

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度重訴字第79號

原告 富嶺水泥製品企業有限公司

法定代理人 吳俊賢

訴訟代理人 黃豪志律師

被告 廖美燕

黃正坤

泰福達有限公司

法定代理人 林水連

被告 鄧中杰

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告泰福達有限公司應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地上如宜蘭縣羅東地政事務所115年2月5日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A（面積412.21平方公尺、鐵皮棚架）之地上物拆除；將附圖編號B（面積338平方公尺、已加工木塊堆）、編號C（面積192平方公尺、已加工木塊堆）、編號D（面積215平方公尺、未加工木塊堆）之地上物遷離；及自同段267建號房屋遷出，並將占用之土地及建物返還原告。
- 二、被告泰福達有限公司、鄧中杰應自114年6月1日起至被告泰福達有限公司返還第1項所示占用之土地與建物之日止，按月給付原告新臺幣（下同）9萬7,500元。
- 三、原告其餘之訴駁回。

- 01 四、訴訟費用由被告泰福達有限公司負擔。
- 02 五、本判決第1項，原告以262萬元為被告泰福達有限公司供擔保
03 後，得假執行。而被告泰福達公司以783萬9,414元為原告供
04 擔保後，得免為假執行。
- 05 六、本判決第2項到期部分，原告各期（月）以3萬2,500元為被
06 告泰福達有限公司、鄧中杰供擔保後得假執行。被告泰福達
07 有限公司、鄧中杰如各期（月）以9萬7,500元為原告供擔保
08 後，得免為假執行。
- 09 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

- 11 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應
12 受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充
13 或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民
14 事訴訟法第255條第1項第3款、第256條有明文規定。原告本
15 起訴請求：(一)被告泰福達有限公司應將坐落宜蘭縣○○鎮○
16 ○段000地號土地及其上同段267建號（下併稱系爭房地、分
17 稱系爭土地、系爭建物）建物返還原告。(二)被告廖美燕、黃
18 正坤或被告泰福達有限公司、鄧中杰應自114年6月1日起至
19 返還房地之日止，按月連帶給付原告6萬5,000元。(三)被告廖
20 美燕、黃正坤或被告泰福達有限公司、鄧中杰應自114年6月
21 1日起至返還房地之日止，按月連帶給付原告65萬元。(四)被
22 告廖美燕、黃正坤應連帶給付原告100萬元。(五)被告泰福達
23 有限公司、鄧中杰應連帶給付原告100萬元。(六)訴之聲明第
24 2、3、4、5項被告所應為之給付，如有任一項被告為給付
25 時，他項被告即免為給付。嗣原告變更聲明為：(一)被告泰福
26 達有限公司應將如附圖編號A（面積412.21平方公尺）鐵皮
27 棚架拆除；將附圖編號B（面積338平方公尺）、編號C（面
28 積192平方公尺）、編號D（面積215平方公尺）之木塊堆
29 （以上合稱系爭地上物）遷離，並自系爭建物遷出，將占用
30 房地返還原告。(二)被告廖美燕、黃正坤或被告泰福達有限公
31 司、鄧中杰應自114年6月1日起至返還房地之日止，按月連

01 帶給付原告6萬5,000元。(三)被告廖美燕、黃正坤或被告泰福
02 達有限公司、鄧中杰應自114年6月1日起至返還房地之日
03 止，按月連帶給付原告65萬元。是上開聲明之變更，係更正
04 事實上與法律上陳述，及減縮應受判決事項之聲明，依前述
05 說明，於法均無不合。

06 二、原告主張，系爭房地為其所有，而被告廖美燕於111年4月22
07 日偕同被告黃正坤為連帶保證人，向原告租用系爭土地面積
08 340坪及系爭建物，約定租賃期間自111年6月1日起至114年6
09 月1日止，每月租金6萬5,000元；被告泰福達有限公司復於1
10 11年5月27日偕同被告鄧中杰為連帶保證人，向原告租用系
11 爭土地面積340坪及系爭建物，約定租賃期間自111年6月1日
12 起至114年5月31日止，每月租金6萬5,000元（下併稱系爭租
13 賃契約、分稱4月22日租賃契約、5月27日租賃契約）。系爭
14 租賃契約並均約定，租期屆滿時承租人應將租賃物返還予出
15 租人，如未依約返還，承租人及連帶保證人應連帶給付出租
16 人相當租金之損害金及按日計算給付租金10倍計算之違約
17 金。嗣系爭租賃契約業已屆期消滅，被告泰福達有限公司未
18 依約將系爭房地騰空返還予原告，其繼續占有系爭土地及建
19 物乃為無權占有，並獲有相當租金之利益，原告自得依民法
20 第767條第1項規定及民法第179條規定、系爭租賃契約約
21 定，請求被告泰福達有限公司應將系爭土地上之系爭地上物
22 拆除、遷離，並自系爭建物遷出，將占用土地與建物返還原
23 告，暨請求被告分別給付相當租金之損害金與違約金等情，
24 而聲明如前所述，及陳明願供擔保請准宣告假執行。

