

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第152號

原告 江高滿珍
訴訟代理人 張仁興律師
被告 余建華

黃聖凱

穩晟材料科技股份有限公司

法定代理人 朱閔聖
訴訟代理人 高泰山

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告余建華應自民國一百一十一年十月十三日起至返還新北市○○區○○○○段○○○○○○段○○○○○○地號土地之日止，按月於每月十五日給付原告新臺幣參萬陸仟元，及各期給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣肆萬零捌佰參拾伍元由原告負擔。

四、本判決第一項命被告余建華給付部分，於原告以到期部分金額三分之一供擔保後，得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、被告黃聖凱經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事

01 訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1
02 項前段之規定，准原告到場訴訟代理人之聲請，由其一造辯
03 論而為判決。

04 二、原告起訴主張：

05 (一)原告係坐落新北市○○區○○○○段○○○○段000000地
06 號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告余建華擬在原告
07 所有系爭土地之上興建廠房，於民國104年8月6日與原告簽
08 訂租地建屋之土地租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租
09 賃期間自104年8月6日起至114年8月5日止，租金則分階段逐
10 年遞增，自111年8月6日起每月租金為新臺幣（下同）36,00
11 0元，且經原告同意在原告所有之系爭土地上興建門牌號碼
12 新北市○○區○○○○路000號房屋及棚架（下合稱系爭183
13 號房屋）、新北市○○區○○○○路000○0號房屋及棚架
14 （下合稱系爭189之1號房屋；與系爭183號房屋，合稱系爭
15 房屋），並將系爭183號房屋、系爭189之1號房屋分別出租
16 與被告黃聖凱、穩晟材料科技股份有限公司（下稱穩晟公
17 司）占有使用中。嗣原告與被告余建華於111年9月13日合意
18 終止系爭租賃契約，被告余建華依系爭租賃契約第9條之約
19 定，應於不承租系爭土地時，將系爭房屋拆除返還系爭土地
20 與原告，被告余建華及承租人即被告黃聖凱、穩晟公司現仍
21 占有使用之系爭房屋已無占有使用原告所有之系爭土地如附
22 圖編號137-10(1)部分，面積123平方公尺、137-10(2)部分，
23 面積140平方公尺（即系爭183號房屋）、137-10(3)部分，面
24 積64平方公尺、137-10(4)部分，面積325平方公尺（即系爭1
25 89之1號房屋）所示之土地（以下就前揭占有之位置及面
26 積，簡稱為附圖編號137-10(1)、137-10(2)、137-10(3)、137-
27 10(4)部分）之正當權源，自屬無權占有。經原告前以111年9
28 月22日林富貴律師函（下稱林富貴律師函）請求被告余建華
29 拆除系爭房屋如附圖編號137-10(1)、137-10(2)、137-10(3)、
30 137-10(4)部分，並返還上開占用之土地，被告余建華置之不
31 理，為此，依據民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟，

01 請求被告余建華、黃聖凱、穩晟公司將系爭房屋如附圖編號
02 137-10(1)、137-10(2)、137-10(3)、137-10(4)部分拆除，並返
03 還上開占用之土地。

04 (二)另依系爭租賃契約第11條約定，被告余建華未即時遷讓返還
05 系爭土地時，應自林富貴律師函催告期滿之111年10月13日
06 起至返還系爭土地之日止，按月於每月15日給付原告租金2
07 倍即72,000元之違約金，及自各期應給付日之翌日起至清償
08 日止，按週年利率百分之5計算之利息。而被告黃聖凱、穩
09 晟公司現承租使用之系爭183號房屋、系爭189之1號房屋無
10 權占有原告所有之系爭土地，致原告無法使用收益遭被告黃
11 聖凱、穩晟公司無權占用之系爭土地，原告自得依民法第17
12 9條之規定，請求被告黃聖凱、穩晟公司應分別自民事追加
13 被告暨變更聲明狀繕本、民事起訴狀繕本送達之翌日起至騰
14 空返還系爭土地之日止，按月分別給付原告14,400元〈 $(123 + 140)$ 平方公尺 ÷ $(123 + 140 + 64 + 325)$ 平方公尺 × 每月
15 租金36,000元〉、21,600元〈 $(64 + 325)$ 平方公尺 ÷ $(123$
16 $+ 140 + 64 + 325)$ 平方公尺 × 每月租金36,000元〉，及自各
17 期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
18 之利息。

