

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第146號

上訴人即附

帶被上訴人 精鉅富建設股份有限公司

法定代理人 余朝忠

訴訟代理人 陳清進律師

王心瑜律師

被上訴人即

附帶上訴人 劉坤鏞

訴訟代理人 張仕賢律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年4月30日臺灣南投地方法院111年度重訴字第91號第一審判決一部提起上訴，並追加反訴；被上訴人提起附帶上訴，本院於114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、精鉅富建設股份有限公司(下稱精鉅富公司)上訴部分：

(一)原判決關於命精鉅富公司自民國112年1月15日起至113年1月14日之期間，按月給付劉坤鏞逾新臺幣(下同)6萬2,800元；及自113年1月15日起至返還坐落南投縣○里鎮○○段000地號土地之日止，按月給付劉坤鏞逾6萬4,940元部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。

(二)上開廢棄部分，劉坤鏞於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

(三)精鉅富公司其餘上訴駁回。

(四)上訴部分，第二審訴訟費用由精鉅富公司負擔。

二、劉坤鏞附帶上訴部分：

(一)原判決關於駁回劉坤鏞後開第(二)項之訴部分，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

(二)精鉅富公司應將坐落南投縣○里鎮○○段○000○號建物(即門牌號碼：南投縣○里鎮○○路00號房屋)，返還劉坤鏞。

01 (三)劉坤鏞其餘附帶上訴駁回。

02 (四)附帶上訴廢棄部分，第一、二審訴訟費用由精鉅富公司負
03 擔，餘第二審訴訟費用由劉坤鏞負擔。

04 (五)第(二)項所命給付，於劉坤鏞以103萬元為精鉅富公司供擔保
05 後，得假執行；精鉅富公司如以310萬1,000元為劉坤鏞供擔
06 保後，得免為假執行。

07 三、精鉅富公司反訴部分：

08 (一)精鉅富公司之反訴駁回。

09 (二)反訴訴訟費用由精鉅富公司負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序部分：

12 一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本
13 案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定
14 有明文。上訴人即附帶被上訴人精鉅富建設股份有限公司
15 (下稱精鉅富公司)，於本院撤回對被上訴人即附帶上訴人劉
16 坤鏞(下稱劉坤鏞)請求給付新臺幣(下同)342萬7,960元之反
17 訴(見本院卷第254頁)，劉坤鏞已表示同意(見本院卷第273
18 頁、289頁)。參照上開說明，已生撤回之效力。

19 二、提起反訴，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條
20 第2項前段定有明文。精鉅富公司於本院追加反訴，請求劉
21 坤鏞塗銷坐落南投縣○里鎮○○段○000○號建物(即門牌號
22 碼：南投縣○里鎮○○路00號房屋，下稱系爭農舍)之所有
23 權登記，而劉坤鏞對追加反訴之程序亦表示同意(見本院卷
24 第241頁)，參照上開說明，應予准許。

25 貳、實體部分：

26 一、劉坤鏞主張：兩造於民國103年9月18日就伊所有坐落南投縣
27 ○里鎮○○段000地號土地(下稱系爭土地)成立租賃契
28 約，並經公證，租賃期間自103年11月15日起至108年11月14
29 日止，租期5年，每月租金4萬元，擔保金8萬元(下稱甲租
30 約)，精鉅富公司並出資以伊名義於系爭土地申請建造系爭
31 農舍。上開租約到期後，伊僅同意續租3年，至111年11月14

