臺灣南投地方法院民事判決

111年度重訴字第91號

原　　告
即反訴被告　劉坤鏞
訴訟代理人　張仕賢律師
被　　告
即反訴原告　精鉅富建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　余朝忠　　同上
訴訟代理人　洪國誌律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落南投縣埔里鎮民生段357建號建物內之可移動之動產(除水電管線、門、窗及固定式燈具外)，自上開建物騰空遷離。

二、被告應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地上之屋外冷氣空調主機設備及以下物品：①鋼鐵製樹立廣告招牌②鋼鐵製豎立旗杆③白色綿羊造型之物品④白色圍籬及該圍籬內之⑤小型造型風車⑥一隻橫放之造景枯木，自上開土地騰空遷離，並將上開土地返還原告。

三、被告應就民國112年1月15日起至民國113年1月14日之期間，按月給付原告新臺幣12萬5,600元；及被告應自民國113年1月15日起至返還第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣12萬9,880元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本訴訴訟費用由被告負擔95%，餘由原告負擔。

六、本判決第一、二項部分，原告得以新臺幣415萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣1,249萬8,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第三項所命給付已到期部分得假執行，原告得按月以

新臺幣4萬3,000元為被告供擔保，得假執行。但被告按月以新臺幣12萬9,880元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

九、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、本訴部分

㈠原告主張略以：

1.兩造於民國103 年9 月18日就原告所有坐落南投縣○○鎮○○段000 地號土地（下稱系爭土地）成立租賃契約，並經公證，租賃期間為民國103 年11年15日至108 年11月14日，租期5年，每月租金新臺幣(下同)4萬元，擔保金8萬元(下稱系爭租約一)。系爭土地上有原告所有之門牌號碼為：南投縣○○鎮○○路00號之房屋(即埔里鎮民生段357 建號建物，下稱系爭農舍），及以下被告所有之物品：①鋼鐵製樹立廣告招牌②鋼鐵製豎立旗杆③白色綿羊造型之物品④白色圍籬及該圍籬內之⑤小型造型風車⑥一隻橫放之造景枯木(以上①至⑥合稱系爭物品)。

2.兩造依附表所示之對話紀錄，於系爭租約一租期屆至前，合意依照附表編號1所示「0000-00-00租賃契約書-1.pdf」電子檔案之內容成立另一租賃契約，承租範圍包括系爭土地及系爭農舍，並約定租賃期間為108 年11月15日起至111 年11月14日止，共計3 年(下稱系爭租約二)。於系爭租約二租期屆至前，原告於以111年7月18日、111年10月3日分別以存證信函通知被告不再續租系爭土地，及依系爭租約二第4條第2項之約定就系爭農舍行使買回權，然被告竟拒絕依約履行。

3.因系爭租約二於111年11月14日租期屆至，被告自屬無權使用系爭土地，爰依民法第767條第1項、系爭租約二第4條第2項、第7條第2項、第6條第3項等約定，請求被告遷離系爭農舍內可移動之動產，及位於系爭土地上之屋外冷氣空調設備及系爭物品，並返還系爭土地及農舍予原告；給付112年1月15日至113年1月14日期間及返還系爭農舍及土地前之違約

金；並請求確認原告得以正常價格為310萬1,000元(不包括系爭農舍內固定式空調及管線)向被告價購系爭農舍，及被告如有遺留物時，被告有容忍原告自行處理動產物品，並支出負擔費用之義務。

4.並聲明：

⑴被告應騰空遷離置於原告所有系爭農舍內，除水電管線、門、窗及固定式燈具外之可移動之動產。

⑵被告應將坐落系爭土地上之屋外冷氣空調主機設備及系爭物品騰空遷離。

⑶確認如被告不主動騰空前兩項物品，被告應容忍原告自行處理該動產物品並負擔因此所生之費用。

⑷被告應將系爭土地及系爭農舍返還予原告。

⑸被告應就112年1月15日起至113年1月14日期間內，按月給付原告12萬5,600元。

⑹被告應自113年1月15日起至系爭土地及農舍予原告之日止，按月給付原告12萬9,880元。若有不足一月者，則按日數，以每日4,329元計算。

⑺確認原告對被告就系爭農舍應負擔之補償金為310萬1,000元。

⑻願供擔保，請准就上開⑶、⑺以外之聲明為假執行。

㈡被告答辯略以：

兩造並未就系爭租約二達成合意，且因原告未依系爭租約一第6條第8項之約定於系爭租約一租期屆滿90日前以存證信函通知被告，依該約定視為兩造同意以勞委會規定當年度最低薪資2個月加2萬元作為租金，並依系爭租約一租期5年續租之，於113年11月14日租期才屆至，此前被告為有權使用系爭土地。再者，系爭農舍為被告出資興建，自屬被告所有，原告徒以其為系爭農舍之登記名義人，請求遷移系爭農舍內可移動之動產，及返還系爭農舍等部分，並無理由。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

