍建有圍
02 牆，使系爭土地形成一廠區，廠區大門牆面上掛有「保境
03 有限公司」、「工業路12號」之字樣，客觀上自難認原告
04 僅出租系爭B建物，而不含出租系爭土地。況保境公司亦
05 不爭執於系爭租約前已連續向原告承租廠區多年一節，故
06 被告否認且屬非常態抗辯之詞，自乏據難採，則原告主張
07 系爭租約租賃物包含系爭土地自合理應採。……4.被告另
08 辯稱：依系爭調解內容亦明系爭租約租賃物僅系爭B建物
09 云云。然原告於該調解成立之事件（即本院111年度斗簡
10 字第112號遷讓房屋等事件）僅起訴請求保境公司遷讓返
11 還系爭B建物，並成立系爭調解內容，係原告基於其處分
12 權所為，難以執此遽認系爭土地非系爭租約租賃物。故被
13 告此部分所辯，亦不可採。」臺灣彰化地方法院113年度
14 重訴字第79號民事判決參照。

15 (二)又按「衡情就建物成立租賃契約時，於租賃契約書中記載
16 建物門牌號碼即已足特定租賃之標的物，而無另行書立建
17 物坐落基地之必要。」臺灣高等法院92年度上易字第1155
18 號民事確定判決參照。由上可知，就建物成立租賃契約
19 時，按常情，係連同建物坐落基地一同出租，而以門牌號
20 碼加以特定即為已足，並無另外於租賃契約中標註坐落基
21 地之必要。

22 二、被告固辯稱：系爭租約租賃物僅系爭建物，此為另案判決
23 爭點，有爭點效適用云云。惟以：

24 (一)另案判決固謂：「原告（即保境公司）向被告（即本件原
25 告）承租之標的為系爭房屋（即系爭建物），而不包括系
26 爭土地，系爭房屋（即系爭建物）亦非原告（即保境公
27 司）所興建，兩造間並無租用基地建築房屋關係。是原告
28 （即保境公司）主張依民法第426條之2、土地法第104條
29 基地租賃法律關係具有優先購買權云云，顯與上開條文以
30 承租人『租用基地建築房屋』之要件迥然不同，原告（即
31 保境公司）主張自無所據」等語。然該判決主要理由在於

01 保境公司並非向原告租賃系爭土地用以建屋。則非租地建
02 物之租用標的為何，容非重要爭點，況本件原告與保境公
03 司於該案就系爭房地為系爭租約租賃物一節並無爭執，已
04 論如上，揆諸上開說明，另案判決此部分之判斷於本件無
05 爭點效之適用。

06 (二)退而言之，另案確定判決之當事人為本件原告、被告保境
07 公司，並不包括本件另名被告楊道彰，當事人亦非同一，
08 亦無從適用爭點效之理論，從而使另案判決理由中判斷拘
09 束本件，是本件自可重為認定。

10 (三)且被告保境公司僅有起訴狀（原證7，見本院卷第109
11 頁）、聲請調解狀（原證8，見本院卷第113頁）、撤回起
12 訴暨聲請退還裁判費狀（原證12，見本院卷第121頁），
13 對於原告提出之答辯書狀毫無任何準備書狀或言詞回應，
14 甚至被告保境公司及其當時委請之訴訟代理人陳水聰律
15 師，連續兩次經合法通知未到庭，鈞院遂依原告之聲請依
16 民事訴訟法第385條第1項准為一造辯論判決，準此，被告
17 保境公司於另案僅委任律師出席一次庭期，內容為希望安
18 排調解，又無其餘準備書狀，可見另案根本沒有當事人充
19 分攻防、法院實質審理之情，當然也無從適用爭點效。

20 三、縱若鈞院認本件被告依系爭租賃契約承租範圍僅包含坐落
21 系爭土地之372建號建物，則原告仍得依民法第179條請求
22 448萬2,226元之不當得利：

23 (一)按「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之
24 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返
25 還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損
26 害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之
27 利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地
28 所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可
29 採。」最高法院61年度台上字第1695號民事判決參照。

30 (二)經查，系爭土地面積為2,924平方公尺（見本院卷第39
31 頁），參照坐落系爭土地之372建號建物之層次面積1094.