01 日止。因雙方於租約到期前，已同意系爭農舍由伊留用，乃
02 共同委託鑑定機關鑑價，作為補償精鉅富公司之依據。詎租
03 約到期後，精鉅富公司拒不返還系爭土地，爰依民法第767
04 條第1項前段規定、甲租約第4條第2項、第7條第2項、第6條
05 第3項之約定，請求精鉅富公司騰空遷離系爭農舍內可移動
06 之物品、及農舍外之冷氣空調主機設備、以及系爭土地上之
07 ①鋼鐵製樹立廣告招牌②鋼鐵製豎立旗杆③白色綿羊造型之
08 物品④白色圍籬及該圍籬內之⑤小型造型風車⑥一隻橫放之
09 造景枯木(以上①至⑥合稱系爭6項物品)，將系爭土地及農
10 舍返還；及依甲租約第7條第2項約定，請求精鉅富公司自11
11 2年1月15日起至113年1月14日之期間，按月給付12萬5,600
12 元，及自113年1月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付
13 12萬9,880元之違約金；以及依民事訴訟法第247條第1項規
14 定，請確認伊就系爭農舍應負擔之補償金為310萬1,000元等
15 語。

16 二、精鉅富公司則以：甲租約於108年11月14日到期前，因劉坤
17 鏞未依租約第6條第7項之約定，於租期屆滿90日前以存證信
18 函通知不擬續租，應視為同意以勞委會規定當年度最低薪資
19 2個月加1萬元作為租金，並續租5年，故甲租約應於113年11
20 月14日租期才屆滿，在此之前，伊有權使用系爭土地，並未
21 違約。另系爭農舍為伊出資興建，自屬伊所有，劉坤鏞請求
22 伊騰空系爭農舍內之物品及遷移屋外冷氣空調主機設備，將
23 系爭土地及農舍返還，均屬無據。又系爭農舍既為伊所有，
24 劉坤鏞未經同意擅自登記為所有權人，已侵害其所有權，爰
25 依民法第767條第1項中段，追加反訴，請求劉坤鏞塗銷系爭
26 農舍之所有權登記。另兩造並未達成系爭農舍由劉坤鏞留用
27 之合意，劉坤鏞無確認系爭農舍補償金之利益。再甲租約係
28 於113年11月14日始到期，伊同意依約定於2個月內即114日1
29 月14日前，將系爭6項物品遷離。至於農舍部分，伊雖有意
30 拆除，將土地返還，惟因劉坤鏞迄未配合申請拆除執照，致
31 伊無從拆屋還地，自不構成違約。又約定之違約金按2倍之

01 租金計算，亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

02 三、原審為劉坤鏞一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命精鉅富公
03 司應：①將系爭農舍內之可移動之動產(除水電管線、門、
04 窗及固定式燈具外)，自系爭農舍騰空遷離；②將坐落系爭
05 土地上之農舍外冷氣空調主機設備及系爭6項物品，自系爭
06 土地遷離，並將土地返還劉坤鏞；③自112年1月15日起至11
07 3年1月14日止，按月給付劉坤鏞12萬5,600元；及自113年1
08 月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付劉坤鏞12萬9,88
09 0元，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，另駁回劉坤
10 鏞其餘之訴及假執行之聲請。精鉅富公司就其敗訴部分一部
11 提起上訴，並追加反訴；劉坤鏞就其敗訴部分提起附帶上
12 訴，兩造之聲明如下：

13 (一)精鉅富公司部分：

- 14 1.原判決本訴不利於精鉅富公司部分廢棄。
- 15 2.上開廢棄部分，劉坤鏞於第一審之訴及假執行之聲請均駁
16 回。
- 17 3.(追加反訴) 劉坤鏞應將系爭農舍之第一次所有權登記予
18 以塗銷。
- 19 4.劉坤鏞之附帶上訴駁回。
- 20 5.如受不利益之判決，願供擔保免為假執行。

21 (二)劉坤鏞部分：

- 22 1.原判決關於駁回劉坤鏞後開第2、3項之訴部分廢棄。
- 23 2.精鉅富公司應將系爭農舍返還劉坤鏞。
- 24 3.確認劉坤鏞對精鉅富公司就系爭農舍(不包括農舍內固定
25 式空調系統及管線) 應負擔之補償金為310萬1,000元。
- 26 4.上開第2項請求，劉坤鏞願供擔保，請准宣告假執行。
- 27 5.精鉅富公司之上訴及追加反訴均駁回。

28 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
29 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

