

臺灣花蓮地方法院民事判決

115年度重訴字第1號

原告 臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司

法定代理人 宋益進

訴訟代理人 籃健銘律師

被告 花蓮區漁會

法定代理人 王登義

訴訟代理人 簡燦賢律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年2月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將花蓮縣○○市○○段000○000○0000地號土地如附圖所
示B、B1、B2、C、D斜線部分之地上物拆除，並將如附圖所示虛
線範圍部分土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣2,018,712元，並自民國114年6月5日起至
遷讓返還前項土地之日止，按日給付原告新臺幣1,063元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5分之4，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣7,809,165元為原告預
供擔保，得免為假執行。

本判決第2項前段得假執行；但被告如以新臺幣2,018,712元為原
告預供擔保，得免為假執行。本判決第2項後段到期後得假執
行；但被告如各期以新臺幣1,063元為原告預供擔保，得免為假
執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告、被告之法定代理人原依序為王派峰、張國賢，嗣於本
件審理中依序變更為宋益進、王登義，並均經其等具狀聲明
承受訴訟（見重訴卷第369至371、391至393頁），核無不

01 合，均應准許。

02 二、原告主張：兩造就花蓮縣○○市○○段000○000○0000地號
03 土地其中面積4293.05平方公尺部分（下稱系爭土地）成立
04 租賃契約，約定租期自民國111年1月1日起至111年12月31日
05 止，該1年租期之租金及管理費共新臺幣（下同）332,969元
06 （下稱系爭契約）。詎系爭契約到期後，被告迨至114年6月
07 4日方騰空返還系爭土地其中面積2290.7平方公尺之部分，
08 如附圖所示虛線範圍部分則迄今未騰空返還，原告應得請求
09 被告返還土地並給付相當租金之不當得利及違約金。爰依民法
10 法第455條前段、第179條規定、系爭契約第25條第1項、第
11 26條第1項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將
12 系爭土地上如附圖所示B斜線部分之廁所及浴室(面積約為
13 34.39平方公尺)、B1斜線部分之倉庫(面積約為54.37平方公
14 尺)、B2斜線部分之鐵棚(面積約為37.06平方公尺)、C斜線
15 部分之購物中心、冷凍庫及漁具整補場(面積約為718.11平
16 方公尺)、D斜線部分之田媽媽小吃(面積約為349.44平方公
17 尺)等地上物全部清除，並將虛線所示範圍內之土地騰空返
18 還予原告。(二)被告應給付原告2,545,301元，並自114年6月5
19 日起至遷讓返還前項土地之日止，按日給付原告1,340元。
20 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

21 三、被告則以：被告確尚未將如附圖所示虛線範圍內之土地騰空
22 返還原告。惟被告向原告承租系爭土地實有久遠歷史，該地
23 係供漁民擺攤販賣海鮮使用，而被告並無國家補貼或其他收
24 入，其支付系爭契約之資金來源乃漁民所繳納之費用，其亦
25 未透過承租原告土地獲利，又兩造就系爭契約到期之返還土
26 地事宜業經長久時間討論，終於114年6月間達成共識，然漁
27 民攤位並無其他適宜地點可以遷移，被告未能即時返還系爭
28 土地之可責性應不高，系爭契約所約定之違約金顯屬過高，
29 應予酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
30 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 四、得心證之理由：

01 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
02 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有權人對於無權占
03 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、
04 第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。查原告主
05 張系爭契約已於111年12月31日屆期消滅，被告於114年6月4
06 日方騰空返還系爭土地其中面積2290.7平方公尺之部分，如
07 附圖所示虛線範圍部分則未騰空返還等情，有系爭契約、系
08 爭土地位置示意圖、點還記錄、花蓮縣花蓮地政事務所114
09 年10月9日花地所測字0000000000號函暨所附土地複丈成果
10 圖在卷可稽（見重訴卷第21至44、295至297、313至315
11 頁），且為被告所不爭執（見重訴卷第228、341頁），原告
12 請求被告騰空返還如附圖所示虛線範圍部分土地，即屬有
13 據。

