

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第325號

原告 楊福居
楊宗育

共同

訴訟代理人 高亦昀律師

被告 黃炳耀

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段00000○000○000000○000000地號土地騰空遷讓返還原告。

被告應自民國111年12月31日起至返還前項土地之日止，按月給付原告楊福居、楊宗育各新臺幣18,750元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣17,000,000元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落臺南市○○區○○段00000○000○00000000○000000地號土地（下合稱系爭土地）為原告2人共有，權利範圍均為2分之1。原告2人前委請訴外人楊福得為代理人出租系爭土地予被告，租賃期間自110年12月30日至111年12月30日止，年租金共新臺幣（下同）450,000元，並簽訂漁塭租賃契約書（下稱系爭租約），系爭租約第6條約定租期屆滿時，被告應即日將租賃土地誠心按照原狀遷空交還予原告，如不及時遷讓交還土地，原告得每月向被告請求月租金3倍之違約金，直至搬遷完成之日止。系爭租約之租期已

01 屆滿，被告仍占用系爭土地做為魚塭使用，原告依民法第76
02 7條第1項前、中段規定、系爭租約第6條約定，請求被告騰
03 空返還系爭土地，並自111年12月31日起按月給付原告2人違
04 約金各56,250元。並聲明：（一）求為判決如主文第1項所
05 示。（二）被告應自111年12月31日起至返還系爭土地之日
06 止，按月給付原告楊福居56,250元。（三）被告應自111年1
07 2月31日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告楊宗育56,
08 250元。（四）原告願供擔保請求准予假執行。

09 二、被告則以：被告自100年即與原告楊宗育之父楊福得就系爭
10 土地簽訂漁塭租賃契約書，至今已13年了無間斷，訴外人誠
11 新光電公司翁崇偉經理曾拜訪原告楊宗育，遊說原告楊宗育
12 種電被拒，當面向翁經理說魚塭的事，全由他父親楊福得做
13 主，原告聲稱被告未經同意，占用魚塭純屬無稽，再者，楊
14 福得幾年來都聲明不種電，5年前被告帶著許東琦去請求楊
15 福得允許被告分租小部分土地給許東琦等4位高學歷的年輕
16 人，培養魚苗，當面取得楊福得應允，楊福得也聲稱魚塭不
17 種電，叫大家安心養下去，被告深信楊福得承諾，重新開發
18 投資魚塭，而非無權占用系爭土地。原告請求被告還地，然
19 依據漁電共生政策，在系爭租約於111年12月30日期滿前，
20 原告已於110年4月14日簽訂種電契約，被告當屬魚塭承租
21 戶，受漁電共生政策保護，應給予承租戶優先承租漁電共
22 生的養殖部分接續等語，以資抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 三、兩造不爭執之事實：

24 （一）系爭土地為原告2人共有，應有部分各2分之1。

25 （二）訴外人楊福得代理原告2人於107年12月28日與被告簽訂漁
26 塭租賃契約，約定系爭土地為其使用範圍，期限自108年1
27 月1日起至110年12月31日止，租金每年450,000元。

28 （三）訴外人楊福得代理原告2人於110年12月30日與被告簽訂漁
29 塭租賃契約，約定系爭土地為其使用範圍，期限自110年1
30 2月30日起至111年12月30日止，租金每年450,000元（即
31 系爭租約）。

01 (四) 系爭租約第6條「乙方(即被告)於租期屆滿時,應即日
02 將租賃土地誠心按照原狀遷空交還甲方(即原告),不得
03 藉詞推諉或主張任何權利。如未及時將讓交還土地,甲方
04 得每月向乙方請求月租金3倍之違約金,直至搬遷完成之
05 日止,乙方絕無異議。」、第14條「乙方於合約到期日
06 時,須無條件將土地歸還甲方。」。