30 (一)不爭執事項

- 31 1.兩造於103年9月18日就劉坤鏞所有之系爭土地成立甲租

01 約，並經臺灣臺中地方法院所屬民間公證人陳勇仁做成公
02 證書(見原審卷(一)第57-67頁)。

03 2.因精鉅富公司不具農民資格，故系爭農舍係由精鉅富公司
04 出資，但以劉坤鏞名義申請興建，已於104年3月18日辦畢
05 所有權登記於劉坤鏞名下(見原審卷(一)第381-383頁)。

06 3.系爭農舍外之系爭6件物品，為精鉅富公司所有。

07 4.甲租約第4條第2項約定：「本租賃契約除終止或租賃期滿
08 時，由乙方(指精鉅富公司、下同)出資興建之農舍、造景
09 等地上物，屆時由雙方另行協議甲方(指劉坤鏞、下同)是
10 否同意購買留用，若經乙方通知，甲方於期限內未予回
11 覆，視為無意購買。倘若前開地上物甲方同意購買時，得
12 由公正之鑑價公司依鑑價金額作為買賣價金之依據。鑑價
13 費用由甲乙雙方共同負擔。若甲方無意購買，甲方應給予
14 乙方相當期限，使乙方得將土地恢復原狀騰空遷讓交還甲
15 方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請
16 求遷移費或任何費用，甲方並應配合乙方辦理政府法令之
17 地上物拆除等相關程序規定，甲方不得藉詞推諉或主張任
18 何權利，否則視同違約。第6條第8項約定：「甲方不擬續
19 出租本約標的物時，應於租賃期滿90日前，以存證信函通
20 知乙方，否則視為同意以勞委會規定當年度最低薪資2個
21 月加新臺幣1萬元整作為租金之金額及原租賃契約其他條
22 件內容為續租之意思表示。」(見原審卷(一)第65頁)。

23 5.兩造於108年11月12、13日在LINE之談話內容如附表所
24 示。

25 6.「0000-00-00租賃契約書-1.pdf」電子檔案(下稱乙租約)
26 之內容，如原審卷(一)第89-95頁所載。但兩造均不爭執並
27 未依上開電子檔案之內容，成立乙租約。

28 7.劉坤鏞於111年1月14日以存證信函對精鉅富公司通知不再
29 續租(見原審卷(一)第103頁)；同年2月17日以LINE通知精鉅
30 富公司於111年11月14日終止租約(見原審卷(一)第105頁)

31 。

01 8.精鉅富公司於111年3月25日以存證信函通知劉坤鏞111年1
02 1月14日繼續續約(見原審卷(-)第107-109頁)；劉坤鏞於同
03 年7月13日委託張仕賢律師發律師函表示租約將於111年11
04 月14日終止，並願意依雙方合意選任之「松彬不動產估價
05 師事務所」估定隆生路89號農舍696,700元購買(見原審卷
06 (-)第111-125頁)；同年10月3日張仕賢律師再以存證信函
07 向精鉅富公司表示租約將於同年11月14日終止，倘於11月
08 15日再匯款(租金)視為賠償金或違約金(見原審卷(-)第12
09 9-149頁)；精鉅富公司於同年11月1日以存證信函回覆雙
10 方於108年8月16日已同意續租5年，不同意片面終止契
11 約，且系爭農舍係由伊出資興建，劉坤鏞應塗銷登記(見
12 原審卷(-)171-175頁)。

13 9.兩造共同委託松彬不動產估價師事務所就系爭農舍以111
14 年5月6日作為價格日期，鑑定系爭農舍之價值為69萬6,70
15 0元(見原審卷(-)第393-463頁)。

16 10.兩造共同委託中華徵信不動產估價師聯合事務所就系爭農
17 舍以111年7月7日作為價格日期，鑑定系爭農舍。經鑑定
18 之價值為352萬3,212元(見原審卷(-)第465-523頁)。