㈠反訴原告主張略以：

1.反訴原告與反訴被告於系爭租約一租期屆至前，按系爭租約一第6條第8項約定租期仍按原條件續約，故租賃期間仍為5年，自108年11月15日至113年11月14日，兩造間租賃關係現仍有效存續，被告有權使用系爭土地。詎料，反訴被告於租賃關係仍存續期間，於111年11月14日以存證信函向反訴原告通知租期已於111年11月14日屆期，並限反訴原告於90日依約搬離，反訴被告因提前收回系爭土地，故反訴原告依系爭租約一第6條第5項之約定，請求反訴被告賠償系爭農舍之損失342萬7,960元。

2.並聲明：反訴被告應給付反訴原告342萬7,960元，並自民事反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行

㈡反訴被告答辯略以：

兩造已另合意成立系爭租約二，租期已於111年11月14日租期屆至，反訴原告上開主張並無所據。並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項(經本院依判決論理格式，增刪、調整如下)：

㈠兩造於103 年9 月18日就原告所有之系爭土地成立系爭租約一，租賃期間為103 年11年15日至108 年11月14日，租期5年，每月租金4 萬元，擔保金8 萬元，並經公證。

㈡系爭農舍為被告所出資興建。

㈢兩造於108 年11月12、13日在LINE之談話內容如附表所示。

㈣兩造共同委託松彬不動產估價師事務所就系爭農舍以111 年5 月6 日作為價格日期，鑑定系爭農舍之價值為69萬6,700元（下稱系爭松彬估價）。

㈤被告委託中華徵信不動產估價師聯合事務所就系爭農舍以111 年7 月7 日作為價格日期，鑑定系爭農舍。經鑑定系爭農舍之價值為352 萬3,212 元（下稱系爭中華徵信估價）。

㈥本件經本院囑託安祐不動產估價師事務所鑑定以下所示之物價格為：

1.系爭農舍：

⑴有包括系爭農舍內固定式空調系統及管線之客觀價格：342萬7,960元。

⑵未包括系爭農舍內固定式空調系統及管線之客觀價格：310萬1,000元。

2.固定於系爭土地上之系爭物品：46萬9,963元。

㈦每月基本工資部分：

1.自111年1月1日起實施：每月基本工資2萬5,250元。

2.自112年1月1日起實施：每月基本工資2萬6,400元。

3.自113年1月1日起實施：每月基本工資2萬7,470元。

㈧若原告訴之聲明5、6有理由，則訴之聲明5計算每月違約金之公式為：【26,400元*2+10,000】*2＝125,600元；以及訴聲明6計算每月、不足月之每日違約金之公式為：每月【27,470元*2+10,000】*2＝129,880元；不足月之每日為129,880÷30＝4,329元【小數點以下四捨五入】。

四、本院之判斷：

原告上開主張為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點主要為：㈠兩造是否合意成立系爭租約二?㈡系爭農舍之所有人為何人?以下將以上開爭點為中心分述之。經查：

㈠原告訴之聲明涉及確認訴訟部分：

1.確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1項前段、第2項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟不具備前開要件，即不得謂有受確認判決之法律上利益。

2.原告主張兩造系爭租約一於108年11月14屆期後，已合意成

立系爭租約二，然為被告所否認，故原告請求確認被告依系爭租約二第6條第3項、第4條第2項等約定所負擔之法律上義務存在等語。然而：

⑴原告請求確認系爭租約二第6條第3項前段租期屆滿，如有遺留物被告拒不搬出，原告得自行處理部分，已得由本件訴訟關於原告請求被告遷離系爭農舍內可移動之動產訴訟，可資解決；而後段關於自行處理所生費用可得請求被告支付部分，則應待日後實際發生此部分請求時，原告得依契約另行請求，故此節請求確認訴訟部分，均非確認之訴可除去之私法上危險，無確認利益。

⑵原告依系爭租約二第4條第2項部分請求確認以310萬1,000元作為買賣系爭農舍之依據，然此部分為兩造依系爭契約二第4條第2項約定請求履行契約所生之爭議，並非確認訴訟可除去之私法上危險，亦無確認利益。

