臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度重訴字第22號

原　　告　李秀環
　　高黎煌
　　高振隆
上　三　人
訴訟代理人　張鴻翊律師
被　　告　余英
訴訟代理人　陳文彬律師
　　李成章律師
被　　告　宏信工程有限公司
000000000000000000
法定代理人　張芸菀
被　　告　蔡榮原
　　李榮峰即國峰起重工程行
000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告蔡榮原應將坐落於嘉義市○○○段○000地號土地上如附圖所示C部分之鐵皮建物拆除(面積184平方公尺)，並將上開土地騰空返還予原告李秀環及共有人全體。

二、被告李榮峰即國峰起重工程行應將坐落於嘉義市○○○段○000地號土地上如附圖所示A部分(面積62平方公尺)、B部分(面積63平方公尺)之貨櫃棚架除去，並將上開土地騰空返還予原告李秀環及共有人全體。

三、被告宏信工程有限公司應自嘉義市○○○段○000地號土地遷出。

四、被告余英應給付原告高黎煌、高振隆新臺幣(下同)915,286元，及自民國115年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自115年年6月1日起，至返還第一項土地止，按日

每日給付原告高黎煌、高振隆1,973元。

五、第一、二、三項判決之履行期間為三個月。

六、原告高黎煌、高振隆其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由原告高黎煌、高振隆各負擔5%，由被告余英負擔81%，由被告蔡榮原、李榮峰即國峰起重工程行、被告宏信工程有限公司各負擔3%。

八、本判決原告勝訴部分於原告以455萬元供擔保後，得假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告宏信工程有限公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告李秀環為嘉義市○○○段○000地號土地(下稱系爭土地)之共有人之一，權利範圍為43/192。原告高黎煌為李秀環之配偶，原告高振隆為高黎煌之弟。原告李秀環與系爭土地之其他共有人共同委託高黎煌、高振隆將系爭土地對外出租。

(二)原告高黎煌、高振隆前於民國108年10月28日與被告余英簽訂土地租賃契約(下稱系爭租約)，將系爭土地出租予余英經營停車場，年租金70萬元，租期為1年，系爭租約租期即將屆滿前，原告高黎煌、高振隆已多次向被告余英告知租期屆滿後不另訂租約，請於租期屆滿時將系爭土地騰空返還等語，惟於114年1月31日租期屆滿時，被告余英竟未依系爭租約第10條第1項之約定返還系爭土地，經以存證信函催告、調解，被告余英均置之不理，被告余英並應依系爭租約第10條第1項、民法第233條第1項之規定，給付相當於租金之賠償金及每日1萬元之違約金予原告高黎煌、高振隆。

(三)系爭土地除繼續對外經營停車場外，尚有被告國峰起重工程行即李榮峰所有之附圖編號A、B部分貨櫃棚架、被告蔡榮原所有之附圖編號C部分鐵皮建物、機具及鋼筋、鋼筋及機具旁停放一台車身印有被告「宏信工程有限公司」字樣的車輛，為被告宏信公司向被告余英承租系爭土地作為置放鋼筋及施作鋼筋綁紮作業之場地。為此，原告依民法第767條、821條之規定，一併訴請被告宏信公司除去鋼筋、機具等地上物；被告國峰起重工程行即李榮峰除去附圖編號A、B部分貨櫃棚架；被告蔡榮原除去附圖編號C部分鐵皮建物，並將上開地上物所占用之土地返還予原告李秀環及共有人全體。

(四)訴之聲明：

1、被告蔡榮原應將坐落於嘉義市○○○段○000地號土地上如附圖所示C部分之鐵皮建物拆除(面積184平方公尺)，並將上開土地騰空返還予原告李秀環及共有人全體。

2、被告國峰起重工程行即李榮峰應將坐落於嘉義市○○○段○000地號土地上如附圖所示A部分(面積62平方公尺)、B部分(面積63平方公尺)之貨櫃棚架除去，並將上開土地騰空返還予原告李秀環及共有人全體。

3、被告宏信工程有限公司應自嘉義市○○○段○000地號土地遷出。

4、被告余英應給付原告高黎煌、高振隆5,541,870元，以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；並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開第一項占用土地日止，按日給付原告高黎煌、高振隆11,918元。

5、訴訟費用由被告負擔。

6、原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)被告余英：

1、系爭土地原由被告蔡榮原向原告等人承租，經營大同停車場，並於其上興建起訴狀附圖編號C部分鐵皮建物，其後因被告蔡榮原有債務問題，無力經營。約略於98年間起接續由

被告余英向原告等人承租系爭土地，改由被告余英名義於系爭土地經營大同停車場，因此，附圖編號C部分鐵皮建物事實上處分權乃被告蔡榮原，並非被告余英。

2、附圖編號A、B部分貨櫃棚架乃租客即被告國峰起重工程行所有，被告余英有跟承租人簽訂停車位租用合約，目前被告余英已努力與租客即被告國峰起重工程行溝通提前搬遷事宜。