19 11.原法院囑託安祐不動產估價師事務所鑑定之價格如下：

20 (1)系爭農舍：

21 ①有包括農舍內固定式空調系統及管線之客觀價格：
22 342萬7,960元。

23 ②未包括農舍內固定式空調系統及管線之客觀價格：
24 310萬1,000元。

25 (2)固定於系爭土地上之系爭6項物品：46萬9,963元。

26 12.關於基本工資之變動情形如下：

27 (1)自111年1月1日起實施：每月基本工資2萬5,250元。

28 (2)自112年1月1日起實施：每月基本工資2萬6,400元。

29 (3)自113年1月1日起實施：每月基本工資2萬7,470元。

30 (4)自114年1月1日起實施：每月基本工資2萬8,590元。

31 (二)本件爭點：

- 01 1.系爭農舍為何人所有？
- 02 2.甲租約之租期於108年11月14日屆滿後，兩造是否依甲租
- 03 約第6條第8項之約定續租5年？或續租3年？
- 04 3.兩造間之租賃關係，應於111年11月14日終止，或於113年
- 05 11月14日終止？
- 06 4.劉坤鏞請求精鉅富公司將系爭農舍內之可移動物品騰空，
- 07 自系爭農舍遷出，並將系爭農舍返還，有無理由？
- 08 5.劉坤鏞請求精鉅富公司將屋外冷氣空調主機設備及系爭6
- 09 項物品遷離，並將系爭土地返還，有無理由？
- 10 6.劉坤鏞以精鉅富公司於租期屆滿後拒不遷出，依甲租約第
- 11 7條第2項約定，請求精鉅富公司給付違約金，有無理由？
- 12 約定之違約金是否過高？
- 13 7.精鉅富公司追加反訴，依民法第767條第1項中段規定，請
- 14 求劉坤鏞塗銷系爭農舍之第一次所有權登記，有無理由？

15 五、得心證之理由：

16 (一)劉坤鏞為系爭農舍之所有權人：

- 17 1.系爭農舍係因兩造間成立借名契約，而登記為劉坤鏞所
- 18 有：

19 (1)基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約

20 之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘

21 當事人所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之

22 契約類型（民法各種之債或其他法律所規定之有名契

23 約），或為法律所未規定之契約種類（非典型契約，包

24 含純粹之無名契約與混合契約）有所不明，致造成法規

25 適用上之疑義時，法院即應為契約之定性（辨識或識

26 別），將契約內容或待決之法律關係套入典型契約之法

27 規範，以檢視其是否與法規構成要件之連結對象相

28 符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之法規適用，

29 以解決當事人間之紛爭。而當事人訂定不能歸類之非典

30 型契約，於性質相類者，自仍可類推適用民法或其他法

31 律相關之規定。此項契約之定性及法規適用之選擇，乃

01 對於契約本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責
02 (最高法院111年度台上字第540號判決參照)。

03 (2)本件兩造雖均否認就系爭農舍之所有權登記，存在借名
04 契約關係(見本院卷第242頁筆錄)。惟精鉅富公司已自
05 認：「精鉅富公司委任劉坤鏞用他的名字配合精鉅富公
06 司向主管機關申請辦理建造執照及使用執照」等語(見
07 本院卷第400頁)。再參以精鉅富公司並不爭執出資興建
08 農舍的目的係作為該公司之展售中心，且甲租約之首次
09 租期即長達5年，顯見該公司確實有長期使用系爭農舍
10 之計畫，衡情，系爭農舍若能辦妥所有權登記，成為合
11 法之建物，對精鉅富公司長期使用系爭農舍自有裨益，
12 則其借用劉坤鏞之名義，辦理系爭農舍之所有權登記，
13 符合自身利益，並未違背其真意。足以認定精鉅富公司
14 已默示同意劉坤鏞以其名義辦理系爭農舍之所有權登
15 記。

