

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上字第15號

上訴人 邱孟秋即台南市私立聖功老人養護中心

訴訟代理人 蘇文俊律師
陳樹村律師
龔暉翔律師

上一人

複代理人 甘連興律師
訴訟代理人 蕭棋云律師
彭彥植律師
謝欣翰律師

被上訴人 吳朝勤
訴訟代理人 李代昌律師
陳奕豪律師
蘇涓琳律師
洪志賢律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年11月18日臺灣臺南地方法院110年度重訴字第88號第一審判決提起上訴，本院於113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，或如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明文。查被上訴人於原審係主張兩造間就坐落○○市

01 ○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)有租賃契約(下稱
02 系爭租約),即上訴人承租系爭土地以興建如原判決附圖
03 (下稱附圖一)所示編號A到J之建物及附屬設施(即○○市
04 ○區○○段0000、0000及0000建號建物,門牌號碼為○○市
05 ○區○○路000號及同號0樓、0樓,下稱系爭建物),經營
06 台南市私立聖功老人養護中心(下稱聖功養護中心),租期
07 自民國89年12月5日起至109年12月4日為止,上訴人於租期
08 屆至後,拒不拆遷系爭建物及返還系爭土地,無權占用系爭
09 土地,被上訴人依系爭租約第7條前段、民法第767條第1項
10 前段、中段及第455條前段規定,請求上訴人拆屋還地,嗣
11 於112年11月21日本院準備程序中主張如上訴人有將系爭建
12 物違約轉租或轉借第三人,且若認對造之續租抗辯為可採,
13 則被上訴人依系爭租約第10、14條約定終止系爭租約,並依
14 民法第455條前段、民法第767條第1項前段規定請求拆屋還
15 地,經核被上訴人之上開主張,均係以系爭租約消滅後,上
16 訴人係無權占有系爭土地為其基礎事實而請求上訴人拆屋還
17 地,故應認係就原審已提出之攻擊防禦方法再為補充;又上
18 訴人於本院審理時所提出之「其與被上訴人於106年間在公
19 道法律事務所已達成原定租期109年12月4日屆滿後,延長續
20 租15年之協議」之抗辯,應認亦係上訴人抗辯系爭租約有繼
21 續存在一節之攻擊防禦方法再為補充;衡以兩造上開就攻擊
22 防禦方法之補充,與兩造間契約關係之權利義務之衡平有
23 關,倘不許兩造提出該等新攻擊防禦方法,將顯失公平,亦
24 與紛爭解決一次性之目的有違,依前揭規定,應予准許。

25 二、按當事人於準備程序在受命法官前積極而明確表示不爭執,
26 性質上為民事訴訟法第279條第1項規定之自認。當事人於訴
27 訟上所為之自認,於辯論主義所行之範圍內,有拘束當事人
28 及法院之效力,法院應認其自認之事實為真,以之為裁判基
29 礎,在未經當事人合法撤銷其自認前,法院不得為與自認事
30 第2頁實相反之認定,最高法院110年台上字第282號民事裁
31 判意旨參照。查本院於112年7月17日、112年11月21日準備

