臺灣臺北地方法院民事判決

115年度重訴字第220號

原　　告　農業部農田水利署

000000000000000000

法定代理人　蔡昇甫

訴訟代理人　張玲綺律師

　　黃捷琳律師

被　　告　濱江加油站有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　陳萬生

000000000000000000

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　謝錦仁律師

被　　告　左秋明即億利汽車商行

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　左春明

000000000000000000

被　　告　順賓汽車有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾怡雯

000000000000000000

被　　告　林來順

000000000000000000

　　林文濱

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000
000000000000000000
上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國115年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告濱江加油站有限公司、Ａ０２、Ａ０６應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖編號A1所示之地上物拆除，並與被告順賓汽車有限公司共同將上開土地全部騰空返還予原告。

二、被告濱江加油站有限公司及Ａ０２應自民國115年11月3日起至其等騰空返還第一項所示土地之日止，按日連帶給付原告1,729元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告濱江加油站有限公司、Ａ０２、Ａ０６及順賓汽車有限公司共同負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣9,802,846元為被告濱江加油站有限公司、Ａ０２、Ａ０６及順賓汽車有限公司預供擔保後，得假執行。但被告濱江加油站有限公司、Ａ０２、Ａ０６及順賓汽車有限公司如以新臺幣29,408,538元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項所命各期已到期部分，於原告以新臺幣576元為被告濱江加油站有限公司及Ａ０２預供擔保後，得假執行。但被告濱江加油站有限公司及Ａ０２如以新臺幣1,729元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第一項為：被告濱江加油站有限公司（下稱濱江公司）、Ａ０２、左秋明即億利

汽車商行（下稱億利車行）及順賓汽車有限公司（下稱順賓公司）應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物（位置及面積待測量）拆除，並將該筆地號土地全部騰空返還原告（見本院卷第9頁）。嗣於民國115年11月2日言詞辯論期日，當庭變更該項訴之聲明為：被告濱江公司、Ａ０２、億利車行及Ａ０６應將系爭土地上如附圖編號A1所示之門牌號碼臺北市○○區○○街000號地上物（面積131.38平方公尺）（下稱系爭建物）拆除，並與被告順賓公司及Ａ０５共同將系爭土地全部騰空返還予原告（見本院卷第398頁）。其變更前後之聲明乃係基於同一之基礎事實而為，核與前揭規定相符，應予准許。

二、次按「解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。」「解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。」「公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。」「公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人。」公司法第24條、第25條、第322條第1項、第8條第2項分別定有明文。經查，被告順賓公司已為解散登記，且經股東會選任Ａ０４為清算人，尚未清算終結，有順賓汽車有限公司之變更登記表、股東同意書可稽（見本卷案個資卷），依前揭規定，應認其法人人格於清算範圍內尚未消滅，仍有當事人能力，並應以清算人Ａ０４為其法定代理人，合先敘明。

三、被告順賓公司、Ａ０５經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（即系爭土地）為中華民國所有（權利範圍全部），由原告管理。原告前由直屬下轄之農業部農田水利署瑠公管理處（下稱瑠公管理處）於112年12月25日與被告濱江公司簽立土地租賃契約

（下稱系爭租約），並由被告濱江公司之法定代理人即被告Ａ０２擔任其連帶保證人，系爭契約之效力乃直接歸屬於原告。而依系爭租約，被告濱江公司乃向原告承租系爭土地及臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱941地號土地），作為臨時作業、展示及活動場所使用，租賃期間自113年1月1日起至114年12月31日止，年租金為新臺幣（下同）1,014,646元（按承租系爭土地範圍之申報地價年息6%計算），且約定被告濱江公司未經同意，不得將租賃土地全部或一部轉租。該租賃關係因租期屆滿而消滅後，被告濱江公司及Ａ０２卻未依約拆除系爭土地上之系爭建物，故依系爭租約第9條前段、第7條第4項之約定，請求被告濱江公司及Ａ０２拆除系爭建物，並將系爭土地騰空返還予原告，並依系爭租約第9條後段約定，於扣除押租金744,736元後，請求其等自115年7月21日起至騰空返還系爭土地之日止，按日連帶給付原告違約金3,705元。

