臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第601號

上　訴　人　江麗琴
　　柯季遠
　　柯季寧
　　柯季銓
　　柯季驄
共　　同
訴訟代理人　李鴻維律師
上　訴　人　昆信機械工業股份有限公司
法定代理人　陳維澤
訴訟代理人　楊舜麟律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國109年5月27日臺灣士林地方法院108年度重訴字第9號第一審判決各自提起上訴，上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄並為訴之追加，本院於110年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於㈠駁回江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄後開第二項請求部分及該部分假執行之聲請；㈡命昆信機械工業股份有限公司給付逾新臺幣玖拾捌萬玖仟貳佰伍拾元，及其中新臺幣柒拾萬捌仟柒佰伍拾元自民國一百零八年二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，並該部分假執行之宣告；暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄㈠部分，昆信機械工業股份有限公司應將坐落新北市○○區○○○○段○○○○○○○○○○○○○○地號土地上如附圖編號A所示水泥地面（858平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還與江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄及其他共有人全體；並應自民國一百零八年九月二十五日起至拆除前開水泥地面之日止，按月給付江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄新臺幣參萬壹仟捌佰柒拾伍元。

上開廢棄㈡部分（除其中新臺幣壹佰肆拾壹萬玖仟元自民國一百

零八年二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分外），江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

兩造其餘上訴均駁回。

昆信機械工業股份有限公司應將坐落新北市○○區○○○○段○○○○○○地號土地上如附圖編號B所示水泥地面（64平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還與江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄及其他共有人全體。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），關於江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄上訴部分，由昆信機械工業股份有限公司負擔十分之九，餘由江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄負擔。關於昆信機械工業股份有限公司上訴部分，由江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄負擔百分之十七，餘由昆信機械工業股份有限公司負擔。追加之訴訴訟費用由昆信機械工業股份有限公司負擔。

本判決主文第二項前段所命給付部分，於江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄以新臺幣參佰伍拾壹萬元供擔保後得假執行，但昆信機械工業股份有限公司如以新臺幣壹仟零伍拾伍萬參仟肆佰元預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項後段所命給付部分，就各月已到期部分，於江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄按月以新臺幣壹萬零陸佰貳拾伍元供擔保後得假執行，但昆信機械工業股份有限公司如按月以新臺幣參萬壹仟捌佰柒拾伍元預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第五項所命給付部分，於江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄以新臺幣貳拾陸萬貳仟肆佰元供擔保後得假執行，但昆信機械工業股份有限公司如以新臺幣柒拾捌萬柒仟貳佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人昆信機械工業股份有限公司（下逕稱昆信公司）法定代理人原為陳德福，嗣於本院審理中變更為陳維澤，並據其

聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀、新北市政府民國110年10月15日函、昆信公司變更登記表可參（見本院卷二第75、79頁至87頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄（下單獨均逕稱姓名，合稱江麗琴等5人）於原審起訴主張其等及訴外人陳德勝、陳德福於100年1月1日與昆信公司簽立基地租賃契約書（下稱系爭租賃契約），將坐落新北市○○區○○○○段000000○000000地號土地（下單獨逕稱地號，合稱系爭土地）所有權應有部分範圍各1/2出租與昆信公司建築房屋，昆信公司於租賃期間逾越約定使用範圍，且於租期屆滿後未依約回復原狀、返還系爭土地，爰依系爭租賃契約12條、第13條、第14條約定及民法第767條第1項、第821條、第179條規定，於原審聲明請求如附表一「江麗琴等5人起訴聲明」欄所示（見原審卷第143、253、296頁）。原審判決如附表一「原審判決」欄所示江麗琴等5人部分勝訴，兩造就各自敗訴部分提起上訴（上訴範圍各如附表一「江麗琴等5人上訴聲明」欄、「昆信公司上訴聲明」欄所示），江麗琴等5人於本院追加請求昆信公司應將319-11地號土地上如108年6月28日新北市淡水地政事務所（下稱淡水地政事務所）土地複丈成果圖（下稱附圖）編號B所示水泥地面（面積64平方公尺）拆除，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體（見本院卷一第34、116頁、本院卷二第224頁）。核江麗琴等5人所為上開追加之訴，與原訴訟之請求均係本於系爭租賃契約屆至後所生回復原狀、無權占有系爭土地爭議之同一基礎事實，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

