臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第73號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳明昌

訴訟代理人　林益輝律師

被　　告　芊卉國際園藝股份有限公司(廢止)

000000000000000000

法定代理人　景文德　　應受送達處所不明

劉月紅

被　　告　台利村企業有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　廖明科

上二人共同訴訟代理人　江來盛律師

劉喜律師

複代理人　楊偉奇律師

黃邦哲律師

上列當事人間請求拆屋交地等事件，本院於民國115年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告台利村企業有限公司應將坐落臺中市○里區○○段0000地號土地上，如附件即臺中市○里地○○○○○○○000○0○0○里○○○○000000號土地複丈成果圖所示編號A部分面積1,475.3平方公尺之1、2樓建物、編號B部分面積5.33平方公尺之1樓雨遮、編號C部分面積11.7平方公尺之1樓雨遮、編號D+E部分面積284.76平方公尺之1、2、3樓建物、編號E部分面積5.88平方公尺之4樓建物、編號F部分面積16.09平方公尺之1樓雨遮、編號G部分面積4.13平方公尺之1樓雨遮及2樓陽台拆除，並將上開土地返還原告。

二、前項履行期間為1年。

三、被告台利村企業有限公司、被告廖明科應自民國116年7月1日起至返還第一項土地之日止，按年連帶給付原告補償金新臺幣72萬0,132元；暨自民國113年11月16日起至返還第一項土地之日止，按年連帶給付原告違約金新臺幣36萬0,066元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告台利村企業有限公司負擔百分之97，由被告台利村企業有限公司與被告廖明科連帶負擔百分之2，餘由原告負擔。

六、本判決第一項，於原告以新臺幣480萬8,506元為被告台利村企業有限公司供擔保後，得假執行。但被告台利村企業有限公司如以新臺幣1,442萬5,520元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第三項，於原告以各期已到期金額三分之一之金額為被告台利村企業有限公司、廖明科供擔保後，得假執行；但被告台利村企業有限公司、廖明科如以各期已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條規定；法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續，公司法第24條、第25條、第26條之1 及民法第40條第2 項分別定有明文。是經撤銷登記之公司，其法人人格並非即告消滅，必須經清算程序，並俟清算完結後，始喪失其人格。又按股份有限公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，此觀之公司法第322條第1項規定自明。查被告芊卉國際園藝股份有限公司（下稱芊卉公司）業

經臺中市政府於民國108年8月23日以府授經商字第10807982560號函廢止登記在案（見本院卷第85至96頁），且該公司並未向其事務所所在地之法院即本院聲報清算人或聲報清算完結，此有本院查詢表附卷可稽（見本院卷第207至227頁）。又本件亦未據查報被告芊卉公司章程或其股東會另選清算人之情形，即應以被告芊卉公司全體董事為清算人。次查，被告芊卉公司之董事為景文德及劉月紅，此有被告芊卉公司變更登記表附卷可憑（見本院卷第93至96頁），是應以景文德及劉月紅為被告芊卉公司之法定代理人。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。查，原告起訴聲明原為如附表起訴聲明所示（見本院卷第9頁），嗣於訴訟進行中，依地政機關測量結果更正請求拆除地上物之位置及範圍，並追加請求懲罰性違約金，而最終聲明如附表變更後聲明所示（見本院卷第425、426頁），核其補充拆除地上物位置及範圍部分僅屬補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更或追加；追加請求懲罰性違約金部分，則屬請求之基礎事實同一，依上開規定，均應予准許。

三、被告芊卉公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告主張：

一、坐落臺中市○里區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有。原告於97年7月9日起至107年7月8日止將系爭土地出租與被告芊卉公司後，系爭土地上蓋有門牌號碼臺中市○里區○○路00號建物（臺中市○里區○○段0000○號）、未辦保存登記建物（下合稱系爭建物，即如臺中市○里地○○○○○○000○0○0○里○○○○000000號土地複丈成果

圖《下稱附圖》所示編號A、B、C、D+E、E、F、G部分），然因被告芊卉公司與被告台利村企業有限公司（下稱台利村公司）間有債權債務關係，被告台利村公司對被告芊卉公司提起所有權移轉登記事件，經本院106年度重訴字第452號判決確認被告台利村公司對被告芊卉公司之系爭建物之所有權存在。惟迄今未辦理所有權移轉登記，致系爭建物仍登記為被告芊卉公司。原告為使承租人與系爭建物所有權人能一致，於被告芊卉公司租期屆至後，乃將系爭土地改出租予被告台利村公司，並與被告台利村公司簽立土地租賃契約書（下稱系爭租約），租期自107年7月9日起至117年7月8日止，被告台利村公司之法定代理人廖明科併為系爭租約之連帶保證人。

