

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第174號

原告 鄒初雄
訴訟代理人 謝建智律師
被告 乙發有限公司

法定代理人 林明志
被告 許家榛
共同
訴訟代理人 陳裕文律師
林于軒律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告乙發有限公司應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○地號土地上如附圖所示A部分(面積三四點一二平方公尺)及同區段四三六之三地號土地上如附圖所示A1部分(面積五四二點六二平方公尺)其上之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應自民國一一二年七月一日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣參萬柒仟肆佰陸拾貳元，及各期按未遵期給付金額，自當期翌月一日起至清償日止，按年息百分之十六計算之違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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。本件原告起訴時，原聲明：(一)被告應將坐落高雄市○○區○○段000○00○00000○○○○00○段000○0地號土地(面積558.03平方公尺)內之地上物拆

除，並騰空將上開土地返還原告；(二)被告應自民國111年5月6日起迄上開土地騰空返還予原告之日止，按日連帶給付原告新臺幣(下同)1,249元，並按日連帶給付違約金3,000元。嗣於本院審理中變更聲明(一)為被告乙發有限公司應將坐落高雄市○○區○○段000○○○○段000○○地號土地內之如附圖所示編號A(面積34.12平方公尺)及編號A1(面積542.62平方公尺)地上物拆除，並騰空返還原告。上開訴之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000○○○○段000○○地號土地(下合稱系爭土地)，均為原告所有。被告乙發有限公司(下稱乙發公司)與原告前於108年3月8日書立經公證人公證之租賃契約書(下稱系爭租約)，乙發公司於承租後亦已於系爭土地內設置洗車場、洗衣店、夾娃娃遊戲店。豈料，被告無故遲未給付110年7、8、10月及111年2月租金，經原告之系爭租約代理人於111年4月2日以LINE通訊軟體傳訊催告被告之系爭租約代理人許家榛催告乙發公司積欠上開租金情事，並經等候逾30日乙發公司仍未能給付積欠之租金，原告乃於111年5月4日委請律師發律師函向被告表示終止系爭租約之意思。又乙發公司未經原告同意，私自轉租他人經營自助洗衣店及夾娃娃機店，違反系爭租約第7條約定，原告並以準備二狀之送達向被告表示終止系爭租約之意思。系爭租約既經終止，乙發公司現仍占有系爭土地，即屬無權占有，原告自得依民法第455條、第767條第1項、系爭租約第6條、第16條規定，請求乙發公司將系爭土地內之地上物拆除，並騰空將系爭土地返還原告。復以乙發公司無權占有系爭土地，受有相當於租金之利益，被告許家榛為系爭租約乙發公司之連帶保證人，應就給付租金或違約金部分負連帶責任，原告自亦得依民法第179條、第181條、第250條第1項規定及系爭租約第16條、第20條約定，請求被告應自111年5月6日

01 起至系爭土地遷讓並返還予原告之日止，按日連帶給付原告
02 1,249元，並按日連帶給付違約金3,000元。因此，依上開規
03 定及約定提起本件訴訟，並聲明：(一)乙發公司應將系爭土地
04 內之如附圖所示編號A(面積34.12平方公尺)及編號A1(面
05 積542.62平方公尺)地上物拆除，並騰空返還原告；(二)被告
06 應自111年5月6日起至系爭土地遷讓並返還予原告之日止，
07 按日連帶給付原告1,249元，並按日連帶給付違約金3,000
08 元。