三、次按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款雖應表明於上

訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年渝抗字第66號判例意旨參照）。江麗琴等5人原上訴聲明：「⑶昆信公司應給付江麗琴等5人新臺幣（下同）157萬9,680元及自原審民事追加起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按週年利率5%計算之利息」，嗣本院審理中減縮前開上訴聲明為：「⑶昆信公司應給付江麗琴等5人53萬8,803元及自原審民事追加起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見本院卷二第224、225頁），江麗琴等5人所為上訴聲明之減縮，合於前開規定，應予准許，減縮部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理範圍。

貳、實體方面：

一、江麗琴等5人主張：伊等與訴外人陳德勝、陳德福為系爭土地共有人，共同於100年1月1日與昆信公司簽立系爭租賃契約，約定出租系爭土地所有權應有部分各1/2與昆信公司建築房屋，租賃期限自100年1月1日至105年12月31日止，每月租金7萬5,000元，租賃期限屆滿後應將系爭土地上之廠房建物及工作物拆除回復原狀後返還。詎系爭租賃契約期限屆滿後，昆信公司遲至108年9月20日始拆除如附圖編號A所示之房屋（門牌號碼新北市○○區○○○○000○0號，面積858平方公尺，下稱系爭房屋）結構體，且仍留存昆信公司其興建系爭房屋所鋪設水泥地面，且附圖編號B（面積64平方公尺）空地亦鋪設水泥地面，昆信公司未依約將系爭土地回復原狀解除占有，致伊等無法使用系爭土地，爰依系爭租賃契約第12條、第13條約定及民法第767條第1項、第821條規定，擇一請求昆信公司拆除如附圖編號A、B所示水泥地面（面積各858、64平方公尺），及依系爭租賃契約第14條約定及民法第179條規定，擇一請求昆信公司給付106年1月1日起至107年12月31日期間，按伊等應有部分比例3/8計算之租金、違約金或相當於租金之不當得利共381萬3,750元本息，

108年1月1日起至同年9月24日期間，按伊等應有部分比例3/8計算之租金、違約金或相當於租金之不當得利共141萬9,000元，及自108年9月25日起至拆除如附圖編號A所示水泥地面之日止，按月給付伊等31萬5,000元之租金、違約金或相當於租金之不當得利。又昆信公司於租賃期間逾越其所承租使用系爭土地範圍營建廠房，無權占用系爭土地128.25平方公尺，伊等自得依民法第179條規定，請求昆信公司返還無權占用128.25平方公尺相當於租金之不當得利53萬8,803元本息等語（江麗琴等5人逾上開部分之請求，經原審判決其敗訴，分別未經其等聲明不服，或減縮上訴聲明如前述，該等已確定部分，非本院審理範圍，不予論述）。

二、昆信公司則以：系爭租賃契約租期屆期後，江麗琴等5人及其他系爭土地共有人陳德福、陳高美惠、陳維澤等人曾於106年初協議暫時擱置系爭房屋拆除、返還系爭土地事宜，免除伊拆除系爭房屋回復原狀及繼續支付租金義務，江麗琴等5人不得請求伊給付106年1月1日至拆除系爭房屋、返還系爭土地為止之租金、違約金或不當得利。又縱認伊未遵期返還系爭土地應負系爭租賃契約第14條約定給付違約金義務，應以系爭租賃契約所約定租金7萬5,000元為計算基礎，系爭租賃契約所約定違約金達租金11.2倍，明顯過高有酌減必要。又伊於108年9月20日拆除系爭房屋完成回復原狀，江麗琴等5人仍請求伊拆除附圖編號A、B所示水泥地面，並於拆除前按月給付租金、違約金或不當得利31萬5,000元，並無理由。再者，伊為訴外人柯銘達（94年1月13日死亡，繼承人為江麗琴等5人）、柯銘貴、陳德勝【105年7月23日死亡，繼承人為原審共同被告陳高美惠、陳維澤、陳衍派、陳綺蓁（下稱陳高美惠等4人）】、陳德福（下合稱柯銘達等4人）於65年6月間所共同投資設立，柯銘達等4人為分割前319-11、319-13號土地及同段354-1地號土地（下合稱系爭分割前土地）所有權人，共同於67年間出具土地使用權同意書（下稱系爭同意書），同意伊使用系爭分割前土地全部作為建

