

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第115號

上訴人 蘇有昱
蔡介森

謝明中

共 同

訴訟代理人 許芳瑞律師

被上訴人 鄭筱琴

訴訟代理人 王仁聰律師

阮紹鉸律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年5月15日臺灣高雄地方法院111年度重訴字第153號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地，分別各以地號稱之），原為訴外人南和興產股份有限公司（下簡稱南和興產公司）所有，並於民國109年12月間分別與上訴人蘇有昱、蔡介森、謝明中（下稱上訴人等人）簽立租賃契約書（下稱系爭租約），由上訴人分別向南和興產公司承租如附表所示土地（租賃土地地號、面積、位置、租金、期間詳附表所示）。嗣南和興產公司於110年5月28日將系爭土地出售予伊及訴外人蘇姿菁，伊遂於110年7月15日與上訴人等人以相同條件更換出租人之方式訂定租賃契約書，租期仍至111年1月31日止。嗣於系爭租約到期前之110年9月14日，伊以存證信函向上訴人等人表

01 明租約到期不續租，復於111年1月26日委由律師函請上訴人
02 等人應於111年1月31日拆除地上物並返還土地予伊。詎上訴
03 人等人迄今仍未拆除地上物及返還土地，伊爰依系爭租約第
04 10條，請求上訴人等人將其等承租之土地上之地上物拆除後
05 騰空返還予被上訴人，及請求相當於租金之懲罰性違約金。
06 為此，爰依系爭租約第10條提起本件訴訟，並聲明：(一)上訴
07 人謝明中應將在124地號如原判決附圖（下簡稱附圖）A部分
08 土地上之地上物拆除，並將附圖A部分土地返還予被上訴
09 人；並自111年3月1日起至返還土地予被上訴人之日止，按
10 月給付被上訴人新臺幣（下同）11,850元；(二)上訴人蔡介森
11 應將在124地號如附圖B部分所示土地上之地上物拆除，並將
12 附圖B部分土地返還予被上訴人；並自111年3月1日起至返還
13 土地予被上訴人之日止，按月給付被上訴人10,800元；(三)上
14 訴人蘇有昱應將在124地號如附圖C部分所示土地上之地上物
15 拆除，並將附圖C部分土地返還予被上訴人；並自111年3月1
16 日起至返還土地予被上訴人之日止，按月給付被上訴人22,4
17 00元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、上訴人則以：上訴人等人前興建建物後向南和興產公司承租
19 系爭土地（承租土地地號、面積、租金、位置詳如附表所
20 示），惟南和興產公司出售該等土地時並未通知伊等優先購
21 買，是被上訴人與南和興產公司間之土地買賣契約不得對抗
22 有優先購買權之上訴人等人。且上訴人等人現已對南和興產
23 公司提起具有優先購買權之訴，是被上訴人不得請求上訴人
24 等人返還土地等語為辯。

25 三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)
26 原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假
27 執行聲請均駁回；(三)如受不利判決，願供擔保准予宣告免為
28 假執行。被上訴人則聲明：上訴駁回。

29 四、不爭執事項：

30 (一)系爭土地原為南和興產公司所有，因謝金山（謝明中之
31 父）、蔡介森、王艷珠未經南和興產公司同意，自行在系爭

01 土地上興建有建物，故嗣後於89年8月1日與南和興產公司簽
02 立租賃契約，依序承租如原判決附圖A、B、C所示部分，並
03 陸續續約至110年1月31日（其中王艷珠部分於96年2月1日變
04 更為其子蘇有昱承租）。

05 (二)南和興產公司於110年5月28日將系爭土地出售移轉登記予被
06 上訴人、蘇姿菁，被上訴人並於110年8月4日分割取得單獨
07 所有，並於同年8月17日信託登記予華泰商業銀行股份有限
08 公司。

09 (三)被上訴人與上訴人等人於110年7月15日簽訂租賃契約（租賃
10 土地地號、面積、位置、租金、期間詳附表所示）。

11 (四)被上訴人於110年9月14日寄發存證信函表明租賃期滿不再續
12 租。

13 五、本件爭點：被上訴人請求上訴人等人分別拆除系爭土地上如
14 原判決附圖A、B、C所示部分之地上物，並各自給付懲罰性
15 違約金，有無理由？茲分述本院之判斷如下：

