

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第992號

原告 國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發臺中營業分處

法定代理人 江權祐

訴訟代理人 江振源律師

被告 王麗慎

王騰閱

上二人共同

訴訟代理人 韓國銓律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告王麗慎應騰空遷出門牌號碼臺中市清水區客庄路85巷86弄3號房屋（即如附件二(A)(B)及虛線框起之建物）及臺中市○○區○○段000000地號土地如附件二(C)所示範圍，並將上揭占用範圍返還原告。

二、被告王麗慎應自民國112年10月3日起至履行第一項聲明止，按月給付原告新臺幣6,200元。

三、被告應自民國112年10月3日起至履行第一項聲明止，按日連帶給付原告新臺幣414元。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決於原告以新臺幣220,000元為被告供擔保後，得假執行。但本判決第一項部分，如被告王麗慎以新臺幣584,256元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第二項部分，如被告王麗慎就按月給付到期部分各以新臺幣6,200元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第三項部分，如被告就按月給付到期部分各以新臺幣414元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。不變更訴
02 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
03 變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴
04 時聲明第1項原為：「被告王麗慎應騰空遷出門牌號碼臺中
05 市清水區客庄路85巷86弄3號房屋（下稱系爭房屋）及臺中
06 市清水區甲南段1451-2地號土地如民事起訴狀原證1『租賃
07 面積』所示範圍（約267.1平方公尺，以上合稱系爭租賃
08 物），將占用範圍返還原告。」（見本院卷第11頁）。嗣原
09 告依臺中市清水地政事務所測量結果，以民國114年6月27日
10 民事陳述(二)狀，將訴之聲明第1項更正為：「被告王麗慎應
11 騰空遷出系爭房屋【包含臺中市清水地政事務所複丈日期11
12 3年10月23日113年清土測字第199900號土地複丈成果圖（下
13 稱系爭土地複丈成果圖，如附件二）(A)(B)及虛線框起之兩
14 處建物】及臺中市○○區○○段000000地號土地如系爭土地
15 複丈成果圖編號(C)所示範圍（97.21平方公尺，下稱系爭空
16 地），並將占用範圍返還原告。」（見本院卷第193頁）。
17 核原告所為係補充、更正事實上之陳述，非為訴之變更或追
18 加，合於上開規定，應予准許。

19 貳、實體方面

20 一、原告主張：

21 (一)被告王麗慎前於110年9月1日向原告承租系爭租賃物，雙方
22 並簽訂交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所
23 房地租賃契約（下稱系爭租約），契約期間自110年9月1日
24 起至115年9月30日止，約定每月租金新臺幣（下同）6,200
25 元，並以被告王騰閔為連帶保證人。又系爭租約第16條第2
26 項明訂「乙方（即承租人被告王麗慎，以下同）應自契約起
27 始日1年內（即111年8月31日以前）取得系爭房屋之建物使
28 用執照」、第9條明訂「契約期間屆滿或契約終止翌日（末
29 日為例假日時延至下一上班日），乙方應即遷出，將租賃標
30 的物恢復原狀或經甲方（即原告，以下同）同意之狀態，並
31 會同甲方點交無誤後，交還甲方」。

01 (二)詎被告王麗慎未依約於111年8月31日以前取得系爭房屋之建
02 築使用執照，經兩度展延取得期限獲准，惟截至112年9月30
03 日仍未取得。原告乃依兩造系爭租約第16條第2項、第9條約
04 定，於112年10月16日以交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總
05 所臺中服務所龍井服務站112年10月16日中貨龍站字第11200
06 00505號函（下稱臺鐵局函文）通知被告王麗慎：兩造租約
07 於112年9月30日終止，翌日為星期天，故被告王麗慎應於11
08 2年10月2日遷還系爭租賃物等語。豈料被告王麗慎迄今仍未
09 遷還，原告爰提起本件訴訟，請求被告王麗慎返還系爭租賃
10 物。