築、規劃、設計廠房及出入通道使用，伊於67年1月至71年間陸續興建完成系爭房屋【包括經改制前臺北縣政府工務局67使字2551號使用執照（下稱系爭使用執照）登記之主廠房（面積793.75平方公尺，下稱系爭廠房）、L型倉庫及廚房（下稱系爭倉庫、系爭廚房）】，伊自67年起持續占有使用系爭分割前土地，該土地嗣陸續於附表二所示時間分割及註銷編定為如附表二「變動後地號」欄所示之9筆土地（以下單以地號稱之，合稱系爭9筆土地），系爭土地之所有人則迭經買賣等原因，變更為如附表三所示。伊與江麗琴等5人及陳勝德、陳勝福分別於95年1月1日、100年1月1日簽立基地租賃契約書（下稱95年租賃契約）、系爭租賃契約時，系爭房屋已興建完成，前開租賃契約係延續伊與柯銘達等4人間所約定土地使用現況而來，伊長期使用系爭分割前土地範圍全部，不因該土地嗣後分割或簽立系爭租賃契約而有影響，江麗琴等5人歷來對伊使用系爭土地範圍均無意見，伊並無江麗琴等5人所指逾越系爭租賃契約約定使用範圍情事。另系爭租賃契約雖約定承租範圍為系爭土地所有權應有部分各1/2，然伊就系爭土地其餘應有部分範圍，乃係與江麗琴等5人及其他共有人間成立使用借貸契約，伊對系爭土地全部為有權占有，江麗琴等5人依民法第179條規定請求伊給付100年1月1日至105年12月31日期間不當得利53萬8,803元本息，乃無理由等語，資為抗辯。

三、江麗琴等5人於原審起訴聲明如附表一「江麗琴等5人起訴聲明」欄所示，原審判決如附表一「原審判決」欄所示，江麗琴等5人就其敗訴部分提起一部上訴，並為訴之追加，昆信公司就其敗訴部分提起全部上訴。江麗琴等5人上訴聲明：㈠原判決關於駁回江麗琴等5人後開第2項請求部分廢棄。㈡上開廢棄部分：⑴昆信公司應將系爭土地上如附圖編號A所示水泥地面（面積858平方公尺）拆除，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體。⑵昆信公司應自108年9月25日起至拆除前項水泥地面止，再按月給付江麗琴等5人

31萬5,000元。⑶昆信公司應給付江麗琴等5人53萬8,803元及自原審民事追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑷願供擔保請准宣告假執行。江麗琴等5人並追加聲明：㈠昆信公司應將319-11地號土地上如附圖編號B所示水泥地面（面積64平方公尺）拆除，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體。㈡願供擔保請准宣告假執行。昆信公司就江麗琴等5人之上訴及追加之訴，於本院答辯聲明：㈠江麗琴等5人之上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。昆信公司上訴聲明：㈠原判決不利昆信公司部分廢棄。㈡上開廢棄部分，江麗琴等5人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。江麗琴等5人就昆信公司之上訴，於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷一第117、118頁）

㈠系爭土地之共有人及應有部分比例，如附表三所示（見原審卷第51至54頁）。

㈡訴外人柯銘達於94年1月13日死亡，由其配偶江麗琴及子女柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄繼承如附表三所示之柯銘達所有之系爭土地權利範圍，尚未辦理繼承登記（見原審卷第20、22、24、51、53頁）。