二、詎被告台利村公司未依系爭租約第2條約定之系爭土地之租賃用途使用，逕將系爭土地上之系爭建物改作為工廠及辦公室使用，且被告台利村公司亦未經原告同意，擅自另向臺中市政府經濟發展局申請特定工廠納管(編號P0000000)，亦與系爭租約第2條約定有違。經原告分於112年12月28日及113年8月29日發函通知被告台利村公司應按系爭租約約定租賃用途使用，然迄至113年10月底，被告台利村公司經二次通知均未見改善，原告遂於113年11月12日發函通知被告台利村公司依系爭租約第9條約定於113年11月15日終止系爭租約。是被告台利村公司對於系爭土地即無合法占有權源。因臺中市○里區○○段0000○號建物仍登記為被告芊卉公司所有，被告芊卉公司亦有拆除系爭建物之責任。爰依系爭租約、民法第767條規定，訴請被告芊卉公司、台利村公司及廖明科應連帶拆除系爭建物及交還系爭土地。

三、被告台利村公司對於系爭土地無合法占有權源，應與連帶保證人即被告廖明科自113年11月16日起至交還土地日止，按年連帶給付原告相當於約定租金之損害金新臺幣（下同）72萬0,132元（計算式：固定租金54萬3,972元+浮動租金17萬6,160元即每日為1,973元）；另依系爭租約第3條規定按年

連帶給付依約定租金之2倍計算之懲罰性違約金144萬0,264元（即每日為3,946元）。

四、並聲明：如附表變更後聲明所示。

參、被告則以：

一、被告台利村公司、廖明科則以：被告台利村公司於系爭建物內，有從事農業育苗種苗栽培等與農業息息相關事項，並無違約情事，原告終止系爭租約不生效力。況被告台利村公司從事機械製造已獲得臺中市政府納管許可，原告請求拆除系爭建物，顯屬無據且有權利濫用、違背誠信原則之虞。又被告台利村公司承租系爭土地，均有依約按年繳付租金，原告亦無任何損害，原告無從請求被告台利村公司、廖明科應連帶自113年11月16日起至交還土地日止，按年給付72萬132元補償金。又既無違約，系爭租約並未終止，原告亦無從請求懲罰性違約金。且原告並無損失，倘認原告得請求懲罰性違約金，亦應依民法第252條規定酌減，並以租金額10分之1即按每年7萬5,613元計算等語。

二、被告芊卉公司則以：被告芊卉公司對系爭建物欠缺事實上處分權，無拆除權限等語。

三、並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、本院之判斷：

一、原告請求拆除系爭建物部分：

㈠系爭租約業經原告合法終止：

1.原告與被告台利村公司簽訂系爭租約，約定由原告將其所有系爭土地出租與被告台利村公司，租賃期間自107年7月9日起至117年7月8日止，併由被告廖明科擔任系爭租約之連帶保證人等情，有系爭租約書附卷可參，且為被告台利村公司所不爭執，堪信屬實。

2.按系爭租約第2條，關於系爭土地之租賃用途係約定：「限依『非都市土地使用管制規則』、『非都市土地容許使用執行要點』等法令規定，由乙方（按：指被告，下同）自行申

請縣市政府核准容許作自產農業設施、農業產銷設施、作物栽培及培養設施、平面停車場。乙方不得申請前項指定用途以外之其他容許使用。」；第9條第1項第5款約定：「本契約租賃期間，乙方如有下列情事之一時，甲方（按：指原告，下同）得終止本契約，乙方所繳租金及履約保證金不予退還：…㈤乙方違反本契約之任一規定時。」。查，被告台利村公司於系爭土地上（即特定農業區-特定目的事業用地）將原栽培室做辦公室使用（1樓及2樓）、3樓做住家使用；原農業改良試驗場停工中，現場擺放機械加工器具及模板，未依原核定興辦事業計畫作農業改良物試驗場及栽培室使用，有臺中市政府農業局112年11月22日中市農作字第1120047029號函在卷可稽（見本院卷第49至50頁），且被告台利村公司逕向臺中市政府經濟發展局申請特定工廠納管(編號P0000000)核準設置（見本院卷第241至242頁），亦與系爭租約第2條約定租賃用途不符，復參以本院履勘時系爭土地上之系爭建物確實作為廠房及辦公室使用，有本院勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第381至394頁），益見被告台利村公司未依約定用途使用系爭土地而違反系爭租約，原告自得依系爭租約第9條第1項第5款終止系爭租約。

