

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第173號

原告 林柏宏

訴訟代理人 許雅芬律師
蔡宜君律師
王文廷律師

被告 超群方便停股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 黃程揚

被告 洪家和

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於民國113年7月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告超群方便停股份有限公司應將臺南市○○區○○段0000地號土地回復承租時原狀返還原告。

被告超群方便停股份有限公司應自民國113年5月29日起至依第一項返還土地止，按月給付原告新臺幣4萬元。

被告三人應自民國113年5月29日起至依第一項返還土地止，按日連帶給付原告新臺幣1333元違約金。

訴訟費用由被告超群方便停股份有限公司負擔。

本判決就第一、二項於原告以新臺幣1908萬元為被告超群方便停股份有限公司供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣5726萬元為原告供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣16萬元為被告三人供擔保後得假執行，但被告三人如以新臺幣48萬元為原告供擔保，均得免為假執行。

事實及理由

一、程序部分

01 被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
02 法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段規
03 定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 二、原告主張：

05 (一)原告就所有臺南市○○區○○段0000號土地（下稱【系爭土
06 地】），於民國109年5月28日（日期下以「00.00.00」格
07 式）與被告超群方便停股份有限公司（下稱【被告超群方便
08 停公司】）變更公司組織前之超群設計顧問有限公司與其負
09 責人被告洪家和簽訂土地租賃契約（下稱【系爭租約】），
10 其後因整地需求及被告改組與負責人變更，先後變更條款，
11 最後由被告超群方便停股份有限公司及改組負責人黃程揚、
12 原負責人洪家和與原告於112.10.24就系爭租約簽訂土地租
13 賃契約變更協議書（下稱【第二次變更協議】）。

14 (二)依系爭租約與第二次變更協議第3條約定，被告超群方便停
15 公司就112.11-113.09月租金（共44萬元）應於112.11.30
16 前給付，惟被告超群方便停公司遲未給付，經原告於112.12
17 .01、112.12.20以存證信函先後通知被告超群方便停公司
18 暨其負責人即被告黃程揚催告給付並告知將逕聲請強制執行
19 並終止租約，惟仍未經被告給付，原告即於113.02.06就積
20 欠租金部分，依公證法規定聲請強制執行。

21 (三)被告超群方便停公司積欠租經原告催告未給付，原告依民法
22 第440條第1項、系爭租約第8條約定，原告得終止系爭租
23 約，而原告於前催告給付租金存證信函已載明如於催告期未
24 給付則以存證信函為終止租約通知，現再以起訴書通知終止
25 系爭租約，並依租賃、所有權、不當得利之法律關係，為下
26 列請求：

27 1.請求被告超群方便停公司返還系爭土地並拆除地上物

28 依民法第445條規定，承租人於租賃關係終止後，應返還租
29 賃物，是租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，
30 請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有權人時，並得
31 本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃

01 物（最高法院75年台上字第801號判決要旨參照）。系爭契
02 約第6條第2款亦約定，被告應於契約終止後無條件將租賃
03 物回復原狀。爰依租賃、所有權之法律關係，請求被告超群
04 方便停公司返還系爭土地並拆除地上物。

05 2. 請求被告超群方便停公司自起訴狀終止租約日起翌日起至返
06 還系爭土地止給付相當租金之不當得利

07 原告以起訴狀終止系爭租約起，被告超群方便停公司即屬無
08 權占有系爭土地，而獲有相當租金之利益，爰依不當得利法
09 律關係，請求被告超群方便停公司自以起訴狀終止租約翌日
10 （113.05.29）起至返還系爭土地止給付相當租金之不當得
11 利。

12 3. 被告3人連帶給付自起訴狀終止租約日起翌日至返還系爭土
13 地之懲罰性違約金

14 依系爭租約第7條約定，被告超群方便停通斯應於契約解除
15 次日遷出，如有逾期，除應給付相當租金不當得利外，另應
16 按日支付相當以原租金折算日租金之懲罰性違約金。依第二
17 次變更協議之租金（4萬元/月）計算違約金為1333元/日，
18 而被告洪家和、黃程揚為系爭租約之連帶保證人，爰依上開
19 違約金約定與連帶保證關係，請求被告3人連帶給付自終止
20 租約翌日（113.05.29）起至返還系爭土地止按日計算之違
21 約金。

22 (四) 爰依租賃、所有權、不當得利及連帶保證之法律關係，請求
23 被告騰空返還系爭土地，並給付自系爭租約終止翌日起至返
24 還系爭土地止之相當租金不當得利與按日計算之違約金。爰
25 聲明如主文所示，原告願供擔保請准宣告假執行。

26 三、被告答辯：

27 被告3人經合法送達，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出
28 書狀作任何聲明或陳述。

29 四、本院判斷

30 (一) 原告主張之事實，經原告提出土地登記謄本、公證書（含系
31 爭租約與變更協議書）及存證催告信函為證，堪認原告主張

01 為真實。

02 (二)系爭土地返還請求與相當租金不當得利請求部分

03 1.系爭租賃契約既經原告終止（113.05.28），依系爭租約之
04 租賃法律關係（民法第445條、系爭租約第6條第2款），
05 被告超群方便停公司應將系爭土地回復為承租時原狀返還於
06 原告。

