

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2573號

原告 苜鋁開發股份有限公司

法定代理人 王台生

訴訟代理人 劉宏邈律師

被告 廣朋實業股份有限公司

法定代理人 郭國億

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國112年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬元，及自民國112年11月25日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應自民國112年11月1日起至騰空回復原狀返還新北市○○區○○段000地號土地與原告之日止，按月給付原告新臺幣壹拾捌萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一、二項於原告以新臺幣柒佰貳拾貳萬元或同額之銀行可轉讓定期存單供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟壹佰陸拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造前於民國111年9月2日就坐落於新北市○○區○○段000地號土地全部（下稱系爭土地）簽訂「停車場合作經營契約書」（原證1；下稱系爭契約），於第二條約定：「合作經

營期間：自民國111年10月1日起至民國112年9月30日止，共計一年。乙方（即被告）如欲於合作經營期滿後繼續合作，應於屆滿二個月以前，徵詢甲方（即原告）同意，並另訂定新約，否則合作經營期間屆滿時，合作經營契約關係消滅，乙於應於期滿或契約終止之日，將合作經營停車場標的土地騰空並恢復原狀返還予甲方。合作經營期間屆滿而未以書面合意展延時，乙方應即返還標的土地，於乙方繼續使用而未返還前，雙方同意不視為不定期契約，乙方不得爰引民法第四百五十一條規定以資抗辯。」、第三條約定：「利益分配1. 乙方應按月給付停車場收益分配款新台幣陸萬元整（含稅）給甲方，甲乙雙方同意毋論乙方實際經營收入為何，甲乙雙方皆不得主張調整前開停車場收益分配款金額。」、第八條約定：「違約罰則：1. …2. 本合作經營契約經終止或合作經營期限屆滿日，乙方未騰空交還合作經營標的土地時，自本合作經營契約終止日或合作經營期限屆滿之翌日起，甲方除得主張損害賠償外，並得按月向乙方請求原訂停車場收益分配款三倍之懲罰性違約金，至騰空點交之日止。」。

(二)承上，原告於112年6月15日即通知被告，預告系爭契約於112年9月30日期滿不續約，屆期請被告將合作經營停車場標的之系爭土地騰空回復原狀返還原告，並要求於000年0月00日下午5點現場辦理點交。被告公司承辦人王怡歡於6月15日以通訊軟體LINE回覆原告公司承辦人劉文祥，被告同意於112年9月28日上午10點30分點交。原告嗣又於9月13日通知被告，再次預告：「1. 本合作經營契約書於112年9月30日終止。2. 依契約第二條，乙方應於期滿或契約終止之日，將合作經營停車場標的土地騰空並恢復原狀返還甲方。3. 特此通知從112年9月30日終止與貴公司簽訂土城明德段297地號土地租賃契約，並於112年9月28日上午10：30現場辦理點交還於莒鋁公司。（此交接時間為貴公司所提出時間）。4. 莒鋁公司已在112年6月15日文山區武功郵局寄出掛號，內容如上通知貴公司。5. 本文再次通知請貴公司遵循上以交接時間11

01 2年9月28日上午10：30現場辦理點交還於莒錫公司。」等
02 語。詎屆期被告卻拒不依約履行將系爭土地騰空並回復原狀
03 返還予原告，致原告受有相當於租金之損害。

04 (三)系爭土地為原告向地主所承租，原告與地主間之租賃期間至
05 113年9月30日止，屆期原告將不會再向地主續租。而兩造系
06 爭契約約定合作經營期間為自111年10月1日起至112年9月30
07 日止，被告屆期未返還系爭土地與原告，仍無權占用系爭土
08 地，致原告受有相當於租金之損害，故原告訴之聲明第1項
09 依民法第179條請求被告給付自112年10月1日起至112年10月
10 31日止無權占用系爭土地相當於租金之不當得利新臺幣（下
11 同）6萬元及依兩造間系爭契約第8條第2項請求被告給付懲
12 罰性違約金18萬元，合計24萬元。訴之聲明第2項依兩造間
13 系爭契約第8條第2項請求被告應自112年11月1日起，按月給
14 付原告18萬元之懲罰性違約金，至騰空回復原狀返還系爭土
15 地與原告之日為止。

16 (四)並聲明：（見本院卷第57頁、第73至75頁）

17 1. 被告應給付原告24萬元，及自原告112年11月16日所提民事
18 減縮訴之聲明聲請狀繕本送達被告翌日即112年11月25日起
19 至清償日止，按年息5%計算之利息。

20 2. 被告應自112年11月1日起，按月給付原告180萬元之懲罰性
21 違約金至騰空回復原狀返還系爭土地與原告之日為止。

22 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
23 何聲明或陳述。

24 三、原告主張之事實，業據提出系爭土地登記第一類謄本、兩造
25 所簽立之「停車場合作經營契約書」影本、原告公司112年9
26 月13日莒錫字第0000000-0號函及普通掛號函件執據影本等
27 件為證，核無不合，且被告已於相當時期受合法通知，而於
28 言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執原告之主張，是原
29 告之主張，應認為真實。

30 四、從而，原告依民法第179條請求被告給付自112年10月1日起
31 至112年10月31日止無權占用系爭土地相當於租金之不當得

01 利6萬元及依兩造間系爭契約第8條第2項請求被告給付懲罰
02 性違約金18萬元，合計24萬元，並自原告112年11月16日所
03 提民事減縮訴之聲明聲請狀繕本送達被告翌日即112年11月2
04 5日起（見本院卷第59頁送達證書）至清償日止，按年息5%
05 計算之利息；以及依兩造間系爭契約第8條第2項請求被告應
06 自112年11月1日起至騰空回復原狀返還系爭土地與原告之日
07 止，按月給付原告18萬元之懲罰性違約金，均為有理由，應
08 予准許。

09 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰
10 酌定相當之擔保金額准許之，並酌定相當之擔保金額准被告
11 供擔保後免為假執行。

12 結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前
13 段、第78條、第390條、第392條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
15 民事第二庭 法 官 黃信樺

16 以上正本係照原本作成

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
20 書記官 楊振宗