09 二、被告則以：(一)原告提起本件訴訟，已自承伊係出租系爭土地
10 予被告興建洗車場、洗衣店及夾娃娃遊戲店等建物，則本件
11 即屬建築基地之土地租賃契約，被告未有積欠2年租金未繳
12 原告以被告積欠租金未繳為由終止租約，已違反土地法第10
13 3條之強制規定，自無理由。又原告提出之原證4催告表示照
14 片內容，並無「定相當期限」之文字，實無依民法第440條
15 第1項為合法之催告通知，則原告未經合法催告即主張於111
16 年5月4日發函終止系爭租約云云，核與民法第440條第1項規
17 定意旨不符，難謂已為合法之終止租約意思表示，其終止租
18 約之意思表示亦當然不合法，其請求亦無理由。退萬步言，
19 縱認系爭租約並無土地法第103條、民法第440條第1項規定
20 之適用，依系爭租約第4條約定意旨，於被告每月實付租金3
21 0,000元，扣除代原告繳納租賃扣繳稅、健保補充費及押租
22 金後，被告積欠之租金並未達至2個月租金額，則原告於111
23 年5月4日以謝建智律師事務所函終止系爭租約，顯有未合，
24 亦非合法之終止。另被告並無違約轉租情事，原告徒憑維修
25 廠商聯絡電話不同，主張被告違約轉租終止租約，實有誤
26 會。再者，被告就上揭110年7、8、10月及111年2月未能及
27 時依約給付予原告之租金，已於111年5月7日轉帳計80,000
28 元、111年5月9日匯款計40,000元等款項至原告指定之帳
29 戶，亦即被告早於111年5月9日時即有將上開期間之租金全
30 數給付完畢，且迄今亦有每月依約按時繳納租金予原告收
31 受，原告並無任何拒絕收受之意思表示，顯證原告亦已自認

01 被告已補足未及時繳納之租金，兩造租賃關係仍屬繼續有效
02 存在。是原告請求乙發公司拆除系爭土地上地上物將系爭土
03 地返還予原告，及請求被告連帶給付不當得利及違約金等，
04 均無理由等語，作為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事實：

06 (一)坐落高雄市○○區○○段000○0○000○0地號土地(即系爭
07 土地)均為原告所有，被告乙發公司於108年3月8日與原告書
08 立租賃契約書(即系爭租約)，承租系爭土地，被告許家榛為
09 連帶保證人，並經公證人作成公證書，乙發公司於承租後亦
10 已於系爭土地內設置洗車場、洗衣店、夾娃娃遊戲店。

11 (二)乙發公司遲未給付110年7、8、10月及111年2月租金，經原
12 告契約代理人於111年4月2日以LINE通訊軟體傳訊催告被告
13 契約代理人許家榛，乙發公司未給付積欠租金，原告乃於11
14 1年5月4日寄發律師函予被告向被告表示終止系爭租約。

15 (三)原告復主張被告有私自轉租之行為，於112年3月27日以準備
16 二狀繕本之送達向被告表示終止系爭租約。

17 (四)被告在111年5月7日有匯款80,000元給原告，111年5月9日有
18 匯款40,000元給原告，另從111年6月迄今每個月都有按契約
19 約定之租金金額繳納給原告。

20 四、本件之爭點：

21 (一)系爭租約之性質為租地建屋之基地租賃契約或一般租賃契
22 約？

23 (二)系爭租約是否已合法終止？

24 (三)乙發公司有無占用系爭土地之合法權利？

25 (四)原告依民法第455條、第767條第1項、系爭租約第6條、第16
26 條規定，請求乙發公司應將系爭土地內之地上物拆除，並騰
27 空將系爭土地返還予原告，有無理由？

28 (五)原告請求被告連帶給付不當得利及違約金，有無理由？如
29 有，金額應以若干元為當？

30 五、本院之判斷：

31 (一)上開兩造不爭執事實，有系爭土地登記謄本、系爭租約、公

01 證書、現場照片、LINE催告訊息、律師函及回執、原告準備
02 二狀、匯款單等件附卷可稽(審重訴卷第23至45、131至139
03 頁及本院卷第73至77頁)，堪認上開事實為真。

04 (二)按承租之土地約明不得建築房屋，僅許搭蓋棚架等工作物
05 者，並非租用建築房屋之基地，不受土地法第103條之限制
06 (最高法院44年台上字第133號裁判及48年第4次民事庭總會
07 會議決議意旨參照)。查依兩造簽立之系爭租約第6、9、10
08 條約定，承租人即被告不得在承租之土地上建築房屋，僅許
09 搭建第6條之工作物或第10條之臨時籬笆或遮蓋物，自非租
10 用建築房屋之基地契約。而系爭土地經本院現場履勘，發現
11 系爭土地搭有3排棚架，中間以鋼絲搭載塑膠雨遮相連，第
12 一排棚架擺放自助洗衣設備及夾娃娃機，第二、三排棚架隔
13 為數個空間，供自助洗車使用，亦確實並未搭建房屋，有本
14 院勘驗筆錄及現場照片可佐(本院卷第47至57頁)，足見，系
15 爭租約並非租用建築房屋之基地契約，不受土地法第103條
16 之限制，被告抗辯系爭租約係租地建屋之基地租賃契約等
17 語，不足採信。

