

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第647號

原告 陳建勝

陳以恆

共同

訴訟代理人 吳佳瀨律師

被告 楓林加油站股份有限公司

法定代理人 陳燦輝

被告 堤頂加油站股份有限公司

法定代理人 陳燦輝

共同

訴訟代理人 蔡聰明律師

蔡政峯律師

上一人

複代理人 江昇峰律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年2月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告堤頂加油站股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○
○○地號土地上同段八五六五建號即門牌號碼同區自強路四段三
十四號建物拆除，並將該部分土地回復原狀返還原告，以及將該
部分土地土壤回復至經中央政府機關許可之檢測機構辦理「土壤
污染物檢驗測定」檢測結果為無污染之狀態。

被告楓林加油站股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○
○○地號土地上同段八五六四建號即門牌號碼同區仁美街二號建

01 物拆除，並將該部分土地回復原狀返還原告，以及將該部分土地
02 土壤回復至經中央政府機關許可之檢測機構辦理「土壤污染物檢
03 驗測定」檢測結果為無污染之狀態。

04 被告應連帶給付原告新臺幣壹佰參拾貳萬伍仟元，及自民國一百
05 一十二年九月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
06 之利息。

07 原告其餘之訴駁回。

08 訴訟費用由被告堤頂加油站股份有限公司負擔十分之三，餘由被
09 告楓林加油站股份有限公司負擔。

10 本判決第一、三項於原告以新臺幣貳佰伍拾陸萬元供擔保後，得
11 假執行；但被告堤頂加油站股份有限公司如以新臺幣柒佰陸拾柒
12 萬參仟柒佰肆拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

13 本判決第二、三項於原告以新臺幣陸佰零陸萬元供擔保後，得假
14 執行；但被告楓林加油站股份有限公司如以新臺幣壹仟捌佰壹拾
15 陸萬壹仟參佰玖拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

16 原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 壹、程序部分：

19 被告堤頂加油站股份有限公司（下稱堤頂公司）於本件訴訟
20 繫屬中法定代理人由陳燦輝變更為陳國忠，惟在此之前原法
21 定代理人陳燦輝已選任蔡聰明律師、蔡政峯律師為訴訟代理
22 人，依民事訴訟法第173條前段規定，訴訟程序不當然停
23 止，合先敘明。

24 貳、實體部分：

25 一、原告主張：新北市○○區○○段0000地號土地、同段1538地
26 號土地（下分稱系爭1322、1538土地，二筆土地合稱系爭土
27 地）原為原告陳建勝與原告陳以恆（單指其一逕稱其名，合
28 指則稱原告）之被繼承人訴外人陳建豐共有，應有部分比例
29 各1/2，堤頂公司在系爭1322地號土地上興建同段8565建號
30 即門牌號碼同區自強路4段34號建物（下稱系爭自強路建
31 物，與系爭1322土地合稱系爭自強路不動產），並登記為陳

01 建勝與陳建豐共有，應有部分比例各1/2，堤頂公司並邀同
02 被告楓林加油站股份有限公司（下稱楓林公司，單指其一逕
03 稱公司簡稱，合指則稱被告）擔任連帶保證人，向陳建勝與
04 陳建豐承租系爭自強路不動產作為加油站營業使用，約定租
05 期15年自民國92年7月1日起至107年6月30日止，第1年每月
06 租金新臺幣（下同）20萬元，第2年起至第10年止每月租金
07 逐年調漲4%，並於93年3月4日訂立不動產租賃契約書（下
08 稱甲租約），楓林公司則在系爭1538地號土地上興建同段85
09 64建號即門牌號碼同區仁美街2號建物（下稱系爭仁美街建
10 物，與系爭1538土地合稱系爭仁美街不動產，二筆建物合稱
11 系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），且登記為陳建勝
12 與陳建豐共有，應有部分比例各1/2，楓林堤頂公司並邀同
13 堤頂公司擔任連帶保證人，向陳建勝與陳建豐承租系爭仁美
14 街不動產作為加油站營業使用，約定租期15年自92年7月1日
15 起至107年6月30日止，第1年每月租金25萬元，第2年起至第
16 10年止每月租金逐年調漲4%，並於93年3月4日訂立不動產
17 租賃契約書（下稱乙租約，二租約合稱系爭租約），而原告
18 於系爭租約訂約之際即以系爭租約第2條第1項「租期屆滿
19 時，如出租人仍願出租建物時，…，並由雙方另訂書面租賃
20 契約書」及第12條「租賃期限屆滿時，未經出租人書面同意
21 續租，本租賃契約自然終止」，訂明期滿後續租，應經原告
22 書面同意且應另訂書面契約，已發生阻止續租之效力，嗣陳
23 建豐於106年12月25日逝世後，陳建豐系爭不動產應有部分
24 1/2由陳以恆分割繼承，並由陳以恆繼受陳建豐系爭租約出
25 租人權義與債權債務，陳建勝與陳以恆於系爭租約租期屆滿
26 後之107年7月4日，亦以（107）北昭明理字第0337號律師函
27 （下稱系爭律師函）通知被告反對續租、反對被告繼續使用
28 收益租賃物並請求被告返還租賃物之意思，原告與堤頂公司
29 間系爭自強路不動產租賃關係及原告與楓林公司間系爭仁美
30 街不動產租賃關係，自應於租期屆滿107年6月30日當然消
31 滅，堤頂公司、楓林公司已無繼續占有系爭自強路、仁美街

