

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第23號

原告 冠豪建設有限公司

法定代理人 邱圓元

訴訟代理人 魏順華律師

被告 新竹安駕有限公司

法定代理人 邱三銘

訴訟代理人 林仕訪律師

複代理人 林佳真律師

葉禮榕律師

朱昱璋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月4日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼號新竹縣○○鄉○○路000號房屋1、2樓全部騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000000地號土地內，如新竹縣新湖地政事務所民國114年4月16日土地複丈成果圖所示紫色代號（A）鐵架（長度約69.07公尺）、綠色範圍代號（B）鐵棚（面積148.13平方公尺）及紅色範圍代號（C）鐵棚（面積37.64平方公尺），均予以拆除；並將上開1566-3地號（面積3,963.27平方公尺）及同段1566地號（面積857.31平方公尺）等2筆土地均全部騰空返還予原告。
- 三、被告應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號房屋辦理遷出登記。
- 四、被告應自民國113年1月23日起至遷讓前開第一項房屋、拆除前開第二項地上物及騰空返還前開第二項2筆地號土地全部予原告之日止，按月給付原告新臺幣70萬元，及自各期間末日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

- 01 五、訴訟費用由被告負擔。
- 02 六、本判決第一項於原告以新臺幣201萬元為被告供擔保後，得  
03 假執行。但被告如以新臺幣6,022,400元為原告預供擔保，  
04 得免為假執行。
- 05 七、本判決第二項於原告以新臺幣361萬元為被告供擔保後，得  
06 假執行。但被告如以新臺幣10,824,717元為原告預供擔保，  
07 得免為假執行。
- 08 八、本判決第四項於原告就已到期部分，按期分別以新臺幣24萬  
09 元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣70萬元為  
10 原告預供擔保，得免為假執行。

11 事實及理由

12 壹、程序方面

13 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
14 基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更  
15 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴  
16 訟法第255條第1項第2款及第256條分別定有明文。經查，本  
17 件原告起訴本於出租人之地位請求被告遷讓返還租賃房地、  
18 拆除被告在出租土地上增建之地上物及給付不當得利，而聲  
19 明：(一)被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號之二層  
20 樓房屋全部騰空遷讓返還予原告；(二)被告應將坐落新竹縣○  
21 ○鄉○○段000000地號土地上，如起訴狀附圖所示紅色框線  
22 內之一層樓建物（建物位置及面積均以實測為準）予以拆  
23 除；並將上開1566-3地號（面積3963.27）及同地段1566地  
24 號（面積857.31平方公尺）等2筆土地均騰空返還予原告；  
25 (三)被告應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼新  
26 竹縣○○鄉○○路000號辦理遷出登記；(四)被告應自民國113  
27 年1月23日起至遷讓前開第一項房屋、拆除前開第二項房屋  
28 暨騰空返還前開第二項2筆地號土地全部予原告之日止，按  
29 月給付原告新臺幣（下同）70萬元，及自各期給付日翌日起  
30 至清償日止，按年利率5%計算之利息。嗣經本院囑託新竹縣  
31 新湖地政事務所派員會同兩造至現場履勘測量確認原告請求

01 拆除之地上物範圍及面積後，原告於114年5月26日具狀變更  
02 聲明如下述貳、一、(九)之聲明所示（見本院卷一第287至289  
03 頁）。經核原告追加請求被告拆除特定之地上物部分，係基  
04 於原告主張被告違約增建地上物之同一基礎事實，合於前揭  
05 規定，應予准許。至原告更正請求拆除地上物之位置及範  
06 圍，則屬補充或更正事實上之陳述，非屬訴之變更及追加，  
07 揆諸前揭規定，亦無不合，自應准許。

## 08 貳、實體方面

### 09 一、原告主張：

- 10 (一)坐落新竹縣○○鄉○○段0000地號土地係訴外人邱士豪所  
11 有，而坐落同地段1566-3地號土地則係訴外人邱士豪與邱凱  
12 苓所共有（合稱系爭土地，單指其一則逕稱地號），另位於  
13 1566-3地號土地上門牌號碼新竹縣○○鄉○○村0鄰○○路0  
14 00號房屋（下稱系爭房屋）為邱士豪所有。邱士豪及邱凱苓  
15 於111年9月1日將系爭土地暨系爭房屋1、2樓（以下合稱系  
16 爭房地）出租予原告，並同意原告得將租賃標的物全部或一  
17 部轉租予他人。嗣兩造於111年10月7日簽訂「房地租賃契  
18 約」（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房地出租予被  
19 告，租賃期限自111年10月1日起至123年9月30日止，系爭租  
20 約並經臺灣新竹地方法院所屬民間公證人公證在案。
- 21 (二)依系爭租約第5條第2款約定，被告未經原告同意，不得將租  
22 賃標的物全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法  
23 由他人使用租賃標的物，或將租賃權轉讓他人；再依同條第  
24 5款前段約定，被告如擬在租賃標的物為改裝設施及加工  
25 者，應事先取得原告之同意，否則原告依系爭租約第7條第3  
26 款約定有權提前終止系爭租約。
- 27 (三)原告於112年8月間發現被告未經原告同意，擅自在系爭房屋  
28 旁增建一層樓地上物，復設置帆布鐵架，於不明時日起將系  
29 爭租賃物（土地）之一部轉由第三人張掛「Honda Motorcyc  
30 le」、「gogoro」、「永義房屋竹北高鐵京宸店」、「SUZU  
31 KI MOTOS」及「吾痕重機美研」等帆布廣告看板。原告於11