01 程序向兩造為不爭執事項之整理及確認，就「上訴人在系爭
02 土地上興建如附圖一所示編號A到J之系爭建物（含附屬設
03 施，A部分已辦保存登記、其餘B到J為未保存登記建物），
04 占用系爭土地面積共計1,653.38平方公尺。」（即下述之不
05 爭執事項(三)）一情，業經兩造確認不爭執在卷（本院卷一第
06 410頁、本院卷二第5-6頁），足認上訴人已自認占用系爭土
07 地全部之事實。上訴人雖於113年5月21日準備程序提出系爭
08 土地東北角之變電箱（下稱系爭變電箱，該坐落位置見上訴
09 人所提出之變電箱位置圖，下稱附圖二，見本院卷二第183
10 頁）係由臺灣電力股份有限公司（下稱臺電公司）設置，系
11 爭變電箱坐落之位置範圍即非上訴人所占用，上訴人占用之
12 系爭土地面積應扣除系爭變電箱坐落面積，上開不爭執事項
13 (三)之占用面積應予變更云云，然被上訴人不同意上訴人撤銷
14 該部分自認之事實。而查，上訴人就系爭租約所承租之系爭
15 土地範圍為系爭土地空地，面積500坪，而系爭土地面積為
16 1,653.38平方公尺即約為500坪等情，有系爭租約及系爭土
17 地登記第二類謄本在卷可佐（原審補字卷第29、45頁）；再
18 觀之原審函請臺南市臺南地政事務所就上訴人在系爭土地上
19 所建築使用之系爭建物，測量繪製複丈成果圖即附圖一編號
20 A~J所示，可見上訴人於系爭土地上建築使用之系爭建物坐
21 落於系爭土地之各處，且編號F為水泥圍牆，該等圍牆即係
22 將系爭土地之範圍圈圍在內，而為上訴人私人所使用，此亦
23 可由被上訴人所提出之系爭土地現場周邊照片（見原審卷第
24 47-51頁）互核無訛，且上訴人對於其有興建附圖一編號F之
25 圍牆且圍牆內為其承租使用範圍一情亦未曾爭執，應足認上
26 訴人確係承租使用系爭土地之全部範圍無訛。是上訴人所管
27 領占用之系爭土地上，縱有非上訴人設置之系爭變電箱，然
28 本件被上訴人並未訴請上訴人拆除系爭變電箱，且系爭變電
29 箱係坐落附圖一編號F之圍牆之內，故系爭變電箱之存在，
30 實不影響上訴人有在系爭土地上興建系爭建物及就上開圍牆
31 內有占有管領使用系爭土地全部之事實，則上訴人以系爭變

01 電箱非其設置為由，辯稱其未占用系爭土地全部云云，即非
02 可採，上訴人辯稱應撤銷上開不爭執事項(三)之占用面積之自
03 認云云，不符合民事訴訟法第279條第3項撤銷自認之要件規
04 定，不應准許，合先敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、被上訴人主張：系爭土地原為訴外人吳蕭玉即被上訴人之母
07 所有，吳蕭玉於89年11月20日與上訴人簽立系爭租約，將系
08 爭土地出租予上訴人興建系爭建物，以經營聖功養護中心，
09 約定租期自89年12月5日起至109年12月4日為止，每月租金
10 新臺幣（下同）19萬6,550元，嗣吳蕭玉於101年間死亡，系
11 爭土地由被上訴人繼承並繼受系爭租約。被上訴人於系爭租
12 約上開租期屆至前，自109年3月間起即多次發函向上訴人預
13 示租期屆滿不願再出租之意思，且於租期屆至後，再發函限
14 期催告上訴人自行拆遷系爭建物及返還系爭土地，惟上訴人
15 拒不拆遷返還系爭土地，仍無權占用系爭土地至今，是被上
16 訴人依系爭租約第7條前段、民法第767條第1項前段、中段
17 及第455條規定，請求上訴人拆屋還地，並應將聖功養護中
18 心住民自系爭建物遷出；且依系爭租約第7條後段約定，上
19 訴人應給付自109年12月5日起至110年3月2日止（共計2個月
20 又25日），每月按照租金2倍計算之違約金合計111萬3,783
21 元【計算式：196,550元x2倍x（2個月+25/30月）=111萬3,7
22 83元，元以下捨棄】，扣除（抵銷）被上訴人應返還上訴人
23 已兌現之109年12月、110年1月之支票（下稱系爭支票）票
24 款共計39萬3,100元後，上訴人即應給付被上訴人72萬683元
25 及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月27日（見原審卷第25頁
26 送達回證）起至返還系爭土地之日止，按月給付違約金39萬
27 3,100元。又若認對造之續租抗辯為可採，且如上訴人有將
28 系爭建物違約轉租或轉借予第三人，依據系爭租約第10、14
29 條約定，被上訴人主張於113年5月21日當庭向上訴人為終止
30 租約之意思表示，且依民法第455條前段、民法第767條第1
31 項前段規定，上訴人亦應拆屋還地；又原審判決之履行期間

01 已屬適當，不應再予延長（原審判命上訴人應拆屋還地及將
02 聖功養護中心住民自系爭建物遷出，並應給付上開違約金，
03 上訴人聲明不服，提起上訴；又被上訴人就原審違約金及不
04 當得利等敗訴部分則未上訴，業已確定）。並答辯聲明：上
05 訴駁回。