01 不動產之正當權源，且堤頂公司、楓林公司依系爭租約第2
02 條第2項、第10條第2項約定，應於一個月內辦妥系爭自強
03 路、仁美街建物拆除並交還系爭土地，堤頂公司、楓林公司
04 卻拒不辦理建物拆除與交還土地迄今，依系爭租約第10條第
05 2項約定，應按日賠償4萬元懲罰性違約金，而楓林公司、堤
06 頂公司各為甲、乙租約之連帶保證人，系爭租約第17條第2
07 項並約定被告彼此互為連帶保證，被告自應連帶賠償原告懲
08 罰性違約金，又堤頂公司租用系爭自強路不動產、楓林公司
09 租用系爭仁美街不動產，供作加油站營業使用，極可能已造
10 成系爭土地土壤受污染，原告系爭土地所有權即有被侵害之
11 危險，而加油站歇業前，依法規應檢具「土壤污染評估調查
12 及檢測報告」報請環保局備查，原告為防止該危險，應得預
13 先請求被告將系爭土地土壤回復至經中央政府機關許可之檢
14 測機構檢測為無污染之狀態，爰依民法第767條第1項前、
15 中、後段、第184條第1項前段與繼承等規定，以及系爭租約
16 第2條第2項、第10條第2項、第17條第2項約定，請求堤頂公
17 司、楓林公司拆除系爭自強路、仁美街建物，並將各該部分
18 土地回復原狀返還原告，以及被告應將系爭土地土壤回復至
19 經中央政府機關許可之檢測機構檢測為無污染之狀態，併一
20 部請求被告連帶賠償112年5月9日起至112年8月31日止之懲
21 罰性違約金904萬元等語。並聲明：1.堤頂公司應將系爭自
22 強路建物拆除，並將該部分土地回復原狀返還原告。2.楓林
23 公司應將系爭仁美街建物拆除，並將該部分土地回復原狀返
24 還原告。3.被告應將第一、二項土地範圍回復至中央政府機
25 關許可之檢測機構出具檢測土壤無污染報告之狀態。4.被告
26 應連帶給付原告904萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
27 償日止，按週年利率5%計算之利息。5.願供擔保請准宣告
28 假執行。

29 二、被告則以：依系爭租約第2條第2項約定，被告有權選擇是否
30 自行拆除系爭建物，或不拆除而給付原告拆除費用，而租期
31 屆滿逾1個月期限被告仍不予拆除，原告即取得系爭建物所

01 有權，且系爭建物本即登記原告名下，故原告始有拆除處分
02 權，又系爭建物依法須由登記所有權人即原告申請拆除執照
03 後方得拆除，在原告未取得拆除執照前，被告不得擅自拆
04 除，故原告訴請被告拆除系爭建物，顯無權利保護必要，當
05 事人亦不適格，被告更無遲延拆除或遲延違約金之問題，再
06 系爭租約租期屆至後，被告仍繼續為原租賃物之使用收益，
07 原告則繼續收取租金迄今，依民法第161條意思實現規定，
08 即屬承諾，原告與堤頂公司間系爭自強路不動產租賃關係及
09 原告與楓林公司間系爭仁美街不動產租賃關係即轉為不定期
10 租賃，被告自屬有權占有，另陳建豐死亡後，其繼承人為柯
11 愷吟與陳以恆（下稱陳以恆2人），在陳建豐系爭不動產應
12 有部分於107年12月12日登記予陳以恆前，系爭不動產共有
13 人為陳建勝與陳以恆2人（下稱陳建勝3人），應由陳建勝3
14 人向被告為反對續租之意思表示，方生阻止續約之效力，系
15 爭律師函僅由原告向被告為反對續租之意思表示，自不生阻
16 止續約之效力，縱認被告違約，系爭租約第10條第2項約定
17 之違約金過高，且得以系爭租約押金抵充原告之違約金債權
18 等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
19 回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、經查，以下事實有下列證據可稽，且為兩造所不爭執，堪信
21 為真實：