16 (3)借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他
17 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
18 該財產出名為登記之契約(最高法院113年度台上字第20
19 29號判決參照)。故借名登記契約之特性，在於借名人
20 仍保留對財產之實際管理、使用及處分之權能。查，系
21 爭農舍完成後，自始均由精鉅富公司使用，未支付劉坤
22 鏞任何對價，且兩造於甲租約第4條第2項，關於租期屆
23 滿後，系爭農舍應如何處理，明確約定劉坤鏞得以金錢
24 向精鉅富公司買回，足見系爭農舍固登記予劉坤鏞名
25 下，惟精鉅富公司仍保有系爭農舍實際之管理、使用、
26 處分之權能，核與借名登記契約之性質相符。基上，兩
27 造就系爭農舍之所有權登記，確實存在借名契約，已堪
28 認定。

29 2.兩造間之借名契約違反強制規定，應為無效：

30 (1)當事人為規避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行
31 法規所禁止之相同效果行為，其事實上之效果違反法律

01 規定之意旨，屬脫法行為，應非法之所許，自屬無效
02 (最高法院105年度台上字第1852號民事判決參照)。又
03 農業發展條例(下稱農發條例)第18條第4項規定，同條
04 第1項、第3項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權
05 人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；
06 依同條第5項授權訂定之農業用地興建農舍辦法第2條、
07 第3條規定，申請興建農舍之申請人應為農民，且其資
08 格需符合各該條規定。上開相關規定，係基於農業發
09 展、健全農地利用之目的而制定，自屬強行規定。

10 (2)查，精鉅富公司並不具備在系爭土地上興建或取得農舍
11 之資格，其為規避農發條例第18條之規定，借用劉坤鏞
12 之名義興建農舍並取得所有權，自屬脫法行為而無效。
13 茲兩造就系爭農舍之借名契約因違反強制規定而無效，
14 則精鉅富公司不得以兩造間有借名契約存在，自詡為實
15 際出資人而取得系爭農舍之所有權。基上，精鉅富公司
16 不具備取得農舍所有權之資格，系爭農舍既係以劉坤鏞
17 名義建造並登記為所有權人，基於農舍起造人應為該農
18 舍坐落土地之所有權人、申請興建農舍之申請人應為農
19 民等基本原則，自應由劉坤鏞取得系爭農舍之所有權。

20 (二)兩造就甲租約於108年11月14日首次租期屆滿後，係合意續
21 約3年，並非續約5年；甲租約已於111年11月14日終止：

22 1.法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分
23 亦可成立者，則其他部分，仍為有效，民法第111條定有
24 明文。此一規定旨在確保法律行為的合法性與穩定性，避
25 免因部分無效而導致整體交易之混亂。查，本件關於系爭
26 農舍所有權歸屬之借名登記契約，固因違反強行規定而無
27 效，然關於租用基地部分，茲審酌其他具體情事，認使其
28 發生效力，並不違反法律行為雙方當事人之目的，自仍屬
29 有效。故關於兩造間就租地爭議所生糾葛，自仍應以租約
30 內容之相關約定，作為認定之基礎。

31 2.甲租約第6條第8項約定略以：劉坤鏞如未於租期屆滿90日

01 前，以存證信函告知精鉅富公司，將視為同意按當年度基
02 本工資2個月加1萬元作為租金，並按原租約條件續租(參
03 不爭執事項第4.點)。

04 3.查，兩造於甲租約將於108年11月14日期滿前，曾互有如
05 附表所示之LINE對話紀錄。依對話內容可知：精鉅富公司
06 曾傳送乙租約之電子檔案給劉坤鏞，並慎重其事表示再安
07 排公證時間，只是劉坤鏞覺得無須再公證，故最後並未公
08 證，亦未重新簽署書面契約。而觀之乙租約第2條租賃期
09 限係記載：「民國108年11月15日起至民國111年11月14日
10 止共計三年」(見原審卷(-)第89頁)，足見精鉅富公司想要
11 延長的續約期限確實為3年。另劉坤鏞於上開LINE對話中
12 亦明確向精鉅富公司表示「本人同意租期從108年11月15
13 日起至111年11月14日止共計3年租期」等語，而精鉅富公
14 司事後亦未再有其他表示，基上足證，兩造於甲租約首次
15 租期屆滿後，確實係合意續約3年，並非5年。