⑶基上，原告此部分請求，均無所據，尚無可採。

㈡兩造已就系爭租約二之成立達成合意，故租期已於111年11月14日屆至：

1.系爭租約一之租期為103 年11年15日至108年11月14日，為5年、系爭租約二為108年11月15日起至111年11月14日，為3年；系爭租約一之租金為每月4萬元、系爭租約二之租金之計算方式為：按勞委會公告當年度最低工資乘以2個月，再加1萬元；又系爭租約一第6條第8項約定略以：原告如未於租期屆滿90日前，以存證信函告知被告，將視為同意以上開系爭租約二所述之租金計算方式續約，其他條件均與系爭租約一相同，此有系爭租約一、二之契約影本在卷可參(見本院卷一第61至65頁、第89至95頁)。是系爭租約一及二除上開所述部分外，其他部分並無不同。

2.兩造於系爭租約一即將於108年11月14日租約屆至前，有如附表所示之LINE對話紀錄，足見被告傳送系爭租約二之電子檔案給原告，並慎重其事表示再安排公證時間，只是原告覺得無須再公證，故最後並未公證，嗣原告並於附表編號4明

確表示「本人同意租期從108年11月15日起至111年11月14日止共計3年租期」等語，未見被告反對，顯然此時兩造已有意就系爭租約一屆至後，依系爭租約二兩造就租期為3年乙節達成合意。

3.復衡以系爭租約二第4條第2項約定略以：本租賃契約終止或租賃期滿時，由被告出資興建之農舍、造景等地上物，屆時由雙方另行協議原告是否同意購買留用。倘若前開地上物原告同意購買時，得由公正之鑑價公司依鑑價金額作為買賣價金之依據。鑑價費用由雙方共同負擔(見本院卷第89至91頁)。而系爭松彬估價係以111年5月6日作為價格日期，並估價系爭農舍為69萬6,700元，此為兩造所共同委託，若被告明知兩造係依系爭租約一續租，租期為5年，被告有權繼續使用系爭土地至113年11月14日，何須配合原告於111年5月即進行系爭松彬估價?自係被告亦知兩造間係按系爭租約二約定租期為3年，才會配合之故。何況委託估價師估價需支出相當費用，益徵係因系爭租約二於111年11月14日租期屆至前，原告有意依約購買系爭農舍之需求，否則兩造實無必要特意共同委託之。堪認被告對於兩造於系爭租約一租期屆至前，已合意待系爭租約一租期屆至後，按另成立之系爭租約二約定租期為3年。

4.至被告辯稱原告未依系爭租約一第6條第8項之約定於系爭租約一租期屆滿90日前以存證信函通知被告，兩造間自應依系爭租約一前開約定以租期5年續租之乙節，基於上述之認定，即無可採。

㈢被告為系爭農舍之所有權人：

1.解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當

事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意解釋契約真意。

2.觀之系爭契約一第1條約定原告之出租之不動產僅有系爭土地(見本院卷第61頁)，雖系爭租約二第1條約定原告不動產所在地及使用範圍包括系爭土地及系爭農舍(見本院卷第89頁)，然兩造對於系爭農舍為被告出資興建並不爭執，另稽之系爭農舍為農業發展條例第18條及所授權之農業用地興建農舍辦法中所規範之農舍，依該辦法第2條規定必須是農民身分才可依法興建之，系爭土地並因此受套繪管制(見本院卷一第45頁)。系爭農舍係基於法令上無法登記予為公司法人之被告，當初將系爭農舍登記予原告，係礙於法令上之不能，方讓系爭農舍以原告名義取得。復參以上述系爭租約二第4條第2項約定原告就系爭農舍有買回權，顯見原告知道系爭農舍登記在其名下只是為了合乎上開法令規定而已，被告並無移轉系爭農舍所有權之意思，否則何須另行約定原告享有買回權?益徵系爭租約二第1條之約定真意僅在形式上合乎訂約當時之不動產登記之外觀，尚難徒以此作為認定原告為系爭農舍所有權人之依據，是堪認被告為系爭農舍之所有權人。原告主張伊為系爭農舍所有權人乙節，並無可採。

㈣原告請求之各節有無理由：

1.請求騰空搬離系爭農舍及系爭土地，並返還原告部分：

⑴所謂遷讓，係指停止占有而言；所謂交還，係指將占有之土地交付所有人而言，前者之遷讓為後者交還之階段行為，則請求交還占有土地者，當然含有請求遷讓之意思（最高法院85年度台上字第2716判決意旨參照）。

⑵兩造間已合意成立系爭租約二，自108年11月15日至111年11月14日，租期為3年，被告為系爭農舍之所有權人，均如前述。因系爭租約二之租期已於111年11月14日屆至，惟被告卻拒絕返還之，故原告就系爭土地部分，基於系爭土地所有權人地位，依民法第767條第1項前中段，請求將坐落系爭土