㈢昆信公司於系爭土地及同段第354-1地號土地上，興建同段362建號建物即如附圖編號A所示之門牌號碼新北市○○區○○○○00000號一層鋼架造之房屋，建築本體面積793.75平方公尺、防空避難設備40平方公尺，前開建物於67年9月22日取得系爭使用執照，當時昆信公司之法定代理人為柯銘達（見原審卷第96、307頁）。

㈣昆信公司於100年1月1日與江麗琴等5人、訴外人陳德勝、陳德福簽立系爭租賃契約，約定由昆信公司承租系爭土地所有權應有部分各1/2，作為建築房屋使用，租賃期限自100年1月1日至105年12月31日止，租金每月7萬5,000元，租金分配比例為江麗琴等5人取得3/8即2萬8,125元；陳德勝及陳德福

各取得5/16即2萬3,437元，並由昆信公司當時之法定代理人陳德勝擔任該公司之連帶保證人。昆信公司於訂約時即交付擔保金15萬元與全體出租人（見原審卷第30至33、151頁）。

㈤兩造不爭執原審108年4月29日測量勘驗筆錄及原審卷第99至133頁勘驗照片，系爭房屋分別占用319-11地號土地面積255平方公尺、319-13地號土地面積603平方公尺，共計858平方公尺（見原審卷第136、216頁）。

㈥昆信公司於108年9月20日拆除系爭房屋，並於同年月23日具狀陳報，並催告江麗琴等5人於10日內辦理點交，經其等於108年9月24日收受前開陳報狀（見原審卷第156至159、199、200、255頁）。

五、江麗琴等5人主張昆信公司於系爭租賃契約期限屆至後未回復原狀返還系爭土地，依系爭租賃契約第12條、第13條約定及民法第767條第1項、第821條規定，擇一請求昆信公司拆除如附圖編號A、B所示水泥地面，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體，並依系爭租賃契約第14條約定及民法第179條規定，擇一請求昆信公司給付106年1月1日起至107年12月31日期間，按江麗琴等5人共同繼承之被繼承人柯銘達應有部分比例3/8計算之租金、違約金或相當於租金之不當得利共381萬3,750元本息，108年1月1日起至108年9月24日期間，按江麗琴等5人應有部分比例3/8計算之租金、違約金或相當於租金之不當得利共141萬9,000元，及自108年9月25日起至拆除如附圖編號A所示水泥地面之日止，按月給付江麗琴等5人31萬5,000元之租金、違約金或相當於租金之不當得利，另依民法第179條規定，請求昆信公司返還無權占用系爭土地128.25平方公尺相當於租金之不當得利53萬8,803元本息等情，為昆信公司所否認，並以前詞置辯。本件爭點應為：㈠江麗琴等5人依系爭租賃契約第14條約定、民法第179條規定，擇一請求昆信公司給付106年1月1日起至107年12月31日之租金、違約金或相當於租金之不當

得利共381萬3,750元本息，108年1月1日起至同年9月24日之租金、違約金或相當於租金之不當得利共141萬9,000元，有無理由？㈡江麗琴等5人依系爭租賃契約第12、13條約定、民法第767條第1項、第821條規定，擇一請求昆信公司拆除如附圖編號A、B所示水泥地面，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體，有無理由？㈢江麗琴等5人依系爭租賃契約第14條約定、民法第179條規定，擇一請求昆信公司自108年9月25日起至拆除如附圖編號A所示水泥地面之日止，按月給付31萬5,000元之租金、違約金或相當於租金之不當得利，有無理由？㈣江麗琴等5人依民法第179條規定，請求昆信公司給付100年1月1日至105年12月31日期間，無權占用系爭土地128.25平方公尺之相當於租金之不當得利53萬8,803元本息，有無理由？