3.原告主張於113年11月12日以中月資字第11300082811號函通知被告於113年11月15日終止租約，被告台利村公司亦自承有收到該函等情，有上開函文、114年3月20日言詞辯論筆錄在卷可查（見本院卷第55至56頁、第122頁），則系爭租約業經原告合法終止，堪以認定。

㈡原告得請求被告台利村公司拆除系爭建物及返還系爭土地：

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。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉

證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。查，系爭建物占有系爭土地之情形即如附圖所示編號A、B、C、D＋E、E、F、G部分，此經本院勘驗現場及囑託臺中市大里地政事務所（下稱大里地政）測繪系爭建物坐落系爭土地之位置及面積，有勘驗筆錄、現場照片及大里地政115年6月3日里地二字第11500 06053號函檢送之附圖在卷可稽（見本院卷第357至394頁、第401至403頁），堪信屬實。而被告台利村公司為系爭建物之所有權人，亦為原告與被告台利村公司所不爭執（見本院卷第474頁），且系爭租約業經原告合法終止，而被告台利村公司又未另行主張或舉證有何占用系爭土地之合法權源，則被告台利村公司自系爭租約終止時起即無法律上權源占用系爭土地。從而，原告主張被告台利村公司無權占用系爭土地，請求其應拆除系爭建物並返還系爭土地，即屬有據。

2.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，行使權利、履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。惟民法第148條權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台上字第105號判決要旨參照）。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可，是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。又再審被告請求再審原告拆除系爭地上物，並返還系爭土地，雖使再審原告喪失系爭地上物所有權，受有財產權損害，卻使系爭土地全體共有人同蒙其利，係合法行使權利，非以損害再審原告為主要目的，無權利濫用或有違誠信原則(最高法院106年度台再字第68號判決意旨參照)。查，原告為維護所有權之完整性，提起本件訴訟，

僅係合法行使所有權人之正當權利，既未違反公共利益，亦非以損害他人為主要目的。何況原告已多次通知被告台利村公司應依租賃用途使用，被告台利村公司均未改善，原告始提起本件訴訟，縱影響被告台利村公司現實使用之利益，亦是被告台利村公司遭所有權人依法主張權利時所應接受面對的當然結果，原告並無違反誠信原則或權利濫用之可言，被告此部分所辯，尚非可採。

㈢原告不得請求被告芊卉公司、被告廖明科拆除系爭建物：

1.按建物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。查，臺中市○里區○○段0000○號建物仍雖登記於被告芊卉公司名下，然其僅為登記名義人，有本院106年度重訴字第452號民事確定判決在卷可稽（見本院卷第137至145頁），且原告不爭執系爭建物為被告台利村公司所有（見本院卷第474頁），則被告芊卉公司並非系爭建物所有人或有事實上處分權之人，揆諸前揭說明，被告芊卉公司並無拆除之權限，則原告請求被告芊卉公司應連帶拆除系爭建物，即屬無據，應予駁回。

2.按系爭協議書第3條約定：「丁方（按：指被告廖明科，下同）為丙方公司之負責人並願擔任丙方土地租賃契約公證書之連帶保證人，與丙方連帶履行土地租賃契約之一切金錢債務，公證書約定丙方就一切金錢債務之履行應逕受強制執行之效力亦及於丁方。」（見本院卷第37頁），已難認被告廖明科就租賃物返還，負有連帶責任，是原告請求被告廖明科應與被告台利村公司連帶拆除系爭建物，自屬無據。

二、原告請求被告台利村公司、被告廖明科應連帶給付自113年11月16日起按年72萬0,132元計算之補償金部分：

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。準此，無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地所

有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。

㈡查系爭租約業經原告合法終止，被告台利村公司之系爭建物仍繼續占有系爭土地即為無權占有，本件原告主張被告無權占用系爭土地，應給付相當於不當得利，於法有據。倘構成不當得利，被告台利村公司不爭執金額為每年72萬0,132元（見本院卷第261頁），惟被告台利村公司業已給付至116年6月30日，亦為原告不爭執（見本院卷第260、520頁），則原告請求被告台利村公司自116年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按年給付原告72萬0,132元，自屬有據，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又依系爭租約約定，被告廖明科為被告台利村公司系爭租約之連帶保證人，是原告請求被告廖明科與被告台利村公司就上開准許範圍應連帶給付，亦屬有據。

