

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第153號

原告 李尉正

李柏毅

黃金蘭

共同

訴訟代理人 王正宏律師

被告 煒昌股份有限公司

法定代理人 城明君

訴訟代理人 李俊昀

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國112年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段00地號土地如附圖所示編號A、B、C部分上之地上物除去，將土地返還原告李尉正、李柏毅。

被告應給付原告新台幣45萬元，及自民國112年5月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國112年6月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新台幣5萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項及第2項已到期部分得假執行，但被告如以新台幣6,593,068元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國106年6月間將原告李尉正、李柏毅所有坐落高雄市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）之一部，出租被告使用，約定租賃期間自106年7月1日起至111年6月30日止，每月租金新台幣（下同）25,000元，如逾期未搬離，應按月給付租金之2倍即5萬元作為違約金（下稱系爭租賃契約），被告在系爭土地上如附圖所示編號A、B、C部分搭建磚造鐵皮廠房、水塔、鐵皮屋及鐵皮棚架等地上

01 物，。惟系爭租賃契約租期已屆至，且雙方並無續約，被告
02 仍占有使用系爭土地上開部分，依兩造間租賃契約，原告得
03 請求被告將上開地上物除去，將土地返還原告李尉正、李柏
04 毅，並請求被告給付逾期未搬離，算至112年5月31日之違約
05 金45萬元及其利息，暨自112年6月1日起至返還土地之日
06 止，按月給付5萬元之違約金等情，並聲明：如主文第1、2
07 項所示。

08 二、被告則以：上開地上物於81年間興建完成，興建時已取得當
09 時所有權人李世斌出具之土地使用權同意書，原告仍應繼受
10 李世斌所出具同意書之拘束，不得請求被告除去地上物返還
11 土地等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
13 他方支付租金之契約。租賃定有期限者，其租賃關係，於期
14 限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；
15 租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民
16 法第421條第1項、第450條第1項、第455條分別定有明文。
17 又系爭租賃契約特別約定事項第2條約定略以：租期屆滿被
18 告應即搬遷，將租賃物以原狀遷空交還原告，如有遲延，每
19 逾限1日，應給付原告按房租增加1倍之違約金至遷讓之日止
20 等語。經查：

21 (一)原告主張其等於106年6月間將原告李尉正、李柏毅所有系爭
22 土地之一部，出租被告使用，約定租賃期間自106年7月1日
23 起至111年6月30日止，每月租金25,000元，如逾期未搬離，
24 應按月給付租金之2倍即5萬元作為違約金，被告在系爭土地
25 上如附圖所示編號A、B、C部分搭建磚造鐵皮廠房、水塔、
26 鐵皮屋、及鐵皮棚架等地上物。惟系爭租賃契約租期已屆
27 至，且雙方並無續約，被告仍占有使用系爭土地上開部分等
28 情，為被告所不爭執，並有土地登記謄本、租賃契約及存證
29 信函等件在卷可稽（見本院卷第14-29、74頁），復經本院
30 會同高雄市政府地政局岡山地政事務所測量員到場測繪屬
31 實，製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第12

01 4、134頁），堪信為實在。從而，系爭租賃契約租期既已屆
02 滿，惟被告仍未騰空返還系爭土地，則依上開規定及系爭租
03 賃契約之約定，原告請求如主文第1、2項所示內容，於法即
04 屬有據。

05 (二)被告雖以前詞置辯，惟李世斌係於81年2月18日出具土地使
06 用權同意書（見本院卷第108頁），系爭租賃契約則係簽訂
07 於106年6月28日，足見兩造係合意以系爭租賃契約取代上開
08 土地使用同意書之約定，則兩造間關於系爭土地之關係自應
09 以系爭租賃契約之約定為準，從而，被告此部分之抗辯，應
10 無可採。

11 四、綜上所述，本件原告依系爭租賃契約，請求判決如主文第
12 1、2項所示內容，為有理由，應予准許。

13 五、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦
14 方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

15 六、准許宣告假執行、免為假執行及訴訟費用負擔之依據：民事
16 訴訟法第389條第1項第3款、第392條第2項、第78條。

17 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
18 岡山簡易庭 法 官 林昶燁

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
23 書記官 顏崇衛