11 (三)又兩造系爭租約既於112年9月30日終止、被告王麗慎應於11
12 2年10月2日遷還系爭租賃物。然被告王麗慎迄未履行，此無
13 疑自112年10月3日起，被告王麗慎即無占用系爭租賃物之正
14 當權源，故截至遷還系爭租賃物為止，其應承擔相當於租金
15 不當得利。依系爭租約第4條約定，兩造合意之月租金為6,2
16 00元，故以此為計算標準，請求被告王麗慎給付相當於租金
17 之不當得利。

18 (四)另被告王麗慎未於兩造租賃關係終止後依限遷還系爭租賃
19 物，依系爭租約第10條約定，逾期期間應按日給付日租金2
20 倍之違約金，故應自112年10月3日起算違約金，直到被告遷
21 還系爭租賃物為止。復依系爭租約第13條第2項約定，由被
22 告王麗慎負連帶給付責任，而系爭租約第4條合意之月租金
23 為6,200元、每日違約金之數額即為414元【 $(6,200元 \div 30)$
24 $\times 2 = 414元$ 】，故以此為計算標準，請求被告連帶給付違約
25 金。

26 (五)並聲明：如主文1至4項所示。及願供擔保，請准宣告假執
27 行。

28 二、被告則以：

29 (一)被告對申請延展期限辦理建物使用執照，延展期限應至112
30 年9月30日等情不爭執。而系爭房屋屬未辦保存登記建物，
31 為建築法修正公布前興建建物，且應屬原告所有之建物。固

01 然被告王麗慎願辦理系爭房屋之使用執照，但用意僅係在確
02 保建物產權。況被告王麗慎已於112年9月19日辦畢系爭房屋
03 之保存登記，所有權人為中華民國所有，管理者為交通部鐵
04 路管理局，是被告王麗慎既向地政事務所辦理建物所有權第
05 一次登記，所取得之產權即為合法之建築物，並依土地法第
06 43條規定具有絕對之效力。

07 (二)依土地登記規則第79條第1項、建築法第98條及第99條規

08 定，可得知完成建物所有權第一次登記者，必有使用執照或
09 依法得免發使用執照之證件。則被告王麗慎既已完成系爭房
10 屋所有權第一次登記如前述，系爭房屋必能符合土地登記規
11 則及建築法等規定，效力上等同於取得使用執照，甚至有取
12 得依法得免發使用執照之證件，使系爭房屋具有合法產權證
13 明，即便文意上使用執照與建物所有權第一次登記（俗稱保
14 存登記）有所差別，但均係屬合法建築之證明。故被告所提
15 出之建物登記謄本，並無不符系爭租約第16條第2項約定本
16 旨。原告據此終止系爭租約，自非適法有據，並有違民法誠
17 信原則。

18 (三)又本件經臺中市清水地政事務所測量，其中編號(A)面積10
19 0.66m^2 、編號(C)面積 97.21m^2 均為被告王麗慎占有使用中，
20 但編號(B)面積 78.65m^2 ，則僅部分為被告王麗慎占有使用，
21 且上開編號(A)(B)(C)三部分合計面積達 276.52m^2 ，此與系
22 爭租約所載租賃面積 267.1m^2 有所不同，且就編號(B)部分北
23 端部分，被告王麗慎並未占有使用。至原告主張系爭租約終
24 止後，每月租金以原租約計算不當得利損害賠償之金額，固
25 非不可，然仍應有受土地法第97條第1、2項規定之限制。而
26 臺中市○○區○○段000000地號土地113年度申報地價為每
27 平方公尺280元，乘以土地租賃面積 267.1 平方公尺，總價為
28 7萬4,788元，再加計系爭房屋 216.8 平方公尺課稅現值為23
29 萬4,300元，是系爭租賃物合計價額為30萬9,088元【計算
30 式：7萬4,788元+23萬4,300元=30萬9,088元】，再乘以前
31 開土地法所訂申報總價10%之上限，故年租金上限應為3萬