01 3年1月8日發函阻止被告以違反租約之方式使用收益，且要  
02 求被告回復原狀，被告於113年1月9日收受送達卻置之不  
03 理；原告於113年1月17日派員前往現地查看結果，被告並未  
04 回復原狀，原告遂於113年1月19日發函終止系爭租約，要求  
05 被告將系爭房地騰空遷讓及回復原狀返還予原告，被告已於  
06 113年1月22日收受終止租約信函。

07 (四)被告未經原告同意，將系爭土地之一部轉租或轉借予第三人  
08 「東星汽車貿易有限公司」、「徐定緯」、「日德重車有限  
09 公司」、「吾痕汽車坊」、「明睿智能有限公司」使用，且  
10 擅自在系爭房屋旁增建一層樓地上物，已違反系爭租約第5  
11 條第2、5款約定，經原告發函阻止，被告仍繼續違約使用，  
12 原告得依系爭租約第7條第3款約定、土地法第103年第5款規  
13 定並參照民法第438條規定，終止兩造之租賃關係。而原告  
14 已於113年1月19日發函通知被告終止系爭租約，並經被告於  
15 113年1月22日收受上開信函而生終止租約之效力。

16 (五)承前所述，系爭租約業於113年1月22日終止，原告自得依民  
17 法第455條前段暨系爭租約第7條第4款中段約定，請求被告  
18 騰空遷讓返還系爭房地。

19 (六)系爭房地原屬邱士豪單獨所有或與邱凱苓共有，渠等2人自1  
20 11年9月1日起即出租予原告，交付原告占有，則原告業取得  
21 系爭房地之事實上管領力，而兩造於111年10月7日簽立系爭  
22 租約，原告將系爭房地交被告占有而取得系爭房地之間接占  
23 有人地位。原告既已終止兩造間之系爭租約，被告之占有權  
24 源當然隨之喪失，原告本於占有人之物上請求權，自得依民  
25 法第962條前段及中段規定，請求被告拆除其擅自增建之附  
26 圖所示代號(A)鐵架、代號(B)鐵棚及代號(C)鐵棚，  
27 並將系爭土地騰空返還原告。

28 (七)又因被告營業所在地址及營業稅籍登記地址迄今仍登記為系  
29 爭房屋之門牌地址，則被告此項營業登記既因被告為無權占  
30 有而失其依據，並對原告就系爭房屋之占有權圓滿行使有所  
31 妨害，故依民法第962條中段規定，請求被告應將營業登記

01 (含公司登記地址及營業稅籍登記地址)遷出系爭房屋。

02 (八)原告請求給付不當得利損害金及違約金部分：

03 1.被告自系爭租約終止之翌日(113年1月23日)起，已屬無權  
04 占有系爭房地，應為無法律上原因，致原告未能占有利用系  
05 爭房地受有損害，原告自得依民法第179條不當得利之法律  
06 關係，請求被告返還其所受利益予原告；而被告所受利益係  
07 使用系爭房屋及系爭2筆土地全部，此一利益依其性質顯難  
08 以原狀返還，依民法第181條但書規定，被告應償還其價  
09 額。原告爰以兩造間原約定自111年10月1日起至115年9月30  
10 日止之每月租金35萬元，作為其應按月給付原告之不當得利  
11 金額。

12 2.又「乙方(按被告)如不即時交還租賃標的物，甲方(即原  
13 告)除得向乙方請求自終止租約或租賃期間屆滿之翌日起至  
14 遷讓交還租賃標的物之日止，按月租金額比例計算之費用  
15 外，另得請求相當於月租金額比例計算之違約金」，系爭租  
16 約第7條第4款後段約有明文。兩造間之系爭租約業經終止，  
17 然被告至今仍占用系爭房地未予遷讓、騰空交還，原告根據  
18 前揭契約約定，自得請求按月給付相當於月租金額35萬元之  
19 違約金。

20 (九)並聲明：

- 21 1.被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號之二層樓房屋  
22 全部騰空遷讓返還予原告。
- 23 2.被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000000地號土地內，如附  
24 圖所示紫色線代號(A)鐵架(長度約69.07公尺)、綠色範  
25 圍代號(B)鐵棚(面積148.13平方公尺)及紅色範圍代號  
26 (C)鐵棚(面積37.64平方公尺)，均予以拆除；並將上開  
27 1566-3地號(面積3963.27)及同地段1566地號(面積857.31  
28 平方公尺)等2筆土地均騰空返還予原告。
- 29 3.被告應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼新竹  
30 縣○○鄉○○路000號辦理遷出登記。
- 31 4.被告應自113年1月23日起至遷讓前開第1項房屋、拆除前開

01 第2項地上物（代號（A）鐵架、代號（B）鐵棚、代號（C）  
02 鐵棚）及騰空返還前開第2項2筆地號土地全部予原告之日  
03 止，按月給付原告70萬元，及自各期給付日翌日起至清償日  
04 止，按年利率5%計算之利息。