㈡又被告濱江公司於上開租賃期間將系爭土地違法轉租予被告億利車行，被告億利車行又將系爭土地轉租予被告順賓公司，並由被告Ａ０５及Ａ０６占用。而系爭建物乃為被告億利車行及Ａ０６所共同興建，故亦依民法第767條第1項中段之規定，請求被告億利車行、Ａ０６將系爭建物拆除。又被告億利車行、順賓公司、Ａ０５及Ａ０６均無權占有系爭土地，故均依民法第767條第1項前段，請求其等騰空返還系爭土地等語。並聲明：1.被告濱江公司、Ａ０２、億利車行及Ａ０６應將系爭土地上之系爭建物拆除，並與被告順賓公司及Ａ０５共同將系爭土地全部騰空返還予原告。2.被告濱江公司及Ａ０２應自115年7月21日起至騰空返還系爭土地之日止，按日連帶給付原告3,705元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠被告濱江公司及Ａ０２略以：被告濱江公司確實有將系爭土地轉租予被告億利車行，惟不知被告億利車行何時將土地轉

租給被告順賓公司。系爭建物非被告濱江公司及Ａ０２興建，且系爭土地現非其等占有，故原告不得請求其等拆屋還地。被告濱江公司及Ａ０２並無違約，本件逾期未返還系爭土地係不可歸責於被告濱江公司，又縱使被告濱江公司有違約，亦應以日租金1105.7元作為計算基準，且應依民法第252條將違約金酌減等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡被告億利車行則以：其自112年3月15日至113年3月15日止向濱江公司承租系爭土地，嗣系爭土地轉租予被告順賓公司之實質負責人即被告Ａ０６，故被告億利車行與原告間並無契約關係存在。系爭土地現非被告億利車行直接占有，故原告不得依民法第767條規定請求其返還系爭土地。系爭建物雖由被告億利車行與被告Ａ０６所興建，然被告億利車行已於113年5月7日將其對系爭建物之事實上處分權以20,000元讓與予被告濱江公司及Ａ０２，若法院認定被告億利車行仍為系爭建物之事實上處分權人，則主張拋棄系爭建物之事實上處分權等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈢被告Ａ０５則以：其不識字，從頭到尾都不知道，系爭建物是被告Ａ０６在使用，被告Ａ０６是其子，有時被告Ａ０６不在時，被告Ａ０５會幫忙照看系爭土地，但不是其在使用等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈣被告Ａ０６則以：其係於110年間向被告億利車行承租系爭土地，不記得定幾年的約，後續是以口頭續約，未簽立書面租賃契約，其與億利車行共同興建系爭建物，該門牌號碼係其所設，系爭建物水電直至前幾個月都是由其繳納等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈤被告順賓公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲

明或陳述。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第399至400頁）：

㈠原告負責管理中華民國所有之臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍全部）（即系爭土地）。

㈡瑠公管理處與被告濱江公司於112年12月25日簽立土地租賃契約（即系爭租約），並由被告濱江公司法定代理人即被告Ａ０２擔任連帶保證人，約定被告濱江公司承租系爭土地及系爭941地號土地，作為臨時作業、展示及活動場所使用，租賃期間自113年1月1日起至114年12月31日止，年租金為1,014,646元（按濱江加油站承租土地範圍申報地價年息6%計算），且約定被告濱江公司未經瑠公管理處同意，不得將租賃土地全部或一部轉租。

㈢被告濱江公司於112年3月2日與被告億利車行簽立房屋租賃契約書，約定被告濱江公司將系爭土地轉租予被告億利車行，約定租賃期間自112年3月15日起至113年3月15日止1年，每月租金5萬元，租賃期間屆滿後雙方未再續約。

㈣未辦保存登記之臺北市○○區○○街000號建物（即系爭建物）為被告億利車行及Ａ０６共同興建，系爭建物占用系爭土地之位置如附圖編號A1所示，占用面積為131.38平方公尺。