01 0,909元、月租金為2,576元（小數點以下四捨五入），且考
02 量租賃標的物之週遭為農田、生活機能亦僅屬普通，應以申
03 報總價年息5%適當。故系爭租賃物合理年租金為1萬5,454
04 元【計算式：30萬9,088元 \times 5%=1萬5,454元】、月租金為
05 1,288元，原告請求逾此數額應無理由。

06 (四)原告併請求被告應依系爭租約連帶給付未依限遷還系爭租賃
07 物之違約金，被告對原告違約金之計算公式無意見，然該違
08 約金之性質應屬賠償總額預定型之違約金，則原告既已請求
09 違約金以彌補其所受包含類似租金在內之損害，再依不當得
10 利規定另行請求給付類似租金之損害賠償，應有重複請求之
11 虞。關此部分之請求，自屬無理由。末以，原告依系爭租約
12 第10條、第13條約定，請求被告連帶給付日租金2倍之違約
13 金云云，倘原告終止系爭租約為合法，該違約金應屬過高。
14 因遍觀原告可能所受損害，充其量僅有原告未能使用系爭租
15 賃物之損害，別無其他，且原訂租金數額已超過土地法條第
16 1項所規定申報總價年息百分之十之上限，倘仍約金計算，
17 應有約定之違約金過高情形，請鈞院依民法第252條規定，
18 以月租金為1,288元換算日租金43元【計算式：1,288元 \div 30
19 =1,288元，元以下四捨五入】為基準，酌減至每日給付43
20 元等語。

21 (五)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益
22 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、本院之判斷：

24 (一)系爭租賃物之範圍包含系爭房屋【即如附件二(A)(B)及虛線
25 框起之建物】及系爭空地：

26 1.查系爭租約第1條規定租賃標的物之標示如附標租位置圖

27 （如附件一紅框範圍），建物標示：門牌號碼臺中市清水區
28 客庄路85巷86弄3號房屋；土地坐落臺中市○○區○○段000
29 000地號；租賃面積267.01平方公尺，此部分為兩造所不爭
30 執（見本院卷第221頁）。

31 2.復經本院囑託臺中市清水地政事務所依原告113年8月26日陳

01 報狀附件所示定義（見本院卷第163頁）測量後出具系爭土
02 地複丈成果圖。則不論係附件一之紅框範圍或前述陳報狀之
03 附件，均係涵蓋完整之建物（即一、二層建物全部），並無
04 租賃物範圍不明確之情形。是原告以航照圖粗估所計算而載
05 於標租位置圖之面積，雖與系爭土地複丈成果圖之測繪面積
06 有所不同，惟此並不影響系爭租賃物範圍之認定。又租賃物
07 範圍之認定，與被告王麗慎有無使用無關。是被告王麗慎抗
08 辯其未使用系爭土地複丈成果圖(B)建物北端，並請求本院
09 再次履勘等語，自無必要，應予駁回。

10 (二)原告依系爭租約第16條第2項約定終止系爭租約，並請求被
11 告返還系爭租賃物，為有理由：

12 1.按契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得
13 返捨契約文字而更為曲解（最高法院114年度台上字第1401
14 號判決意旨參照）。查系爭租約第16條第2項以加粗之黑體
15 字明文約定「乙方應自契約起始日1年內（即111年8月31日
16 以前）取得建物使用執照。如未如期取得，則於前述期間屆
17 滿一個月（即111年9月30日）即終止租約，並於翌日辦理點
18 交。惟倘尚非可歸責於乙方之事由，得於申辦期間屆滿一個
19 月前，以書面向甲方申請展延申辦期間，每次展延期間最長
20 6個月，並以2次為限。」綜觀系爭租約全文，僅土地使用分
21 區、契約期間及第16條第2、3項規定之文字以黑體字加粗，
22 可知此部分應係兩造認為契約重要之點，是原告稱系爭房屋
23 原為預計拆除標的，原告已訂於110年2月28日開始執行拆除
24 規劃，詎被告王麗慎付諸民意代表協調，原告始退一步以取
25 得使用執照為條件成立系爭租約，被告王麗慎從頭到尾深知
26 系爭租約會成立之唯一理由就是自己答應能取得使用執照、
27 使用執照與租賃關係互為因果，脣齒相依，此係專為個案設
28 定且清楚明白之條件等語，並提出立法委員張廖萬堅國會辦
29 公室函、交通部臺灣鐵路管理局參加局外單位各種會議情形
30 報告表在卷可參（見本院卷第101至104頁），實為可採。