㈠江麗琴等5人依系爭租賃契約第14條約定、民法第179條規定，擇一請求昆信公司給付106年1月1日起至107年12月31日之租金、違約金或相當於租金之不當得利共381萬3,750元本息，108年1月1日起至同年9月24日之租金、違約金或相當於租金之不當得利共141萬9,000元，有無理由？

⑴查系爭租賃契約約定昆信公司承租系爭土地所有權應有部分各1/2，作為建築房屋使用，租賃期限自100年1月1日至105年12月31日止，租金每月7萬5,000元，昆信公司係於108年9月20日拆除系爭房屋，於同年月23日具狀陳報並催告江麗琴等5人於10日內辦理點交，江麗琴等5人於108年9月24日收受前開陳報狀之情，已如不爭執事項㈣、㈥所示，核與原審108年4月29日測量勘驗筆錄所載系爭房屋由昆信公司占有使用情節相符（見原審卷第91至95頁），並與現場照片（見原審卷第99至132、174至182頁），及原審囑託新北市淡水地政事務所現場鑑測所繪製附圖所示系爭房屋占有系爭土地如編號A部分面積858平方公尺（見原審卷第136頁）相符。

⑵按「乙方（即昆信公司）因終止契約或租期屆滿不另訂新契約續租時，應將租賃標的基地回復原狀返還甲方（即江麗琴

等5人、陳高美惠等4人及陳德福）」、「乙方於依前條規定返還基地時，應先將承租基地之廠房建物及工作物以自費收回拆除，回復原狀。反之，甲方得逕行拆除之，費用則由乙方負擔」、「乙方如有違反本契約不履行返還租賃物之義務，或擅將承租地轉租或供他人使用時，應按月給付甲方新台幣肆拾貳萬元整之租金外，應另外按月再支付新台幣：肆拾貳萬元整，作為不履行返還租賃物之懲罰性違約金，直至基地返還時止」，系爭租賃契約第12條、第13條、第14條定有明文（見原審卷第31頁）。昆信公司既不爭執於系爭租賃契約約定租賃期間之期限屆至後，迄至108年9月20日始拆除系爭房屋，並於同年月23日具狀陳報並催告江麗琴等5人於10日內辦理點交，江麗琴等5人於108年9月24日收受前開陳報狀之情，則江麗琴等5人主張自106年1月1日起至108年9月24日為止，昆信公司應負系爭租賃契約第14條約定給付租金、懲罰性違約金義務，已屬有據。

⑶昆信公司雖抗辯系爭江麗琴等5人及土地共有人陳德福、陳高美惠、陳維澤等人曾於106年初協議暫時擱置系爭房屋拆除、返還系爭土地事宜，免除其拆除系爭房屋回復原狀及繼續支付租金義務云云，然已為江麗琴等5人所否認，且證人陳高美惠證述：伊曾於106年間與江麗琴、柯季遠、柯季銓、陳維澤在歐華飯店碰面，當天是與江麗琴簽灰窯子段土地出租契約，陳維澤曾說旁邊工廠有人要承租系爭土地，問江麗琴有沒有要租，江麗琴表示出租收入不高還要報稅，再說，陳維澤、柯季銓、柯季遠沒表示意見，當時在場的人沒有講到要把系爭土地上廠房拆掉，只有講出租的事情，系爭土地其他共有人沒有出席該次聚會等語（見本院卷一第238至240頁）。證人陳維澤證述：江麗琴、陳高美惠等人於106年間在歐華飯店聚會時，伊曾在場，是要簽訂灰窯子段土地出租契約，因與系爭土地相鄰的加工廠、製造商想承租系爭土地作為倉庫，伊告知陳高美惠，陳高美惠向江麗琴說明，江麗琴回答如陳高美惠證詞所述，當日未談到要將系爭房屋

拆除返還地主，其他共有人事前沒有表達過要拆除系爭房屋，在場之人就系爭土地日後如何處理沒有達成共識等語（見本院卷一第241至244頁）。證人陳高美惠、陳維澤均證述陳高美惠詢問江麗琴有關出租系爭土地事項，江麗琴並未應允，且未談及拆除系爭房屋內容，系爭土地如何處理沒有共識之情，並無昆信公司所辯擱置系爭房屋拆除、返還系爭土地事宜及免除其拆除系爭房屋回復原狀及繼續支付租金義務等情。此外，昆信公司復未提出其他證據，足以證明上開抗辯事實為真，昆信公司上開抗辯自未可採。