16 4.另兩造續約時因未重新簽訂乙租約，而係按甲租約之相同
17 條件(除租金外)續約3年，則關於續約後之權利義務，自
18 仍以甲租約之內容為依據。查，甲租約第4條第2項約定略
19 以：本租賃契約終止或租賃期滿時，由精鉅富公司出資興
20 建之農舍、造景等地上物，屆時由雙方另行協議劉坤鏞是
21 否同意購買留用。倘若劉坤鏞同意購買時，得由公正之鑑
22 價公司依鑑價金額作為買賣價金之依據。鑑價費用由雙方
23 共同負擔(見原審卷(-)第63頁)。查，劉坤鏞於續約後即將
24 屆滿3年時，已分別以存證信函及LINE向精鉅富公司表
25 明，租期將於111年11月14日屆滿，不再續租(參不爭執事
26 項第7.點)；雖精鉅富公司以存證信函表明續租之意願，
27 仍遭劉坤鏞委託律師回函明確拒絕(參不爭執事項第8.
28 點)。再參以雙方事後已共同委託松杉不動產估價師事務
29 所、及中華徵信不動產估價師聯合事務所，針對系爭農舍
30 進行鑑價(參不爭執事項第9.-10.點)。足見雙方已就租約
31 終止後，系爭農舍由劉坤鏞留用購買之相關事宜作準備。

01 倘租約確如精鉅富公司所主張，係續約5年，至113年11月
02 14日才終止，豈有可能於111年5、6間，就開始就系爭農
03 舍進行鑑價之理。

04 5.基上，精鉅富公司抗辯，甲租約於108年11月14日首次租
05 期屆滿後，係續租5年，至113年11月14日租期始屆滿，即
06 無可採。系爭基地租賃契約，應於111年11月14日終止，
07 應可認定。

08 (三)劉坤鏞本訴之各項請求有無理由：

09 1.請求精鉅富公司返還系爭農舍部分：

10 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
11 之，民法第767條第1項前段定有明文。查，系爭農舍應
12 認定為劉坤鏞所有，已如前述。茲兩造間之基地租約已
13 於111年11月14日終止，精鉅富公司已無藉由占有系爭
14 農舍，據以合法占有系爭土地之權源，則劉坤鏞請求精
15 鉅富公司返還系爭農舍，即應准許。

16 (2)至於系爭農舍係由精鉅富公司出資興建，劉坤鏞因取得
17 系爭農舍之所有權而獲有利益，是否對精鉅富公司造成
18 損害，應否對精鉅富公司負損害賠償責任等問題，因兩
19 造於本院審理中均否認系爭農舍之借名登記關係，且精
20 鉅富公司堅持系爭農舍為伊所有，伊對系爭農舍為有權
21 占有，於本院審理中更自行撤回請求劉坤鏞賠償其農舍
22 損失之反訴，基於辯論主義及處分權主義之原則，本院
23 無從闡明令精鉅富公司主張此部分之權利，附此敘明。

24 2.請求精鉅富公司騰空系爭農舍內之物品，將屋外冷氣空調主
25 機設備及系爭6項物品遷離，並將系爭土地返還部分：

26 (1)系爭農舍為劉坤鏞所有，且系爭土地之租約已終止，精
27 鉅富公司已無繼續占有使用系爭農舍之權源，且劉坤鏞
28 已請求精鉅富公司返還系爭農舍，則其依民法第767條
29 第1項前段規定，請求精鉅富公司騰空系爭農舍內之物
30 品，即屬有據。

31 (2)甲租約第7條第2項約定，精鉅富公司於本租賃契約終止

01 或期限屆滿之翌日起，應於2個月內將租賃標的物回復
02 原狀騰空遷讓交還劉坤鏞。系爭土地租約業已終止，精
03 鉅富公司放置在農舍外的冷氣空調主機設備及系爭6項
04 物品，自屬無權占有系爭土地，則劉坤鏞依甲租約第7
05 條第2項約定、民法第767條第1項前段，請求精鉅富公
06 司將屋外冷氣空調主機設備及系爭6項物品遷離，並將
07 系爭土地返還，亦屬有據。