16 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法
17 第450條第1項定有明文。又依兩造租賃契約第10條約定：

18 「租賃關係消滅時，乙方（指上訴人；下同）應於翌日立即
19 將租賃土地淨空，並拆除地上建築物交還予甲方（指被上訴
20 人；下同），不得藉詞推諉，...倘三日內無法完成拆除地
21 上建築物時，除同意拋棄地上建物事實上處分權...由甲方
22 逕行拆除、處理，費用由乙方負擔外，並得向乙方請求①損
23 害賠償②懲罰性違約金：除沒收保證金外，並得依平均日租
24 金三倍計算至交還租賃土地為止之金額」（下稱系爭條
25 款）。

26 (二)經查，兩造就系爭土地之租賃關係於111年1月31日業已屆
27 滿，且被上訴人於110年9月14日寄發存證信函表明租賃期滿
28 不再續租，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)、(四)），是
29 兩造就系爭土地之租賃契約因期限屆滿而消滅，依系爭條
30 款，上訴人等人應於翌日即111年2月1日將所承租之土地淨
31 空返還予被上訴人。惟上訴人等人仍占有所承租之土地，並

01 未將其上之地上物拆除並將租賃土地返還予被上訴人，是被
02 上訴人自得依系爭條款請求上訴人等人給付至交還系爭土地
03 之懲罰性違約金即日租金3倍（詳附表所示，即等同月租金3
04 倍）。基此，被上訴人依租賃關係請求上訴人等人應將所承
05 租占有之土地上之地上物拆除，並請求自111年3月1日起，
06 按月給付依月租金計算之違約金，即非無據。

07 (三)上訴人等人雖抗辯其等為土地法第104條所示租用土地建築
08 房屋之人，就系爭土地具有優先承買權，故被上訴人不得請
09 求其遷讓系爭土地，並給付租賃之違約金云云。而查：

10 1.按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
11 先購買之權；前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內
12 不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人
13 而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權
14 人。土地法第104條第1項前段、第2項定有明文。此係指房
15 屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上
16 權、典權或租賃關係存在之情形而言。其立法意旨，係為使
17 土地之利用與其所有權歸併於一個主體，藉以充分發揮土地
18 之利用價值。是於承租基地情形，無論於房屋所有人，就其
19 房屋自始即與其基地所有人間有租地建屋之關係存在，抑或
20 於房屋經建築後，始與基地所有人訂約承租基地，固均應有
21 其適用（最高法院69年台上第945號判決先例要旨、70年度
22 台上字第818號判決要旨參照）。惟前揭條文中，所謂「依
23 同樣條件優先購買」，乃指在買賣條件如買賣標的、範圍、
24 價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，地上權人、典
25 權人或承租人得要求優先成為基地之買受人。易言之，在地
26 上權人、典權人或承租人行使優先購買權時，對基地之出賣
27 人而言，僅買賣契約之相對人即買受人變更為地上權人、典
28 權人或承租人而已。至所謂「其契約不得對抗優先購買權
29 人」，係指出賣人與第三人間以買賣為原因而成立之移轉所
30 有權行為，對於優先承買權人不生效力，優先承買權人仍得
31 行使優先承買權，請求塗銷該移轉所有權登記。此項優先承

01 買權具有相對之物權效力，固不因買受人買受基地後，已輾
02 轉移轉所有權於第三人而有異；惟在優先承買權人受移轉所
03 有權登記而取得優先承買標的物所有權之前，仍未具備直接
04 支配物之權利與對世效力（最高法院109年度台上字第3277
05 號民事判決意旨略同此旨）。

06 2.次按，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第45
07 5條前段定有明文。而租賃係特定當事人間所定之契約，出
08 租人並不以所有人為限，倘當事人間就租賃物及租金意思表
09 示一致，其契約即為成立，縱非由所有人出租，仍不影響當
10 事人間契約之效力（最高法院85年度台上字第1216號民事裁
11 判意旨參照）；是租賃契約成立後，租賃契約之當事人自均
12 受拘束，在租賃契約終止後，出租人自得本於租賃物返還請
13 求權，請求返還租賃物，並得依租賃契約行使其債權。