- 22 (一)系爭土地原為陳建勝與陳建豐共有，應有部分比例各1/2，
23 陳建豐系爭土地應有部分1/2，再於107年12月12日以分割繼
24 承為原因登記為陳以恆所有（見本院卷二第31頁至第33頁、
25 第39頁至第41頁系爭土地謄本、地籍異動索引、第257頁至
26 第268頁分割繼承登記資料）。
- 27 (二)堤頂公司為系爭自強路建物之起造人，系爭自強路建物が在系
28 爭1322地號土地上建造完成後，於92年5月14日所有權第一
29 次登記為堤頂公司所有，於92年12月24日移轉登記為陳建勝
30 與陳建豐共有，登記應有部分各1/2，陳建豐系爭自強路建
31 物登記應有部分1/2，再於107年12月12日以分割繼承為原因

01 登記予陳以恆（見本院卷二第37頁、第47頁系爭自強路建物
02 謄本、地籍異動索引、第257頁至第268頁分割繼承登記資
03 料、第155頁新北市政府113年11月20日新北府工建字第1132
04 311434號函【下稱新北府113年11月20日函】）。

05 (三)楓林公司為系爭仁美街建物之起造人，系爭仁美街建物が在系
06 爭1538地號土地上建造完成後，於92年5月14日所有權第一
07 次登記為楓林公司所有，於92年12月24日移轉登記為陳建勝
08 與陳建豐共有，登記應有部分各1/2，陳建豐系爭仁美街建
09 物登記應有部分1/2，再於107年12月12日以分割繼承為原因
10 登記予陳以恆（見本院卷二第35頁、第43頁系爭仁美街建物
11 謄本、地籍異動索引、第257頁至第268頁分割繼承登記資
12 料、第155頁新北府113年11月20日函）。

13 (四)堤頂公司邀同楓林公司擔任連帶保證人，向陳建勝與陳建豐
14 承租系爭自強路不動產作為加油站營業使用，約定租期15年
15 自92年7月1日起至107年6月30日止，第1年每月租金20萬
16 元，第2年起至第10年止每月租金逐年調漲4%，押金130萬
17 元，並於93年3月4日訂立甲租約（見本院卷二第229頁至第2
18 33頁甲租約）。

19 (五)楓林公司邀同堤頂公司擔任連帶保證人，向陳建勝與陳建豐
20 承租系爭仁美街不動產作為加油站營業使用，約定租期15年
21 自92年7月1日起至107年6月30日止，第1年每月租金25萬
22 元，第2年起至第10年止每月租金逐年調漲4%，押金140萬
23 元，並於93年3月4日訂立乙租約（見本院卷二第234頁至第2
24 38頁）。

25 (六)堤頂公司自107年7月1日起迄今仍繼續占有系爭自強路建
26 物。

27 (七)楓林公司自107年7月1日起迄今仍繼續占有系爭仁美街建
28 物。

29 (八)陳建豐於106年12月25日死亡，其繼承人為陳以恆2人，陳以
30 恆2人協議將陳建豐所遺系爭不動產遺產分割予陳以恆，又
31 陳建豐系爭不動產應有部分1/2，於107年12月12日以分割繼

01 承為原因登記予陳以恆，陳建豐系爭租約出租人權義與債之
02 關係則由陳以恆繼受（見本院卷二第31頁至第47頁系爭不動
03 產謄本、地籍異動索引第273頁至第283頁、第261頁至第265
04 頁遺產稅申報資料、繼承系統表、遺產分割協議書）。