25 三、被告部分：

26 (一)被告泰福達有限公司辯稱：被告泰福達有限公司於系爭土地
27 上已經興建廠房及鋪設水泥，也覓得資金及股東，希望可以
28 續租系爭房地以繼續經營。且最初與原告訂約時亦有與原告
29 口頭約定可續租至6年，無奈原告反悔不租，此外原告所請
30 求之違約金亦有過高等語，並聲明：原告之訴駁回。

31 (二)被告廖美燕、黃正坤辯稱：被告廖美燕原為被告泰福達有限

01 公司負責人，簽訂4月22日租賃契約後被告泰福達有限公司
02 遂更換負責人並口頭通知原告，應無需再就違約責任負責。
03 且簽約當時租賃期間為3年，但原告亦曾口頭承諾租賃期間
04 可延至6年，豈料又不認帳，且所請求之違約金亦過高等
05 語。並聲明：原告之訴駁回。

06 (三)被告鄧中杰辯稱：當時與原告約定系爭房地是續約到6年，
07 伊才同意做5月27日租賃契約之連帶保證人，否則當初不可
08 能簽約，且原告請求之違約金亦過高等語。並聲明：原告之
09 訴駁回。

10 四、原告主張系爭房地為其所有，並有分別簽訂系爭租賃契約。
11 而系爭租賃契約租期屆滿後，被告泰福達公司仍繼續以系爭
12 地上物占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D所示部分，並繼
13 續占有系爭建物等情，業據原告提出系爭土地與建物登記謄
14 本、系爭租賃契約，並經本院現場勘驗明確，有勘驗筆錄、
15 照片及囑託宜蘭縣羅東地政事務所繪製附圖在卷，且為被告
16 所不爭執，自可信為真實。原告進而主張，被告泰福達有限
17 公司以系爭地上物無權占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D
18 部分及無權占有系爭建物，自應拆除、遷離系爭地上物，並
19 自系爭建物遷出，將占有土地與建物返還原告，且被告應賠
20 償相當租金之損害金及違約金等情，被告則否認之，並以前
21 詞為辯。

22 五、被告泰福達有限公司以系爭地上物無權占有系爭土地如附圖
23 編號A、B、C、D所示部分及無權占有系爭建物，故被告泰福
24 達有限公司自應將系爭地上物拆除或遷離、自系爭建物遷
25 出，並將占有之土地與建物返還原告：

26 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
28 段、中段分別定有明文；而以無權占有為原因，請求返還所
29 有物之訴，被告倘係以非無權占有資為抗辯者，原告就被告
30 無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取
31 得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其

01 占有權源，則自應認原告之請求為有理由（最高法院92年度
02 台上字第312號判決意旨參照）。

03 (二)查被告泰福達有限公司固以前詞為辯，然原告否認之。且被
04 告泰福達有限公司亦未舉證證明與原告間另有口頭續租至6
05 年之約定，是自難認被告泰福達有限公司所辯可採。故原告
06 主張被告泰福達公司無權占有系爭土地如附圖編號A、B、
07 C、D所示部分以及系爭建物等情，被告泰福達有限公司並未
08 就有權占有系爭土地及建物乙節，舉證以實其說，依前述說
09 明，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告泰
10 福達有限公司應將系爭土地上之系爭地上物拆除或遷離，並
11 自系爭建物遷出，將占用之土地及建物返還原告，即屬有
12 據。

13 六、原告依民法第179條、5月27日租賃契約約定，請求被告泰福
14 達有限公司、鄧中杰連帶給付相當於月租金6萬5,000之不當
15 得利，暨按月連帶給付每月3萬2,500元之違約金，應屬有
16 據：