㈤被告順賓公司、Ａ０６占現有占用系爭土地。

㈥原告已以被告濱江公司前就系爭租約給付之押租金744,736元，扣抵濱江加油站自115年1月1日起算逾期返還系爭土地之違約金。

四、得心證之理由：

本件之爭點為：㈠原告得否依系爭租約第9條前段、第7條第4項約定，請求被告濱江公司、Ａ０２拆除系爭建物，並騰空返還系爭土地？㈡原告得否依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告億利車行、Ａ０６拆除系爭建物，並騰空返還系爭土地？㈢原告得否依民法第767條第1項前段規定，請求被告順賓公司、Ａ０５遷讓返還系爭土地？㈣原告得請

求被告濱江公司、Ａ０２按日連帶給付違約金3,705元？茲分述如下：

㈠原告得依系爭租約第9條前段、第7條第4項，請求被告濱江公司、Ａ０２拆除系爭建物，並騰空返還系爭土地。

1.經查，瑠公管理處前與被告濱江公司於112年12月25日就系爭土地簽立系爭租約，為兩造所不爭執，而瑠公管理處係原告所屬組織，並非獨立之私法權利義務主體，又系爭土地係由原告依法管理之財產，瑠公管理處辦理其轄區財產之管理、收益，復屬其依組織規範及授權所掌事務，則瑠公管理處於其職掌範圍內對外所為系爭出租行為，其法律效果自應歸屬於其所屬之權利主體即原告，故原告主張系爭租約之法律效力直接歸屬於原告，而得由原告依系爭租約為主張，乃屬可採（以下為敘述之方便，即逕將系爭租約之出租方以原告稱之）。

2.按系爭租約第7條第4項前段乃約定：「乙方（按：即濱江公司）不得在租賃土地上搭建任何形式地上物，如有違反前揭約定情事，應自行拆除恢復原狀，並自行負擔相關費用」，系爭租約第9條前段則約定：「本租約提前終止或解除或屆期時，乙方（按：即濱江公司）應將土地騰空，並清除所有堆放及設置於土地上之雜物、設施，且須沿著地界架設圍籬後返還甲方（按：即原告）（惟經甲方書面同意保持原狀者，不在此限）」，有系爭租約可參（見本院卷第19至26頁）。而系爭租約第7條第4項前段約定之用語雖僅限制簽約之乙方即被告濱江公司不得於系爭土地上搭建地上物，惟審酌該約定之目的乃是在限制被告濱江公司對系爭土地之使用權限，避免系爭土地於租賃期間遭承租方搭建地上物使用，是其所限制之範圍自當不限於承租人被告濱江公司本身自行搭建地上物之情形，而應包含經被告濱江公司指示、同意或默許下所搭建地上物之情況，始符合該約定之真意。

3.經查，被告濱江公司於系爭租約之租賃期間內，有將系爭土地轉租予被告億利車行使用，為兩造所不爭執，而審酌被告

濱江公司同意被告億利車行使用系爭土地後，並無於契約禁止被告億利車行於系爭土地上興建地上物，或對被告億利車行之使用權限為任何限制，有房屋租賃契約書可參（見本院卷第211至215頁），且於被告億利車行與Ａ０６共同於系爭土地上興建系爭建物之過程中，亦未見被告濱江公司有何阻止或要求被告億利車行拆除之行為，應認被告濱江公司確有容任被告億利車行及Ａ０６於系爭土地上興建系爭建物之情形，而依前開說明，此亦應屬系爭租約第7條所限制之範圍，而被告濱江公司所容任他人搭建之系爭建物於系爭租約租期屆至時，仍存在於系爭土地上占用系爭土地，則原告依系爭租約第7條第4項、第9條前段規定，請求被告濱江公司及其連帶保證人被告Ａ０２將系爭建物拆除並返還系爭土地，即屬有據。

㈡原告得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告Ａ０６拆除系爭建物，並騰空返還系爭土地。至原告請求被告億利車行拆除建物並返還土地部分，為無理由。