3、系爭土地共有人高達30名以上，且其中不乏共有人早已過世未辦繼承登記，而由嘉義市政府列冊管理。又本件原告起訴前，雙方經過多次調解，主要爭執點在於原告希望以每年70萬元租金僅願再續約予被告余英2年，而被告余英希望能夠有4年時間，故未能達成續約之條件而造成違約。然系爭租約所約定之違約金，礙於被告余英係出生於中國大陸不識字，疏忽未能注意到違約金約定竟然高達每遲延1日1萬元，每年光違約金即達365萬元，等同原先5年以上租金之譜，加上相當於原應給付之租金之不當得利，顯有過高之情，請求依民法第252條之規定予以酌減。

(二)被告蔡榮原：之前與原告協調續租未果，附圖C部分鐵皮建物是我所有。

(三)被告國峰起重工程行即李榮峰；我是跟被告蔡榮原租車位放貨櫃屋(本院卷第152、153頁)，就是附圖編號A、B部分貨櫃棚架部分是我的，但照片中的吊車及地上的鋼筋都不是我的。

(四)被告宏信工程有限公司：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

(五)訴之聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、爭點事項：

(一)不爭執事項：

1、系爭土地原告李秀環為共有人之一。

2、附圖編號A、B部分貨櫃棚架是被告國峰起重工程行即李榮峰

所有。

3、附圖編號C部分鐵皮建物為被告蔡榮原所有。

4、系爭租約承租人為被告余英，出租人為原告高黎煌、高振隆，迭經續租，最後一次租賃期間為113年2月1日至114年1月31日，目前已無租賃關係存在。

5、被告余英無權占有系爭土地。

(二)爭執事項：

1、原告李秀環請求遷讓土地是否有理由?

2、原告高黎煌、高振隆請求被告余英給付之相當於租金之不當得利及違約金是否有理由？

四、得心證之理由：

(一)原告李秀環請求遷讓土地是否有理由?

1、原告李秀環為系爭土地原告李秀環為共有人之一，其應有部分為43/192。附圖編號A、B部分貨櫃棚架是被告國峰起重工程行即李榮峰所有、附圖編號C部分鐵皮建物為被告蔡榮原所有。系爭租約承租人為被告余英，出租人為原告高黎煌、高振隆，迭經續租，最後一次租賃期間為113年2月1日至114年1月31日，租約到期後並未續租，目前已無租賃關係存在。又被告余英無權占有系爭土地之事實，為原告及到場之被告所不爭執，被告宏信公司經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定(當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限)，即應視同自認原告前開主張之事實，此外並有土地謄本、土地租賃契約、現場相片、測量圖可證，並經本院現場履勘屬實(本院卷第31、39-51、59-73、91-105、121、143、149-153頁)。據上可證，上開事實核屬為真，可見被告余英是無權占有系爭土地。

2、被告宏信公司、李榮峰所占用之系爭土地，是向蔡榮原所承租，以上為蔡榮原所自承(本院卷第121、181、181頁)。且系爭租約第8條約定非經出租人同意不得轉租，否則視為違法，又承租人余英所承租之系爭土地業已屆期，而為無權占有，則宏信公司、李榮峰向蔡榮原租用系爭土地而占用，亦屬無權占有。

3、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之(民法第767條)；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之(民法第821條)。

4、如前所述，被告等人占用系爭土地，均屬無權占有，從而原告李秀環本於系爭土地共有人之地位，請求為如主文第1、2、3項所示之聲明為有理由。

5、次按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付(民事訴訟法第396條第1項)。系爭土地現由被告等人占有使用中，本院斟酌系爭租約業於114年1月31日屆期，而租約屆期後被告本應將系爭土地返還予原告等人，及被告等人應拆之建物係一層樓房或貨櫃屋，非長期間無法履行，且無法立即搬遷，應給予搬遷適應期間，爰酌定履行之期間為3個月。

(二)原告高黎煌、高振隆請求被告余英給付之相當於租金之不當得利及違約金是否有理由？

1、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)；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(參照最高法院61年度台上字第1695號判例)；而按無權占有他人房屋，構成權益侵害不當得利，其構成要件如下：⑴占有人受利益，為「占有使用」本身，並非「相當於租金的利益」，僅因依其性質不