05 5.前開第1、2、4項聲明請准供擔保宣告假執行。

06 二、被告答辯：

07 (一)系爭租約所載出租人雖形式上為原告，惟從本件被告與訴外  
08 人邱士豪、邱凱苓、富泉開發有限公司（下稱富泉公司）簽  
09 訂租賃協議書（即原證13）即知，邱士豪本欲以其與邱凱苓  
10 所有之土地，租予邱士豪擔任負責人之富泉公司進行駕訓班  
11 所需工事，再由富泉公司出租予被告，惟嗣後因不明原因改  
12 為原告與被告簽訂系爭租約，但原告於系爭交易之地位與富  
13 泉公司並無二致，此觀系爭租約係由邱士豪代理原告請求公  
14 證、邱士豪確實如原證13租賃協議書所載內容使用新設三層  
15 樓鐵皮建物之三樓，且原告亦自陳「兩造已無信賴基礎，此  
16 即地主（即邱士豪）願冒損失近800萬元回饋金之風險」等  
17 語即明，是實質上與被告締結系爭租約之人，仍為富泉公司  
18 及其負責人邱士豪。退步言，邱士豪既為系爭租約請求公證  
19 之代理人，堪認原告已就系爭租約事務處理權授權予邱士  
20 豪。

21 (二)系爭租約第5條第5款之規範僅及於系爭房屋而不及系爭土  
22 地，被告在系爭租賃土地增設鐵架A、鐵棚C並未違反系爭租  
23 約第5條第5款，原告主張依第7條第3款終止系爭租約並無理  
24 由：

25 1.系爭租約第5條第5款規定「乙方如擬在租賃標的物為改裝設  
26 施及加工者，應事先取得甲方之同意，並應由乙方自行負擔  
27 費用並自負管理維護責任，但不得損害原有建築，乙方於交  
28 還房屋時並應負責回復原狀」，依上開條文但書文義，可知  
29 本文之租賃標的物應係指租賃建物，故但書始會規定不得損  
30 害原有建築，且應於交還房屋時負責回復原狀；況本文所述  
31 改裝及加工設施，僅在該設施原已存在始有改裝或加工之可

01 能，而系爭租約之租賃範圍為系爭土地及系爭房屋，可見有  
02 改裝或加工可能之租賃標的物僅系爭房屋，而未及於系爭土  
03 地。

04 2. 況依目的解釋，被告承租系爭房地之目的乃開設駕訓場，而  
05 駕訓場所需設施不外乎場內練習及考驗道路、標線、號誌，  
06 場外鐵架、植栽等，而上開設施均需設置於土地，是倘如系  
07 爭租約第5條第5款「改裝設施及加工」包含土地，則被告因  
08 駕訓場道路使用耗損所為之柏油補丁、號誌架設、綠帶植栽  
09 均須事先取得原告同意，將使被告租賃系爭土地開設駕訓場  
10 之契約目的不達，復可證系爭租約第5條第5款不可解釋及於  
11 系爭土地。

12 3. 再者，觀諸兩造締約過程及契約全部內容，系爭房屋乃原告  
13 興建，且原告亦自行使用系爭房屋三樓，可認原告係為保護  
14 自己投入百萬元興建且有自用需求之建物，不因被告所為改  
15 裝設施或加工影響，始約定上開條款。

16 4. 綜上所述，依文義、目的、歷史解釋，系爭租約第5條第5款  
17 本文之射程範圍，應僅限系爭房屋，而不及於系爭土地。復  
18 參酌附圖紫色線鐵架A（長度約69.07公尺）之鐵架係設於系  
19 爭土地上作為安全圍籬之用（詳如後述）；而附圖紅色範圍  
20 鐵棚C（面積37.64平方公尺）亦係設於系爭土地上作為機車  
21 暫時停車使用，均非對系爭房屋所為之改裝或加工，自無違  
22 反系爭租約第5條第5款，原告以此主張終止契約，顯無理  
23 由。

24 (三) 被告所增設A鐵架、B鐵棚，原告均知悉且同意，是被告未違  
25 反系爭租約第5條第5款，原告主張依第7條第3款終止系爭租  
26 約並無理由：

27 1. A鐵架部分：

28 被告於系爭土地上設置A鐵架並張掛「HONDA MOTORCYCL  
29 E」、「GOGORO」、「永義房屋竹北高鐵京宸店」、「SUZUK  
30 IMOTOS」及「吾痕重機美研」等帆布看板等，然此係因被告  
31 係開設重型機車駕訓班（含原地考照），而架設帆布鐵架處

01 係處車道之轉彎處，該車道轉彎處所之邊界設有排水溝，排  
02 水溝旁係鄰地設立之圍牆，而被告為防止學員於該轉彎車道  
03 車速過快摔倒撞及鄰地圍牆，故於該處設置帆布作為阻擋緩  
04 衝之用。而被告於111年12月施工設置該帆布鐵架時，曾遭  
05 鄰地抗議，被告公司法定代理人因此於同年月26日就設置帆  
06 布鐵架有無占用鄰地乙事詢問邱士豪，足證原告確係知情且  
07 同意。