19
20 (三)併聲明：

- 21 1.被告余建華應將坐落系爭土地上之系爭房屋如附圖編號137-
22 10(1)、137-10(2)、137-10(3)、137-10(4)部分（面積各123、1
23 40、64、325平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還原告。
24
- 25 2.被告穩晟公司應將坐落系爭土地上之系爭189之1號房屋如附
26 圖編號137-10(3)、137-10(4)部分（面積各64、325平方公
27 尺）拆除，並將上開占用土地返還原告。
- 28 3.被告黃聖凱應將坐落系爭土地上之系爭183號房屋如附圖編
29 號137-10(1)、137-10(2)部分（面積各123、140平方公尺）拆
30 除，並將上開占用土地返還原告。
- 31 4.前開被告其中一人已完成拆除系爭189之1號房屋、系爭183

01 號房屋並將系爭土地返還原告，則其餘人在該範圍內免除其
02 義務。

03 5.被告余建華應自111年10月13日起至返還系爭土地之日止，
04 按月於每月15日給付原告72,000元，及自各期應給付日之翌
05 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

06 6.被告穩晟公司應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭土地
07 之日止，按月於每月15日給付原告21,600元，及自各期應給
08 付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
09 息。

10 7.被告黃聖凱應自民事追加被告暨變更聲明狀繕本送達之翌日
11 起至返還系爭土地之日止，按月於每月15日給付原告14,400
12 元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百
13 分之5計算之利息。

14 8.願供擔保，請准宣告假執行。

15 三、被告部分：

16 (一)被告黃聖凱未於言詞辯論日到場，惟提出答辯書狀，求為判
17 決：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告
18 假執行。其答辯意旨略以：被告黃聖凱僅為系爭183號房屋
19 之承租人，而非事實上處分權人，並不具拆除權能，另原告
20 應向系爭183號房屋之所有權人請求相當於租金之不當得
21 利。

22 (二)被告余建華則求為判決：原告之訴駁回。其答辯意旨略以：
23 系爭房屋是別人興建的，被告余建華前於104年間購入原為
24 中棉倉儲股份有限公司（下稱中棉公司）所有之系爭房屋，
25 乃向原告承租系爭房屋占用之系爭土地，並與原告訂定系爭
26 租賃契約，因系爭房屋年代久遠，鐵皮結構體鏽蝕嚴重，有
27 安全疑慮，所以曾原地整建，並非系爭房屋之原始興建人。
28 嗣被告余建華將系爭房屋出售予中泰資產管理有限公司（下
29 稱中泰公司），乃提前與原告終止系爭租賃契約，而欲讓原
30 告與中泰公司就系爭土地另訂立新的租賃契約，惟原告與中
31 泰公司就租賃細節無法合意，因此才有本件訴訟。又系爭租

01 賃契約訂立時，系爭房屋原已存在，故系爭租賃契約第11條
02 所約定之回復原狀，應係指回復訂約當時之原狀，而非拆除
03 系爭房屋，此觀諸兩造在111年9月13日簽立終止土地租賃契
04 約書時，業已載明：雙方無任何糾紛與爭執等語即明。

05 (三)被告穩晟公司則求為判決：原告之訴駁回。其答辯意旨略
06 以：系爭房屋係中棉公司興建，現為中泰公司所有，被告黃
07 聖凱、穩晟公司則分別為系爭183號房屋、系爭189之1號房
08 屋之承租人，而被告余建華亦僅為系爭土地之前承租人。

09 四、本院之判斷：

10 (一)原告請求拆屋還地部分：

11 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
13 段、中段分別定有明文。又拆屋（物）交地或回復原狀之訴
14 訟，應以對地上房屋（地上物）有拆除權能之人為被告，有
15 拆除權能之人不以所有權人為限，尚包括有事實上處分權之
16 人在內。又房屋在未辦理建物第一次所有權登記前，屬於出
17 資興建之原始建築人所有（最高法院96年度台上字第2851號
18 裁判意旨參照）。