52平方公尺（見本院卷第41頁），即可知被告無權占用之範圍為1829.48平方公尺，另系爭土地公告土地現值為4900/平方公尺（見本院卷第39頁），則原告自可向被告請求448萬2226元之不當得利（計算式： $1829.48 \times 4900 \times 10\% \times 5 = 4,482,226$ 元）及自本件起訴狀繕本送達被告翌日起按週年利率百分之五計算之利息。另外，自本件起訴狀繕本送達被告翌日起算，被告亦應按月給付74,703元（計算式： $1829.48 \times 4900 \times 10\% \div 12 = 74,703$ 元）予原告。

四、系爭建物於113年5月14日經原告向鈞院聲請強制執行，並點交完畢，然而被告仍持續無權占有系爭土地拒不返還，並利用圍牆與鐵門區隔，致使原告無從使用系爭建物，仍持續蒙受損失，原告仍受有相當於租金之不當得利。

參、被告抗辯：

一、本件受鈞院112年度訴字第452號民事判決之爭點效所及，原告與被告保境公司間之系爭租約，效力僅及系爭建物，不及於系爭土地，說明如下：

（一）按「所謂之『爭點效』，乃指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。是『爭點效』之適用，固必須前後兩訴之訴訟當事人同一，始有適用。惟前後二訴之當事人不同，如係因其中一訴為普通共同訴訟（主觀的訴之合併）之故，則在前後二訴相同之當事人間，仍可發生『爭點效』。蓋普通共同訴訟，雖以數訴合併於一訴，亦祇屬形式之合併，各共同訴訟人之地位，與其獨立為訴訟無異，基於共同訴訟人獨立之原則，各共同訴訟人各與他造獨立對立，其中一人之訴訟行為，或他造對於共同訴訟人中一人之訴訟行為，及關於其所生之事項，除別有規定外，其利害不及於

01 他共同訴訟人，此觀民事訴訟法第五十五條之規定自
02 明。」最高法院101年度台上字第994號民事判決參照。

03 (二)次按「在普通共同訴訟人相互間，利害關係雖各自獨立，
04 惟事實之真偽僅應有一存在，於同一訴訟程序就同一事
05 實，應作相同之認定，若在共同訴訟人間就同一事實，因
06 各共同訴訟人有無舉證或曾否參與該證據資料或承認與
07 否，而作相異之認定，為兩種不同之判斷，顯與民事訴訟
08 應認定真實事實之本旨有違，亦應有證據共通原則之適
09 用，方屬合理（最高法院八十六年度台上字第九三一號判
10 決要旨參照）準此以言，普通共同訴訟人之間，原則應採
11 獨立原則，即共同訴訟一人之行為或他造對於共同訴訟人
12 中一人之行為及關於其一人所生之事項，其利害不及於他
13 共同訴訟人，然為避免裁判矛盾，應認普通共同訴訟之各
14 共同訴訟人所為提出之主張、證據資料或證據聲明之提
15 出，於他共同訴訟人未為積極之反對，且有利於他共同訴
16 訟人時，效力及於他共同訴訟人，此即所謂普通共同訴訟
17 之「主張共通原則」及「證據共通原則」經查，本件原告
18 起訴請求被告盧秀玉自系爭房屋遷出，並請求被告三人將
19 系爭房屋拆除後，返還系爭土地及給付無權占有所有享有相
20 當於租金之利益予原告，核其性質並無訴訟標的對於共同
21 訴訟之各人必須合一確定之情形，是本件訴訟乃屬普通共
22 同訴訟。」臺灣桃園地方法院99年度桃簡字第431號民事
23 判決參照。

24 (三)經查，鈞院112年度訴字第452號民事判決（下稱另案）之
25 訴訟標的為土地法第104條基地承租人之優先購買權（被
26 證1，見本院卷第133頁），欲適用本條之前提為被告保境
27 公司（即另案原告）應為系爭土地之承租人，申言之，被
28 告保境公司是否有向原告（即另案被告）承租系爭土地，
29 為另案之重要爭點，應有爭點效之適用；尚且，爭點效之
30 目的係循民事訴訟法上之誠信原則，倘於前案已受充足之
31 程序保障，即應避免當事人於後案再為相反之主張，被告