08 **3. 請求精鉅富公司給付違約金部分：**

09 (1) 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
10 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生
11 損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依
12 適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得
13 請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適
14 當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定
15 有明文。次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之
16 數額，民法第252條定有明文。此規定不問違約金性質
17 為懲罰性或為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院
18 111年度台上字第35號判決參照）。

19 (2) 甲租約第7條第2項約定略以：精鉅富公司於本租賃契約
20 期限屆滿翌日起，應於2個月將租賃標的物回復原狀騰
21 空返還劉坤鏞，如不即時騰空遷讓交還土地時，劉坤鏞
22 得向精鉅富公司請求按房租增加1倍之違約金至遷讓之
23 日止(見原審卷(-)第65頁)。茲本件系爭租約業於111年1
24 1月14日屆期終止，已如前述，精鉅富公司迄今仍未將
25 系爭土地返還，劉坤鏞據此請求自112年1月15日起之違
26 約金，應屬有據。

27 (3) 兩造對於系爭違約金之性質，為損害賠償總額預定性質
28 之違約金，並不爭執(見本院卷第168、402頁)。又精鉅
29 富公司未遵期返還系爭土地，致劉坤鏞所受之損害相當
30 於系爭土地無法出租之損害，此損害自可以租約所約定
31 之租金數額作為基礎。除此之外，劉坤鏞就其未能收回

01 土地利用，是否尚受有其他損害，迄未舉證說明，本院
02 審酌後，認違約金之數額以增加1倍租金之計算尚屬過
03 高，應酌減逕以每月租金額為認定，始為合理。

04 (4)查，112年1月起之基本工資為每月2萬6,400元；113年1
05 月起之基本工資為每月2萬7,470元，為兩造所不爭執。
06 雖114年1月1日起之基本工資調漲為每月2萬8,590元，
07 然劉坤鏞於本院審理中並未主張(擴張或追加)114年1月
08 後之違約金應按2萬8,590元基本工資計算。故112年1月
09 15日起至113年1月14日期間之違約金，應為每月6萬2,8
10 00元【計算式： $(26,400 \times 2 + 10,000) = 62,800$ 】；113
11 年1月15日起至返還系爭土地之日止之違約金，應為每
12 月6萬4,940元【計算式： $(27,470 \text{元} \times 2 + 10,000) = 64,94$
13 0】。逾此部分之請求，即屬無據。

14 4.請求確認就系爭農舍對精鉅富公司之補償金部分：

15 (1)按民事訴訟法第247條規定之確認之訴，係原告請求法
16 院確定一定法律關係存否、證書真偽或法律關係基礎事
17 實存否之訴訟。所謂法律關係，乃指人與人間或人與物
18 間之法律關係。絕對權或相對權均得為確認之訴之標
19 的，單純之事實或狀態，並非法律關係，不得作為確認
20 之訴之標的(最高法院109年度台上字第2958號判決參
21 照)。

22 (2)劉坤鏞請求確認系爭農舍之補償金數額，無非係以土地
23 租約終止前，雙方已合意系爭農舍由伊留用，伊應依甲
24 租約第4條第2項之約定，給付公正鑑價機構所鑑定之金
25 額予精鉅富公司作為補償云云。惟查，兩造就系爭農舍
26 所成立之借名登記契約，業經本院認定為無效，系爭農
27 舍所有權應逕由劉坤鏞取得，自再無適用甲租約第4條
28 第2項應由劉坤鏞買回之必要。故劉坤鏞日後係基於何
29 種法律關係，及應否給付農舍補償金予精鉅富公司，均
30 未據兩造進一步陳明或主張。劉坤鏞僅請求確認系爭農
31 舍之補償金數額，惟對於給付補償金之法律依據，則未

01 據敘明，難認係對法律關係之存否，或法律關係基礎事
02 實之存否為確認，與首揭提起確認訴訟之要件不相當，
03 其請求確認系爭農舍之補償金數額，即欠缺確認訴訟之
04 利益，不應准許。

