臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第834號

原　　告　國營臺灣鐵路股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭光遠

訴訟代理人　江振源律師

被　　告　勤農畜產有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　趙伯奢

共　　同

訴訟代理人　戴連宏律師

共　　同

複代理人　賴敬婷律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告勤農畜產有限公司應將坐落臺中市龍井區龍田段735-1、736、736-1、737、737-1、737-2、738、739-1、740-1、497、497-1、497-2、498、502、503地號土地上如附件即115年5月5日臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖中編號A1至A14、A16所示地上物拆除，並將前開土地騰空返還予原告。

二、被告勤農畜產有限公司應自民國114年3月13日起至第一項履行之日止，按月給付原告新臺幣1萬7061元。

三、被告應自114年3月13日起至第一項履行之日止，按日連帶給付原告1138元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項，於原告以新臺幣275萬2400元為被告勤農畜產有限公司供擔保後，得為假執行。但被告勤農畜產有限公

司如以新臺幣825萬7200元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項已屆期部分，原告每期以新臺幣5867元為被告勤農畜產有限公司供擔保後，得假執行；但被告勤農畜產有限公司如按月以新臺幣1萬7061元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項已屆期部分，原告每期以新臺幣379元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣1138元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、被告勤農畜產有限公司（下稱被告勤農公司）前於民國113年9月12日向原告承租臺中市龍井區龍田段735-1、736、736-1、737、737-1、737-2、738、739-1、740-1、497、497-1、497-2、498、502、503地號土地（下稱系爭土地），約定114年3月11日租期屆滿，並應於期滿翌日遷還系爭土地（下稱系爭租約），迄今卻仍以鐵皮建物（下稱系爭建物）即如115年5月5日臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖中編號A1至A14、A16所示地上物占用系爭土地及編號A15所示地上物占用同段739-2地號土地，爰主張被告勤農公司應拆除系爭建物返還系爭土地。

二、系爭租約既於114年3月11日屆滿、被告勤農公司應於114年3月12日遷還租賃物卻迄未履行，自114年3月13日起被告勤農公司即無占用租賃物之正當權源，故截至遷還租賃物為止，其應承擔相當於租金之不當得利，緣兩造租約第4條合意之月租金為17,061元，相當於租金之計算標準自應以此為是，爰主張如聲明二。

三、系爭租約第10條、第13條第2項明訂「承租人未於租約期滿翌日遷還租賃物者，逾期期間應按日給付日租金2倍之違約金」、「連帶保證人對承租人之違約金負連帶責任」，查被

告勤農公司未於租期屆滿後依限遷還租賃物，應自114年3月13日起算違約金，而被告趙伯奢為連帶保證人，應對該違約金負連帶給付責任。緣兩造租約第4條合意之月租金為17,061元（原證4）、日租金即569元（17,061/30），故每日違約金之額數應為1,138元，爰主張如聲明三。

四、並聲明：被告勤農公司應將坐落系爭土地及同段739-2地號土地上之系爭建物拆除並將前開土地（面積合計1966平方公尺）騰空返還予原告。如主文第二、三項所示。願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、系爭建物之事實上處分權人並非被告，被告無拆除權限，應予駁回聲明一。

二、被告已依約在契約期限屆滿前取得畜禽飼養登記證，原告本欲與被告勤農公司續約，未料卻告知承租之前提為拆除系爭建物，此將嚴重影響被告養殖生計，造成廢棄物無處堆置儲存；原告所為顯屬權利濫用。而系爭土地既已可合法養殖、屠宰鴨鵝，與原告當初出租土地予被告之用意相符，繼續出租土地予被告，除地可盡其用之外，兩造亦可達到雙贏目的；若原告執意將土地收回，將造成被告勤農公司鉅額損失，原告所得之利益卻僅係相當於租金即每月17,061元不當得利及每日1,138元違約金，足認原告提起本件訴訟，實與其權利使用之目的相背離，當屬權利濫用。原告提起本件訴訟主張返還土地及請求相當於租金之不當得利，均有權利濫用之情。

三、並聲明：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。

參、本院之判斷：

一、返還租賃物及請求不當得利部分：

㈠按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃關係終止後，承租人應返還租賃物。民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。系爭租約第9條前段約定：契約期