05 (九)堤頂公司於107年7月至114年2月每月各將10萬元匯入原告每
06 人帳戶（見本院卷二第83頁至第139頁帳戶歷史交易明細、
07 第303頁至第304頁）。

08 (十)楓林公司於107年7月至114年2月每月各將15萬元匯入原告每
09 人帳戶（見本院卷二第83頁至第139頁帳戶歷史交易明細、
10 第303頁至第304頁）。

11 四、本院之判斷：

12 (一)系爭契約第2條第2項、第10條第2項約定之解釋及適用？原
13 告訴請被告拆除系爭建物有無權利保護必要？當事人適格有
14 無欠缺？

15 1.按原告之訴於訴訟成立要件外，並須具備權利保護要件，而
16 後始得請求法院為利己之判決。所謂權利保護要件之內涵如
17 何認定，端視民事訴訟存立目的何在，實務見解向來認為法
18 院設立目的在於保護私權，防止人民自力救濟，故人民權利
19 受害或有受害之虞時，即得請求法院保護，法院因此有下裁
20 判之義務，是人民起訴目的在於求得勝訴判決，而考量訴訟
21 當事人、法院進行訴訟之經濟、效率，於程序上即設有限
22 制，防止無訴訟實益之案件進入法院進行審理，此即權利保
23 護要件。而有無權利保護必要，須依原告請求之內容為判
24 斷，其判斷標準在於原告有無由法院以民事判決達到解決私
25 權紛爭之效果或必要，藉此預防原告提起無益訴訟，而令被
26 告產生防禦之負擔，且無益於紛爭解決。而所謂「當事人適
27 格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而
28 言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人
29 是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之
30 法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當
31 事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律

01 關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之
02 訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事
03 人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第1780號判決參
04 照）。

05 2.按解釋契約，應於文義上及論理上為推求，以探求當事人立
06 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之
07 事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及
08 誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，並
09 檢視解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義，以為判
10 斷之基礎。

11 3.系爭租約第2條第2項約定「租期屆滿，倘承租人不予續約，
12 承租人應負責將地上建物拆除清除完畢後交還出租人，倘承
13 租人不自行拆除時，地上一切建物及附屬設備所有權全歸出
14 租人外，承租人並應給付出租人247,600元/1,102,400元之
15 拆除費用，並任由出租人處理，絕無異議，承租人並負違約
16 及損害賠償責任，但出租人同意承租人繼續並在租期屆滿之
17 日起30日內前雙方簽訂續租租約時，承租人得無庸拆除地上
18 建物及其附屬設備」（見本院卷二第229頁、第234頁）；第
19 10條「違約」條文第2項約定「租賃期間屆滿後或有前項之
20 違約情形終止契約時，承租人應立即交還租賃物與出租人，
21 並於終止契約1個月內辦妥建物拆除、建物滅失或房屋稅籍
22 註銷登記。如有遲延，承租人應按日賠償出租人4萬元作為
23 出租人之損失及懲罰性違約金。本契約不因違約金之約定或
24 給付視為不定期租約」（見本院卷二第231頁、第236頁）。

25 4.系爭租約第10條第2項約定堤頂公司、楓林公司於租期屆滿
26 後，負有1個月內辦妥系爭自強路、仁美街建物拆除、滅失
27 登記及房屋稅籍註銷等義務，並未定有例外，與系爭租約第
28 2條第2項約定堤頂公司、楓林公司於租期屆滿不續約時，應
29 負責將系爭自強路、仁美街建物拆除清除完畢一致，並觀之
30 系爭契約第2條第2項但書免除承租人拆除建物義務之條文，
31 係緊接記載於承租人給付拆除費用並應負違約與損害賠償責