07 2.系爭租約經終止後，被告超群方便停公司即屬無權占有系爭
08 土地，獲有相當租金之利益，是原告請求自終止系爭租賃契
09 約日翌日至被告超群方便停公司返還系爭土地日止，請求依
10 系爭租約約定租金標準返還所受利益，為有理由，應予准
11 許。

12 (四)違約金之請求部分

13 1.違約金分為「賠償性違約金」、「懲罰性違約金」。「賠償
14 性違約金」以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。

15 「懲罰性違約金」以強制債務之履行為目的，確保債權效力
16 所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約
17 金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約
18 定之違約金之屬性，應依當事人之意思定之。於無從依當事
19 人意思認定違約金性質時，依民法第250條第2項規定，視
20 為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號裁判意旨
21 參照）。違約金債權，於有約定之違約情事時即已發生，不
22 因契約解除而消滅；約定之違約金，不問其為賠償性或懲罰
23 性違約金，如有過高，法院均得依民法第252條規定減至相
24 當之數額，惟就是否過高之判斷，應就債務人若能如期履行
25 債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準數額，又
26 是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人實際
27 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之
28 一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（前最高法院
29 51年台上字第19號、19年上字第1554號、50年台抗字第55號
30 判例意旨參照）。

31 2.依系爭租約第7條約定，除載明違約金係懲罰性質外，另明

01 定如逾期未返還系爭土地應給付相當租金之不當得利，再於
02 第二次變更協議第4、6條約定其他違約應給付費用，是系
03 爭租約第7條之違約金應屬懲罰性違約金。系爭契約約定懲
04 罰性違約金金額係按日支付相當以原租金折算日租金金額，
05 該違約金與終止租約每月不當得利金額合計結果，被告超群
06 方便停公司如逾期未返還系爭土地則每月應給付相當原月租
07 2倍金額，該結果客觀上能督促被告及早返還租賃物，是尚
08 難認有過高之虞。

09 3.被告黃程揚、洪家和於第二次變更協議具名擔任被告超群方
10 便停公司之連帶保證人，依民法第740條規定（保證債務，
11 除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償
12 及其他從屬於主債務之負擔），自應就被告超群方便停公司
13 之上開違約金債務負連帶責任。

14 五、綜上所述，原告依租賃、租賃物返還請求權、不當得利及連
15 帶保證之法律關係，請求如主文判決之聲明，為有理由，應
16 予准許。

17 六、訴訟費用負擔

18 本件原告全部勝訴，本件原告請求為終止租約之租賃物返還
19 請求權與相當租金不當得利暨違約金請求，因原告就不當得
20 利與違約金之請求，均請求起訴後之金額，依民事訴訟法第
21 77條之2第2項規定（以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損
22 害賠償、違約金或費用者，不併算其價額），此部分不併算
23 此部分訴訟標的之價格，爰命由被告超群方便停公司負擔全
24 部訴訟費用。

25 七、假執行部分

26 (一)原告聲明願供擔保請准宣告假執行，參照本件原告請求為終
27 止租約之租賃物返還請求（主文第1項）與相當租金不當得
28 利請求（主文第2項）、違約金與連帶債務請求，爰依民事
29 訴訟法第390條第2項、392條第1項規定，按系爭土地公
30 告現值計算之價額（原告起訴狀陳報為5726萬元）、預估上
31 訴可能耗費訴訟時間（以2年估計），命原告如以主文所示

之金額為被告供擔保後，得為假執行。

(二)供擔保免假執行

被告三人雖未為任何陳述，惟衡酌雙方利益，依民事訴訟法第392條第2項規定，就主文判命之給付與假執行宣告，定被告如主文所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

