

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第268號

原告 田俊得

訴訟代理人 張耀聰律師

被告 歐超傑

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於中華民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地騰空返還予原告。

被告應自112年9月1日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告新台幣18,000元。

被告應給付原告新台幣131,121元。

被告應自112年9月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付原告新台幣1,500元。

本判決主文第一項履行期間為陸個月。

本判決主文第三項原告得假執行。但被告以新台幣131,121元為原告預供擔保，得免假執行。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法送達，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告前將其所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍1/1，面積825.56m²，下稱系爭土地），全部出租予被告，僅限供停放車輛、貨櫃使用，租期自民國104年5月1日起至109年4月30日止，每年租金新臺幣（下同）216,000元（換算為每月18,000元）；前揭租期屆至後，兩造再延長租約至112年4月30日止，經簽署土地租賃契約書（下稱系爭

01 租約) 為憑。

02 (二)系爭租約於112年4月30日因租期屆滿而消滅，原告數次催請
03 被告返還系爭土地，被告則要求給予搬遷時間，並於112年5
04 月至同年8月間，按月給付原告18,000元作為相當於租金之
05 不當得利，復於112年8月間寄信應允其繳清租金會離開等
06 語，惟迄未搬離，仍無權占有系爭土地置放大型車輛、廢棄
07 貨櫃等物。爰依民法第455條、第767條第1項規定，及系爭
08 租約第9條約定，請求被告騰空返還系爭土地。

09 (三)另依民法第179條規定，請求被告自112年9月1日起至返還系
10 爭土地之日止，按月給付18,000元之相當於租金不當得利。
11 又被告於租期屆滿後遲誤遷讓返還系爭土地，爰依系爭租約
12 第9條約定，請求被告自112年9月1日起，每逾限1日應給付
13 違約金3,000元。此外，系爭土地因作放置大型車輛、貨櫃
14 之非農業使用，須繳納地價稅，惟被告未依系爭租約第4條
15 約定繳納，業經原告墊付如附表所示，合計131,121元，爰
16 依上開約定及民法第179條規定請求被告給付等語。

17 (四)並聲明：1.被告應將系爭土地全部騰空返還予原告。2.被告
18 應自112年9月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付
19 原告18,000元。3.被告應給付原告131,121元。4.被告應自1
20 12年9月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付原告3,
21 000元。5.願供擔保，請准宣告假執行。

22 三、被告則以：伊要還地給原告，有拜託別人幫忙找地搬走，之
23 前因發生車禍，腳受傷，車子也壞了，伊搬走前會將租金與
24 原告講清楚後搬走。希望原告從今天起算6個月時間給我搬
25 遷，租金會算清楚給原告等語。

26 四、本院得心證之理由：

27 (一)被告請求被告遷讓返還系爭土地部分：

28 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
29 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定
30 有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
31 求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其

01 所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明
02 文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
03 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
04 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人
05 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院11
06 2年度台上字第1669號判決意旨參照）。

07 2.對於原告主張：前將其所有系爭土地出租被告，僅限供停放
08 車輛、貨櫃使用，租期自104年5月1日起至109年4月30日
09 止，每年租金216,000元（換算為每月18,000元）；租期屆
10 至後，兩造再延長租約至112年4月30日止，經簽署系爭租
11 約，租期屆滿後，原告數次催請被告返還系爭土地，被告則
12 要求給予搬遷時間，並於112年5月至同年8月間，按月給付
13 原告18,000元作為相當於租金之不當得利，原告復於112年8
14 月間寄信應允其繳清租金會離開，惟迄未搬離，仍無權占有
15 系爭土地置放大型車輛、廢棄貨櫃等物等情，被告並無爭
16 執，並表示要還地給原告，有拜託別人幫忙找地搬走等情。
17 系爭租約業於112年4月30日租期屆至，被告迄今仍占用系爭
18 土地，且被告並無繼續占用之法律泉源，是原告依上開規
19 定，請求被告遷讓返還系爭土地，係屬有據。

20 (二)原告請求按月給付18,000元相當租金之不當得利部分：

21 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益。民法第179條定有明文。又無法律上之原因而受利益，
23 致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明
24 文，而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利
25 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判
26 意旨參照）。

27 2.對於原告主張被告於112年8月間寄信應允其繳清租金會離
28 開，惟迄未搬離，仍無權占有系爭土地置放大型車輛、廢棄
29 貨櫃等物等情，被告並無爭執，並表示要還地給原告，惟仍
30 占用，並未搬走等情，有被告所寄信函可稽（審訴卷第27、
31 29頁），從而，被告仍繼續占用系爭土地一情，亦堪認定。