01 任等條文後，該但書條文顯然並未區分堤頂公司、楓林公司
02 給付拆除費用與否均有適用，而該但書條文約定僅在該條除
03 外情形下，承租人始不負拆除建物之義務，其反面解釋則為
04 若無該但書條文所定除外情形，均不免除承租人所負拆除建
05 物之義務，則結合系爭契約第2條第2項但書約定租期屆滿
06 時，不問堤頂公司、楓林公司是否給付拆除費用，堤頂公
07 司、楓林公司皆僅在原告同意續租於30日內簽訂續租租約即
08 租賃關係繼續之除外情形下，方免除堤頂公司、楓林公司所
09 負拆除系爭自強路、仁美街建物之義務，亦即只要未經原告
10 書面同意續租並另訂書面契約，即使堤頂公司、楓林公司給
11 付原告拆除費用，仍不免除堤頂公司、楓林公司所負拆除系
12 爭自強路、仁美街建物之義務，故由前揭條文之文義及體系
13 解釋可知，系爭契約第2條第2項、第10條第2項已訂明堤頂
14 公司、楓林公司於租期屆滿時，只要未經原告書面同意續租
15 並另訂書面契約，不論堤頂公司、楓林公司給付拆除費用與
16 否，堤頂公司、楓林公司皆負有拆除系爭自強路、仁美街建
17 物之義務，並無例外，至系爭契約第2條第2項約定堤頂公
18 司、楓林公司不自行拆除應給付原告拆除費用247,600元/1,
19 102,400元，應僅為補償原告因被告遲延不履行拆除義務所
20 受損害之性質，非係容許堤頂公司、楓林公司得以該拆除費
21 用之給付代其所負拆除義務之履行，此由系爭契約第2條第2
22 項約定堤頂公司、楓林公司不為拆除時，除應給付該拆除費
23 用外，並應負違約與損害賠償責任，亦即仍認不拆除構成系
24 爭契約第10條「違約」條文第2項所定建物拆除義務之違反
25 而應負該項違約責任自明。是被告抗辯其有權選擇給付拆除
26 費用即不負拆除建物責任云云，不足為採。

27 5.按建物之拆除，固僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆
28 除之「權限」，但有拆除權限之所有人或有事實上處分權人
29 行使拆除權限而為拆除建物之決意，並依其與他人訂立之債
30 權契約，約定由該他人依該債之關係負責該建物拆除之履
31 行，並無不可。是系爭建物固登記為原告共有，且系爭租約

01 第2條第2項亦約定被告不拆除時系爭建物所有權即歸屬原
02 告，然原告既已起訴請求堤頂公司、楓林公司拆除系爭自強
03 路、仁美街建物，顯已決定拆除系爭自強路、仁美街建物而
04 已行使其拆除權限，又系爭契約第2條第2項、第10條第2項
05 約定，已訂明由堤頂公司、楓林公司負責履行系爭自強路、
06 仁美街建物之拆除，並約定為堤頂公司、楓林公司之契約義
07 務，業如前述，原告乃本於此債之關係請求堤頂公司、楓林
08 公司履行，因堤頂公司、楓林公司拒不履行，遂提起本件給
09 付之訴，請求堤頂公司、楓林公司履行，自有訴訟實益，而
10 系爭建物拆除執照之申請，得由被告為申請人，並檢附系爭
11 建物所有權人即原告的拆除同意書向新北市政府工務局（下
12 稱工務局）申請亦可，亦即該拆除執照之申請人不以系爭建
13 物所有權人即原告為限，此經新北府113年11月20日函復明
14 確（見本院卷二第156頁），原告亦一再表示拆除所需文件
15 原告皆願配合用印（見本院卷一第124頁、第132頁），則原
16 告訴請堤頂公司、楓林公司拆除系爭自強路、仁美街建物，
17 即非不能之給付，且適於強制執行。

18 6. 綜上，原告自有以本件判決解決該私權紛爭之權利保護必
19 要，當事人適格亦無欠缺，被告抗辯無足採取。

20 (二)原告與堤頂公司間系爭自強路不動產租賃關係及原告與楓林
21 公司間系爭仁美街不動產租賃關係是否已消滅？

22 1. 按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意
23 思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，
24 明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽
25 又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必
26 須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之
27 際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約或其他相類之
28 情形者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即
29 難謂不生阻止續租之效力（最高法院112年度台上字第976
30 號、91年度台上字第221號判決參照）。定期租賃契約期滿
31 後，得否變為不定期租賃，在出租人方面係以有無即表示

01 反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為必
02 要，苟無即表示反對之意思，縱未收取使用收益之代價，條
03 件仍為成就，苟已即為反對之意思而收取使用收益代價或損
04 害金，其條件仍為不成就（最高法院91年度台上字第221號
05 判決參照）。