01 保境公司縱使於另案有未到庭之情形，惟原告於另案均有
02 到庭亦有提出答辯書狀，可認其已受充足之程序保障，又
03 另案法官於判決時，亦已依民事訴訟法第385條第3項審酌
04 兩造提出之書狀，是原告主張就被告保境公司是否承租系
05 爭土地無爭點效之適用，顯不足採。

06 (四)再查，本件被告保境公司與楊道彰間，核其性質並無訴訟
07 標的對於共同訴訟之各人必須合一確定之情形，是本件訴
08 訟乃屬普通共同訴訟，又查另案當事人為原告與被告保境
09 公司，是兩者間就被告保境公司是否承租系爭土地應生爭
10 點效之拘束力。另，揆諸上開判決意旨，為避免裁判矛
11 盾，應認本件被告保境公司與楊道彰間，即普通共同訴訟
12 之各共同訴訟人間所為提出之主張、證據資料或證據聲明
13 之提出，於他共同訴訟人未為積極之反對，且有利於他共
14 同訴訟人時，效力及於他共同訴訟人，亦即被告保境公司
15 主張上述爭點效之效力，亦應及於被告楊道彰，始可避免
16 裁判矛盾致當事人權益受損害之風險。

17 二、原告與被告保境公司、楊道彰間就系爭土地存在不定期使
18 用借貸契約，故原告就被告占有土地部分之不當得利主張
19 並無理由，說明如下：

20 (一)按「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定
21 期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。」民法第
22 470條第1項定有明文。

23 (二)次按「兩造間就系爭建物所坐落之系爭土地有未定期限之
24 使用借貸關係，而被上訴人借用系爭土地之目的，係為繼
25 續使用被上訴人建造之建物以經營工廠為目的，自以被上
26 訴人使用系爭土地之目的完畢，即其無繼續經營工廠或該
27 建物不堪使用時，返還期限始得認已屆至。」臺灣彰化地
28 方法院96年度訴字第541號民事判決參照。

29 (三)查被告保境公司於111年1月1日向原告承租系爭建物作為
30 工廠使用，惟因業務擴展致廠區不敷使用，遂由被告楊道
31 彰經原告同意後，於系爭土地上之空地出資興建C、D、E

建物，供被告保境公司經營業務之用（被證2，見本院卷第137頁）。兩造間既未約定使用之對價及期限，是為不定期限使用借貸契約（下稱系爭借貸契約），且被告保境公司、楊道彰，向原告借用系爭土地並興建C、D、E建物之目的，既係提供被告保境公司經營工廠使用，基此，系爭借貸契約應於被告保境公司無繼續經營工廠或C、D、E建物不堪使用時，返還期限始屆至。且自111年1月1日系爭租約起算至111年9月7日作成調解筆錄為止，原告既欲收回系爭建物，不可能未前往系爭土地查看土地使用情況，實難推稱不知C、D、E建物興建於系爭土地上，而原告未表示反對，亦未於調解筆錄中約定拆除C、D、E建物（原證2，見本院卷第23頁），實足可見本件被告保境公司、楊道彰係基於使用借貸契約有權占有系爭土地，已臻明確。

(四)是以，原告既同意將系爭土地無償借與被告保境公司及楊道彰使用，以方便保境公司工廠辦公、貨物之堆棧、進出，雖未就使用期限為約定，依民法第470條第1項規定，自應於借貸之目的使用完畢時，被告就系爭土地始有無權占有情事，而本件被告保境公司既仍有持續利用C、D、E建物經營工廠，故原告請求被告無權占有系爭土地之不當得利顯無理由，應予駁回。

三、退步言之，若鈞院認原告與被告保境公司、楊道彰間就系爭土地不存在不定期使用借貸契約，故被告無權占有土地，原告就系爭建物及系爭土地不當得利之請求亦應以系爭土地之申報地價及系爭建物之估定價額作為計算標準，說明如下：