⑷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。但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，債權人於債務人不履行時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償。民法第250條定有明文。除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額（最高法院95年度台上字第627號判決意旨參照）。查系爭租賃契約第14條約定：「乙方如有違反本契約不履行返還租賃物之義務，或擅將承租地轉租或供他人使用時，應按月給付甲方新台幣肆拾貳萬元整之租金外，應另外按月再支付新台幣：肆拾貳萬元整，作為不履行返還租賃物之懲罰性違約金，直至基地返還時止」，核其約定意旨，係約定昆信公司違反約定，不履行返還系爭土地義務，應按月負擔給付出租人42萬元責任，並應另外按月支付懲罰性違約金42萬元，迄至返還系爭土地為止，核其約定給付租金42萬元性質乃違約金之約定，且兩造未明訂該租金給付為懲罰性違約金，堪認該約定乃損害賠償總額預定性質之違約金，至於另外應給付42萬元，則已明訂為懲罰性違約金。兩造亦不爭執系爭租賃契約第14條前段約定按月給付42萬元部分為損害賠償總額預定性質之違約金，後段則為懲罰性違約金約定之情（見本院卷一第190頁）。

⑸又按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。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年台簡上字第20號判決意旨參照）。尤以當事人約定懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，自應加以斟酌（最高法院109年度台上字第2490號判決意旨參照）。昆信公司抗辯系爭租賃契約第14條約定違約金過高應酌減，係以系爭租賃契約約定按月給付違約金42萬元及懲罰性違約金42萬元，已達約定租金11.2倍，以損害賠償總額預定性質違約金42萬元計算，相當於每坪月租金為1,440元，明顯高於系爭土地之租金市價行情，且兩造既約定每月租金為7萬5,000元，縱有債務不履行情事，出租人所受實際損害為7萬5,000元租金，應酌減為相當於每月租金7萬5,000元等語。查319-11、319-13地號土地面積為335平方公尺、629平方公尺（見本院卷一第353、359頁），如以兩造所約定每月租金7萬5,000元計算，每坪每月租金約為257元｛7萬5,000元÷（【335㎡＋629㎡】×0.3025）＝257元，元以下4捨5入，以下同｝，如以兩造所約定每月違約金42萬元計算，則每坪每月應負擔違約金約為1,440元｛42萬元÷（【335㎡＋629㎡】×0.3025）＝1,440元｝。江麗琴等5人雖以違約金約定42萬元，係因系爭土地為第五種住宅區，有淡海新市鎮特定區第一期細部計畫案（見原審卷第223、224頁），公告土地現值於100年1月間為8,000元/平方公尺，106年1月間已上漲至1萬2,400元（見原審卷第170、172頁），上漲幅度約為1.55倍，因工廠用地及第五種住宅區之建蔽率因工廠未拆除之新舊建物合計不得超過70％，系爭房屋建蔽率已達49.87％，超過第五種住宅區建蔽率35％，且僅能再使用20.13％（70％－49.87％＝20.13％）作為一層樓之工廠使用，且工廠用地與第五種住宅區之容積率