17 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益，民法第179條前段定有明文。租賃關係消滅後，承租
19 人應即交還租賃標的與出租人，如有遲延，出租人除按日向
20 承租人請求未返還租賃標的期間之相當月租金額外，並得請
21 求相當約月租金額10倍計算之違約金。且關於承租人應給付
22 租金、損害賠償金、違約金之義務，保證人與承租人應負連
23 帶責任等情，5月27日租賃契約第7條第3項、第8條亦有明
24 文。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
25 民法第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院
26 即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給
27 付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得
28 由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例
29 意旨可參）。

30 (二)查5月27日租賃契約已於114年5月31日租期屆至，被告泰福
31 達有限公司於租期屆滿後仍未交還系爭土地與建物，顯使原

01 告受有無法使用系爭房地之損害，且依社會通常觀念，被告
02 泰福達有限公司因無權占有系爭房地可能獲得相當於租金之
03 利益。是原告依民法第179條規定及5月27日租賃契約第7條
04 第3項約定，請求被告泰福達有限公司自114年6月1日起至返
05 還系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利6萬5,0
06 00元，核無不合。

07 (三)又查原告依5月27日租賃契約第7條第3項後段約定請求被告
08 泰福達有限公司給付以月租金額計算之違約金固屬有據，惟
09 審酌被告泰福達有限公司未依約返還系爭房地所受損害應為
10 其租金收益及利息損失，原告相當於租金收益之損害其已另
11 依該條前段為請求，及被告泰福達有限公司上述違約情節、
12 兩造社會經濟狀況、雙方之利益損害等情，認原告請求每月
13 按租金額10倍計算之違約金尚屬過高，應予酌減為每月按租
14 金額0.5倍即3萬2,500元計算之違約金為適當。另被告鄧中
15 杰為5月27日租賃契約承租人之連帶保證人，為被告鄧中杰
16 所不爭，是依5月27日租賃契約第8條約定，被告鄧中杰應就
17 上開相當租金之不當得利、違約金債務共97,500元與被告泰
18 福達有限公司負連帶給付責任。

19 七、原告另主張依4月22日租賃契約之約定，被告廖美燕、黃正
20 坤亦應自114年6月1日起至返還房地之日止，按月連帶給付
21 原告6萬5,000元及65萬元等情。然被告廖美燕、黃正坤否認
22 之。經查，4月22日租賃契約為時任被告泰福達有限公司之
23 法定代理人即被告廖美燕以個人名義與原告簽立，其中有關
24 租賃標的、使用範圍、租期、租金、押租金等主要約定，均
25 與數日後由被告廖美燕以被告泰福達有限公司名義與原告簽
26 立之5月27日租賃契約相同。以出租人需提供合於所約定使
27 用之租賃物交付承租人之角度，原告斷不可能使自己面臨因
28 不同承租人而各負相同給付義務之窘境，而就承租人而言因
29 主要占有使用租賃物係被告泰福達有限公司，並非被告廖美
30 燕個人，故被告廖美燕、泰福達有限公司，亦不可能依上述
31 2份租賃契約對出租人各為租金或押租金之給付。另以4月22

01 日租賃契約與5月27日租賃契約相隔數日，又5月27日租賃契
02 約亦經原告與被告泰福達有限公司於民間公證人請求公證，
03 此亦有公證書可憑（見本院卷第34頁至第38頁），是5月27
04 日租賃契約顯為原告、被告泰福達有限公司以更為慎重之方
05 式作成，而有取代4月22日租賃契約之意思，是原告與被告
06 廖美燕應有使4月22日租賃契約失效之默示合意。從而原告
07 以被告泰福達有限公司未依限返還系爭房地，而依4月22日
08 租賃契約對被告廖美燕、被告黃正坤請求損害金及違約金等
09 情，自無依據。

10 八、綜上，原告依民法第767條、第179條及5月27日租賃契約第7
11 條、第8條等約定，請求被告泰福達有限公司應將系爭土地
12 上之系爭地上物拆除、遷離，並自系爭建物遷出，將占用之
13 土地及建物返還原告；被告泰福達有限公司、鄧中杰應自11
14 4年6月1日起至被告泰福達有限公司，返還上開房地之日
15 止，按月連帶給付原告9萬7,500元，為有理由，應予准許。
16 逾此部分之請求，則無理由，自應駁回。原告勝訴部分，原
17 告陳明願供擔保請准宣告假執行，並無不合，爰酌定相當擔
18 保金額准許之，並依職權諭知被告泰福達有限公司、鄧中杰
19 得供擔保後免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲
20 請失其依據，應一併駁回。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

23 民事庭 法官 蔡仁昭

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

28 書記官 謝宗佑