能原物返還，故應依民法第181條但書規定，償還其價額。⑵占有人因侵害他人權益歸屬內容，並由其受利益，即構成侵害權益而受利益，致他人受損害。⑶無法律上原因：侵害應歸屬於他人的權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺保有該項利益的正當性，構成無法律上原因(王澤鑑，不當得利，第77至78、221至222、376至378頁，2024年6月增補版二刷)；無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額(最高法院108年度台上字第872號判決意旨參照)。又法院應就個案視具體情況，從客觀上認定無權占有所受利益之數額。至於土地法第97條規定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，自不受土地法第97條規定之限制(參臺灣高等法院暨所屬法院113年法律座談會民事類提案第5號)。如前所述，被告余英於租賃關係屆期後，仍無權繼續佔用系爭土地，即受有使用系爭土地租金之利益，並造成原告高黎煌、高振隆受損害。從而原告高黎煌、高振隆請求被告余英給付相當於租金之不當得利，為有理由。

2、系爭租約第3條約定租金每年為70萬元，惟被告抗辯後幾期之租金為每年60萬元。且原告表示剛開始確實是70萬元，後來被告都匯60萬元，但原告並不同意等語(本院卷第181頁)。然而依余英所提出之匯款單，其自104年開始至114年，每年匯款60萬元，有匯款單可證(本院卷第183-189頁)，是余英已連續匯款10年每年60萬元之租金，而原告高黎煌、高振隆長達10年之期間，並未提出異議，或向余英請求給付或催繳差額之租金，可見原告高黎煌、高振隆與余英事後確有同意租金每年更正為60萬元。依此核算每日租金為1,643.8元(60萬/365，角以下四捨五入)。

3、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)。依兩造契約第10條約定「租賃期屆滿後或終止租約之日期，甲方(指余英)應即交還租賃物予乙方(指原告高黎煌、高振隆)，且不得向甲方請求遷移費用或其他任何費用，如有遲延，甲方應給付相當於租金之賠償及每遲延一日應給付乙方新台幣1萬元之違約金」。以上有租約可證(本院卷第41頁)。是依上開約定，原告高黎煌、高振隆自得向承租人余英請求違約金。但上開違約金高達每日1萬元，每年即為365萬元，與每年租金60萬元顯不成比例，該違約金之約定，顯然過高。

4、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)；約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思已任意給付，可認為債務人自願依約履行者，不容其請求返還外，法院均得依民法第252條規定，依職權減至相當之數額(最高法院78年度台上字第1972號民事裁判)。原告依系爭契約第10條之約定，請求被告給付1萬元，此約定之數額與原告實際損害顯相懸殊，而有過高之情事，爰應依民法第252條規定酌減為年租金之2成即12萬元(60萬×0.2)。每日為328.8元(12萬/365，角以下四捨五入)。從而原告得請求被告給付每年之金額為72萬元(60萬＋12萬)。

5、以上合計每日之租金、違約金為1,972.6元(1,643.8＋328.8)。又如前所述，被告余英於114年1月31日租約屆期後，仍無權繼續占用系爭土地，即受有使用系爭土地租金之利益，並造成原告受損害，從而原告高黎煌、高振隆請求被告余英給付租約到期後至返還土地止之不當得利、違約金，為有理由。而自114年1月31日租約屆期後，即114年2月1日起，計算至起訴日115年5月11日之期間共計464日。合計原告得請求之租金、違約金為915,286元(1972.6×464，元以下四捨五入)。

6、復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴，或依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效力(民法第229條第1、2項)；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率(民法第233條第1項)；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5(民法第203條)。查原告高黎煌、高振隆請求余英應給付之金額並未定有給付之期限，原告高黎煌、高振隆請求自起訴狀繕本送達被告之翌日起，按年息5%計算之利息，並未逾上開規定之範圍，自無不合。又原告高黎煌、高振隆上開起訴狀繕本係於115年5月20日寄存送達予余英收受，此有送達回證附卷可稽(本院卷第83頁)，依民事訴法第138條第2項所定，寄存送達，自寄存之日起，經10日發生效力，且參之最高法院94年度第1次庭長、法官會議決議「寄存送達發生效力所應經10日期間，應自寄存日之翌日起算」。故本件送達應自000年0月00日生效。從而，原告高黎煌、高振隆本於租賃契約之法律關係，請求被告余英給付915,286元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自115年年6月1日起，至返還系爭土地止，按日每日給付原告高黎煌、高振隆1,973元之部分，為有理由，應予准許。原告高黎煌、高振隆等人逾上開範圍之請求，均為無理由，應予駁回。

(三)復按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行。原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行(民事訴訟法第390條)；法院得宣告非經原告預供擔保，不得為假執行。法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行(民事訴訟法第3

92條第1、2項)。查，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，應予准許，爰酌定相當之擔保金額宣告之。原告敗訴部分其假執行之聲請，已無所依附，併予駁回。

(四)本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及其餘攻擊防禦方法、所提證據經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再逐一論述，併予敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第三庭法　官　馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對造人數提出繕本)，及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　張簡純靜