14 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條前段定有明文。又無正當權源使用他人土
16 地，可獲得相當於租金之利益，乃社會通常之觀念，應依不
17 當得利之法理將所得利益返還土地所有人。查系爭契約約定
18 被告承租系爭土地之1年費用為租金107,326元、管理費
19 225,643元等情，有系爭契約在卷可參（見重訴卷第23
20 頁），是系爭契約之每日租金應為912元【計算式：
21 $(107,326元 + 225,643元) \div 365 = 912元$ ，元以下四捨五
22 入，下同】。而被告自112年1月1日起至114年6月4日止共
23 886日之期間乃占用面積為4293.05平方公尺之系爭土地，自
24 114年6月5日起則係占用面積為2002.35平方公尺之如附圖所
25 示虛線範圍部分，則被告應給付原告808,032元（計算式：
26 $912元 \times 886日 = 808,032元$ ），及自114年6月5日起至騰空返
27 還如附圖所示虛線範圍部分土地之日止每日425元（計算
28 式： $912元 \times 2002.35平方公尺 / 4293.05平方公尺 = 425元$ ）之
29 相當於租金之不當得利。

30 (三)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
31 252條定有明文。惟此規定乃係賦予法院得依兩造所提出之

01 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
02 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
03 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違
04 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
05 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
06 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
07 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
08 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定
09 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
10 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
11 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
12 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
13 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
14 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權
15 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高
16 法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。又約定之違約
17 金是否過高？就損害賠償性違約金應以債權人所受損害為主
18 要準據，就懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯一審定
19 標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀（最高法院111年
20 度台上字第2334號判決意旨參照）。

21 (四)查系爭契約之總價金為332,969元，兩造並於該契約第26條
22 約定倘被告未於契約屆滿翌日將系爭土地回復原狀返還原
23 告，除仍應支付相當於租金、管理費之金額外，每逾1日應
24 另給付按每日租金及管理費標準2倍計算之懲罰性違約金等
25 情，有系爭租約附卷可參（見重訴卷第34頁）。本院審酌系
26 爭土地位在花蓮港，而系爭契約第1條約定，被告原承租之
27 土地因交通部劃設出商港區域範圍，原告為處理土地移交國
28 產署前之過渡階段管理，兩造協議訂立系爭契約等語（見重
29 訴卷第22頁），乃該契約係為使原告得配合國家之港口發展
30 政策，兼衡被告就系爭土地之原使用狀況所生；而如附圖所
31 示虛線範圍部分係由被告承租作廁所、浴室、倉庫、鐵棚、

01 購物中心、冷凍庫、漁具整補場及小吃店使用等情，業經本
02 院至現場勘驗無誤，有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可佐
03 （見重訴卷第171至181頁），該等設備均屬便利漁民漁務作
04 業、漁獲銷售之設施，參以花蓮港除供商船停泊、裝卸、倉
05 儲貨物及供民眾觀光遊憩而屬商港外，亦本供漁船、漁民使
06 用而為漁港，則被告承租系爭土地供漁民使用，實乃花蓮港
07 區漁業之發展與經營所必需；復衡漁民之生計本賴諸海洋及
08 港口，無從離港而存，漁民藉原告位在花蓮港區之土地維
09 生，實屬必然，則被告於系爭契約屆滿後未能及時返還租地
10 予原告，確有可憫之處；惟被告於訂約時，既同意系爭契約
11 所約定之違約金條件，應已盱衡自身履約之意願、經濟能
12 力、違約時原告所受損害之程度等主、客觀因素，而本於自
13 由意識及平等地位為自主之決定，則其於系爭契約屆滿時未
14 能依約返還土地，亦有可議之處。是本院綜酌兩造訂定系爭
15 契約之目的、被告違約之一切情狀，認系爭契約所約定之違
16 約金確有過高之嫌，應酌減為按每日租金及管理費標準1.5
17 倍計算之數額為宜。則原告得請求被告給付之違約金應為自
18 系爭契約屆滿翌日之後1日即112年1月2日起至114年6月4日
19 止部分共1,210,680元（計算式：912元×1.5×885日＝
20 1,210,680元），及自114年6月5日起至騰空返還如附圖所示
21 虛線範圍部分土地之日止每日638元（計算式：912元
22 ×2002.35平方公尺/4293.05平方公尺×1.5＝638元）。

23 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第179條規定、系爭契
24 約第25條第1項、第26條第1項約定，請求被告將花蓮縣○○
25 市○○段000○000○0000地號土地如附圖所示B、B1、B2、
26 C、D斜線部分之地上物拆除，並將如附圖所示虛線範圍部分
27 土地騰空返還予原告，及給付原告2,018,712元（計算式：
28 808,032元+1,210,680元＝2,018,712元），並自114年6月5
29 日起至遷讓返還前項土地之日止，按日給付原告1,063元
30 （計算式：425元+638元＝1,063元），為有理由，應予准
31 許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
02 告勝訴部分與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以
03 准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，併予
04 駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院斟酌，與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
07 明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

10 民事第一庭 法官 林佳玫

11 上列正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
13 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
14 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
15 造當事人之人數附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

18 書記官 黃馨儀