18 (三)次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
19 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租
20 金；如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之；承租人租金
21 支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租
22 金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承
23 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占
24 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第421條第1
25 項、第439條、第440條第1項、第450條、第455條、第767條
26 第1項前段定有明文。查原告為系爭土地所有權人，有系爭
27 土地登記謄本在卷可參(審重訴卷第23、25頁)，且系爭租約
28 第十五條約定：積欠租金達二個月時，甲方(即原告)得終止
29 契約等語(審重訴卷第33頁)，而系爭租約並非租用建築房屋
30 之基地租賃契約，不受土地法第103條第4款之限制，自無需
31 先以押租金抵償，積欠租金達2年以上，始得終止租約，僅

01 需積欠租金達約定之2個月租金額，即得依約終止系爭租
02 約。本件乙發公司於111年4月2日時，仍積欠110年7、8、10
03 月及111年2月租金，為兩造所不爭執，顯已逾2個月租金
04 額，原告自得據此終止租約。又定期催告承租人支付租金之
05 方式，得於訴訟上或訴訟外為之，不拘泥於形式，祇需使受
06 催告人能明白知悉催告之內容而得履行，即為合法之催告。
07 本件兩造並不爭執原告之系爭租約代理人鄒秉言曾於111年4
08 月2日以LINE通訊軟體傳訊催告被告之系爭租約代理人許家
09 榛，表示：「110年7、8、10月份，今年111年2月份總共4個
10 月租金沒有匯入公証指定帳號」，許家榛則於同年月6日回
11 覆：「大哥差你的4個月租金，我會盡快補給你」，有LINE
12 通訊截圖附卷可憑(審重訴卷第39頁)，可見，被告已知悉原
13 告係催繳積欠之110年7、8、10月及111年2月之4個月租金，
14 並承諾會盡快給付。雖原告上開催告未定確實之期限，惟自
15 111年4月2日催告，迄至兩造不爭執之同年5月4日原告寄發
16 律師函予被告向被告表示終止系爭租約止，已逾30日，應認
17 原告已給予被告相當之履行期限，自生合法催告及終止系爭
18 租約之效力，兩造間系爭租約關係應於上開律師函於同年5
19 月6日送達被告時發生終止之效力。系爭租約關係終止後，
20 乙發公司即無合法占用系爭房屋之權源，則依前開規定及說
21 明，原告據以請求乙發公司拆除地上物騰空返還系爭土地，
22 於法即屬有據。至原告另主張乙發公司違約轉租乙事，則因
23 系爭租約已於111年5月6日終止，業經本院認定如前，原告
24 準備二狀不可能使已終止之租約再生終止之效力，本院就此
25 自毋庸再予審究，併予敘明。

26 (四)再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
27 任；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同；連帶債
29 務之債權人，得對債務人中之一人或數人或其全體，同時或
30 先後請求全部或一部之給付，為民法第184條第1項前段、第
31 179條、第273條第1項所明定。又無權占有他人房屋，可能

獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念，亦有最高法院61年台上字第1695號判決要旨可資參照。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項亦有明文。所謂年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌房屋之位置，工商繁榮程度、使用人利用房屋之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。而占用之房屋可以享受特殊之商業利益，應返還之利益即相當於房屋租金不受土地法第97條規定之限制(最高法院108年度台上字第753號判決意旨參照)。本件乙發公司於系爭租約經終止後，繼續無權占用系爭房屋，獲得相當於租金之利益，致原告系爭土地所有權受有損害；許家榛則為系爭租約乙發公司之連帶保證人，依系爭租約第二十條約定，就給付租金及違約金部分負連帶責任，則原告本於不當得利之法律關係，請求被告連帶給付所受相當於租金之不當得利，亦屬有據。又系爭房屋係出租供被告擺設自助洗衣設備、夾娃娃機及自助洗車，作為商業使用而享有特殊商業利益，其占用原告系爭土地之相當於租金之不當得利，應相當於土地之租金，不受土地法第97條規定之限制。而系爭租約於終止時兩造約定之租金為每月37,462元，採為認定本件相當於租金之不當得利之標準，應屬適當。是原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得利，於扣除兩造不爭執之被告已在111年5月7日匯款80,000元、同年9月9日匯款40,000元給原告，及自111年6月迄今(112年6月)每個月都有按契約約定之租金金額繳納給原告後，於112年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利37,462元範圍內，應認有據。

