

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第357號

原告 陳建洲 住○○市○○區○○路000號7樓之3

陳建洵

共同

訴訟代理人 劉昌樺律師

被告 李志霖

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○地號土地上，如附圖所示編號A貨櫃屋、編號B貨櫃屋、編號C鐵皮及水泥板造之使用範圍面積合計七三點二四平方公尺騰空，將該土地返還原告陳建洲。

二、被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○地號土地上，如附圖所示編號D水泥板、編號E鐵皮及水泥板造之使用範圍面積合計二三點五平方公尺騰空，將該土地返還原告陳建洵。

三、被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬元，及自民國一一二年四月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告應自民國一一一年五月一日起至民國一一二年四月二十九日止，按月給付原告新臺幣伍萬肆仟元（未滿一月者按比例計算），及自民國一一二年四月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一一二年四月三十日起至騰空第一至二項之物返還土地之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣伍萬肆仟元（未滿一月者按比例計算），及自各月應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

01 七、本判決第一項於原告陳建洲以新臺幣伍拾萬貳仟柒佰元為被
02 告供擔保後，得假執行。

03 八、本判決第二項於原告陳建洵以新臺幣肆拾柒萬柒仟肆佰元為
04 被告供擔保後，得假執行。

05 九、本判決第三項於原告以新臺幣玖萬肆仟元為被告供擔保後，
06 得假執行。

07 十、本判決第四項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹萬捌仟元
08 為被告供擔保後，得假執行。

09 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
14 限，民事訴訟法第255條第1項第2至3款定有明文。原告起訴
15 時聲明為：(一)被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段000000地
16 號及0000-0地號土地（下分別稱系爭0000-0地號土地、系爭
17 0000-0地號土地，合稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示之物
18 騰空，並將系爭2297-4地號土地返還原告陳建洲、系爭0000
19 -0地號土地返還原告陳建洵。(二)被告應給付原告新臺幣（下
20 同）323,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
21 按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自民國111年5月1日起
22 至返還第1項土地之日止，按月給付原告54,000元，及自各
23 期按月給付到期之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
24 利息。嗣經本院會同地政人員至現場履勘，並囑託新竹縣竹
25 北市地政事務所為測量後，原告變更聲明為：(一)被告應將系
26 爭2297-4地號土地上如新竹縣竹北地政事務所112年12月25
27 日北地所測字第1122300508號函所附複丈成果圖（下稱附
28 圖）所示編號A貨櫃屋、編號B貨櫃屋、編號C鐵皮及水泥板
29 造之使用範圍面積合計73.24平方公尺（計算式：15.65+21.
30 35+36.24=73.24）騰空，將該土地返還原告陳建洲。(二)被告
31 應將系爭2297-5地號土地上如附圖所示編號D水泥板、編號E

鐵皮及水泥板造之使用範圍面積合計23.5平方公尺（計算式： $18.56+4.94=23.5$ ）騰空，將該土地返還原告陳建洵。
(三)被告應給付原告289,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應自111年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告54,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核其請求之基礎事實與原起訴同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、被告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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告陳建洲於108年5月9日授權原告陳建洵以隱名代理方式出租其所有系爭0000-0地號土地，原告陳建洵併將其所有系爭0000-0地號土地出租予被告，並於108年5月9日與被告簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自108年8月10日起至118年8月9日止，每月租金27,000元，被告應於每月10日前給付租金，原告並已收受押租金54,000元。惟被告自110年8月10日起之租金即未給付，經原告多次以通訊軟體LINE訊息、存證信函通知被告給付租金，均未獲置理，原告陳建洵乃於111年4月16日以其本人及代理原告陳建洲之意思，通知被告於111年4月30日終止系爭租約。系爭租約既已終止，原告爰擇一依民法第455條前段、第767條第1項前段、系爭租約第6條第2項前段，請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號A貨櫃屋、編號B貨櫃屋、編號C鐵皮及水泥板造、編號D水泥板、編號E鐵皮及水泥板造（下合稱系爭貨櫃屋等物）之使用範圍騰空，將系爭土地返還原告。又被告自110年8月10日起至111年4月30日系爭租約終止之日止，積欠原告8月又20日租金234,000元（計算式： $27,000 \times (8+20/30)=234,000$ ），經以押租金54,000元抵充後，尚積欠租金180,000元（計算式： $234,000-54,000=180,000$ ）；且原告因本件訴訟支出律師費100,000元，爰依民法