06 2.依系爭租約第2條第1項「租期屆滿時，如出租人仍願出租建
07 物時，承租人有優先承租權，並由雙方另訂書面租賃契約
08 書」（見本院卷二第229頁、第234頁）；第2條第2項但書約
09 定「但出租人同意承租人繼續並在租期屆滿之日起30日內前
10 雙方簽訂續租租約時，承租人得無庸拆除地上建物及其附屬
11 設備」（見本院卷二第229頁、第234頁）；第12條約定「租
12 賃期限屆滿時，未經出租人書面同意續租，本租賃契約『自
13 然』終止」（見本院卷二第231頁、第236頁），足見原告與
14 楓林公司、堤頂公司訂約時，已訂明租期屆滿時，續租須原
15 告書面同意續租並另訂書面契約，若未經原告書面同意續租
16 且未另訂書面契約，租賃關係即當然終止，已使被告得預期
17 租賃關係於系爭租約租期屆滿時當然消滅，即已發生阻止續
18 約之效力，不定期限租賃之條件即確定不成就，原告與堤頂
19 公司間系爭自強路不動產租賃關係及原告與楓林公司間系爭
20 仁美街不動產租賃關係，自己於系爭租約租期屆滿時當然消
21 滅。

22 3.系爭租約不定期限租賃之條件既確定不成就，縱被告於系爭
23 租約租期屆滿後，仍繼續將相當於原租金額之款項匯入原告
24 帳戶，系爭租約默示更新之條件仍為不成就，且原告於系爭
25 租約屆滿後第4日即107年7月4日復以系爭律師函再次向被告
26 重申反對續租、反對被告繼續使用收益租賃物並請求被告立
27 即返還租賃物之意思，而被告於107年7月9日即共同寄發律
28 師函回復系爭律師函（見本院卷二第80頁），系爭律師函重
29 申反對之意思顯已到達被告，自無承諾或意思實現可言。

30 4.最高法院87年台上字第1348號判決案例事實，係租賃雙方於
31 訂約時僅約定「如租用期間屆滿後繼續租用時須雙方同意後

另訂契約」，且出租人於租期屆滿後10餘年，均未表示反對
承租人繼續使用收益租賃物，因認仍有民法第451條不定期
租賃規定之適用，而本件租賃雙方於訂約之際，除訂明續約
須出租人書面同意並應另訂書面契約外，尚約定未經出租人
書面同意且未另訂書面契約者，租賃契約當然終止，承租人
對租賃契約於租期屆滿時當然消滅已有所預見，不定期租賃
之條件即確定不成就，且原告於系爭租約租期屆滿後第4
日有以系爭律師函再次向被告重申反對續租、反對被告繼續
使用收益租賃物並請求被告返還租賃物之意思，二者案例事
實不同，無從比附援引。是被告以系爭租約已成不定期租賃
，租賃關係不消滅云云置辯，殊非有理。

(三)原告請求堤頂公司、楓林公司拆除系爭自強路、仁美街建物
並將各該土地回復原狀返還原告有無理由？

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。
對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
段、中段定有明文。系爭租約第2條第2項、第10條第2項則
約定堤頂公司、楓林公司於租期屆滿未續約時，負有將系爭
自強路、仁美街建物拆除清償完畢並交還系爭1322、1538土
地之義務，而系爭1322、1538土地於交還時之應有狀態，即
系爭1322、1538土地之原狀，此即堤頂公司、楓林公司於租
賃關係消滅後所負將系爭1322、1538土地回復原狀以返還之
義務。

2.原告與堤頂公司間系爭自強路不動產租賃關係及原告與楓林
公司間系爭仁美街不動產租賃關係，既於系爭租約租期屆滿
107年6月30日當然消滅，堤頂公司、楓林公司已無繼續占有
系爭自強路、仁美街不動產之正當權源，堤頂公司、楓林公
司依約並負有將系爭自強路、仁美街建物拆除清除完畢，且
將系爭1322、1538土地回復原狀交還之義務，而建物拆除執
照之申請，與建物拆除之履行，並非一事，被告亦得檢附原
告的拆除同意書，自為申請人向工務局申請拆除執照，原告
已表明願意配合提出，復如前述，均無礙於堤頂公司、楓林

01 公司拆除系爭自強路、仁美街建物義務之履行，則原告依上
02 規定及約定，請求堤頂公司拆除系爭自強路建物，並將該部
03 分土地回復原狀返還原告，以及楓林公司應拆除系爭仁美街
04 建物，並將該部分土地回復原狀返還原告，洵屬有據。又原
05 告依系爭租約第2條第2項、第10條第2項為此部分請求既有
06 理由，其併依民法第184條第1項規定為請求權基礎，本院即
07 無庸再予審究。