31 2.再者，建物使用執照係規定於建築法，其立法目的在於實施

01 建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市
02 容觀瞻（建築法第1條參照）；建物保存登記則是依土地法
03 及土地登記規則辦理，兩者領域及管理目的均有不同，自不
04 可混為一談。系爭租約第16條之文字既已明白課以被告取得
05 建物使用執照之義務，而被告王麗慎經2度展延後，系爭房
06 屋迄未辦畢建物保存登記乙節，亦為被告所不爭執（見本院
07 卷第115頁），則原告依系爭租約第16條第2項規定終止租
08 約，自屬有據。被告擅自將系爭租約第16條第2項約定之目
09 的解釋為確保建物產權，是否與兩造簽定系爭租約之原意相
10 符，已有可疑。又被告王麗慎辯稱其已於112年9月19日辦畢
11 系爭房屋之保存登記，效力上等同於取得使用執照等語，惟
12 依土地登記規則第79條第3項規定「實施建築管理前建造之
13 建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、
14 市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下
15 列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。二、門
16 牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水
17 費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物
18 完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建
19 圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文
20 件。」復依本院職權調閱之系爭房屋登記案卷，被告辦理建
21 物登記所附之申請文件僅包含：1. 規費收據 2. 稅籍證明書
22 影本 3. 用電證明影本 4. 戶政公文函影本及 5. 門牌證明書
23 影本，足見被告係依土地登記規則第79條第3項規定申請建
24 物保存登記，而該項之前提既係「無使用執照者」，被告王
25 麗慎自不得以其已辦理系爭房屋保存登記乙節，遽推論其效
26 力等同取得使用執照。

27 3. 被告王麗慎復辯稱原告已同意被告以辦理系爭房屋保存登記
28 之方式取代辦理使用執照，復又以此終止系爭租約，違反誠
29 信原則等語，惟原告自始否認曾同意被告王麗慎改辦理保存
30 登記等語，被告王麗慎對此節亦未舉證，自難認原告終止系
31 爭租約有何違反誠信原則之處。而被告聲請傳喚證人即代書

01 蔡焱雄，待證事實為辦理保存登記是否符合系爭租約第16條
02 第2項意旨，然此係法律評價問題，自應由本院本於卷證資
03 料認定，是被告請求傳訊證人，亦無必要，附此敘明。

04 4. 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前
05 段定有明文。系爭租約既經原告合法終止，且系爭租賃物為
06 兩造租賃之標的範圍內，業認定如前，則原告請求被告王麗
07 慎騰空遷出並返還系爭租賃物，為有理由。

08 (三) 原告依不當得利之規定，請求被告王麗慎按月給付相當於租
09 金之不當得利，為有理由：

10 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
11 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋及土
12 地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，房屋及
13 土地所有人因此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還
14 該利益。查系爭租約終止後，被告王麗慎已無占有使用系爭
15 租賃物之正當權源，惟仍繼續占用系爭租賃物，致原告受有
16 無法使用系爭租賃物之損害，而原告前與被告王麗慎就系爭
17 租賃物之租約既約定租金每月6,200元，故原告主張被告王
18 麗慎占有系爭租賃物每月受有6,200元相當於租金之不當得
19 利，尚屬可採，是原告依前揭規定，請求被告王麗慎自112
20 年10月3日起至返還系爭房地之日止，給付相當於租金之不
21 當得利，即屬有據。