八、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第1、2項，判決如主文。

中華民國 113 年 7 月 23 日

民事第四庭 法官 陳世旻

附表	
契約	內容
109.05.28 · 系爭租約	<p>【土地租賃契約公證書（案號：民間公證人余乾慶事務所109年度南院民公慶字00765號）】</p> <p>【土地租賃契約】</p> <p>【當事人】</p> <p>· 甲方：林柏宏（代理人：林柏旭）</p> <p>· 乙方：超群設計顧問有限公司（統一編號：00000000）</p> <p> 代表人兼連帶保證人：洪家和</p> <p>【契約條款（節錄）】</p> <p>第二條 租賃期限</p> <p>一、租賃期間自民國（下同）109年09月01日起至117年08月31日止，共八年。</p> <p>二、甲乙雙方同意於本契約簽署日期起至109年8月31日止為乙方免付租金之準備及試營運期；前開期間所產生之營業費用，由乙方自行負擔。租賃期間屆滿後，甲方如欲繼續出租為停車場使用，乙方有優先承租權，但甲方有權調整租金。本契約簽署日期起至109年8月31日止為整修期免租金；自109年9月1日起乙方即應每月給付租金予甲方。</p> <p>第三條 租金、付款相關約定</p> <p>一、每個月租金新台幣肆萬元（不含稅），均由甲方實收。</p> <p> 乙方同意甲方因租金收入所衍生之一切稅賦、全民健康保險補充保費，均由乙方負擔、負責申報及繳納。</p> <p>二、付款相關約定：</p> <p>（一）租金之給付每個月為一期，於每月一日前以匯款方式支付至甲方指定帳戶。</p> <p>（二）甲方就本契約之租金收入，由乙方依稅法之相關規定辦理租賃所得扣繳作業。</p> <p>（三）甲方如為全民健康保險法規定之第一類至第四類及第六類保險對象者，應就本契約之租金收入由乙方依全民健康保險法之相關規定辦理補充保險費扣繳作業。</p> <p>第六條 租賃物使用之限制</p> <p>一、乙方就租賃物之使用目的係作為經營停車場使用，非經甲方事前書面同意，乙方不得變更用途，亦不得將租賃物之一部或全部轉租或借予他人使用。</p> <p>二、乙方得在租賃物上裝設必要之停車管理設備或其他工作物（由乙方自行整平租賃物地面、劃設停車格線、設製柵欄及圍籬等平面停車場必要設施），但乙方不得於租賃物上建置任何形式之定著物或建築物，乙方並應於本契約屆滿或終止、解除後無條件將租賃物回復原狀。乙方因經營管理而出租車位子第三人者，其與第三人間之租賃權利義務或糾紛，應由乙方自行負責，與甲方無涉。</p> <p>第七條 租賃物之返還</p> <p>乙方應於本契約期限屆滿或終止、解除之次日遷出返還租賃物，不得藉詞推諉或主張任何權利，如有逾期，每逾一日，乙方除應按日向甲方給付相當於原租金一日租命金之懲罰性違約金外，乙方仍應另行向甲方給付相當於原租金之無權占有租賃物之亂不當得利金額，至乙方依約返還之日止。本契約期限屆滿或終止、解除後，租賃物內如有留存物品，均視同廢棄物，任憑甲方處理，乙方絕無異議。</p>
109.09.24	<p>【土地租賃契約公證書（案號：民間公證人余乾慶事務所109年度南院民公慶字1637號）】</p> <p>【土地租賃契約變更協議書】</p>

01

<p>· 第一次變更協議</p>	<p>【當事人】</p> <ul style="list-style-type: none"> · 甲方：林柏宏（代理人：林柏旭） · 乙方：超群設計顧問有限公司（統一編號：00000000） <p style="padding-left: 40px;">代表人兼連帶保證人：洪家和</p> <p>【契約條款（節錄）】</p> <p>第一條 本契約第二條所定期整修期之終止日雙方同意變更為109年9月30日。雙方同意租賃期間變更自民國109年10月1日起至民國117年9月30日止。乙方自民國109年10月1日起即應每月給付租金予甲方。</p> <p>第二條 本契約其餘內容不變。</p>
<p>112.10.24 · 第二次變更協議</p>	<p>【土地租賃契約公證書（案號：民間公證人余乾慶事務所112年度南院民公慶字2392號）】</p> <p>【土地租賃契約變更協議書】</p> <p>【當事人】</p> <ul style="list-style-type: none"> · 甲方：林柏宏（代理人：林柏旭） · 乙方：超群方便停股份有限公司（統一編號：00000000） · 丙方：代表人兼連帶保證人：洪家和 · 丁方：代理人兼連帶保證人：黃程揚 <p>【契約條款（節錄）】</p> <p>第一條 本契約承租人（乙方），由超群設計顧問有限公司（負責人：洪家和），變更為超群方便停股份有限公司（負責人：黃程揚），公司統一編號00000000不變。</p> <p>第二條 本契約第二條所定之優先承租權部份予以刪除，刪除部份租賃期間屆滿後，甲方如欲繼續出租為停車場使用，乙方有優先承租權，但甲方有權調整租金。</p> <p>第三條 本契約第三條第二款付款相關約定第一項，修改為租金之給付每一年為一期，於每年第一個月內前給付一年份租金以匯款方式支付至甲方指定帳戶（112年11月至113年9月之租金於112年11月30日前給付，其餘年度於每年10月31日前給付一年份租金）。</p> <p>第四條 本契約第七條增加以下內容：乙方需給付甲方廢棄物清理費用。</p> <p>第五條 本契約第八條第五款甲方應依租賃剩於期間計算每年10萬元之違約金部份予以刪除，刪除部份：甲方並應依租賃剩餘期間計算每年（不足一年之部份即以比例計算）10萬元之違約金（例如甲方提前終止本契約時，原租賃期間尚剩餘3年，違約金即為30萬元），給付予乙方。</p> <p>第六條 本契約如有強制執行之狀況，由被強制執行方負擔全部及其衍生之各項費用，包含強制執行方的律師費及因強制執行所衍生之一切必要費用等。</p> <p>第七條 本契約其餘內容不變。</p> <p>第八條 自簽立本協議書之日起，丁方同意就超群方便停股份有限公司對甲方因本契約所生之債務負完全保證責任並拋棄先訴抗辯權。</p> <p>第九條 逕受強制執行事項詳如公證書所載。</p>

02

上為正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

04

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

05

20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

06

應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

08

書記官 林怡芳