06 二、上訴人則以：依系爭租約第2條約定，系爭租約租期屆滿
07 時，如上訴人未違約，則有優先承租權，且依系爭租約附註
08 事項第7點記載租期屆滿時若承租人不願承租，地上物自動
09 歸屬於土地所有權人，足認上訴人有單方續約權利，不需經
10 出租人同意，且上訴人於租期屆至前，已向被上訴人表明續
11 租之意，故系爭租約已發生續約效力，上訴人並非無權占用
12 系爭土地。又實務上租地建屋租約之租賃期限通常為20年，
13 應解釋為租至房屋不堪使用時為止，參照行政院財政部公布
14 之固定資產耐用年數表，鋼筋混凝土造及加強磚造住宅之耐
15 用年限各為50年及35年，可預見吳蕭玉出租系爭土地時，即
16 有容許上訴人於系爭建物耐用年限內之續租權，有同意上訴
17 人租用至系爭建物不堪使用為止之真意，故系爭租約應繼續
18 存在。再者，兩造於106年間有於公道法律事務所，達成系
19 爭租約租期屆滿後再延長租約15年（即至124年12月4日）之
20 合意。況且，上訴人於租期屆滿前已向被上訴人表明續租之
21 意，並有交付109年12月及110年1月租金支票2張，業經被上
22 訴人提示兌領完畢，依民法第451條規定，亦應已視為不定
23 期租賃契約，被上訴人不得再依系爭租約第7條前段約定請
24 求拆屋還地。基此，系爭租約實繼續存在，被上訴人無系爭
25 租約第7條後段約定之請求違約金權利。而縱認上訴人有未
26 依約拆屋還地之情，系爭租約第7條後段約定之違約金金額
27 亦過高，應予酌減。另被上訴人以上訴人欲支付續租租金之
28 系爭支票票款抵銷違約金，有悖於上訴人之意思，亦與民法
29 第321條規定抵充順序不符。此外，聖功養護中心仍有上百
30 位老人，一時之間要覓得妥善處所安置實屬困難，原審判決
31 逕以6個月作為上訴人之履行期間，顯未考量養護中心老人

01 之利益及上訴人可能之履行能力，故若認被上訴人之請求有
02 據，則請酌給上訴人較長之履行期間等語，資為抗辯。並上
03 訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
04 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

05 三、兩造之不爭執事項：

06 (一)系爭土地原為被上訴人之母吳蕭玉所有，吳蕭玉於89年11月
07 20日與上訴人簽立系爭租約，將系爭土地出租予上訴人興建
08 系爭建物，於109年12月5日租期屆滿前所收之每月租金19萬
09 6,550元(原審補字卷29-43頁)。嗣吳蕭玉於101年間死亡，
10 系爭土地由被上訴人繼承並繼受系爭租約。

11 (二)系爭租約第2條約定：「雙方同意租賃期間為20年，即自89
12 年12月5日起至109年12月4日止。租賃期間屆滿乙方(即上
13 訴人)如未違約，有優先承租之權」；第7條約定：「乙方
14 於租期屆滿時，除經甲方(即被上訴人)書面同意繼續出租
15 外，應即日將租賃空地按照原狀騰空交還甲方，不得藉詞推
16 諉或主張任何權利，如不即時遷出返還房屋時，甲方每月得
17 向乙方請求按照租金2倍之違約金至遷讓完畢之日止，乙方
18 絕無異議。」。

19 (三)上訴人在系爭土地上興建如附圖一編號A~J所示之系爭建物
20 (含附屬設施，A部分已辦保存登記、其餘B到J為未保存登
21 記建物)，占用系爭土地面積共計1653.38平方公尺。

22 (四)上訴人有將109年12月5日、110年1月5日之系爭支票兩紙交
23 給被上訴人(原審補字卷第53-55頁)，被上訴人已兌現領
24 取該票款。

25 (五)被上訴人先後以109年11月30日及同年12月11日高雄廣澤郵
26 局第173號及第4543號存證信函，通知上訴人於租期屆至後
27 不再續租，請求上訴人拆遷及返還系爭土地，並領回系爭支
28 票，如逾期未辦理，將提示系爭支票抵償違約金(原審補字
29 卷第47-49頁、原審卷第101-105頁)；嗣再以110年1月26日
30 高雄廣澤郵局第17號存證信函通知上訴人提示系爭支票抵銷
31 違約金(原審卷第107-111頁)。