(一)按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。再依土地法第148

條規定，法定地價為土地所有權人依該法所申報之地價。原審係認且英麗等6人自如附表三編號1、2、4至7所示起算日起無權占有系爭房屋，至返還所占有之房屋之日止，受有相當於租金之不當得利。而如附表三編號1、2、4至7「起算日」欄所示起算日，依序為且英麗103年12月2日、蔣世傑103年11月20日、幸光宇103年11月19日、陳家煌105年11月16日、席宏淮104年10月13日、嚴立秋105年11月1日，年度並非相同。乃原審未查明自103年度起，系爭土地各年度之申報地價及該管市縣地政機關就系爭房屋之估定價額究為若干，資以計算正確之相當於租金之不當得利數額，逕以系爭土地103年度之申報地價及自行計算之房屋價額為據，認且英麗等6人應給付被上訴人相當於租金之不當得利如附表三所示，自有可議。」最高法院111年度台上字第1598號民事判決參照。次按「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第105條定有明文。

(二)本件若鈞院認定，被告就系爭土地及系爭建物確有無權占有之情事，原告就系爭建物及系爭土地之相當於租金不當得利請求亦應以系爭土地之申報地價及系爭建物之估定價額作為計算標準。

四、被告既已於113年5月14日將系爭建物點交給原告而喪失對系爭建物之占有，原告自不得請求自113年5月15日起之違約金以及相當於租金之不當得利；又系爭租賃契約約定之違約金性質上屬賠償總額預定性違約金，而有過高之情事，說明如下：

(一)按「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。」民法第250條第2項定有明文。次按「當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無

01 關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除
02 法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害
03 及所失之利益（民法第二百十六條第一項參照），故法院
04 對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之
05 積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因
06 素，以酌定其所約定之違約金是否過高。」最高法院105
07 年度台上字第2289號民事判決參照。

08 (二)系爭租約之第6條既已約明：「乙方租賃期滿時，除經甲
09 方同意續租外，不得推諉或主張任何權利，如未即時交還
10 房屋，甲方每月得向乙方要求月租金之貳倍違約金至交還
11 為止，乙方及丙方不得有異（未足一個月，得以日租金折
12 算）。」則本件自113年5月14日被告將系爭建物點交給予
13 原告後，被告即已無違約情事，並且喪失對系爭建物之占
14 有，則原告請求自113年5月15日以後之違約金及相當於租
15 金之不當得利自屬無據。次查系爭租約第6條並未就違約
16 金之性質有特別約定，自應視為損害賠償總額預定性質之
17 違約金，而原告並未就其實際所受之積極損害及消極損害
18 有所舉證，卻請求高達月租金二倍之違約金，該約定之違
19 約金額顯然過高。

20 五、被告聲明：

21 (一)原告之訴駁回。

22 (二)訴訟費用由原告負擔。

23 肆、兩造爭執事項：

24 一、系爭租賃物範圍除系爭建物外是否包含系爭土地在內？

25 二、原告請求被告等連帶給付相當於租金之不當得利及違約金
26 合計490萬元是否有理由？

27 伍、兩造不爭執事項：

28 系爭建物於113年5月14日經原告向鈞院聲請強制執行，並點
29 交完畢，但原告仍無法使用系爭土地（見本院113年12月23
30 日言詞辯論筆錄）。

31 陸、本院判斷：

一、原告主張(1)被告保境有限公司（下稱保境公司）前向原告承租彰化縣○○鄉○○段000號建物即門牌號碼為彰化縣○○鄉○○村○○路00號（下稱系爭建物）及其坐落之彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），租期為111年1月1日至同年3月31日止（原證1，見本院卷第17頁），本件被告楊道彰即被告保境公司法定代理人亦就契約之履行負有連帶保證責任。(2)、嗣後租期已屆，然被告保境公司持續無權占有系爭房地，原告遂向鈞院起訴請求被告保境公司遷讓返還，並於111年度斗簡調字第112號調解筆錄達成調解，被告楊道彰親自出席簽名，依系爭調解內容，被告保境公司應於111年11月30日前遷讓返還系爭建物予原告，被告保境公司雖已簽立上開調解筆錄，卻仍出爾反爾，拒不遷讓、返還，原告無可奈何，便以調解筆錄為執行名義，向鈞院聲請強制執行，經鈞院以111年度司執字第66462號遷讓房屋等執行事件（下稱系爭執行事件）執行。詎料被告竟對於自己簽署之調解筆錄視如敝屣，於接獲鈞院111年度司執字第66462號執行命令後，陸續以租地建屋、確認所有權等主張提起債務人異議之訴、確認優先購買權存在、第三人異議之訴等訴訟並同時聲請停止執行，待「停止執行之聲請」未獲裁准，旋即撤回，以達到騷擾原告、濫用司法資源、霸佔系爭房地以繼續營利之目的。(3)、再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條前段明文規定。而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條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號民事判決意旨參照）(4)五、原告請求之不當得利及違約金範圍如下：