01 第439條前段規定、系爭租約第6條第1項約定，請求被告給
02 付289,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
03 年利率5%計算之利息。另被告於系爭租約終止後，未將系爭
04 土地騰空返還原告，爰依系爭租約第6條第2項約定，請求被
05 告自111年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告
06 懲罰性違約金54,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至
07 清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。並聲明：如上開
08 變更後訴之聲明，並願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
10 述。

11 三、得心證之理由：

12 (一)經查，原告所為上開主張，業據其提出土地登記謄本、授權
13 書、土地租賃契約書、LINE對話紀錄擷圖、存證信函、國泰
14 世華銀行存摺封面及內頁交易明細、律師費收據、現場照片
15 等件為證（本院卷第23至41、47至67、119、167頁），並經
16 本院會同地政人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄及新竹縣
17 竹北地政事務所112年12月25日北地所測字第1122300508號
18 函所附複丈成果圖即附圖附卷可參（本院卷第107至113、14
19 9至151頁），堪認原告就其主張之上開事實，已有相當之憑
20 證。又被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到
21 場爭執，復未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據以供本
22 院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪認原
23 告之主張為真實。

24 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
25 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
26 止契約，民法第440條第1項定有明文。查被告未依約按時繳
27 納租金，而陷於遲延給付租金，嗣經原告於111年2月11日以
28 LINE傳送訊息催告被告繳納110年8月起至111年2月，共計7
29 個月之租金，復於111年4月16日傳送訊息通知於111年4月30
30 日終止系爭租約，有LINE對話紀錄擷圖附卷可考（本院卷第
31 47頁），堪信為真。準此，原告主張系爭租約業於111年4月

01 30日合法終止，自屬有據。

02 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
03 民法第767條第1項前段定有明文。查原告陳建洲為系爭0000
04 -0地號土地所有人、原告陳建洵為系爭2297-5地號土地所有
05 人，有土地建物查詢資料在卷足憑（本院卷第129至130
06 頁），且系爭租約於111年4月30日終止，業如前述，被告已
07 無合法占有系爭土地之權源，是原告依前開規定請求被告將
08 系爭貨櫃屋等物騰空，並請求被告將系爭0000-0地號土地返
09 還原告陳建洲、系爭0000-0地號土地返還原告陳建洵，即屬
10 有據。至原告另依民法第455條前段規定、系爭租約第6條第
11 2項前段約定請求部分，毋庸審究。

12 (四)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
13 明文。次按系爭租約第6條第1項約定：「乙方（按：指被
14 告，下同）違反約定方法，使用土地或欠租達兩期以上，經
15 由甲方（按：指原告，下同）催告及限期改正，而仍未改正
16 或改正不完全時，甲方得終止本租約，因乙方違約致甲方權
17 益受損害時，需賠償甲方之損害，如因此而涉訟，其律師
18 費、訴訟費均由乙方負擔。」（本院卷第33頁）。查被告自
19 110年8月10日起至111年4月30日系爭租約終止之日止，積欠
20 原告8月又20日租金234,000元（計算式： $27,000 \times (8 + 20/30)$
21 $= 234,000$ ），而系爭租約之押租金為54,000元，此據系爭租
22 約第2條第2項規定甚明（本院卷第31頁），經原告自承已收
23 受該押租金並抵充後（本院卷第165至166頁），被告積欠之
24 租金為180,000元（計算式： $234,000 - 54,000 = 180,000$ ），
25 故原告依前開規定請求被告給付積欠之租金180,000元，即
26 屬有據。又被告因積欠原告租金有逾2期以上之情形，且經
27 原告催告，被告仍未給付，是原告依系爭租約第6條第1項約
28 定，請求被告給付因此涉訟所支出之律師費100,000元，有
29 原告提出之收據附卷足憑（本院卷第63、167頁），亦屬有
30 據。準此，原告依上開規定及約定，請求被告給付積欠之租
31 金180,000元及律師費100,000元，合計280,000元（計算