01 (六)臺南市私立聖公護理之家（負責人徐惠伶，下稱乙）登記機
02 構地址為系爭建物1至2樓（本院卷一第307頁）；上訴人聖
03 功養護中心之營業暨扣繳單位地址為系爭建物3樓（本院卷
04 一第303-304頁）；另財團法人臺南市私立聖功社會福利慈
05 善事業基金會（法定代理人邱孟秋，下稱丙）主事務所地址
06 為系爭建物3樓（本院卷一第279-281頁）。

07 (七)系爭建物內依登記或網頁資料，聖功養護中心之養護床位40
08 床，乙之登記資料之病床數許可床數87床、日間照護床20
09 床，總共147床（本院卷一第274、307、383頁）。

10 (八)被上訴人於109年3月間函知上訴人將於109年12月4日租期屆
11 至後不再出租；上訴人於同年月10日回函請求續租。

12 (九)倘若本院認定被上訴人請求拆屋還地、遷出系爭建物及系爭
13 租約屆滿後按月給付違約金等請求有理由，兩造對於原審判
14 決認定之自109年12月5日起至110年3月2日止，計有2個月又
15 25日之期間應給付違約金，及自110年4月27日起至清償日
16 止，按週年利率5%之利息；且自起訴狀繕本送達翌日即110
17 年4月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付違約金，不
18 爭執（惟兩造爭執違約金是否應予酌減）。

19 四、本院之判斷：

20 (一)被上訴人依系爭租約第7條前段、民法第455條前段、第767
21 條第1項前段、中段等規定，請求上訴人拆屋還地及將聖功
22 養護中心住民自系爭建物遷出，為有理由：

23 1.按當事人主張有利己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
24 事訴訟法第277條亦有明文。次按原告對於自己主張之事實
25 已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對
26 之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為
27 舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事
28 實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲
29 否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院98年度台上字第
30 372號、99年度台上字第483號裁判意旨參照）。又按探求契
31 約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之

01 主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字有辭句模
02 糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋
03 之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表達當事人
04 真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最
05 高法院17年上字第1118號、86年台上字第3873號裁判意旨參
06 照）。再所謂優先承租權乃係指出租人欲出租時，有該權利
07 之人可以依同一條件優先向出租人承租之權利，易言之，優
08 先承租權並非指欲承租之人有違反出租人意願而強制要求出
09 租人出租之權利，更非指欲承租人可片面單方決定租約之成
10 立。

11 2.查依兩造不爭執事項(二)所示之系爭租約第2條約定「雙方同
12 意租賃期間為20年，即自89年12月5日起至109年12月4日
13 止。租賃期間屆滿乙方（即上訴人）如未違約，有優先承租
14 之權」之記載，可見系爭租約係定有期限之租約，且上訴人
15 於期限屆滿後有優先承租權。依前開說明，此優先承租權應
16 非指上訴人可單方片面強制被上訴人繼續出租系爭土地，而
17 係在被上訴人有意再行出租系爭土地之情形下，上訴人有優
18 先於第三人而向被上訴人承租系爭土地之權利，且此優先承
19 租權行使之前提須上訴人未有違約情事。參以系爭租約第7
20 條「乙方於租期屆滿時，除經甲方（即被上訴人）書面同意
21 繼續出租外，應即日將租賃空地按照原狀騰空交還甲方，不
22 得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷出返還房屋時，甲
23 方每月得向乙方請求按照租金2倍之違約金至遷讓完畢之日
24 止，乙方絕無異議。」之約定，更可證明系爭租約租期屆滿
25 後，上訴人如欲繼續承租系爭土地，仍須被上訴人同意且須
26 以書面立約之要式方式為之，上訴人始可繼續承租系爭土地
27 一情，至為灼然。故上訴人抗辯系爭租約第2條約定之優先
28 承租權即指不需經被上訴人同意之單方續約權，上訴人已向
29 被上訴人表明續約，系爭租約已生續約效力云云，顯與系爭
30 租約上開約定之契約內容不符，自無可採。