1.按「所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。經查，按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年度台上字第2680號判決意旨參照），本件原告為系爭土地之管理機關，依上開說明，自得代國家依民法第767條規定主張所有權人之權利，合先敘明。

2.次按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限，是對房屋無所有權或事實上處分權者，自無從命其拆除該建物，是土地所有權人請求拆除占用土地之地上物，除應證明其為土地所有權人或依法得代所有權人行使物上請求權外，尚應證明其所列被告為地上物之所有人，或對

該地上物具有事實上處分權，而有拆除及處分該地上物之權能。倘被告既非地上物之所有人，對地上物亦無事實上處分權，即無從命其履行拆除地上物之義務（最高法院85年度台上字第3077號判決、102年度台上字第2053號判決意旨參照）。

3.經查，系爭建物為被告億利車行及Ａ０６共同興建，為兩造所不爭執，堪認其2人對系爭建物均有事實上處分權。而被告億利車行辯稱其已將其就系爭建物之事實上處分權轉讓與被告濱江公司，或辯稱其已拋棄系爭建物之事實上處分權，將會影響原告得否依民法第767條第1項規定向被告億利車行請求拆除系爭建物及返還系爭土地，爰分別認定如下。

4.被告億利車行辯稱其已將其就系爭建物之事實上處分權轉讓與被告濱江公司，為無理由。

⑴被告億利車行雖辯稱：其將系爭土地轉租給被告Ａ０６之租約於113年3月15日屆期後，其與被告順賓公司之實際負責人即被告Ａ０６、被告濱江公司之法定代理人即被告Ａ０２夫婦以及被告濱江公司之謝錦仁律師曾於113年5月7日開協調會，協調之結論為：「1.後續由被告濱江公司將系爭土地出租給被告順賓公司。2.被告Ａ０２以20,000元向被告億利車行購買系爭建物。」故被告億利車行已將系爭建物之事實上處分權讓與被告濱江公司，被告億利車行已無事實上處分權云云。然被告億利車行之上開辯詞為被告濱江公司所否認，被告億利車行雖稱其於協調會後，曾詢問謝錦仁律師「後續億利車行有相關責任嗎？」，謝錦仁律師乃向其表示：「濱江加油站與億利汽車租約已終止到期，後續沒有相關的責任。現在Ａ０２及夫人同意租地給順賓汽車沒有你億利汽車的事」等語，惟此部分僅屬被告億利車行之片面陳述，被告億利車行並未提出任何事證證明，自難認可採。

⑵被告億利車行雖又提出其與謝錦仁律師間之LINE對話紀錄欲為其佐證（見本院卷第257頁），惟從該對話紀錄僅可見被告億利車行向謝錦仁律師表示：「謝律師早安，有事請教

01 您，關於億利汽車承租濱江加油站已支付的押金10萬，及董
02 事長承諾一併購入地上貨櫃屋、遮雨棚、廁所2萬，總金額
03 共12萬。因董事長都會和您商討相關事宜，所以在此請教您
04 是否了解此匯入億利汽車的時間點。」等語，然未見謝錦仁
05 律師有任何回覆，故上開對話亦僅足認屬被告億利車行之單
06 方認知，尚難證明被告濱江公司或Ａ０２有何同意其所述之
07 情形。
08 ⑶且被告Ａ０６於本院審理中亦陳稱：113年5月7日有開協調
09 會，當時有說到系爭建物之產權問題，有說如果系爭建物有
10 轉租給被告順賓公司，被告億利車行對系爭建物之事實上處
11 分權就願意廉價拋售給被告濱江公司，但要有轉租才會成
12 立，後來被告濱江公司沒有轉租給被告順賓公司等語（見本
13 院卷第401至402頁），可見依被告Ａ０６之陳述，協調會當
14 日所約定被告億利車行將系爭建物之事實上處分權轉讓給被
15 告濱江公司，乃是以被告濱江公司轉租系爭建物給被告順賓
16 公司為條件，然該條件並未成就，自亦難認被告億利車行已
17 有轉讓系爭建物之事實上處分權給被告濱江公司之情形。
18 ⑷此外，被告億利車行並未再提出其他事證以實其說，是其此
19 部分辯詞，並非可採。
20 5.被告億利車行已將其就系爭建物之事實上處分權轉讓與被告
21 Ａ０６。
22 ⑴經查，依被告Ａ０６於本院審理中陳稱：被告億利車行有要
23 求被告Ａ０６簽立切結書，表示有關占用系爭土地之民刑事
24 責任都由被告順賓公司負責，被告億利車行已拋棄系爭建物
25 之權利給被告順賓公司承接等語（見本院卷第402頁），可
26 知被告億利車行前曾對被告Ａ０６表示要放棄對系爭建物為
27 任何使用、支配或管領之意思。
28 ⑵再觀諸被告億利車行所提出之被告Ａ０６113年5月2日所出
29 具之切結書（見本院卷第255頁），其上乃記載：「本人Ａ
30 ０６/汽車負責人順賓汽車/願意承擔負責因佔用台北市○○
31 區○○段0○段000地號土地（即系爭土地）使用營業。並再