01 (一)系爭租約業於111年3月31日屆期終止之情，已如前述，是
02 被告自租約屆期後，自111年4月1日起即無合法占用系爭
03 建物權利，經原告前為遷讓房屋起訴被告，並於111年度
04 斗簡調字第112號調解筆錄達成調解，內容為被告應於111
05 年11月30日前遷讓返還系爭房地等，惟被告至今仍繼續占
06 有使用系爭房地，拒不返還。系爭租約明確記載「⑥乙方
07 租賃期滿時，除經甲方同意續租外，不得推諉或主張任何
08 權益，如未及時交還房屋，甲方每月得向乙方要求月租金
09 之貳倍違約金至交還為止，乙方及丙方不得有異。（未足
10 一個月，得以日租金折算。）」、「⑫乙方若有違約情事
11 致損害甲方權益時，願聽從甲方賠償損害，甲方因涉訟所
12 繳納之訴訟費、律師費等，均由乙方負責賠償。」就被告
13 未依約返還租賃物，其遲延期間每月按2倍月租金給付違
14 約金，就原告所受損害及約定數額觀之，該條約定之違約
15 金性質，應為懲罰性違約金，而得與不當得利併為請求。

16 (二)本件原告自得請求自111年12月1日起至113年2月1日止因
17 被告拒不依約返還系爭房地所產生之違約金280萬元（計
18 算式 $14\text{月} \times 20\text{萬} = 280\text{萬元}$ ）及不當得利140萬元（ $14\text{月} \times 10$
19 $\text{萬} = 140\text{萬元}$ ），未足一個月者則以每日6666元計算（計算
20 式 $\text{違約金} 3333\text{元} + \text{相當於租金之不當得利} 3333\text{元} = 6666$ ），
21 及委任律師費用70萬元，總計共490萬元（計算式： 280萬
22 $\text{元} + 140\text{萬元} + 70\text{萬元} = 490\text{萬元}$ ）及自113年2月1日起至返還
23 彰化縣○○鄉○○段000地號土地及其上之彰化縣○○鄉
24 ○○段000號建物之日止按月於每月1日連帶給付原告新臺
25 幣30萬元，未足一個月者，應按日給付6666元。

26 二、按「租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅」、
27 「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，民法第45
28 0條第1項、第455條前段分別定有明文。次按雙方約定違
29 約金之債權，於約定之原因事實發生時，即已獨立存在，
30 最高法院42年臺上字第497號著有判例可資參照。倘違約
31 金係併為給付遲延或不完全給付預定其損害賠償總額而約

01 定者，因可歸責於債務人之事由致給付遲延或未為完全給
02 付，債權人除得請求本來之給付外，並得請求支付違約
03 金，最高法院90年度臺上字第809號判決意旨亦可資參
04 照。準此，債務人於違約金約定之原因事實發生後始依約
05 履行債務，或雙方契約因其他事由而消滅，均不影響債權
06 人已獨立存在之違約金債權。

07 三、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
08 其利益，民法第179條前段明文規定。而無法律上之原因
09 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179
10 條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以
11 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
12 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請
13 求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相
14 當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字
15 第1695號民事判決意旨參照）。