19 2.本件被告余建華於本院112年6月12日現場勘驗測量時及本院
20 言詞辯論期日陳稱：系爭房屋是別人蓋的，104年間購入中
21 棉公司所有之系爭房屋及土地，因系爭房屋尚占有部分原告
22 所有之系爭土地，乃向原告承租系爭土地。嗣又將系爭房屋
23 轉賣與中泰公司，並與原告終止就系爭土地所訂定之系爭租
24 賃契約，希望中泰公司與原告能就系爭土地另訂租賃契約，
25 惟細節談不攏才有本件訴訟；又因系爭房屋年代久遠，鐵皮
26 結構體鏽蝕嚴重，有安全疑慮，所以曾原地整建，並非系爭
27 房屋之原始興建人等語。被告穩晟公司訴訟代理人高泰山於
28 前開勘驗測量期日及本院言詞辯論期日陳稱：系爭房屋現均
29 屬中泰公司所有，被告穩晟公司只是系爭189之1號房屋之承
30 租人，被告黃聖凱只是系爭183號房屋之承租人。系爭房屋
31 與被告余建華沒有什麼關係，系爭房屋的前手是中棉公司等

01 語。被告黃聖凱以112年12月7日民事答辯狀陳稱：被告黃聖
02 凱僅為系爭183號房屋之承租人，而非事實上處分權人，並
03 不具拆除權能等語。依被告余建華、穩晟公司訴訟代理人高
04 泰山、黃聖凱之陳述，系爭房屋乃被告余建華向他人購入之
05 未辦保存登記建物，嗣由中泰公司買受，中泰公司目前始為
06 系爭房屋之事實上處分權人，中泰公司更將系爭183號房
07 屋、系爭189之1號房屋分別出租與被告黃聖凱、穩晟公司，
08 現由被告黃聖凱、穩晟公司承租占有使用中，此外，原告復
09 未能舉證證明被告余建華、穩晟公司、黃聖凱為系爭房屋之
10 所有權人或為事實上處分權人。被告余建華、穩晟公司、黃
11 聖凱既均非系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，不具拆
12 除之權能，原告以余建華、穩晟公司、黃聖凱為被告，請求
13 其等應將系爭房屋拆除，並返還占有之系爭土地，即無可
14 採。

15 (二)原告請求不當得利部分：

16 1.按無權占有他人土地興建房屋，因而獲有不當利益者，係
17 該房屋之所有人或事實上處分權人，並非房屋之占有人，基
18 地所有人亦係因該房屋之無權占有基地，而受有損害，尚與
19 房屋占用人之占有房屋之間，並無直接因果關係存在，是基
20 地所有人即無向房屋占用人請求給付相當於租金之不當得利
21 之餘地（最高法院82年度台上字第1731號、97年度台上字第
22 323號判決要旨參照）。

23 2.承前所述，本件直接占用系爭土地者為就系爭房屋具有事實
24 上處分權之中泰公司，被告余建華、穩晟公司、黃聖凱既均
25 非系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，故占有系爭土地
26 受有利益而致原告受有不能使用土地之損害者，應為系爭房
27 屋之所有權人或事實上處分權人，被告余建華、穩晟公司、
28 黃聖凱占有系爭房屋核與原告所受之損害並無直接因果關
29 係，原告請求被告余建華、穩晟公司、黃聖凱返還占有系爭
30 土地所獲取之相當租金之不當利得，亦屬無據。

31 (三)原告請求被告余建華給付違約金部分：

01 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
02 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
03 總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。又違約金
04 有損害賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前
05 者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強
06 制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務
07 不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債
08 務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，
09 應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金
10 之種類，則依民法第250條規定，視為損害賠償性違約金
11 （最高法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。系爭租
12 賃契約第11條約定「乙方（即被告余建華）應於租約期滿或
13 終止時，將租賃土地恢復原狀交還給甲方（即原告），不得
14 藉詞任何理由，繼續使用本租賃土地，亦不得要求任何搬遷
15 費或其他名目之費用，乙方未即時遷出返還土地時，甲方得
16 向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止
17 按照土地租金貳倍計算之違約金。」等語，另系爭租賃契約
18 第8條亦約定「乙方應盡善良管理人之注意義務使用、管
19 理、暨維護土地，如因乙方之故意、過失、或使用管理維護
20 不當致租賃土地損壞者，應負損害賠償責任。」等語，顯見
21 兩造另有請求損害賠償之約定，應認系爭租賃契約第11條違
22 約金之性質為懲罰性質之違約金。又系爭租賃契約已經兩造
23 於111年9月13日合意終止，且兩造並無免除被告余建華就系
24 爭租賃契約第11條所負違約金之責任，復於111年9月13日協
25 議書重申系爭租賃契約第9條約定之旨，亦未有免除被告余
26 建華回復原狀責任之約定，此有系爭租賃契約、終止土地租
27 賃契約書、協議書各1紙在卷可稽。復觀諸系爭租賃契約第9
28 條約定「乙方如擬在租賃土地上為裝設及加工者或加蓋違章
29 房屋（鐵皮屋）時，應事先徵得甲方之同意，租賃期滿時
30 甲、乙雙方任何一方不予承租或不予出租，乙方交還土地
31 時，乙方應負責回復原狀及不得要求任何費用……。」而被