01 是原告依民法第179條規定，請求被告自112年9月1日起至遷
02 讓返還系爭土地之日止，按月給付18,000元之相當於租金不
03 當得利，亦屬有據。

04 (三)原告請求按日給付3000元之違約金部分：

05 1.按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質
06 之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應
07 賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債
08 務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害
09 額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金
10 於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務
11 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未
12 依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得
13 請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害
14 賠償。當事人約定之違約金應依當事人之意思定之。如無從
15 依當事人之意思認定違約金之種類，應綜合契約之內容及一
16 切事實定之，倘於契約中將違約金與其他之損害賠償併列
17 者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金。（最高法院10
18 6年度台上字第1853號判決意旨參照）。經查，二造於系爭
19 租約第9條約定按系爭租約第9條約定：租期屆滿時，乙方即
20 被告應搬離，如有遲延，每逾1日應給付甲方即原告新台幣3
21 000元之違約金。被告如逾租期未搬離，原告本得請求搬
22 遷，並得請求上開約定違約金，系爭契約將違約金與其他之
23 損害賠償併列，應認該違約金之性質為懲罰性違約金。

24 2.再者，約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法
25 第252條亦有明定。其次約定違約金額是否過高，則非以債
26 權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一
27 切情狀斷之。而所謂酌減至相當之數額，應依一般客觀事
28 實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得
29 享受之一切利益為酌定之標準。本件審酌系爭租約於112年4
30 月30日因租期屆滿而消滅，原告催請被告返還系爭土地，被
31 告仍要求給予搬遷時間，並於112年8月間寄信應允其繳清租

01 金會離開等語，惟迄未搬離等情，被告亦無爭執；雖被告辯
02 稱之前因發生車禍，腳受傷，車子也壞了云云，與本建原告
03 請求無涉，而系爭土地上堆置大型車輛、廢棄貨櫃等物，被
04 告得委外處理即可，是其所辯亦無足採。次參酌系爭土地平
05 均月租金1萬8000元等情，從而，認原告依系爭租約第9條約
06 定請求被告自112年9月1日起，每逾限1日應給付違約金3,00
07 0元尚屬過高，應以每逾1日應給付違約金1千500元為適當；
08 逾此範圍，則無理由。

09 (四)原告所墊付地價稅款131,121元部分：

10 按兩造系爭租約第4條約定：租期內，租賃物變更非農業使
11 用所發生之稅捐(地價稅、房屋稅)、被告所用水電費及其營
12 業所生之稅捐、租金所生之所得稅，由被告全額負擔(審訴
13 卷第19頁)。查系爭土地因被告承租及嗣後占用期間放置大
14 型車輛、貨櫃之非農業使用(審訴卷第37頁)，須繳納地價
15 稅，惟被告未依上開約定繳納，業經原告墊付如附表所示金
16 額，合計131,121元(審訴卷第41至51頁)。從而，原告主
17 張依系爭租約第4條及民法第179條規定，請求被告返還此部
18 分墊付地價稅款131,121元，係有理由。

19 五、未按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被
20 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行
21 期間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。本件系爭租期屆
22 滿後迄今已1年7個月，被告非無相當時間規劃移除系爭地上
23 物及另覓設置場地，惟其請求給予給予6個月履行期間，原
24 告亦無爭議(訴卷20頁)，爰酌定就主文第一項命騰空返還
25 系爭土地部分之履行期間為6個月。

26 六、綜上所述，原告依民法第455條租賃物返還、第767條第1項
27 所有物返還、第179條不當得利及系爭租約第4條約定法律關
28 係，請求被告應返還系爭土地、給付原告如附表所示之代墊
29 費用、給付相當租金之不當得利，請求每逾1日違約金為150
30 0元等部分，均為有理由，應予准許；另其違約金請求逾1日
31 1500元部分，為無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保請

01 准就主文第3項宣告假執行，惟因所命給付金額未逾50萬
02 元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告
03 假執行，而毋庸命原告供擔保。並依職權宣告被告預供擔保
04 免為假執行。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
06 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

07 八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
08 訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
10 民事第三庭 法官 李昆南

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
15 書記官 吳綵蓁

16 附表：

17

編號	原告主張代墊稅款	證據（審訴卷）
1	112年地價稅18,719.8元	第45至46頁
2	111年02期地價稅及滯納金22,122元	第47頁
3	110年02期地價稅及滯納金22,254元	第48頁
4	109年02期地價稅及滯納金22,254元	第49頁
5	108年02期地價稅及滯納金22,886元	第50頁
6	107年02期地價稅及滯納金22,886元	第51頁
合計	131,121.8元	