16 四、原告請求之不當得利及違約金範圍如下為有理由：

17 (一)系爭租約業於111年3月31日屆期終止之情，已如前述，是
18 被告自租約屆期後，自111年4月1日起即無合法占用系爭
19 建物權利，經原告前為遷讓房屋起訴被告，並於111年度
20 斗簡調字第112號調解筆錄達成調解，內容為被告應於111
21 年11月30日前遷讓返還系爭房地等，惟被告至今仍繼續占
22 有使用系爭房地，拒不返還。系爭租約明確記載「⑥乙方
23 租賃期滿時，除經甲方同意續租外，不得推諉或主張任何
24 權益，如未及時交還房屋，甲方每月得向乙方要求月租金
25 之貳倍違約金至交遷為止，乙方及丙方不得有異。（未足
26 一個月，得以日租金折算。）」、「⑫乙方若有違約情事
27 致損害甲方權益時，願聽從甲方賠償損害，甲方因涉訟所
28 繳納之訴訟費、律師費等，均由乙方負責賠償。」就被告
29 未依約返還租賃物，其遲延期間每月按2倍月租金給付違
30 約金，就原告所受損害及約定數額觀之，該條約定之違約
31 金性質，應為懲罰性違約金，而得與不當得利併為請求。

(二)本件原告自得請求自111年12月1日起至113年2月1日止因被告拒不依約返還系爭房地所產生之違約金280萬元（計算式14月×20萬=280萬元）及不當得利140萬元（14月×10萬=140萬元），未足一個月者則以每日6666元計算（計算式違約金3333元+相當於租金之不當得利3333元=6666），及委任律師費用70萬元，總計共490萬元（計算式：280萬元+140萬元+70萬元=490萬元）及自113年2月1日起至返還彰化縣○○鄉○○段000地號土地及其上之彰化縣○○鄉○○段000號建物之日止按月於每月1日連帶給付原告新臺幣30萬元，未足一個月者，應按日給付6666元。

五、被告抗辯與原告簽訂之系爭租約效力不及於其坐落之彰化縣○○鄉○○段000地號土地。惟被告原告承租範圍不僅止於彰化縣○○鄉○○段000○號建物，亦包含彰化縣○○鄉○○段000地號土地在內：

(一)本院於114年5月17日親自現地勘驗，系爭土地為圍牆包圍，勘驗時已上鎖，已成立完整之園區，整體以觀，被告承租範圍包含土地及土地上之建物，並非被告抗辯主張承租範圍僅及於建物不含土地，有本院勘驗筆錄及相關照片附卷，此有彰化縣二林地政事務所土地複丈成果圖如附圖可稽（卷189頁）。

(二)系爭租約租賃物包含系爭土地，業經本院113年度重訴字第79號民事判決確認（原證13，見本院卷第197頁）：

「(一)原告主張系爭租約租賃物包含系爭土地為可採：1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號民事判決意旨參照）。從而，本院審酌原告主張：系爭租約所載租賃標的「彰化縣○○鄉○○村○○路00

號」，包含系爭房地，固為被告否認，並辯以：系爭租約租賃物僅系爭B建物，不包含系爭土地云云。然原告所稱：此由系爭B建物坐落系爭土地，而系爭土地與相鄰土地建有圍牆區隔，被告甚於面彰化縣芳苑鄉工業路側之圍牆掛上「保境有限公司」字樣，且系爭租約約定「芳苑鄉工業路12號土地出售，保境有限公司要在一個月內完全搬出」，均明系爭租約租賃物包含系爭房地；且保境公司於另案亦主張其係向伊承租系爭房地等語（見本院卷第161-163頁），業據其提出系爭租約、本院112年度訴字第1122號第三人異議之訴等事件勘驗測量筆錄暨照片、保境公司於另案所提書狀等件為憑（見本院卷第20-23、49-63、175-179頁），容合於租賃房屋必占用基地，惟常以房屋門牌記載租賃物，而略無併載基地地號之一般常情。2.又細繹保境公司於另案陳稱其承租原告所有系爭房地、土地廠區多年等語（見臺灣臺中地方法院112年度訴字第779號卷第11、17頁；本院112年度訴字第452號卷第47頁），係相合於原告於另案陳稱系爭租約目的係出租系爭房地，未有租地建屋之契約目的存在等語（見本院112年度訴字第452號卷第127頁），堪明於本件訴訟前，系爭租約當事人即原告及保境公司本未爭執系爭租約租賃物為系爭房地；再以系爭租約第1條約定：「甲方屋所在地及使用範圍彰化縣○○鄉○○村○○路00號」、增列約定「芳苑鄉工業路12號土地出售，保境有限公司要在一個月內完全搬出。如果不搬出，廠房內所有物品都歸甲方」，足認原告與保境公司簽訂系爭租約時，係以門牌號碼（即芳苑鄉工業路12號）特定系爭房地。益以本院112年度訴字第1122號第三人異議之訴等事件現場履勘照片（見本院卷第55-63頁）所見系爭B建物坐落系爭土地，而系爭土地周圍建有圍牆，使系爭土地形成一廠區，廠區大門牆面上掛有「保境有限公司」、「工業路12號」之字樣，客觀上自難認原告僅出租系爭B建物，而不含出租系爭土地。況保境公司亦