(五)又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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1項、第252條亦有明文。又違約金者，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為

01 適當之履行時，所應支付之金錢或其他給付，以節省債權人
02 依據債務不履行之損害賠償請求權對債務人請求損害賠償之
03 舉證成本及期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債
04 務。基於個人自主意思之發展、自我決定、自我拘束及自我
05 負責之精神，並本諸契約自由原則，契約當事人對於其所約
06 定之違約金數額，應受其約束，以貫徹私法自治之本質。惟
07 倘債務人之債務已為一部履行或當事人所約定之違約金過高
08 者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院
09 得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害
10 情形，減少違約金，此觀民法第251條、第252條之規定自
11 明。而違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況
12 及當事人所受損害情形，以為衡量之標準；約定之違約金是
13 否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受
14 之一切利益為衡量核減之標準；若所約定之額數，與實際損
15 害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或
16 賠償額預定性違約金而異(最高法院49年台上字第807號、51
17 年台上字第19號、105年度台上字第679號、82年度台上字第
18 2529號裁判意旨參照)。查系爭租約第十六條約定：租賃期
19 間屆滿後，或有前條之情形終止契約時，經催告並自通知終
20 止之日起，乙方(即被告)應即交還租賃物與甲方(即原告)，
21 如有遲延，乙方除應給付相當於日租金之賠償外，每逾期限
22 一日應給付甲方新臺幣3000元之懲罰性違約金(審重訴卷第3
23 3頁)。本件系爭租約於111年5月6日經原告合法終止，業據
24 本院認定如前，乙發公司迄今未依約交還租賃物，原告依系
25 爭租約第十六條、第二十條約定，請求被告連帶給付懲罰性
26 違約金，核屬有據。惟本院審酌原告主張被告不即時交還繼
27 續占用租賃物，所受損害為相當於租金之不當得利，且兩造
28 不爭執被告除已清償積欠之租金外，迄今仍有按月給付相當
29 租金額之費用予原告，原告迄今所受損害已獲填補，復衡酌
30 被告將來至返還系爭土地止，若未遵期給付相當於租金之不
31 當得利，原告可能受有之損害為相當於未付租金額之利息，

而系爭租約第十六條約定每逾期交還租賃物1日應給付3,000元之懲罰性違約金，換算違約金相當於租金額之年息240%（計算式：3,000元×30日÷37,462元÷240%），明顯超過民法第205條所規定法定利率最高限制之年息16%，且該違約金係逾交還日後按日計算，並無上限，隨時間遞嬗將累積鉅額違約金，對債務人即被告顯非公平，原告又未舉證證明其除上開遲延利息性質之損害外，有何其他實際損害發生，雖約定為懲罰性違約金，亦應認系爭租約所約定之違約金容有過高之情，應參酌民法第205條規定，酌減至按未遵期給付相當於未付租金額年息16%計算之金額，方屬適當。是原告請求被告連帶給付違約金，於各期按未遵期給付金額，自當期翌月1日起至清償日止，按年息16%計算之金額範圍內，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依前開規定及系爭租約之法律關係，請求乙發公司應將應將系爭土地上如附圖所示A部分（面積34.12平方公尺）及A1部分（面積542.62平方公尺）其上之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；暨被告應自112年7月1日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告37,462元，及各期按未遵期給付金額，自當期翌月1日起至清償日止，按年息16%計算之違約金，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件原告之訴為一部理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中華民國 112 年 6 月 29 日
民事第三庭 法官 陳景裕

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 112 年 6 月 29 日
書記官 王智嫻

附圖：高雄市政府地政局楠梓地政事務所112年1月13日楠法土