式：180,000+100,000=280,000），自屬有據。逾此範圍之請求，則屬無據。

(五)按系爭租約第6條第2項約定：「乙方於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將土地租賃標的物恢復原狀騰空遷讓交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時騰空遷讓交還土地時，甲方得向乙方請求按照土地租金貳倍按月計算之懲罰性違約金，計算至遷讓之日止。」查系爭租約於111年4月30日終止，被告迄未騰空系爭貨櫃屋等物返還系爭土地，則原告依上開約定，請求被告自111年5月1日起至騰空系爭貨櫃屋等物返還系爭土地之日止，按月給付依租金2倍計算之違約金54,000元（計算式：27,000*2=54,000），核屬有據。

(六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；以日、星期、月或年定期間者，以期間末日之終止，為期間之終止，民法第229條第1至2項、第233條第1項前段、第203條及第121條第1項分別定有明文。查：

1. 原告請求被告給付積欠之租金180,000元及律師費100,000元，合計280,000元部分，被告就積欠之租金於每月10日前未給付時即已負遲延責任；另因本件起訴狀繕本係於112年4月19日寄存送達被告，有送達證書在卷可查（本院卷第75頁），則自112年4月20日起算10日，於112年4月29日午後12時送達發生效力，並與催告有同一效力，自起訴狀繕本發生送達效力之翌日即112年4月30日起，被告就律師費部分始負遲延責任。故此部分原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日即112年4月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬

有據，應予准許。

2. 原告請求被告自111年5月1日起至騰空系爭貨櫃屋等物返還系爭土地之日止，按月給付違約金54,000元部分：

(1) 111年5月1日至112年4月29日之違約金：觀諸上開系爭租約第6條第2項約定內容，係指被告「如不即時騰空遷讓交還土地時」，原告「得」向被告請求按月給付懲罰性違約金，並非於某確定之期限屆至時，被告即發生給付違約金之義務，即非有確定期限，而屬無確定期限，須待原告得請求給付時，經原告催告或為與催告有同一效力之行為，被告始負遲延責任。本件起訴狀繕本係於112年4月29日午後12時送達發生效力，已如前述，故111年5月1日至112年4月29日之違約金，須自起訴狀繕本發生送達效力之翌日即112年4月30日起，被告始負遲延責任，原告方得請求按週年利率5%計算之利息。

(2) 112年4月30日起至騰空系爭貨櫃屋等物返還系爭土地之日止之違約金：本件起訴狀繕本於112年4月29日午後12時發生送達被告之效力，已如前述，則被告已確定自112年4月30日起有按月給付違約金54,000元之義務，即屬有確定期限，被告自各期期限屆滿時起，即負遲延責任。又系爭租約第6條第2項並未約定於每月何日給付，應依民法第121條第1項規定，以每月之末日為期限，被告自次月1日起始負遲延責任，原告方得請求按週年利率5%計算之利息。

(3) 基上，原告請求被告應自111年5月1日起至112年4月29日止按月給付54,000元（未滿一月者按比例計算），及自112年4月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年4月30日起至騰空系爭貨櫃屋等物返還系爭土地之日止，按月於每月末日給付原告54,000元（未滿一月者按比例計算），及自各月應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據；逾此部分之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、民法第439條前段規定，及系爭租約第6條第1項、第2項約定，請求被告應

01 將系爭貨櫃屋等物騰空，將系爭0000-0地號土地返還原告陳
02 建洲、系爭0000-0地號土地返還原告陳建洵，並請求被告給
03 付原告280,000元、自111年5月1日起至112年4月29日止按月
04 給付54,000元（未滿一月者按比例計算）、自112年4月30日
05 起至騰空系爭貨櫃屋等物返還系爭土地之日止按月於每月末
06 日給付原告54,000元（未滿一月者按比例計算），及前述利
07 息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應
08 予駁回。

09 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合
10 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部
11 分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌原告敗
13 訴部分，僅為不另徵裁判費之附帶請求，認應由敗訴之被告
14 負擔。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日
16 民事第一庭 法 官 楊子龍

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日
21 書記官 洪郁筑