31 3.上訴人雖復抗辯兩造於106年間有於公道法律事務所口頭達

01 成系爭租約租期延長至124年12月4日之合意，當時有兩造及
02 王相懿、上訴人配偶即彭明共4人（下稱王相懿等4人）在場
03 云云。然查，本件被上訴人於原審即係以系爭租約租期屆滿
04 後未繼續出租為由，訴請上訴人拆屋還地，故系爭租約是否
05 繼續存在或有無續約一節，自始即為本案訴訟之關鍵爭執事
06 項，倘若兩造確實於106年間已有達成口頭協議延長租期至1
07 24年12月4日之情，則上訴人何以於原審審理時始終未曾提
08 出此對上訴人至為有利之抗辯，而於上訴後才提出此辯解，
09 則此是否為真，已非無疑。又上訴人雖請求就此傳訊證人王
10 相懿、蔡文斌律師、吳朝陽等人以為證明，然查上訴人聲請
11 傳訊該等證人之待證事實係主張王相懿可以證明系爭租約於
12 89年間簽訂當時已有租期屆滿後，由上訴人繼續承租之意，
13 或可證明兩造於106年間有合意延長租期至124年12月4日，
14 或可證明吳朝陽有委託王相懿與被上訴人討論租期續約一事
15 並經被上訴人同意，並提出附件一之土地租賃契約書1份
16 （本院卷二第157-167頁）為憑等情，可見上訴人抗辯系爭
17 租約有續約或繼續存在之理由並不一致，真實性已非無疑；
18 且上訴人於上訴後起初辯稱兩造於106年間達成口頭協議續
19 約當時，僅王相懿等4人在場（本院卷一第130頁），嗣卻改
20 稱蔡文斌律師當時亦在現場處理兩造續約事宜（本院卷二第
21 152頁），可見上訴人就此在場人士之主張前後相異，參以
22 蔡文斌律師經本院傳訊後具狀陳報其於89年間未參與公道法
23 律事務所業務，對系爭租約事宜不瞭解等情，有其陳明狀在
24 卷可佐（本院卷二第247-248頁），且上訴人對此陳明狀內
25 容不爭執，是難認蔡文斌有於106年間有在場參與上訴人所
26 指之系爭租約續約討論之事實。雖上訴人仍執蔡文斌為事務
27 所代表人，應該瞭解事務所的事為由，認蔡文斌應知悉系爭
28 租約續約之事云云，然此顯係上訴人片面推測之詞，難以憑
29 採。再者，觀之上訴人所提出之附件一土地租賃契約書，可
30 見該契約書上之租賃期間記載為「105年1月1日起至119年12
31 月31日」，該租賃期間顯與上訴人本件抗辯系爭租約續約至

01 124年12月4日之期限不同，且該契約書未經兩造簽名蓋章，
02 並非有效成立之契約書，有該契約書在卷可佐，則該契約書
03 亦難作為兩造有於106年間合意達成績約至124年12月4日事
04 實之有利認定。又王相懿縱為代被上訴人受領上訴人所交付
05 用以支付系爭租約租金之支票之人，然亦無法憑此遽認被上
06 訴人有何委任王相懿與上訴人討論或進行系爭租約續約約定
07 之情。且縱使上訴人係一次交付一年期支票用以支付租金，
08 且系爭支票亦係一次支付之其中票據，然依本院上開對系爭
09 租約續約之說明及認定，系爭租約之續約與否，須被上訴人
10 以書面同意之要式方式為之始可續約，是以，上訴人此部分
11 所辯及所舉證據，均無法為其有利認定，而不可採信。