22 2. 被告雖抗辯相當於租金之不當得利計算仍應受土地法第97條
23 規定之限制等語，惟查土地法第97條第1項係針對「城市地
24 方房屋租金」所為之限制，然系爭租賃物則包含土地及房
25 屋，是土地部分之租金自無土地法第97條規定適用。被告主
26 張以系爭土地申報地價乘以租賃面積，再加計系爭房屋課稅
27 現值後總價之百分之五計算合理年租金，實乃對於土地法第
28 97條規定之誤解，對於為何須加計系爭房屋課稅現值部分，
29 亦不知所云。且被告王麗慎先前基於契約自由原則，與原告
30 以月租金6,200元之條件，合意簽定自110年9月1日至115年8
31 月31日之系爭租約，系爭租約現雖因被告王麗慎未履行義務

01 遭原告終止，然被告王麗慎在原定之租約期間內持續占用系
02 爭租賃物，卻未提出有何情事變更導致原本租金過高之事
03 由，其主張原告請求相當於租金之不當得利過高等語，自無
04 從採憑。

05 (四)原告請求被告連帶給付違約金，為有理由：

06 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約
07 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
08 額。民法第250條第1項及第2項前段定有明文。查系爭租約
09 第10條約定：「乙方未依前條規定返還租賃物予甲方時，應
10 按逾期之期間，每日給付相當於日租金2倍之懲罰性違約
11 金，並不得異議及主張民法第451條為不定期契約之適
12 用」。核其契約文字已載明此為懲罰性違約金之約定，而得
13 與不當得利併為請求，被告抗辯此為賠償總額預定型違約
14 金，自不可採。

15 2.未按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數
16 額，民法第252條雖有明定。然違約金之約定，乃基於個人
17 自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之
18 規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，
19 契約當事人對於其所約定之違約金數額，原則上應受其約
20 束。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事
21 實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如
22 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，如確
23 有過高者，法院始得依職權酌減，避免違約金制度造成違背
24 契約正義等值之原則。本件被告雖稱違約金過高等語，然審
25 酌系爭租約明確約定被告王麗慎負有於期限內取得系爭房屋
26 使用執照之義務，否則終止租約，而被告王麗慎不但未如期
27 取得，復經原告2度展延期限後，被告王麗慎仍未履行取得
28 執照之義務，堪認本件違約之責任均在被告王麗慎一方，且
29 違約情節難認非重大，本院審酌原告為處理系爭租約簽訂及
30 解除事宜而支出之無益勞力、時間、費用等損失，及考量系
31 爭租約租賃物包含土地及房屋，原約定之租金相較於同區域

01 之土地租金已然偏低（見本院卷第109頁），縱系爭租約第1
02 0條約定以日租金2倍計算違約金，1日不過414元，難認本件
03 違約金有何過高之情形，核無酌減之必要。

04 3.被告王贍閱依系爭租約第13條第2項及110年度中院民公婷字
05 第0983號公證書約定為被告王麗慎之連帶保證人，就有關租
06 金、違約金及其他應繳之水電費用約定逕受強制執行之效力
07 及於連帶保證人，原告依系爭租約第10條，請求被告王贍閱
08 連帶給付如主文第3項所示之違約金，為有理由，應予准
09 許。

10 四、綜上所述，原告依系爭租約第16條第2項、第10條及民法第1
11 79條之規定，請求如主文1至3項所示，均有理由，應予准
12 許。

13 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
14 規定相符，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
16 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
17 此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日

20 民事第五庭 法官 陳怡瑾

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日

25 書記官 許瑞萍

26 附件一：本院卷第15頁。

27 附件二：本院卷第179頁臺中市清水地政事務所複丈日期113年10
28 月23日113年清土測字第199900號土地複丈成果圖。