08 (四)原告請求被告將系爭土地土壤回復至經檢測為無污染之狀態
09 有無理由？

10 1.按民法第767條第1項後段規定，所有人對於有妨害其所有權
11 之虞者，得請求防止之。所謂有妨害所有權之虞，應就具體
12 事實，依社會上一般觀念決定之。倘就現在既存之危險狀況
13 加以判斷，所有人之所有權在客觀上被妨害之可能性極大，
14 而有事先防範之必要者，即足當之（最高法院109年度台上
15 字第2932號判決參照）。

16 2.堤頂公司、楓林公司占用系爭自強路、仁美街不動產供作加
17 油站營業使用多年，而加油站必備基本設施為「地下儲油
18 槽」及「流量式加油機」（加油站設置管理規則第3條第1
19 項、第13條第1、2款規定參照），若加油站人員操作管理不
20 當，或加油站設備裝置不當，或卸油過程發生洩漏溢滿，或
21 地下油槽與管線腐蝕洩漏，或其他各種原因，極可能造成油
22 品洩漏至土壤，導致土壤及地下水污染，行政院環境部（下
23 稱環境部）為因應加油站為土壤及地下水污染之高風險事
24 業，乃以土壤及地下水污染整治法、防止貯存系統污染地下
25 水體設施及監測設備設置管理辦法等法規，針對加油站進行
26 土壤及地下水污染之高密度監測管理，此觀加油站業經環境
27 部公告為受土壤及地下水污染整治法第9條第1項規範之事
28 業，而依該項規定，加油站於依法辦理事業設立許可、登
29 記、申請營業執照、變更經營、變更產業類別、變更營業用
30 地範圍、依法辦理歇業、繳銷經營許可或營業執照、終止營
31 業（運）、關廠（場）或無繼續、生產、製造、加工時，應

01 於各行為前檢具用地之「土壤污染評估調查及檢測資料」
02 （見本院卷二第239頁、第149頁至第151頁新北市政府環境
03 保護局113年11月13日新北環規字第1132241428號函），且
04 該土壤污染評估調查及檢測資料之「土壤污染物檢驗測
05 定」，應委託經環境部許可之檢測機構辦理（土壤污染評估
06 調查及檢測作業管理辦法第9條規定參照，見本院卷二第242
07 頁）即明，則原告主張堤頂公司、楓林公司以系爭自強路、
08 仁美街不動產營運加油站，致系爭1322、1538土地土壤有被
09 污染之危險，而有妨害其系爭1322、1538土地所有權之虞，
10 應屬可採，故其依民法第767條第1項後段規定，請求堤頂公
11 司將系爭1322土地土壤回復至經中央政府機關許可之檢測機
12 構辦理「土壤污染物檢驗測定」檢測結果為無污染之狀態，
13 以及楓林公司應將系爭1358土地土壤回復至回復至經中央政
14 府機關許可之檢測機構辦理「土壤污染物檢驗測定」檢測結
15 果為無污染之狀態，自屬有據；逾此範圍之請求，則屬無
16 據。

17 (五)原告請求被告連帶賠償懲罰性違約金有無理由？金額若干？

18 1.系爭租約第10條第2項約定，若堤頂公司、楓林公司於租期
19 屆滿未續約時，遲延完成系爭自強路、仁美街建物拆物、減
20 失登記、房屋稅籍註銷並交還系爭1322、1538土地等義務，
21 即屬違約，並應按日賠償原告4萬元作為懲罰性違約金（見
22 本院卷二第231頁、第236頁）。又約定之違約金額過高者，
23 法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定。契約當事
24 人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟
25 狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務
26 時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違約金係屬懲
27 罰性質者，尤應衡酌債權人實際所受之損害及債務人違約之
28 一切情狀斷之，庶符實情而得法理之平（最高法院113年度
29 台上字第1628號、113年度台上字第1804號、112年度台上字
30 第652號判決參照）。另楓林公司、堤頂公司各為甲、乙租
31 約之連帶保證人，復如前述，系爭租約第17條第2項亦約定