三、原告請求被告台利村公司、被告廖明科應連帶給付自113年11月16日起至交還土地日止，按年以144萬264元計算之懲罰性違約金部分：

㈠系爭租約第3條第2項約定：「…乙方應於租期屆滿日之次日起7日內，清除地上物等相關設施，並將本契約土地回復原狀交還予甲方。如乙方仍繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日起至完成清除地上物等相關設施並交還土地之日止，依逾期之日數按相當於本契約所定租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定租金之2倍計算懲罰性違約金，給付予甲方。」，且同條第3項亦約定「前款規定，於本契約終止時，準用之」（見本院卷28、147頁）。查，被告台利村公司違約使用系爭土地，經原告合法終止，業如上述，迄未返還系爭土地，則原告依系爭租約第3條第2項、第3項之約定，請求上訴人給付年租金2倍之懲罰性違約金，即屬有據。

㈡按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」約定之違約金，不問其作用為懲罰抑為損

害賠償之預定，倘有過高，法院得依民法第252條規定減至相當之數額（參見最高法院71年度台上字第2223號、70年度台上字第3796號裁判要旨）。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（參見最高法院79年台上字第1915號判決意旨參照）。查，系爭租約業經原告合法終止，被告迄至言詞辯論終結仍占有系爭土地，原告所受損失為無法利用系爭土地之收益（見本院卷第474頁）以及被告台利村公司未拆除系爭建物，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，考量本件原告除請求懲罰性違約金外，併另請求按年給付相當於租金金額之不當得利，衡諸該違約金僅為強制履行返還系爭土地之約定目的，且尚按其遲延返還土地日數增加可請求之金額，依一般社會經濟狀況，顯逾原告所遭受之損害，而屬過高並非合理，本院自得依民法第252條規定減至相當之數額。綜上述各情，本院認本件懲罰性違約金應酌減為按年給付年租金0.5倍為適當。又依系爭租約約定，被告廖明科為被告台利村公司系爭租約之連帶保證人，是原告請求被告廖明科與被告台利村公司連帶給付自113年11月16日起至返還系爭土地之日止，按年給付原告36萬0,066元違約金，即屬有據，應予准許；逾此範圍則屬無據。

四、末按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間；履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，民事訴訟法第396條第1項前段、第3項分別定有明文。則定履行期間之判決，未經宣告假執行者，其履行期間自該判決確定時起算；反之，如經宣告假執行者，其履行期間應自宣告假執行之判決正本送達於被告時起算（最高法院111年度台上字第846號判決要旨參照）。查，原告請求被告台利村公司拆除系爭建物核屬有據，已見前述，本院審酌系爭建物面積廣大，拆除設備另覓適宜處所，在在需費相當時日，堪認被告拆除系爭建物並返還土地，非長期間不能履

行。考量自本件於114年1月16日起訴繫屬法院（見本院卷第9頁）迄今歷時已約1年半，被告亦有相當時間準備拆遷事宜，為兼顧原告之權益，並促使被告台利村公司積極作為，並參考原告與被告台利村公司之意見（見本院卷第476、479至480頁），爰就本判決主文第1項部分，酌定履行期間為1年。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求如主文第1項所示，及依民法第179條規定及系爭租約約定，請求如主文第3項所示，均為有理由，應予准許，並定履行期間如主文第2項所示；逾上開範圍所為之請求，則為無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分，兩造各自陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

陸、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　顏銀秋

上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　賴恩慧

附件：

臺中市○里地○○○○○○○000○0○0○里○○○○000000號土地複丈成果圖

附表(日期：民國；單位：新臺幣，下同)：

起訴聲明	㈠被告芊卉公司、台利村公司、廖明科應連帶將系爭土地上，系爭1617建號總面積1,760.06㎡登記建物、未登記建物總面積2,050.7㎡等全部拆除，並將土地交還予原告。（實際占用位置、面積以地政機關測量為準） ㈡被告台利村公司、廖明科應連帶自113年11月16日起至交還系爭土地日止，按年給付原告72萬0,132元。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。
變更後聲明	㈠被告芊卉公司、台利村公司、廖明科應連帶將坐落系爭土地上，如附圖即臺中市○里地○○○○○○○000○0○0○里○○○○000000號土地複丈成果圖所示編號A部分面積1,475.3平方公尺之1、2樓建物、編號B部分面積5.33平方公尺之1樓雨遮、編號C部分面積11.7平方公尺之1樓雨遮、編號D+E部分面積284.76平方公尺之1、2、3樓建物、編號E部分面積5.88平方公尺之4樓建物、編號F部分面積16.09平方公尺之1樓雨遮、編號G部分面積4.13平方公尺之1樓雨遮及2樓陽台拆除，並將上開土地返還原告。 ㈡被告台利村公司、廖明科應連帶自113年11月16日起至返還第一項土地之日止，按年給付原告72萬0,132元(即每日為1,973元)補償金。併按年給付原告144萬0,264元(即每日為3,946元)違約金。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。