（按：應是「在」之誤載）此聲明佔用之土地與億利汽車台北市○○區○○街000巷0號無任何關係。本人願意無條件負起一切法律責任，及賠償費用等相關責任，絕無異議。惟口說無憑，特此據結本切結書以茲證明。」等語，而該切結書之立書人姓名欄位乃是由被告Ａ０６簽名，可知被告Ａ０６亦有應被告億利車行之要求出具切結書，表明願意承擔占用系爭土地之一切法律責任。

⑶又參以系爭建物現況乃是掛著「順賓汽車」之招牌，有照片可參（見本院卷第39頁），而其實際使用者乃係被告Ａ０６及順賓公司，被告億利車行並未使用等情，業經被告億利車行及Ａ０６陳明在卷（見本院卷第322至323頁），可見被告億利車行客觀上對系爭建物亦已無實質管領力。

⑷綜合系爭切結書之作成背景、被告Ａ０６於本院之陳述、被告億利車行嗣後已完全退出系爭建物之使用及管理，而由被告Ａ０６持續占有、使用並實際支配系爭建物等情，可見被告億利車行與Ａ０６間並非單純約定由Ａ０６代負占用土地所生之法律責任，尚有使被告億利車行退出系爭建物之支配關係，而由被告Ａ０６承受其原有使用、收益及處分權能之意思。依雙方上開意思及嗣後客觀履行情形綜合判斷，堪認被告億利車行已將其就系爭建物之事實上處分權讓與被告Ａ０６。

⑸至被告億利車行於115年7月20日雖又具狀表示要拋棄其對系爭建物之事實上處分權，惟其事實上處分權既已轉讓予被告Ａ０６，如前所述，則其於115年7月20日即已無事實上處分權可得拋棄，併此敘明。

6.從上可知，被告億利車行既已將其就系爭建物之事實上處分權轉讓給被告Ａ０６，而被告Ａ０６並未提出其占用系爭土地有何法律上依據，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告Ａ０６拆除系爭建物及騰空返還系爭土地，乃屬有據。而被告億利車行既已喪失對系爭建物之事實上處分權，已無拆除及處分該建物之權能，原告亦未能舉證被告億

利車行有何直接或間接占用系爭土地之行為，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告億利車行拆除系爭建物及騰空返還系爭土地，即難認有據。

㈢原告得依民法第767條第1項前段規定，請求被告順賓公司遷讓返還系爭土地。至原告請求被告Ａ０５應騰空返還系爭土地部分，為無理由。

1.經查，觀諸原告所提出之系爭土地現場照片（見本院卷第39頁），可見系爭土地之系爭建物掛有「順賓汽車」之招牌，而系爭建物前方亦經停放數台小客車，並經以三角錐及圍欄將系爭建物前方之空地與外界區隔，故被告順賓公司確有占用系爭土地，堪以認定。而就原告主張被告順賓公司係無權占用系爭土地乙節，被告順賓公司經合法通知後並未到庭陳述或提出書狀主張或舉證其占有系爭土地具有何法律上權源，自難認其屬有權占有，是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告順賓公司騰空返還系爭土地，堪認有據。