01 堤頂公司、楓林公司互為連帶保證，一方違約視為全部違約
02 （見本院卷二第232頁、第237頁）。

03 2.堤頂公司、楓林公司於租賃關係消滅後，迄未完成系爭自強
04 路、仁美街建物拆除、滅失登記、房屋稅籍註銷並交還系爭
05 1322、1538土地等義務，即屬違約，既堤頂公司、楓林公司
06 互為連帶保證，原告自得依系爭契約第10條第2項、第17條
07 第2項約定，請求被告連帶賠償自112年5月9日起至112年8月
08 31日止共115日（原告算成113日有誤）之懲罰性違約金。

09 3.本院審酌系爭租約於107年6月30日消滅後，被告迄未完成系
10 爭建物拆除、滅失登記、房屋稅籍註銷並交還土地，違約情
11 狀非輕，且遲延期間非短，並衡以被告未依約拆除系爭建物
12 並交還系爭土地，原告通常所受之損害，乃延後取回系爭土
13 地為使用、收益之損失，以及被告不依約履行，致原告需耗
14 費勞力、時間、費用支出相關成本（含訴訟成本）等不利
15 益，倘若被告依約即時拆除系爭建物並交還系爭土地，原告
16 通常可享受之利益，則為即時使用、收益系爭土地之利益，
17 復斟酌一般客觀事實、社會經濟狀況，以及甲租約於107年6
18 月每月租金為20萬元（相當於日租金6,667元），乙租約於1
19 07年6月時每月租金為30萬元（相當於日租金1萬元）（見本
20 院卷二第83頁至第139頁）等情形，因認系爭契約第2條第2
21 項約定懲罰性違約金每日4萬元過高，應酌減至每日15,000
22 元（甲租約）、2萬元（乙租約）共35,000元為適當。依此
23 計算，原告得請求連帶賠償之懲罰性違約金為4,025,000元
24 （計算式：35,000元×115日）；逾此範圍之請求，則非正
25 當。

26 4.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
27 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
28 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字
29 第1631號判決參照）。系爭租約第4條第2項約定「承租人同
30 意押租保證金於租期屆滿或終止前不得抵付積欠租金或有觀
31 其他費用」（見本院卷二第230頁、第235頁），其反面解釋

01 則為系爭租約租期屆滿、租賃關係消滅時，租賃債務得以押
02 金抵充，而被告於本院言詞辯論時亦已主張以押金抵充原告
03 之違約金債權（見本院卷二第304頁），已發生抵充之效
04 力，經抵充後，原告尚得請求連帶賠償金額為1,325,000元
05 （計算式：4,025,000元－130萬元【甲租約】－140萬元
06 【乙租約】）。至原告主張不得抵充，則非有理。

07 5.本件原告請求之懲罰性違約金，為以強制債務之履行為目
08 的，確保債權效力所定之強制罰，而被告於系爭租約租期屆
09 滿後，繼續將相當於原租金額之款項匯入原告帳戶，其性質
10 為相當於租金之不當得利或損害金，二者性質有間，且系爭
11 契約第10條第2項既明示該違約金為懲罰性，原告即仍得請
12 求損害賠償或相當於租金之不當得利或損害金，則被告縱將
13 前揭款項匯入原告帳戶，應僅能認係相當於租金之不當得利
14 或損害金債權債務的清償，而不能認為係清償本件懲罰性違
15 約金債權債務，則原告得請求之懲罰性違約金，自無庸扣除
16 被告匯入原告帳戶前開款項金額之總和。

17 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中、後段與繼承規
18 定，以及系爭租約第2條第2項、第10條第2項、第17條第2項
19 規定，請求堤頂公司拆除系爭自強路建物，並將該部分土地
20 回復原狀返還原告，且將該部分土地土壤回復至經中央政府
21 機關許可之檢測機構辦理「土壤污染物檢驗測定」檢測結果
22 為無污染之狀態，以及楓林公司應拆除系爭仁美街建物，並
23 將該部分土地回復原狀返還原告，且將該部分土地土壤回復
24 至中央政府機關許可之檢測機構辦理「土壤污染物檢驗測
25 定」檢測結果為無污染之狀態，並請求被告連帶賠償1,325,
26 000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年9月29日（見本院
27 卷一第77頁、第79頁），為有理由，應予准許；逾此部分之
28 請求，為無理由，應予駁回。

29 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核
30 原告勝訴部分，均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額
31 宣告之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依

01 據，應併駁回之。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
03 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

04 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
05 訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判
06 決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
08 民事第四庭 法官 陳佳君

09 以上正本係照原本製作。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日
13 書記官 郭于溱