12 4. 又按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
13 租人不即表示反對之意思者，始發生視為不定期租賃契約
14 之效力，此觀民法第451條規定可明。上訴人雖另辯稱被上
15 訴人提示兌領上訴人交付之系爭支票，系爭租約已視為有不
16 定期租賃關係云云。惟查，依上開不爭執事項(五)、(八)所示，
17 可見被上訴人早於系爭租約到期前之109年3月、同年11月
18 間，即已通知上訴人於系爭租約租期屆至後不再續租，請求
19 上訴人拆遷系爭建物、返還系爭土地及領回系爭支票，足證
20 被上訴人於系爭租約到期前，已明確向上訴人表明不再續租
21 之意思；且被上訴人更於系爭租約租期屆滿後之109年12月1
22 1日，以存證信函再次向上訴人表明無續租意願且要求拆屋
23 還地、給付違約金及取回系爭支票，且如未遵期辦理，將依
24 約提示系爭支票抵償積欠之違約金等情，有上開存證信函在
25 卷可佐（原審補字卷第47頁、原審卷第97-99、101-105頁
26 ）），基此，足以證明被上訴人已於系爭租約到期前，清楚告
27 知上訴人不願繼續出租之意，更對上訴人於系爭租約屆滿後
28 仍為租賃物之使用收益，有向上訴人為明確反對之意思甚
29 明，且被上訴人既已向上訴人表明係以系爭支票抵償上訴人
30 未依約拆屋還地而應付之系爭租約違約金，則上訴人所辯被
31 上訴人兌領系爭支票即表示同意繼續出租系爭土地云云，即

01 非可採，本件實不符合民法第451條所規定視為不定期限租
02 賃契約之要件，上訴人此之所辯，自不可採。

03 5.至上訴人辯稱被上訴人訴請拆屋還地，係權利濫用云云，惟
04 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
05 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
06 8條定有明文。而權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人
07 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
08 顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害他
09 人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，
10 亦難認係權利濫用。查被上訴人係系爭土地之所有權人，其
11 行使其所有權而提起本件訴訟，核屬權利之正當行使，自不
12 能認被上訴人請求拆屋還地係專以損害上訴人為目的，且被
13 上訴人係於系爭租約租期屆滿後，依系爭租約約定請求上訴
14 人拆屋還地及將聖功養護中心住民自系爭建物遷出，此亦為
15 兩造契約所定之權利義務，無從以此評價被上訴人有權利濫
16 用情事，是被上訴人請求上訴人拆屋還地，為權利之正當行
17 使，亦未違反誠信原則，是上訴人前開所辯，亦無足採。

18 6.再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
20 項前段及中段定有明文。又系爭租約第7條前段亦明定上訴
21 人於租期屆滿時，應將系爭土地騰空交還被上訴人，有系爭
22 租約在卷可佐。依前開說明，系爭租約於租期屆滿後，兩造
23 並未續約一情，業經本院認定如上，則上訴人至今繼續使用
24 系爭土地，在系爭建物經營聖功養護中心收納住民及收費，
25 自屬無權占用系爭土地無訛。是被上訴人依系爭租約第7條
26 前段約定、民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人
27 應將系爭建物拆除及返還系爭土地，並將聖功養護中心住民
28 自系爭建物遷出，洵屬有據，自應准許。

29 7.上訴人雖又辯稱該養護中心目前仍有百名老人正在進行照
30 顧，若貿然搬遷，將使年邁老人失所依靠，且參考長期照顧
31 服務機構設立許可及管理辦法第12條第1項第4款就長照機構

01 之最低使用時間，於規範說明時有要求3年之規定，可作為
02 本件遷移履行時間之參考，請酌定至少3年之履行期間云
03 云。然按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌
04 酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之
05 履行期間或命分期給付，固為民事訴訟法第396條第1項前段
06 所明定。本院審酌被上訴人早已通知上訴人系爭租約租期屆
07 滿後不再續約而應依約拆屋還地，並屢次通知上訴人其就系
08 爭土地於系爭租約租期屆滿後，已係無權占有；上訴人係無
09 權占有系爭土地係作為營業使用，遲延履行拆屋還地將使上
10 訴人所獲之不當利益甚鉅；且被上訴人於原審提起本件訴訟
11 迄今將近4年，參以上訴人另於臺南市學甲區、山上區另有
12 經營2家老人長期照顧中心，有被上訴人提出之網頁查詢資
13 料在卷可憑（本院卷二第91-93頁），堪認上訴人應有相當
14 資源及充分時間，以安置或安排聖功養護中心住民於適當處
15 所，再衡以系爭建物並未與鄰地之其他建物相連，拆除系爭
16 建物並無危害第三人所有之建物結構性安全之問題，有系爭
17 土地及系爭建物之現場照片及相關位置圖在卷可證（原審卷
18 第39-41、43-51頁），拆除作業之困難性應不高，以及被上
19 訴人亦同意給予上訴人6個月履行期間等情，堪認上訴人於
20 拆除系爭建物前，安置聖功養護中心之住民，及拆除系爭建
21 物等所需期間，以6個月已屬適當之履行期間。至上訴人所
22 執之長期照顧機構設置相關規定，係屬行政法上要求設立者
23 之相關規定，於本案難以為參，且上訴人經本院於113年5月
24 21日、同年8月9日準備程序數次詢問就本案拆屋還地、遷出
25 聖功養護中心住民等請求之有關履行期間之意見時，均未依
26 本院要求陳報相關具體意見，而係遲於113年12月12日審理
27 時僅為前開請求3年履行期間之陳述，且仍未舉任何證據證
28 明將聖功養護中心住民遷出及拆屋還地需耗時3年期間之必
29 要性，參以本院上開就履行期間認宜以6個月為適當之說
30 明，實難認本件履行期間有何需定為3年之必要，故上訴人
31 此部分請求，亦無可取。