2.原告雖亦請求被告Ａ０５騰空返還系爭土地云云。然依被告Ａ０５於本院審理中陳稱：系爭土地是被告Ａ０６在使用，被告Ａ０６是我兒子，他不在的時候，我會幫他看系爭土地，但我沒有使用等語（見本院卷第322頁），僅得認定被告Ａ０５係基於其與Ａ０６間之家屬關係，經被告Ａ０６指示或同意，於被告Ａ０６不在場時代為看顧系爭土地及其上物品，其對系爭土地並無獨立之占有意思，而係受Ａ０６指示而對系爭土地為事實上管領，依民法第942條規定，應僅屬Ａ０６之占有輔助人，而非獨立之直接占有人，而原告又未提出其他證據證明被告Ａ０５有何為自己占有系爭土地之情形，則原告依民法第767條第1項前段規定請求被告Ａ０５騰空返還系爭土地，即屬無據。

㈣原告得請求被告濱江公司、Ａ０２自115年11月3日按日連帶給付違約金1,729元，逾此範圍之請求，乃屬無據。

1.系爭租約第9條乃約定：「本租約提前終止或解除或屆期時，乙方（按：即濱江公司）應將土地騰空，並清除所有堆

放及設置於土地上之雜物、設施，且須沿著地界架設圍籬後返還甲方（按：即原告）（惟經甲方書面同意保持原狀者，不在此限），至遲應於租賃關係消滅後15日內履行完畢，且不得向甲方要求遷移費、土地改良費用、裝修費或其他任何名目之費用，否則自租賃關係消滅日起至依約返還土地日止，應支付甲方每日按日租金參倍計算之違約金（日租金依年租金除以365計算）。」

2.經查，原告與被告濱江公司間之系爭租約已於114年12月31日屆滿，為兩造所不爭執，而系爭建物現仍存在於系爭土地上，顯見被告濱江公司確有未將系爭土地騰空返還之事實，依系爭租約第9條約定，被告濱江公司即應自租賃關係消滅日起至返還土地日止，支付原告每日按日租金3倍計算之違約金，堪以認定。

3.而系爭租約關於租金乃約定為：「年租金為新臺幣1,014,646元整（按乙方承租土地範圍申報地價年息百分之六計算）」，則於申報地價逐年調整時，究竟是要直接依年租金1,014,646元計算，抑或是依調整後申報地價之年息6%計算，則有所不明，應依當事人之真意進行認定。而原告主張：其與被告濱江公司簽立系爭租約之租期為113年1月1日起至114年12月31日止，而於112年12月25日簽約時，113年之申報地價尚未公告，故簽約時乃暫以112年當時之申報地價計算租金如附表「簽約時年租金計算」欄所示，然於113年1月公告申報地價調整後，即依113、114年之申報地價計算租金如附表「調整後年租金計算」欄所示，原告已於113年5月函請被告濱江公司補繳因申報地價調整而衍伸之土地租金差額，亦經被告濱江公司於113年7月至12月間分期補繳完畢等情，有地價第二類謄本、瑠公管理處繳納收據、瑠公管理處113年5月13日農水瑠公字第1138953270號函、瑠公管理處自行收納款項統一收據為憑（見本院卷第27頁、第287至298頁），可見被告濱江公司於113年間對於原告要求補繳地價調整後之租金差異時，並無任何異議，且已分期補繳完

畢，足認原告與濱江公司就系爭租約之租金約定，應是約定要按租賃期間申報地價之年息6%計算。被告抗辯應單純以年租金1,014,646元計算之說法，與其於113年間陸續補繳租金差額之行為不符，並非可採。