間屆滿或契約終止翌日（末日為例假日時延至下一上班日），乙方應即遷出，將租賃標的物恢復原狀或經甲方同意之狀態，並會同甲方點交無誤後，交還甲方。經查，原告主張系爭租約已屆滿，系爭建物尚未清除，現仍無權占用系爭土地及同段739-2地號土地等情，業據其提出土地登記第二類謄本、系爭租約為憑（見本院卷第19至41頁），復經本院會同兩造履勘現場屬實，亦有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖在卷可佐（見本院卷第137至155頁），堪認為真。

㈡被告勤農公司抗辯系爭建物非其所有，其無拆除權限，惟查，被告勤農公司係擅自起造地上物而無權占用系爭士地，約95年間原告發現後，因此兩造才會成立系爭租約，有國營臺灣鐵路股份有限公司參加公司外單位各種會議情形報告表在卷可參（本院卷第121頁），該報告表記載「陳情人起造（時間不明）未領有合法建築及使用執照之地上物（鐵皮屋），並占用原臺鐵局管有之土地，臺中工務段於95年時發現後未完成排占，亦未辦理直接出租，而係移請原臺中貨運服務所（下稱臺中貨所）進行活化，爰由原臺中貨所以標租方式辦理土地出租（定期租約）..」等語，且依國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處會勘紀錄，被告陳述「關於貴公司土地上建物拆遷事宜，目前已有規劃拆遷計畫及內部雜項出場順序，近期將陸陸續續遷移廠內閒置的雜物，但在大型建物拆除上，內部的電線及冰管錯綜複雜，雖有跟相關的拆除廠商確認，卻因人力不足尚需一段時間，後面將會加快腳步」等語（本院卷第125頁），且另發函予原告稱：「於去年知曉與貴公司租賃契約即將屆滿，就立即籌辦住家遷移事宜，然而目前新住家正興建中，近期已到施作粉飾外牆及貼磚的作業，還需些許建造時間請領使用執照辦理交屋，始能做搬遷。」等語（本院卷第127頁），綜上各情足認被告勤農公司確為系爭建物之事實上處分權人，自有拆除權限，其以前詞置辯，即非可採。

㈢又按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其

利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判決要旨參照）。系爭租約已於114年3月11日屆滿消滅，仍無權占用系爭土地，是以，被告勤農公司受有使用系爭土地之利益，致原告受有無法使用收益系爭土地之損害，考量系爭租約之月租金為17,061元，則本件原告依不當得利之規定，請求被告自114年3月13日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利即17,061元，自屬有據。

㈣被告勤農公司另抗辯原告收回土地及請求相當於租金之不當得利，均有權利濫用之情。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。查，原告提起本件訴訟，僅係合法行使正當權利，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勤農公司拆除系爭建物以返還租賃物，被告勤農公司亦多次承諾拆除，然迄今均未拆除，原告始提起本件訴訟，縱影響被告勤農公司現實使用之利益，亦是被告勤農公司所應接受面對的當然結果，原告並無權利濫用之可言，被告此部分所辯，尚非可採。

㈤綜上所述，系爭租約既已屆滿，系爭建物已無占有權源，原告請求被告勤農公司將其所有如附件即115年5月5日臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖中編號A1至A14、A16所示地

上物拆除，並將前開土地騰空返還予原告；暨自114年3月13日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告17,061元，均核屬有據，應予准許。原告另請求被告勤農公司將編號A15所示地上物拆除部分，惟其占用係同段739-2地號土地（占用面積1平方公尺），非系爭租約範圍，原告依系爭租約法律關係，請求被告勤農公司拆除及返還租賃物，自屬無據，應予駁回。

二、請求違約金部分：

按系爭租約第10條、第13條第2項明訂「承租人未於租約期滿翌日遷還租賃物者，逾期期間應按日給付日租金2倍之違約金」、「連帶保證人對承租人之違約金負連帶責任」。查，被告勤農公司未於租期屆滿後依限遷還租賃物，應自114年3月13日起算違約金，而被告趙伯奢為連帶保證人，應對該違約金負連帶給付責任。兩造租約第4條合意之月租金為17,061元，業如上述，日租金即569元（17061/30），故每日違約金之額數應為1,138元，從而，原告請求被告應自114年3月13日起至返還系爭土地之日止，按日連帶給付原告1,138元，亦屬有據，應予准許。

三、又本判決主文第2、3項命給付原告之金額雖未逾50萬元，惟與主文第1項合併計算之總額已逾50萬元，與民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行規定不符（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號參照）。兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，就本判決所命給付部分，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，假執行聲請即失其附麗，應併駁回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅述，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

民事第二庭 法　官　顏銀秋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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：115年5月5日臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