01 (二)被上訴人請求上訴人給付72萬683元違約金，及自起訴狀繕
02 本送達翌日即110年4月27日起至返還系爭土地之日止，按月
03 給付違約金39萬3,100元，為有理由：

- 04 1.依系爭租約第7條後段約定系爭租約租期屆滿時，除經被上
05 訴人書面同意繼續出租外，應即日將系爭空地按照原狀騰空
06 交還被上訴人，上訴人不得藉詞推諉或主張任何權利，如不
07 即時遷出交還房屋時，被上訴人每月得向上訴人請求按照租
08 金2倍之違約金至遷讓完畢之日止，上訴人絕無異議等情，
09 為兩造不爭執，且有系爭租約在卷可憑；參以被上訴人於系
10 爭租約到期後，並未以書面同意繼續出租系爭土地予上訴
11 人，系爭租約之租賃關係於租期屆滿後已消滅一情，亦經本
12 院認定如前，是依系爭租約第7條前段約定，上訴人即應拆
13 除系爭建物並返還系爭土地予被上訴人，如上訴人未遷出及
14 返還系爭土地，被上訴人即得請求上訴人按月依租金2倍
15 (即19萬6,550元 \times 2=39萬3,100元)給付違約金39萬3,100
16 元，至返還系爭土地之日止，堪認無訛。再佐以兩造不爭執
17 本院認定被上訴人請求拆屋還地、遷出系爭建物及系爭租約
18 屆滿後按月給付違約金等請求有理由時，兩造對於自109年1
19 2月5日起至110年3月2日止，計有2個月又25日之期間應給付
20 違約金，及自110年4月27日起至清償日止，按週年利率5%
21 之利息；且自起訴狀繕本送達翌日即110年4月27日起至返還
22 系爭土地之日止，按月給付違約金(見上開不爭執事項
23 (九))，以及上訴人於系爭租約於109年12月4日屆滿後，至今
24 仍未返還系爭土地等情，足認被上訴人依上開約定，請求上
25 訴人給付自109年12月5日起至110年3月2日止(兩造不爭執
26 期間為2個月又25日)，按照租金2倍計算之違約金即111萬
27 3,783元(計算式：196,550元 \times 2倍 \times (2個月+25/30月)=111萬
28 3,783元，元以下四捨五入)及自起訴狀繕本送達翌日即110
29 年4月27日起至清償日止，按週年利率5%之利息，並自110
30 年4月27日起至返還系爭土地之日止，應按月給付違約金39
31 萬3,100元，係屬有據。