4. 原告自陳被告濱江公司於租賃期間屆滿後已將系爭941地號土地返還予原告（見本院卷第11頁），是原告僅得就被告濱江公司尚未返還之系爭土地請求被告按日給付以日租金3倍計算之違約金，而原告與被告濱江公司就系爭土地所約定之年租金為450,763元（計算方式詳如附表），以此計算日租金之金額為1,235元（計算式：450,763元÷365≒1,235元，小數點以下四捨五入），是原告依系爭租約第9條約定得請求被告濱江公司自115年1月1日起至返還系爭土地之日止，按日給付以日租金1,235元之3倍計算之違約金。

5. 然按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」民法第250條定有明文。又「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年度台上字第1612號判決意旨參照）。而違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。

6. 原告依約雖可請求被告濱江公司給付按日以日租金1,235元之3倍計算之違約金，惟本院審酌原告因被告濱江公司未依

約返還系爭土地所受損害，應為其每日可得之租金收益1,235元，及原告因被告濱江公司違約而生之催告返還土地、處理相關事項所增加之成本，衡諸誠信原則、社會經濟狀況及一般租賃交易常態，堪認兩造約定之違約金應屬過高，應酌減至日租金之1.4倍即1,729元為宜。

7.又原告已以被告濱江公司交付之押租金744,736元，扣抵被告濱江公司自115年1月1日起算之逾期返還系爭土地之違約金，為兩造所不爭執，而自115年1月1日起至本件言詞辯論終結之日即115年11月2日止，共有306天，被告濱江公司於此段期間所應給付之違約金共529,074元，業經原告以押租金扣抵，是原告不得再為請求。至抵充後所餘押租金215,662元，於本件言詞辯論終結時，被告濱江公司自115年11月3日起之違約金債務尚未發生，其日後是否發生及實際數額，尚繫於被告濱江公司何時履行騰空返還系爭土地之義務而定，自無從於本件預以剩餘押租金抵充尚未發生之違約金債務。是原告請求被告濱江公司自115年11月3日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付1,729元，仍屬有據。又被告Ａ０２既為被告濱江公司之連帶保證人，則原告請求被告Ａ０２就上開給付負連帶責任，自亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約第7條第4項、第9條約定，請求被告濱江公司、Ａ０２拆除系爭建物並騰空返還系爭土地；又依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告Ａ０６拆除系爭建物並騰空返還系爭土地，及依同條項前段規定請求被告順賓公司騰空返還系爭土地；另依系爭租約第9條約定，請求被告濱江公司及Ａ０２應自115年11月3日起至騰空返還系爭土地之日止，按日連帶給付原告1,729元，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，原告及被告濱江公司、Ａ０２、Ａ０６均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之，並依民事訴訟法第392條第2項規定依職權酌定相當之擔

保金額宣告被告順賓公司得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

本院審酌原告訴之聲明第一項雖就被告億利車行拆除系爭建物、返還系爭土地及被告Ａ０５返還系爭土地部分受敗訴判決，惟原告請求拆除系爭建物及返還系爭土地之主要目的，已因其對被告濱江公司、Ａ０２、Ａ０６及順賓公司之請求獲准而達成，原告上開敗訴部分相較於其所獲勝訴之經濟利益，應認尚屬甚微，爰依民事訴訟法第79條規定，命由被告濱江公司、Ａ０２、Ａ０６及順賓公司共同負擔訴訟費用。

又原告訴之聲明第2項之請求為起訴後所生之違約金，並不在核定訴訟標的價額之範圍內，爰不另就此部分與訴之聲明第一項區分酌定訴訟費用負擔之金額，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　17　　日

民事第九庭　法　官　許容慈

以上正本係照原本作成。

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。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　　11　　月　　17　　日

書記官　林宜霈

附表：

地號（臺北市中山區大佳段二小段）	面積（M²）（A）	簽約時年租金計算		調整後年租金計算	
		112年申報地價（元/M²）（B）	年租金（元）（計算式：A×B×0.06，小數點以下四捨五入）	113、114年申報地價（元/M²）（C）	年租金（元）（計算式：A×C×0.06，小數點以下四捨五入）
941	340.29	28,265	577,098	29,164	595,453

（續上頁）

939	224.75	32,447	437,548	33,427	450,763
合計			1,014,646		1,046,216