## 08 2.增設B鐵棚部分：

09 被告前與邱士豪簽訂之原證13租賃協議書已約定被告可將系  
10 爭土地作為半開放式教練用機車停車場使用，被告於112年2  
11 月間起增設鐵棚B停車場，乃上方設置鐵皮，四周以高度近  
12 一米鐵皮環繞，並設有鋼柱支撐之鐵棚，為半開放式停車  
13 場，亦即系爭鐵棚B停車場業經原告於興建前同意，則被告  
14 自無違反系爭租約第5條第5款，原告以此主張第7條第3款終  
15 止租約，顯無理由。又被告公司法定代理人於興建B鐵棚  
16 前，已於111年12月間事先告知邱士豪，邱士豪並請被告保  
17 留2個車位供其停放車輛，可證被告興建B鐵棚前確係徵得邱  
18 士豪同意後始為興建。

19 3.況依原告113年1月8日寄送給被告之函文內容所示，原告早  
20 於112年8月間即已知悉被告有增設A鐵架及B鐵棚，卻未要求  
21 被告拆除改善，亦足證原告確係為知情同意，被告並無違反  
22 系爭租約。

23 (四)就廣告帆布部分，被告所出租或出借者係安全圍籬上之鐵  
24 架，而非系爭土地，故被告並未違反系爭房地租約第5條第2  
25 款，原告主張依第7條第3款終止系爭租約並無理由：

26 1.被告架設附圖所示紫色線鐵架A（長度約69.07公尺）係被告  
27 為維護駕訓班學員安全及避免擾鄰所架設之安全圍籬，已如  
28 前述，嗣因第三人「東星汽車貿易有限公司」、「徐定  
29 緯」、「日德重車有限公司」、「吾痕汽車坊」、「明瑞智  
30 能有限公司」等有設帆布廣告需求，且被告得以樽節施作安  
31 全圍籬之經費，始由其等在鐵架上架設廣告帆布。

01 2.又系爭租約第5條第2款當係指出租或出借予第三人，使其直  
02 接使用租賃之土地或建物始足當之，被告僅係將自行鋪設之  
03 鐵架設施出租或出借予第三人，並非系爭租約所稱之租賃標  
04 的物（即建物、土地），是原告以此主張被告為將系爭土地  
05 轉租或出借第三人並非事實。

06 3.況系爭租約第5條第1項僅規定本租賃標的係供營業之用，而  
07 第5條第2至5款並未明文約定禁止被告架設廣告牆面使用，  
08 則即便被告將安全圍籬之鐵架作為廣告牆面使用，亦無違反  
09 系爭租約之使用方式，可見原告所為之終止租約請求返還確  
10 無理由。

11 (五)縱認被告違反系爭租約第5條第2、5款，原告以此主張系爭  
12 租約第7條第3款終止租約，仍構成民法第148條第1項權利濫  
13 用，亦違反第2項誠信原則：

14 被告係為開設駕訓場與原告締結系爭租約，而開設駕訓班前  
15 期需取得新竹監理站許可，中期需興建教練場、考驗場、購  
16 置教練車，後期需聘請教練，行銷招生及維護教練場等，是  
17 被告僅前期、中期之資本投入即高達近1,300萬元，原告率  
18 以被告增設面積占系爭租賃土地甚微之鐵架A、鐵棚B、鐵棚  
19 C未經原告同意，及對系爭租賃土地或建物幾無影響之轉租  
20 為由終止租約，堪認顯失比例，而終止後原告既無法繼續收  
21 取租金，且受有損失近800萬元回饋金之風險，原告該等損  
22 人不利己之行為，致生超過2,000萬元之社會損失，堪認原  
23 告終止租約違反公共利益，且以損害被告為主要目的，構成  
24 民法第148條第1項權利濫用，亦違反同條2項誠信原則。

25 (六)倘認原告得終止系爭租約，原告依系爭租約第7條4款請求違  
26 約金亦無理由，且違約金過高得予酌減：

27 1.原告依系爭租約第7條第4款規定「乙方如不及時交還租賃標  
28 的物，甲方除得向乙方請求自終止租約或租賃期間屆滿之一  
29 日起至謙讓交還租賃標的物之日止，按月租金額比例計算之  
30 費用外，另得請求相當於月租金額比例計算之違約金」，請  
31 求被告自113年1月23日起至遷讓之日止，按月給付原告70萬

01 元及年息5%計算之利息。原告上開不當得利之請求如果有理  
02 由，其既得向被告收取相當每月租金之不當得利，即未受有  
03 任何損害，且亦滿足出租所得利益，是原告請求相當於月租  
04 金額之不當得利外，再請求同額之違約金，顯已造成違背契  
05 約正義等值之原則。倘認被告應給付違約金者，亦請審酌原  
06 告並未受有損害、且以滿足其租金債權等情，而予酌減。

07 2.縱認系爭租約第7條第4款屬懲罰性違約金性質，然系爭租賃  
08 標的為4,820.58平方公尺之土地及1,137.62平方公尺建物，  
09 而被告所設鐵架A（長度69.07公尺）、鐵棚B（148.13平方  
10 公尺）、鐵棚C（37.64平方公尺），是B、C所占系爭土地面  
11 積比例僅3.8%，對原告幾無損害。故請審酌上情酌減違約  
12 金。