01 不爭執於系爭租約前已連續向原告承租廠區多年一節，故
02 被告否認且屬非常態抗辯之詞，自乏據難採，則原告主張
03 系爭租約租賃物包含系爭土地自合理應採。……4.被告另
04 辯稱：依系爭調解內容亦明系爭租約租賃物僅系爭B建物
05 云云。然原告於該調解成立之事件（即本院111年度斗簡
06 字第112號遷讓房屋等事件）僅起訴請求保境公司遷讓返
07 還系爭B建物，並成立系爭調解內容，係原告基於其處分
08 權所為，難以執此遽認系爭土地非系爭租約租賃物。故被
09 告此部分所辯，亦不可採。」臺灣彰化地方法院113年度
10 重訴字第79號民事判決參照。

11 (三)被告固辯稱：系爭租約租賃物僅系爭建物，此為另案判本
12 院112年度訴字第452號民事判決爭點，有爭點效適用云
13 云。惟查：

14 ①另案判決固謂：「原告（即保境公司）向被告（即本件原
15 告）承租之標的為系爭房屋（即系爭建物），而不包括系
16 爭土地，系爭房屋（即系爭建物）亦非原告（即保境公
17 司）所興建，兩造間並無租用基地建築房屋關係。是原告
18 （即保境公司）主張依民法第426條之2、土地法第104條
19 基地租賃法律關係具有優先購買權云云，顯與上開條文以
20 承租人『租用基地建築房屋』之要件迥然不同，原告（即
21 保境公司）主張自無所據」等語。然該判決主要理由在於
22 保境公司並非向原告租賃系爭土地用以建屋。則非租地建
23 物之租用標的為何，容非重要爭點，況本件原告與保境公
24 司於該案就系爭房地為系爭租約租賃物一節並無爭執，已
25 論如上，揆諸上開說明，另案判決此部分之判斷於本件無
26 爭點效之適用。

27 ②退而言之，另案確定判決之當事人為本件原告、被告保境
28 公司，並不包括本件另名被告楊道彰，當事人亦非同一，
29 亦無從適用爭點效之理論，從而使另案判決理由中判斷拘
30 束本件，是本件自可重為認定。

31 ③且被告保境公司僅有起訴狀（原證7，見本院卷第109

頁）、聲請調解狀（原證8，見本院卷第113頁）、撤回起訴暨聲請退還裁判費狀（原證12，見本院卷第121頁），對於原告提出之答辯書狀毫無任何準備書狀或言詞回應，甚至被告保境公司及其當時委請之訴訟代理人陳水聰律師，連續兩次經合法通知未到庭，鈞院遂依原告之聲請依民事訴訟法第385條第1項准為一造辯論判決，準此，被告保境公司於另案僅委任律師出席一次庭期，內容為希望安排調解，又無其餘準備書狀，可見另案根本沒有當事人充分攻防、法院實質審理之情，當然也無從適用爭點效。

六、被告又主張「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。再依土地法第148條規定，法定地價為土地所有權人依該法所申報之地價。」，認原告主張不當得利過高等語，按承租人之保障一體適用於租賃關係，與不當得利之法律關係無涉，被告又稱違約金過高，查被告如認為約金過高，自當早日履約踐行遷出承諾，適見其經過盤算認符合成本，有利可圖，是本件違約金並無過高之情形，核無酌減之必要。

七、綜上所述，原告依不當得利之規定，請求被告給付如主文所示金額及相關利息，為有理由，應予准許。

八、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核均與規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之，被告部分職權酌定預供擔保免為假執行之金額。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項、第390條第1項、第392條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

02 民事第四庭 法 官 李言孫

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

07 書記官 廖涵萱