07 (五) 系爭土地現由被告占有。

08 四、得心證之理由：

09 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者,得請求返還
10 之。對於妨害其所有權者,得請求除去之。有妨害其所有
11 權之虞者,得請求防止之,民法第767條第1項定有明文。
12 以無權占有為原因,請求返還所有物之訴,被告對原告就
13 其物有所有權存在之事實無爭執,而僅以非無權占有為抗
14 辯者,原告於被告無權占有之事實,無舉證責任。被告應
15 就其取得占有,係有正當權源之事實證明之。如不能證
16 明,則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字
17 第1552號民事裁判意旨參照)。原告主張其等係系爭土地
18 之所有權人,系爭土地現由被告占有等情,為被告所不爭
19 執,堪信屬實。依上開規定及說明,原告對於被告無權占
20 有系爭土地之事實,無舉證責任,被告應就其取得占有,
21 係有正當權源之事實證明之。經查,被告原係依系爭租約
22 占有使用系爭土地,惟系爭租約之租期已於111年12月30
23 日屆滿,已如前述,被告於租期屆滿後自無權依系爭租約
24 占用系爭土地,被告又未舉證證明其有何其他正當權源占
25 用系爭土地,自難認被告有權占用系爭土地。綜上,原告
26 係系爭土地之所有權人,被告又無合法權源占用系爭土
27 地,從而,原告依民法第767條第1項規定,請求被告遷讓
28 返還系爭土地予原告,為有理由,應予准許。

29 (二) 系爭租約第6條「乙方(即被告)於租期屆滿時,應即日
30 將租賃土地誠心按照原狀遷空交還甲方(即原告),不得
31 藉詞推諉或主張任何權利。如未及時將讓交還土地,甲方

01 得每月向乙方請求月租金3倍之違約金，直至搬遷完成之
02 日止，乙方絕無異議。」、第14條「乙方於合約到期日
03 時，須無條件將土地歸還甲方。」。系爭租約之租期已
04 於111年12月30日屆滿，被告迄今仍未將系爭土地交還原
05 告，均業如前述，原告依系爭租約第6條之約定請求被告
06 給付違約金，即屬有據。

07 (三) 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
08 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
09 賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
10 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
11 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
12 務所生損害之賠償總額；又約定之違約金額過高者，法院
13 得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明
14 文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀
15 之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人
16 如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標
17 準，庶符實情而得法理之平（最高法院111年度台上字第3
18 19號判決意旨參照）。經查，系爭租約第6條未具體載明
19 屬於懲罰性違約金之意旨，依民法第250條第2項之規定，
20 視為損害賠償總額預定性質之違約金。系爭租約雖約定被
21 告於租期屆滿未遷讓返還系爭土地，原告每月得向被告請
22 求按照月租金3倍之違約金至搬遷完成之日止，惟本院審
23 酌原告因被告遲延返還系爭土地所受損害，為無法即時將
24 系爭土地出租他人獲得之租金收益，參以系爭租約所約定
25 之系爭土地每月租金為37,500元（計算式： $450,000 \div 12 =$
26 $37,500$ ），及近年來國內整體經濟景氣狀況等一切客觀情
27 狀，認系爭租約第6條約定「月租金3倍之違約金」顯係過
28 高，應酌減至按照租金1倍（即每月37,500元）計算，較
29 為允當。又原告2人就系爭土地之應有部分為各2分之1，
30 從而，原告2人依系爭租約第6條約定，請求被告自系爭租
31 約屆滿翌日即111年12月31日起至遷讓返還系爭土地之日

01 止，按月給付原告2人各18,750元（計算式：37,500÷2=1
02 8,750），為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及系爭租約第6條之約
04 定，請求被告遷讓返還系爭土地；被告應各給付原告2人如
05 主文第2項所示之違約金，為有理由，應予准許，逾此所為
06 之請求，為無理由，應予駁回。

07 六、原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，經核原告勝
08 訴部分，合於法律之規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。
09 至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，
10 應併予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決
12 結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
14 文。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
16 民事第三庭 法 官 蘇正賢

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
21 書記官 林容淑