13 (七)並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決願供擔保暫免假執  
14 行。

### 15 三、本院之判斷：

16 (一)原告主張兩造於111年10月7日簽訂系爭租約，由原告將系爭  
17 房地出租予被告使用，嗣因被告在系爭土地上增建地上物並  
18 將部分地上物出租或出借第三人，原告於113年1月8日函請  
19 被告遵守系爭租約有關租賃標的物之使用約定並請求將租賃  
20 標的物回復原狀（下稱甲函文），被告收受甲函文後未予置  
21 理，原告再於113年1月19日發函通知被告終止租約（下稱乙  
22 函文），被告已於同年月22日收受乙函文等情，業據提出土  
23 地及建物登記第一類謄本、公證書暨系爭租約、甲函文（附  
24 現場照片）暨收件回執、乙函文（附現場照片）暨收件回執  
25 等件為證（見本院卷一第31至41頁、第49至106頁），並經本  
26 院囑託新竹縣新湖地政事務所測繪系爭地上物坐落系爭土地  
27 之位置及面積，有本院勘驗筆錄、新竹縣新湖地政事務所11  
28 4年4月23日新湖地測字第1142300122號函檢送土地複丈成果  
29 圖（下稱附圖）及勘驗現場照片在卷可稽（見本院卷一第27  
30 3至281頁、第297至301頁），而被告就上開事實並無爭執，  
31 惟辯稱其並無違反系爭租約第5條第2、5款情事，原告不得

01 終止系爭租約等語，自堪信原告主張之此部分事實為真。

02 (二)按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；承租人違  
03 反前項規定為租賃物之使用、收益者，經出租人阻止而繼續  
04 為之者，出租人得終止契約。承租人非經出租人承諾，不得  
05 將租賃物轉租於他人，承租人違反前項規定，將租賃物轉租  
06 他人者，出租人得終止契約，民法第438條及第443條分別定  
07 有明文。系爭租約第5條第2、5款亦分別約定：「未經甲方  
08 (即原告，以下同)同意，乙方(即被告，以下同)不得將  
09 本租賃標的物全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相  
10 方法由他人使用租賃標的物，或將租賃權轉讓他人。」、  
11 「乙方如擬在租賃標的物為改裝設施及加工者，應事先取得  
12 甲方之同意，並應由乙方自行負擔費用並自負管理維護責  
13 任，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應負責回復  
14 原狀。」；另第7條第3款約定：「乙方違反約定方法使用租  
15 賃標的物，……甲方有權提前終止租約。」準此，被告須徵  
16 得原告同意始得為轉租、轉借或由他人使用系爭房地及就系  
17 爭房地進行改裝設施或加工之行為，否則即屬違反系爭租約  
18 約定，原告得提前終止系爭租約，應屬明確。

19 (三)被告在系爭土地上搭建如附圖所示(A)鐵架、(B)鐵棚及  
20 (C)鐵棚等地上物(以下合稱系爭地上物)，並將附圖所  
21 示(A)鐵架轉租或轉借第三人使用，已違反系爭租約第5條  
22 第2、5款約定：

23 1.被告辯稱系爭租約第5條第5款之規範僅及於系爭租賃建物而  
24 不及系爭租賃土地，其在系爭租賃土地增設鐵架A、鐵棚C並  
25 未違反系爭租約第5條第5款等語。惟按解釋意思表示，應探  
26 求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有  
27 明文。又契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基  
28 於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規  
29 範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真  
30 意發生疑義時，法院應為闡明性解釋(單純性解釋)，即依  
31 文義解釋(以契約文義為基準)、體系解釋(通觀契約全

01 文)、歷史解釋(斟酌立約當時情形及其他一切資料)、目的  
02 的解釋(考量契約之目的及經濟價值),並參酌交易習慣與  
03 衡量誠信原則,以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務  
04 之公平正義,且應兼顧不能逸出契約最大可能之文義。又除  
05 非確認當事人於訂約時,關於某事項依契約計畫顯然應予訂  
06 定而漏未訂定,致無法完滿達成契約目的,出現契約漏洞之  
07 情形,方可進行補充性解釋(契約漏洞之填補),以尊重當  
08 事人自主決定契約內容之權利,避免任意侵入當事人私法自  
09 治之領域,創造當事人原有意思以外之條款。至法院認契約  
10 出現漏洞而為補充性解釋時,應斟酌締約過程、締約目的、  
11 契約類型、內容等關連事實,參考相關法規範及誠信原則予  
12 以填補(最高法院111年度台上字第2083號民事判決意旨參  
13 照)。查,系爭租約第5條第5款約定所謂改裝設施及加工之  
14 標的,究係系爭租賃物全部,抑或僅指系爭房屋,兩造既有  
15 爭執,自應依前揭原則探求兩造之真意:

- 16 ①就體系解釋而言,衡酌系爭租約第1條之約定,可知系爭契  
17 約就「租賃標的物」之定義係指系爭土地及房屋,再參照系  
18 爭租約其餘提及「租賃標的物」之條文,均係合指系爭土地  
19 及房屋,且自系爭租約第5條第5款分別提及「租賃標的  
20 物」、「建物」觀之,更可知該條「租賃標的物」並非單指  
21 「建物」,是依照體系解釋,系爭租賃物之「租賃標的物」  
22 係合指系爭土地及房屋,系爭租約第5條理當同一解釋。
- 23 ②就目的性及文義解釋而言,系爭契約並非租地建屋契約,且  
24 土地使用有國家機關行政上之管制,違反者土地所有人、使  
25 用人將生法律責任,前揭系爭租約第5條第5款之目的係在約  
26 束被告不得改變系爭租賃標的物之原狀,殊難想像難認僅係  
27 限制被告不得改變系爭房屋之原狀,而可使被告無庸原告同  
28 意即在系爭土地搭建地上物,況所謂「改裝設施」、「加  
29 工」之客體包括系爭土地,即將「在土地上改裝設施」、  
30 「在土地上加工」,解釋為「改變土地之現狀」,並未逸脫  
31 文義範圍。

01 ③職是，依系爭租約第5條第5款約定，被告負有不得改變系爭  
02 租賃標的物原狀之義務。據此以觀，被告未經原告同意於系  
03 爭土地上搭建系爭地上物，業已違反系爭租約第5條第5款約  
04 定，應屬明確。被告上開辯詞，並無可採。

05 2.又被告抗辯其在系爭土地上搭建A鐵架、B鐵棚，均為原告所  
06 知悉且同意，其並未違反系爭租約第5條第5款乙節，固據其  
07 提出LINE對話紀錄截圖為證（見本院卷一第147至149頁）。  
08 惟查，上開對話紀錄之對話者分別為被告公司法定代理人邱  
09 三銘及系爭土地所有權人邱士豪，並非兩造，且觀諸其2人  
10 之對話內容，或為邱三銘與邱士豪於111年12月26日討論有  
11 無占用鄰地情事，或為邱三銘於111年12月12日向邱士豪表  
12 示其欲在水泥地上搭建車庫，或為邱士豪詢問邱三銘其3樓  
13 房屋之停車位設置在何處，邱三銘則傳送停車位照片2張予  
14 邱士豪確認等，核其內容均無從認定原告業已同意被告搭建  
15 A鐵架、B鐵棚。至於被告雖辯稱系爭租約之實質出租人應為  
16 邱士豪及富泉公司云云，然無論邱士豪或邱士豪擔任負責  
17 人之富泉公司，在法律上與原告公司均屬不同之法人格，邱  
18 士豪及富泉公司既非系爭租約當事人，被告逕以邱士豪曾  
19 代理原告辦理系爭租約之公證或邱士豪與其擔任負責人之  
20 富全公司曾與被告共同簽訂原證13租賃協議書，遽謂邱士  
21 豪及富泉公司為系爭租約之實質出租人，系爭鐵棚B停車場  
22 業經原告於興建前同意云云，實屬無稽。是被告上開所辯，  
23 亦難採信。

24 3.至被告辯稱就A鐵架部分，被告所出租或出借者係安全圍籬  
25 上之鐵架，而非系爭租賃土地，被告並未違反系爭租約第5  
26 條第2款部分。查：

27 (1)依原告提出之現場照片所示（見本院卷一第403至405頁），  
28 附圖所示（A）鐵架全為鋼鐵構造，其上半部為可懸掛廣告  
29 帆布之矩型鐵架，下半部則為三角立柱，且無任何阻擋緩衝  
30 之設計（例如緩撞輪胎等），僅於鐵架前方擺放三角椎及連  
31 桿作為車道與鐵架間之區隔，是該鐵架之設置顯然與一般重

01 型機車駕訓場地所應設置之安全防護措施不同，被告辯稱該  
02 鐵架係作為安全圍籬之用云云，已堪置疑。

03 (2)再依系爭租約文字以觀，該契約首頁即載明係「房地租賃契  
04 約」，於第1條亦明示記載租賃標的物所在地及租賃範圍  
05 為：「一、土地部分：新竹縣○○鄉○○段0000○○000000地  
06 號。二、房屋門牌地址：新竹縣○○鄉○○路000號。三、  
07 租賃範圍：土地全部、房屋部分（本棟建築物1樓及2  
08 樓）」，並於系爭租約第5條第1款約定：「本租賃標的物係  
09 供營業之用」（見本院卷一第57頁、第59頁），可知原告係  
10 將系爭土地全部及系爭房屋部分（1、2樓）等特定物出租予  
11 被告營業使用，系爭租約並非租地建屋契約，應屬明確，則  
12 被告未經原告同意，擅自使用系爭土地另行搭建如附圖所示  
13 之（A）鐵架，再將該鐵架出租或出借予第三人作為懸掛廣  
14 告帆布使用，以獲取租金利益，顯然已逸脫原告將系爭房地  
15 出租予被告作為駕訓場營業使用之契約目的，而有違反系爭  
16 租約第5條第2款約定情事，至屬明灼。