14 3.查本件依被上訴人所主張，其請求權基礎係依兩造間租賃契
15 約終止後之法律關係為請求（見本院卷第126頁）。兩造既
16 於110年7月15日簽訂租賃契約（租賃土地地號、面積、位
17 置、租金、期間詳附表所示），惟其後均已於111年1月31日
18 因期滿而終止（見不爭執事項(三)），是於租約終止後，被上
19 訴人本於租賃契約出租人之地位，即得行使租賃物返還請求
20 權，請求承租人即上訴人等人依約返還租賃物。縱上訴人等
21 人得對系爭土地原所有權人南和興產公司及被上訴人主張優
22 先承買權，並請求被上訴人塗銷系爭土地所有權之移轉登
23 記，最終使被上訴人喪失系爭土地所有權人之地位，然依前
24 所述，此項優先承買權僅具相對之物權效力，亦即僅其效力
25 優於南和興產公司與被上訴人所締結之買賣契約，然在上訴
26 人等人受移轉系爭土地所有權登記，而取得系爭土地所有權
27 之前，既未具備直接支配系爭土地之權利與對世效力，自不
28 得以之對抗被上訴人之租賃物返還請求權，拒絕返還租賃物
29 即系爭土地予作為出租人之被上訴人，是上訴人此部分之主
30 張，自難為其有利之認定。

31 4.上訴人等既未依約於兩造間租賃契約終止後，拆除系爭土地

01 上之建物，將土地返還予被上訴人，被上訴人自得依系爭條
02 款，請求給付懲罰性違約金。依系爭條款被上訴人本得請求
03 依平均日租金3倍，即可請求相當於月租金3倍之違約金，而
04 被上訴人僅起訴請求按月租金之金額請求。因上訴人就此懲
05 罰性違約金金額未有爭執，又審酌上訴人既未依兩造間之租
06 賃契約拆除系爭土地上之建物，將土地返還予作為出租人之
07 被上訴人，妨礙被上訴人對系爭土地之管理及利用，被上訴
08 人僅依每月月租金數額請求違約金，未逾其依系爭條款可請
09 求之範圍，是審酌上訴人違約等情事及占用系爭土地之情
10 況，以及上開違約金既本係為督促上訴人積極履約，應尊重
11 契約當事人私法自治、契約自由之原則等一切情事，認被上
12 訴人請求之違約金，尚無過高而應依民法第252條之規定予
13 以酌減，併敘明之。

14 六、綜上所述，被上訴人依租賃之法律關係，請求：(一)謝明中應
15 將在如附圖A部分土地上之地上物拆除，並將附圖A部分土地
16 返還予被上訴人；並自111年3月1日起至返還土地予被上訴
17 人之日止，按月給付被上訴人11,850元；(二)蔡介森應將在附
18 圖B部分所示土地上之地上物拆除，並將附圖B部分土地返還
19 予被上訴人；並自111年3月1日起至返還土地予被上訴人之
20 日止，按月給付被上訴人10,800元；(三)蘇有昱應將在附圖C
21 部分所示土地上之地上物拆除，並將附圖C部分土地返還予
22 被上訴人；並自111年3月1日起至返還土地予被上訴人之日
23 止，按月給付被上訴人22,400元，均為有理由，應予准許。
24 從而原審判命上訴人應各自拆除上揭地上物，並為前述給
25 付，理由雖與本院略異，但結論並無二致，仍應予維持。上
26 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
27 上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認
28 為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

31 民事第六庭

01 審判長法官 郭宜芳
02 法官 徐彩芳
03 法官 李怡諄

04 以上正本證明與原本無異。

05 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，其
06 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
07 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
08 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
09 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

11 書記官 梁雅華

12 附註：

13 民事訴訟法第466條之1：

14 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
15 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

16 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
17 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
18 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

19 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

20 附表

21

編號	上訴人	土地地號	面積	位置（如 原判決附 圖所示）	租 金 （新臺 幣/月）	租 賃 期 間 （與南和興 產公司間）	租賃期間 （與被上訴 人間）	日租金3 倍
1	謝明中	124	246.4m ²	A	11,850 元	110年2月1 日至111年1 月31日	110年6月29 日至111年1 月31日	1,185元
2	蔡介森	124	245.7m ²	B	10,800 元	同上	同上	1,080元
3	蘇有昱	124	464.4m ²	C	22,400 元	同上	同上	2,240元