

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

113年度花簡字第138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 蘇建榮

訴訟代理人 籃健銘律師(兼送達代收人)

複代理人 邱敏律師

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(兼送達代收人)

簡雯琿律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落花蓮市○○段0○○00○○000○○0000地號土地上、如附圖所示斜線部分之建物(門牌號碼花蓮市港濱37之2號)及空橋(占用面積約為876.38平方公尺)之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

二、被告應自民國113年1月1日起至遷讓返還前項所示土地之日止，按日給付原告新臺幣(下同)448元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以3,499,832元為原告預供擔保得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告訴之聲明(卷197、198頁)：①如主文第1項，②被告應自113年1月1日起至遷讓返還前項所示土地之日止，按日給付原告675元。③願供擔保請准宣告假執行。被告答辯聲明請求駁回原告之訴。兩造陳述如附件。

二、本院之判斷：

01 (一)原告主張之事實，已據其提出花蓮區漁會冷凍庫大樓及辦公  
02 室基地租賃契約(下稱系爭租約)、土地登記謄本、地籍圖、  
03 照片等為憑(卷21至32、45至53、79、89、125至129頁)，並  
04 經本院會同兩造及地政機關測量人員履勘現場測量屬實，有  
05 勘驗筆錄、空照圖、花蓮縣花蓮地政事務所函及附圖所示土  
06 地複丈成果圖可參(卷157至159、163、183至185頁)，復為  
07 被告所不爭，堪信為真實。

08 (二)系爭租約第23條第1項約定：「契約屆滿或終止時，如甲(原  
09 告)、乙(被告)雙方未另訂租賃契約或另有協議時，乙方應  
10 於契約屆滿翌日或終止翌日將租賃物回復原狀或經甲方同意  
11 保持完整可用返還甲方，乙方不得藉故推諉或主張任何權  
12 利。」(卷27頁)；如附圖所示斜線部分花蓮市港濱37之2號  
13 建物未辦保存登記，被告為所有權人(卷276至283頁)，則原  
14 告得依上開規定請求被告拆除地上物，將土地回復原狀返還  
15 予原告(如主文第1項)。被告於租期屆滿後無法律上原因繼  
16 續使用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，並致原告受  
17 損害，故原告依民法第179條不當得利規定請求被告給付自  
18 113年1月1日起至返還土地之日止，按系爭租約第4條約定核  
19 算之每年租金及管理費合計81,950元(土地租金26,415元、  
20 土地管理費55,535元)計算之不當得利金額，按日為224元  
21 ( $81950 \div 365 = 224$ ，元以下捨去)自屬有據。

22 (三)系爭租約第24條約定：「乙方(被告)如未於契約屆滿翌日將  
23 租賃物回復原狀返還甲方(原告)，除仍應依第四條按日計算  
24 應給付甲方租金及管理費外，每逾1日應另給付甲方按每日  
25 租金及管理費標準2倍計算之懲罰性違約金。(即日營運損失  
26 十日違約金=日租費用總額3倍)」(卷28頁)。被告於租期屆  
27 滿後未依約交還土地予原告，原告固得依此條約定請求被告  
28 給付違約金。就被告請求酌減違約金方面：

29 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第  
30 252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依  
31 此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始

01 得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務  
02 人訴請法院核減(最高法院79年台上字第1612號判例意旨參  
03 照)。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，  
04 社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行  
05 時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履  
06 行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係  
07 損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積  
08 極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高(最高  
09 法院96年度台上字第107號判決意旨參照)。

10 2. 原告於租約屆期後因未能即時取回系爭土地而受有損害，然  
11 被告占有系爭土地期間，原告主要所受損害應係無法使用土  
12 地致無法獲得相當於租金之利益，原告請求按日以原租金及  
13 管理費2倍計算之違約金尚屬過高，本院認應酌減至按原租  
14 金及管理費1倍計算為適當。準此，原告得請求自113年1月1  
15 日起至被告返還土地之日止，按日給付原告224元  
16 (81950÷365=224，元以下捨去)。

17 三、從而，原告依系爭租約約定請求如主文第1、2項，為有理  
18 由，應予准許，並依民事訴訟法第389條第1項第3款、第392  
19 條第2項規定宣告假執行及免為假執行，逾此部分之請求，  
20 為無理由，應併原告假執行之聲請予以駁回。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日  
22 花 蓮 簡 易 庭 法 官 楊 碧 惠

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達  
26 前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按  
27 他造當事人之人數附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日  
30 書 記 官 汪 郁 榮

31 【附件】原告主張

被告答辯

原告與被告於108年12月間，就坐落花蓮市○○段0○000○000○000○0000地號土地(面積詳如租賃契約載)簽訂「花蓮區漁會冷凍庫大樓及辦公室基地租賃契約」(系爭租約)，期限自109年1月1日至112年12月31日止。惟租約到期後，被告並未返還系爭土地，並在土地上興建門牌號碼花蓮市港濱37之2號建物及空橋等地上物，作為漁會辦公室及漁民冷凍庫，經測量如附圖斜線部分所示。依系爭租約第23條第1項、民法第455條前段規定(擇一勝訴即可)請求拆除地上物返還土地。又被告在租期到期後占有使用土地，屬無權占有，受有相當於租金之利益，原告得依民法第179條規定請求，另依系爭租約第4條約定每年租金26,415及管理費55,535元共81,950元，即每日約225元，原告得請求被告無權占用期間自113年1月1日起，每日應給付225元。再依系爭租約第24條約定請求自113年1月1日起至返還土地之日止，按日450元計算之違約金。

本件租賃物之用途為「作為冷凍庫大樓及辦公室用途使用」，由於遷移冷凍大樓及辦公室必須重新新建大樓及辦公室，必須耗資預算甚鉅，還要有多餘之土地以供興建，是以政府逐年編列，非被告所能左右。現已與原告協調另出租其他土地讓被告興建冷凍大樓及辦公室。本件並非被告蓄意占用土地不願拆遷，而是因漁會作業上必須有該冷凍大樓及辦公室，原告也從未說明其就現有測量拆除之大樓後其土地另有他用，顯然只是因契約到期而為請求。被告既並沒有任何占用土地不拆之惡意，原告復無就該土地有特殊用途之規劃，就原告請求違約金部分，請求酌減至0。