05 (五)精鉅富公司反訴請求劉坤鏞塗銷系爭農舍之所有權登記部
06 分：

07 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
09 段、中段定有明文。故主張上開物上返還請求權之請求權
10 人，自須為該物之合法所有權人，始足當之。查系爭農舍應
11 由劉坤鏞取得所有權，精鉅富公司並非所有權人，已如前
12 述，茲精鉅富公司既非系爭農舍之所有權人，則其依據上開
13 規定，請求劉坤鏞塗銷系爭農舍之所有權登記，即屬無據，
14 應予駁回。

15 六、綜上所述，劉坤鏞為系土地及農舍之所有權人，精鉅富公司
16 於租約在111年11月14日到期後，已無合法繼續占有系爭土
17 地及農舍之權源，劉坤鏞依民法第767條第1項前段、甲租約
18 第7條第2項前段規定，請求精鉅富公司騰空系爭農舍內可移
19 動之動產，將系爭農舍返還；並遷離農舍外冷氣空調主機及
20 系爭6項物品，將系爭土地返還；及依甲租約第7條第2項後
21 段之約定，請求精鉅富公司自112年1月15日起至113年1月14
22 日之期間，按月給付6萬2,800元，自113年1月15日起至返還
23 系爭土地之日止，按月給付6萬4,940元，為有理由，應予准
24 許；逾此範圍，為無理由，應予駁回；另依民事訴訟法第24
25 7條第1項規定，確認對精鉅富公司就系爭農舍之補償金為31
26 0萬1,000元，亦無理由，應予駁回。

27 (一)原審就上開應准許之部分：

28 其中除劉坤鏞請求返還系爭農舍外，為精鉅富公司敗訴之判
29 決，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行，核無不當，
30 精鉅富公司之上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
31 判，為無理由，應駁回其上訴。另關於命精鉅富公司返還系

01 爭農舍部分，為劉坤鏞敗訴之判決，亦有不當，劉坤鏞提起
02 附帶上訴，為有理由，自應由本院將原判決此部分廢棄，改
03 判如主文第二、(二)項所示。又此部分所命給付，兩造均陳明
04 願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相
05 當擔保金額准許之。

06 (二)原審就上開不應准許部分：

07 關於違約金逾每月1個月租金金額部分，判命精鉅富公司給
08 付，容有違誤，精鉅富公司之上訴意旨指摘原判決此部分不
09 當，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文
10 第一、(二)項所示。另關於劉坤鏞請求確認系爭農舍之補償金
11 部分，原審為劉坤鏞敗訴之判決，並無違誤，劉坤鏞提起附
12 帶上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
13 由，應駁回其附帶上訴。

14 (三)至於精鉅富公司於二審追加反訴，請求劉坤鏞塗銷系爭農舍
15 之所有權登記部分，為無理由，應駁回其追加反訴。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴及附帶上訴均一部有理由、一部無理
20 由，追加反訴為無理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

22 民事第七庭 審判長法官 陳得利

23 法官 廖欣儀

24 法官 高英賓

25 正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
27 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
28 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

29 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
30 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
31 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

02

書記官 吳伊婷

03

中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

04

附表(見原審卷一第97頁)

05

編號	時間	發話方	內 容	卷證出處
1	108.11.12 (星期二)	上訴人	傳送「0000-00-00租賃契約書-1.pdf」電子檔案	原審卷(一)第87頁
2		被上訴人	謝謝	
3		上訴人	請您過目，如您OK我們再安排公證時間	
4	108.11.13 (星期三)	被上訴人	一、本人同意租期從108年11月15日起至111年11月14日止共計3年租期 二、公證書內容依103年度中院民公勇字第1147號文延續土地租賃契約書之精神	
5		上訴人	我們現在提供的合約就是依照前份合約依現況調整的	
6		被上訴人	因延續原契約(本人同意再租3年)咱們就不用再重新公證因原契約有效中	