地上之屋外冷氣空調主機設備及系爭物品騰空遷離，並將系爭土地返還原告，自屬有據。

⑶另被告以系爭農舍無權占有系爭土地，位於系爭農舍內除水電管線、門、窗及固定式燈具外之可移動之動產，亦同時占有系爭土地，原告以系爭土地所有權人地位，基於民法第767條第1項前中段，請求被告交還系爭土地，當含有請求騰空遷離系爭農舍內如上述可移動之動產意思，並無不可，自屬有據。

⑷至返還系爭農舍之部分，因系爭農舍屬被告所有，已如上述，原告自難主張伊為系爭農舍所有人，依民法第767條第1項前中段請求將系爭農舍返還予原告，此部分請求自屬無據。又系爭租約二第7條第2項雖約定原告得於租期屆滿翌日起，於2個月內請求被告將「租賃標的物」回復原狀騰空遷讓交還原告(見本院卷一第93頁)，然系爭農舍所有權人既為被告，則系爭租約二第7條第2項所約定之「租賃標的物」自不包括系爭農舍，故原告據此請求被告返還系爭農舍，亦無所據。

2.請求被告就112年1月15日起至113年1月14日期間內，按月給付原告12萬5,600元違約金；及被告應自113年1月15日起至返還系爭土地及農舍之日止，按月給付原告12萬9,880元違約金部分：

⑴違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨(最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照)。

⑵系爭租約二第7條第2項約定略以：被告於本租賃契約期限屆

滿翌日起，應於2個月將租賃標的物回復原狀騰空返還原告，如不即時騰空遷讓交還土地時，原告得向被告請求按房租增加1倍之違約金至遷讓之日止(見本院卷一第93頁)。系爭租約二於111年11月14日屆期終止，原告自得依此請求違約金，而被告未遵期返還致原告所受之損害相當於系爭土地無法出租之損害，此損害自可以系爭租約二所約定之租金數額作為基礎。復衡酌被告迄今仍未將系爭土地返還原告，影響原告可自由使用系爭土地權益，被告雖抗辯違約金過高(見本院卷二第295頁)，但始終未舉證有何過高等情節，本院認違約金約定以增加1倍租金尚屬合理，故無酌減之必要。又兩造對112年基本工資、系爭租約二違約金之計算方式並不爭執，故原告請求於112年1月15日起至113年1月14日期間，按月給付原告9萬4,200元(計算式：【26,400×2+10,000】×(1+1)＝125,600)，自屬有據。

⑶承上，原告自得依據系爭租約二第7條第2項約定，向被告請求自113年1月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告12萬9,880元(計算式：【27,470元×2+10,000】×(1+1)＝129,880)，亦屬有據。

㈤反訴部分：

反訴原告依系爭租約一第6條第5項之約定，請求反訴被告賠償系爭農舍之損失金額342萬7,960元，及遲延利息乙節：

1.系爭租約一第6條第5項約定略以：如反訴被告擬提前收回土地，應賠償反訴原告地上建物由第三公證鑑價公司鑑價訂出之賠償金額(見本院卷一第65頁)。

2.因反訴原告與反訴被告間自108年11月14日後之租賃契約依據為系爭租約二，系爭租約二租期已於111年11月14日屆至，自無所謂反訴被告提前收回系爭土地之情，與上開約定所述之情形自有未合。故反訴原告此節主張並無所據，委無可採。

五、綜上所述，原告為系爭土地所有權人，依民法第767條第1項前中段、系爭租約二第7條第2項後段，請求被告應將系爭農

舍內之可移動動產(除水電管線、門、窗及固定式燈具外)自系爭農舍遷離，屋外冷氣空調主機及系爭物品自系爭土地騰空遷離，並返還系爭土地；及自112年1月15日起至113年1月14日期間內，按月給付原告12萬5,600元；暨113年1月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付12萬9,880元等部分，均有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，則予駁回。反訴部分，反訴原告主張反訴被告應依系爭租約一第6條第5項約定賠償342萬7,960元，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額後予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經審酌核與本案之判斷不生影響，爰毋庸逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：

㈠本訴部分：民事訴訟法第79條。

㈡反訴部分：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　葛耀陽

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　1　　日

書記官　王小芬

附表

編號	時間	發話方	內容	卷證出處
1	108年11月12日(二)	被告	傳送「0000-00-00租賃契約書-1.pdf」電子檔案	本院卷一第87頁
2		原告	謝謝	
3		被告	請您過目，如您OK我們再安排公證時間	
4	108年11月13日(三)	原告	一、本人同意租期從108年11月15日起至111年11月14日止共計3年租期	

			二、公證書內容一103年度中院民公勇字第1147號文延續土地租賃契約書之精神	
5		被告	我們現在提供的合約就是依照前份合約依現況調整的	
6		原告	因延續原契約（本人同意再租3年）咱們就不用再重新公證因原契約有效中	