01 告余建華於本院審理時亦自陳：系爭房屋年代久遠，鐵皮結
02 構體鏽蝕嚴重，有安全疑慮，所以曾原地整建等語，故系爭
03 房屋亦已非兩造訂立系爭租賃契約時之現況，而係嗣後整修
04 搭蓋，被告余建華依前開系爭租賃契約第9條、第11條之約
05 定，自負有於系爭租賃契約終止之翌日即111年9月14日將系
06 爭土地回復原狀並返還原告之義務，故被告余建華抗辯系爭
07 租賃契約第11條所約定之回復原狀，應係指回復訂約當時之
08 原狀，而非拆除系爭房屋等語，即非可採。原屬被告余建華
09 具事實上處分權之系爭房屋現在既仍占有使用系爭土地，並
10 未依約即時回復原狀並將系爭土地返還原告，已違反上開系
11 爭租賃契約之約定，原告據以請求被告余建華應賠償月租金
12 2倍之違約金，自屬有據。

13 2.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
14 第252條定有明文。又按違約金之約定，乃基於個人自主意
15 思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，
16 本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當
17 事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事
18 人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約
19 正義等值之原則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經濟狀
20 況、當事人實際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權
21 人可享受之一切利益等情形予以酌減。倘違約金屬懲罰性質
22 者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院110年
23 度台上字第2810號判決要旨參照）。本院審酌被告余建華延
24 遲返還系爭土地之違約情節，固已影響原告規劃系爭土地後
25 續使用收益，以及原告為收回系爭土地，過程中仍有耗費相
26 當勞力、時間及費用進行訴訟；然除原告原可收取之租金
27 外，原告並未舉證因被告余建華未即時回復原狀返還系爭土
28 地，尚有其他何種未能即時使用收益之預期損害，又本件違
29 約金屬懲罰性質之違約金，業如前述，依最高法院95年度台
30 上字第336號民事判決意旨「當事人所約定之違約金，如屬
31 損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履

01 行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因債權
02 不能實現而受之損害；債權人自不得更為請求遲延利息及賠
03 償其他損害。」原告仍得以系爭房屋之事實上處分權人無權
04 占有原告所有系爭土地致原告受有損害為由，而請求系爭房
05 屋之事實上處分權人返還相當於租金之不當得利，暨現今一
06 般社會經濟狀況及兩造之利益等一切情狀，認本件原告所得
07 主張之違約金數額以原定租金1倍計算，始屬合理。因此，
08 原告請求被告余建華自林富貴律師函催告期滿之日即111年1
09 0月13日起至返還系爭土地之日止，按月依原定租金1倍之違
10 約金即36,000元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，
11 按週年利率百分之5計算之利息，要屬有據，應予准許，逾
12 上開金額之範圍，則無理由，應予駁回。

13 五、綜上所述，原告本於系爭租賃契約第11條之約定，請求被告
14 余建華自林富貴律師函催告期滿之日即111年10月13日起至
15 返還系爭土地之日止，按月依原定租金1倍之違約金即36,00
16 0元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率
17 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之金
18 額，即無理由，應予駁回；至原告另本於系爭土地所有權之
19 法律關係請求被告余建華、穩晟公司、黃聖凱將系爭房屋拆
20 除，並將占有之系爭土地返還原告，併本於不當得利之法律
21 關係請求被告穩晟公司、黃聖凱給付相當於租金之不當利
22 得，均無理由，應予駁回。

23 六、兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與前開認定結論不生影
24 響，爰不予一一論究，併予敘明。

25 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴之部分，
26 經核並無不合，爰酌定相當之擔保准許之；至原告敗訴部
27 分，其假執行之聲請即失附麗，爰併予駁回之。

28 八、本件訴訟費用即第一審裁判費17,335元，加計複丈費及建物
29 測量費23,500元（20,500元＋3,000元），本件訴訟費用確
30 定為40,835元（17,335元＋23,500元），是此部分裁判費4
31 0,835元應由主張拆屋還地部分均敗訴之原告負擔，爰諭知

01 如主文第3項所示。

02 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
03 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第87條第1項、第390
04 條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
06 民事庭法 官 徐世禎

07 以上正本係照原本作成

08 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
11 書 記 官 林煜庭