01 2.又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
02 法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
03 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
04 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
05 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違
06 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
07 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
08 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
09 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
10 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定
11 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
12 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
13 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
14 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，最高法院93年度
15 台上字第909號民事裁判意旨可參。上訴人雖以依其占用系
16 爭土地之面積1,653.38平方公尺及系爭土地申報價額年息1
17 0%計算，被上訴人每月實際所受相當於租金之損害僅為11
18 萬2,071元【計算式： $1653.38 \times 8134 \times 0.1 / 12 = 112071.6$ ，小
19 數捨去】，與系爭租約第7條所約定之每月租金2倍計算之違
20 約金數額即39萬3,100元相差3倍，可見系爭租約第7條所約
21 定之違約金數額顯然超出被上訴人實際遭受之損害，而有過
22 高之情事，請求酌減之云云。然查，系爭土地之面積高達1,
23 653.38平方公尺，約有500坪之大，且系爭土地坐落於臺南
24 市○區○○段0000地號，面臨○○路，鄰近有COSTCO好市
25 多、特力屋、附近餐飲商家林立，有被上訴人提出之系爭土
26 地登記第二類謄本、系爭建物GOOGLE周邊店家地圖、系爭土
27 地GOOGLE地圖、現場照片等資料在卷可佐（原審補字卷第51
28 頁、原審卷第37、39-41、43-51頁），可認系爭土地之鄰近
29 生活機能及商圈便利性極高；再者，系爭租約於距今20幾年
30 前之89年間簽訂當時，約定之租金已為13萬5,000元，有系
31 爭租約可證，而在系爭土地坐落之區域歷經20餘年之發展，

01 現今已為土地使用具有高度經濟價值之都市地區，應為臺南
02 市民周知之事實，依系爭土地高達約500坪之面積及可使用
03 之用途發展性，該地區目前租金價額應遠高於系爭租約屆滿
04 前歷經數次調整後之每月租金19萬6,550元；易言之，依系
05 爭土地坐落位置之便利性，及該地地形方正、面積甚大，使
06 用經濟用途多樣等諸多因素參酌下，系爭租約之每月租金19
07 萬6,550元應顯低於該地區之系爭土地實際可出租之價額。
08 基此，系爭租約第7條後段約定之違約金，雖係以租金2倍計
09 算違約金，然依系爭租約屆滿前之每月租金僅為19萬6,550
10 元之計算基準，再參酌上訴人占用系爭土地係為營業使用，
11 每月獲有高額收益之情，應認被上訴人請求每月違約金39萬
12 3,100元，尚在合理之範圍，實難認有何過高情事。上訴人
13 雖執以系爭土地面積及申報價額年息10%作為計算被上訴人
14 每月實際所受相當於租金之損害僅為11萬2,071元為由，抗
15 辯違約金過高云云，惟查上訴人所辯稱之損害額，已低於系
16 爭租約之租金，且申報地價通常低於市場行情亦為社會周知
17 之情，且上訴人使用系爭土地經營聖功養護中心之每月收益
18 甚高於上開違約金數額，故上訴人請求酌減違約金，難認有
19 據，不可憑採。

- 20 3. 又二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
21 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
22 前段定有明文。查系爭租約於109年12月4日屆期消滅，上訴
23 人已無再向被上訴人支付租金之義務，被上訴人應無受領上
24 訴人之109年12月及110年1月票款（即該等月份之租金共計3
25 9萬3,100元）之權利，自負有返還該筆款項之義務；則被上
26 訴人以此金額抵銷上訴人應付之已到期違約金，於法有據。
27 是被上訴人抵銷後，得請求上訴人給付72萬683元（111萬3,
28 783元－39萬3,100元）之違約金及自起訴狀繕本送達翌日即
29 110年4月27日起至清償日止，按週年利率5%之利息，並自1
30 10年4月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付違約金39
31 萬3,100元。

01 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約第7條前段、民法第455條前
02 段、第767條第1項前段等規定，請求上訴人拆除系爭建物，
03 並將系爭土地返還予被上訴人，且將聖功養護中心住民自系
04 爭建物遷出，併給付被上訴人72萬683元及自110年4月27日
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年4月2
06 7日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人39萬3,100
07 元之違約金，為有理由，應予准許。從而，原審判命上訴人
08 拆屋還地、將聖功養護中心住民自系爭建物遷出，並命如數
09 給付上開違約金，並審酌上訴人拆屋還地及遷出聖功養護中
10 心住民之給付行為，核其性質非相當時間不能履行等情，酌
11 定此等部分履行期間為6個月，核無違誤。上訴論旨指摘原
12 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
13 訴。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
18 項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

20 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

21 法官 郭貞秀

22 法官 黃聖涵

23 上為正本係照原本作成。

24 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
25 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
26 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
27 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
28 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
29 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 被上訴人不得上訴。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

04 書記官 徐振玉

05 **【附註】**

06 民事訴訟法第466條之1：

07 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
08 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

09 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
10 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
11 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

12 民事訴訟法第466條之2第1項：

13 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
14 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。