17 (四)被告另抗辯：其僅係將自行搭設之（A）鐵架出租、出借予  
18 第三人架設廣告帆布，並未將系爭房地供第三人使用，並援  
19 引最高法院79年台上字第2678號判例意旨為據云云，然附圖  
20 所示（A）鐵架坐落於系爭1566-3地號土地上，被告既將該  
21 鐵架出租、出借予第三人懸掛廣告帆布，則該等第三人使用  
22 前開（A）鐵架時，必已同時使用（A）鐵架坐落之基地即系  
23 爭1566-3地號土地，而系爭租約約定被告不得將系爭房地全  
24 部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由他人使用，  
25 亦如前述，故被告違約情形明確，應可認定。至於被告所援  
26 引最高法院79年台上字第2678號判例，亦限於房屋所有人與  
27 基地所有人就基地有租賃關係之情形時，始認房屋所有人將  
28 其房屋一部分供與他人使用，乃房屋所有人對於其所有房屋  
29 使用收益權之行使，無論該他人為其親屬或向其租借之人，  
30 均與單純之基地轉租有別等語；而本件兩造就系爭土地固存  
31 有租賃關係，然兩造並未於系爭租約中約定被告得於所承租

01 之土地上建蓋建物或地上物，被告係未經原告同意而擅自搭  
02 建附圖所示（A）鐵架等情，已如前述，是就本件情節而  
03 言，即與最高法院79年台上字第2678號判例案例事實不同，  
04 自難比附援引，被告上開所辯，顯係誤解法律，不足採取。

05 (五)綜前所述，被告在系爭1566-3地號土地上搭建如附圖所示

06 (A)鐵架、(B)鐵棚及(C)鐵棚等地上物，並將附圖所  
07 示(A)鐵架轉租或轉借第三人使用，既已違反系爭租約第5  
08 條第2、5款約定，而原告業以甲函文通知被告回復原狀，然  
09 被告迄未將系爭地上物拆除並回復原狀，則原告依系爭租約  
10 第7條第3款約定，以乙函文終止系爭租約，自屬於法有據，  
11 堪認系爭租約於113年1月22日被告收受乙函文時，即合法終  
12 止。

13 (六)又被告抗辯原告明知被告係為開設駕訓場而承租系爭房地，  
14 且被告為開設駕訓場已投入逾千萬元之資金，原告率以被告  
15 搭建僅佔系爭土地面積微小比例之系爭地上物及對系爭房地  
16 無影響之轉租為由，終止系爭租約，實屬權利濫用，亦有違  
17 誠信原則云云。惟查，兩造就系爭房地簽訂系爭租約，並已  
18 於租約中就被告使用租賃物之方式為明確之約定，被告既違  
19 約在先，則原告基於系爭房地出租人之地位合法行使租約終  
20 止權，並以被告於系爭土地擅自搭建系爭地上物及違法轉租  
21 為由終止系爭租約，乃屬權利之正當行使，非以損害他人為  
22 目的，自不生權利濫用或違反誠信原則之問題。

23 (七)原告依民法第455條前段、第962條前段、中段規定及系爭租  
24 約第7條第4款約定，請求被告拆除系爭地上物後，將系爭房  
25 地全部騰空遷讓返還原告，並將營業登記（含公司登記地址  
26 及營業稅籍登記地址）遷出系爭房屋，均為有理由：

27 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。占有人，其占  
28 有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求  
29 除去其妨害，民法第455條前段、第962條前段、中段分別定  
30 有明文。再按乙方應於租約期滿或終止時，將租賃標的物遷  
31 讓交還甲方，不得藉任何理由繼續使用本租賃標的物，亦不

01 得要求搬遷費或任何其他名目之費用，系爭租約第7條第4款  
02 亦有約定。又所謂占有，指對於物有事實上管領之力，即對  
03 於物有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉  
04 之狀態而言；所謂直接占有之事實上管領力，係以占有人必  
05 須與占有物之間，在場所上具有一定且持續相當時間之結合  
06 關係，始足當之；所謂間接占有，則指自己不直接占有其  
07 物，惟本於一定的法律關係對於直接占有其物之人，有返還  
08 請求權，因而對於物有間接管領力；所謂妨害占有，指以侵  
09 奪以外之方法妨礙占有人管領其物，致其使用可能性及利益  
10 遭受侵害。所謂占有之侵奪，係指違反占有人之意思，以積  
11 極之不法行為將占有物之全部或一部移入自己之管領而言。  
12 租賃物交付後，承租人於租賃關係存續中，有繼續占有其物  
13 而為使用收益之權利。故其占有被侵奪時，承租人自得對於  
14 無權占有之他人，行使其占有物返還請求權。

15 2.經查，系爭房地原係由邱士豪及邱凱苓出租予原告，租賃期  
16 間為111年9月1日至131年8月31日止等情，有原告提出之房  
17 地租賃契約存卷可佐（見本院卷一第46至48頁），嗣經邱士  
18 豪、邱凱苓同意後，原告再將系爭房地轉租予被告，是就系  
19 爭房地，原告為間接占有人，被告為直接占有人，應堪認  
20 定。又系爭租約業經原告合法終止，且系爭地上物為被告未  
21 經原告同意所搭建，已如前述，則被告於系爭租約終止後，  
22 即無占有使用系爭房地及將其公司營業所在地址及營業稅籍  
23 登記地址設於系爭房屋之合法權源。從而，原告依民法第45  
24 5條前段、第962條前段、中段規定及系爭租約第7條第4款約  
25 定，請求被告拆除系爭地上物後，將系爭房地全部騰空遷讓  
26 返還原告，並將營業登記（含公司登記地址及營業稅籍登記  
27 地址）遷出系爭房屋，洵屬有據。

28 (八)原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告返還不當  
29 得利並給付違約金，有無理由？違約金是否過高？

30 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
31 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人房地，可能獲

01 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台  
02 上字第1695號判決意旨參照）。查，系爭房地為邱士豪、邱  
03 凱苓所有，邱士豪、邱凱苓於111年9月1日以簽訂租賃契約  
04 之方式使原告占有、使用系爭房地，嗣經邱士豪、邱凱苓同  
05 意後，原告再將系爭房地轉租予被告使用，是就系爭房地，  
06 被告為直接占有人，原告為間接占有人，業如前述。次查，  
07 本件兩造之租賃關係既因原告終止系爭租約而自113年1月23  
08 日起消滅，業經認定如上，則被告自113年1月23日起已失其  
09 合法占用系爭房地之正當權源，然被告仍繼續占有系爭房  
10 地，核係無權占用，致原告無法基於有權占有人之地位使用  
11 收益系爭房地，則依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之  
12 不當得利，並因此致原告受有無法使用收益系爭房地之損  
13 害。是原告依不當得利之法律關係，請求被告自終止租約後  
14 即自113年1月23日起至被告拆除系爭地上物並將系爭房地全  
15 部騰空遷讓返還原告之日止，按月給付相當於租金即每月35  
16 萬元之不當得利，核屬有據。

17 2.次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；  
18 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠  
19 償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行  
20 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，  
21 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損  
22 害之賠償總額，民法第250條定有明文。次按約定之違約金  
23 額過高者，法院得減至相當之數額，同法第252條亦有明  
24 文，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用  
25 （最高法院70年度台上字第3796號民事裁判意旨參照）；約  
26 定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減。契約當事人  
27 約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀  
28 況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，  
29 債權人可享受之一切利益為衡量標準。而債務已為一部履行  
30 者，法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。是當事人  
31 所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，

01 均應加以審酌（參見最高法院84年度台上字第978號、86年  
02 度台上字第1084號、88年度台上字第337號民事裁判要  
03 旨）。

04 3.查，系爭租約第7條第4款約定：「乙方應於租約期滿或終止  
05 時，將租賃標的物遷讓交還甲方，不得藉任何理由繼續使用  
06 本租賃標的物，亦不得要求搬遷費或任何其他名目之費用。  
07 乙方如不即時交還租賃標的物，甲方除得向乙方請求自終止  
08 租約或租賃期間屆滿之翌日起至遷讓交還租賃標的物之日  
09 止，按月租金額比例計算之費用外，另得請求相當於月租金  
10 額比例計算之違約金。」（見本院卷一第61頁），亦即承租  
11 人於租賃關係終止後，未依約交還租賃標的物者，除應給付  
12 出租人按月租金額比例計算之費用外，尚須給付出租人相當  
13 於按月租金額比例計算之違約金。可知此項違約金之約定，  
14 無非在督促被告於租賃關係消滅後，應盡速返還系爭房地予  
15 原告，以免影響原告另外轉租收取租金之權益，且該違約金  
16 債權之有無，繫諸於被告是否依約搬遷與否，屬被告所得控  
17 制事項，並非無上限，且系爭租約第7條第4款約定以每月租  
18 金額比例計算違約金亦未過高。是原告請求被告自系爭租約  
19 終止後即自113年1月22日起至被告拆除系爭地上物並將系爭  
20 房地全部騰空遷讓返還原告之日止，按月給付35萬元之違約  
21 金，尚屬適當。

22 4.再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
23 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
26 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
27 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
28 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
29 利率為百分之五；以日、星期、月或年定期間者，以期間末  
30 日之終止，為期間之終止。期間不以星期、月或年之始日起  
31 算者，以最後之星期、月或年與起算日相當日之前一日，為

01 期間之末日。但以月或年定期間，於最後之月，無相當日  
02 者，以其月之末日，為期間之末日。民法第229條第1項、第  
03 2項、第233條第1項前段、第203條、第121條分別定有明  
04 文。經查，本件原告請求被告給付相當租金之不當得利及違  
05 約金，均係以支付金錢為標的，又未約定利率，則原告就各  
06 期相當於租金之不當得利及違約金之給付金額請求按年息5%  
07 計算之法定遲延利息，即屬有據，至其利息起算日則應自各  
08 期期間末日之翌日開始起算，附此敘明。

09 5.從而，原告請求被告自113年1月23日起至拆除系爭地上物、  
10 並將系爭房地全部騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告  
11 70萬元（計算式： $350,000 + 350,000 = 700,000$ ），及自各  
12 期間末日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有  
13 理由，應予准許。

14 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第962條前段及中段、  
15 第179條等規定及系爭租約之法律關係，請求被告應將系爭  
16 地上物拆除後、將系爭房地全部騰空遷讓返還原告，並將被  
17 告公司登記地址及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登  
18 記，暨請求被告應自113年1月23日起至拆除系爭地上物並將  
19 系爭房地全部騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告70萬  
20 元及自各期間末日之翌日起至清償日止按年息5%計算之利  
21 息，均為有理由，應予准許。

22 五、本判決主文第1項、第2項、第4項原告勝訴部分，兩造均陳  
23 明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相  
24 符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
26 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，  
27 併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：第78條。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日

30 民事第一庭 法官 潘韋廷

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
02 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日

04 書記官 陳佩瑩