差異達4.57倍（320％÷70％＝4.57），昆信公司如未能履約，系爭土地整體價值銳減，故違約金約定42萬元，扣除原來租金7萬5,000元達4.6倍（【42萬元－7萬5,000元】÷7萬5,000元＝4.6），與上開容積率差異約為相當，違約金約定即以此計算而來等語（見原審卷第257、258、本院卷一第142、143頁）。然系爭土地位於新北市淡水區郊區，對外連接淡金路通往各市區，周邊多為工廠，並無商業活動，未臨近行政機關或公園、公車站牌，系爭房屋早已廢棄未使用多時，未供水、供電，現場雜草叢生之情，有原審測量勘驗筆錄（見原審卷第97頁）及現場照片（見原審卷第99、100頁）可據，系爭土地使用目的受限，且昆信公司已未使用系爭房屋，占有系爭土地所得利益甚少。又昆信公司抗辯淡海新市鎮土地招租開價行情約為每坪每月222元，必須接鄰濱海沙崙站、住商混合區域，招租開價行情方達每坪每月500元，淡水捷運站附近商業中心土地，每月租金才有每坪每月1,040元水準，接近系爭土地之同段279-18地號土地每坪每月租金為68元之情，有其所提出租廣告（見本院卷一第151、153頁）、實價登錄查詢資料（見本院卷二第243、245頁）可據。本院審酌江麗琴等5人主張違約金約定計算基礎縱係屬實，僅屬出租人預期昆信公司依據系爭租賃契約履行拆屋還地回復原狀，出租人所得使用系爭土地利益，然系爭租賃契約既約定每月租金7萬5,000元，出租人因昆信公司未依約回復原狀返還系爭土地，所受損害即為不能使用收益系爭土地即相當於租金7萬5,000元，且昆信公司已舉證系爭土地所坐落淡海新市鎮土地出租行情，未逾系爭租賃契約所約定每月7萬5,000元，故昆信公司如按月給付7萬5,000元，已足以填補出租人所受損害。本院審酌上情及其他一切情事，認出租人依系爭租賃契約第14條約定所得請求租金即違約金金額應酌減至每月7萬5,000元，懲罰性違約金則應酌減為每月1萬元計算，合計為每月8萬5,000元（7萬5,000元＋1萬元＝8萬5,000元），方能彌補出租人因昆信公司違約所受損害

及達成系爭租賃契約第14條約定目的在促使昆信公司遵約履行意旨，而逾此部分之違約金及懲罰性違約金金額，核屬過高，不應准許。則昆信公司應給付106年1月1日起至107年12月31日之違約金、懲罰性違約金應為204萬元（8萬5,000元x24月＝204萬元）。另按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。且按債務已屆清償期者，儘先抵充，民法第322條第1款定有明文。昆信公司前已給付出租人擔保金即押租金15萬元，有系爭租賃契約可據（見原審卷第31頁），且為兩造所未爭執，昆信公司因未履行返還系爭土地義務致應給付106年1月1日起至107年12月31日之違約金、懲罰性違約金204萬元，自應盡先扣除上開押租金15萬元，經扣除後昆信公司尚應給付出租人106年1月1日起至107年12月31日之違約金、懲罰性違約金為189萬元（204萬元－15萬元＝189萬元）。是昆信公司應給付106年1月1日起至107年12月31日之違約金、懲罰性違約金應為189萬元，108年1月1日起至108年9月24日之違約金、懲罰性違約金應為74萬8,000元（【8萬5,000元x8月】＋【8萬5,000元x24/30】＝74萬8,000元）。

⑹再按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條前段定有明文。系爭租賃契約之出租人對昆信公司之違約金、懲罰性違約金債權乃為可分之債，且系爭租賃契約已約定江麗琴等5人租金分配比例為3/8（見原審卷第33頁），為兩造所不爭執，足認出租人間就本於系爭租賃契約所得向昆信公司請求之債權，包括租金、違約金、懲罰性違約金債權，已約定江麗琴等5人所得分配比率為3/8，據此，江麗琴等5人依系爭租賃契約第14條約定得向昆信公司請求給付106年1月1日起至107年12月31日之違約金、懲罰性違約金應為70萬8,750元（189萬元x3/8＝70萬8,750元），江麗

琴等5人得向昆信公司請求給付108年1月1日起至同年9月24日之違約金、懲罰性違約金應為28萬0,500元（74萬8,000元x3/8＝28萬0,500元）。另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。從而，江麗琴等5人請求昆信公司並應給付其中70萬8,750元自原審起訴狀繕本送達翌日即108年2月21日（見原審卷第44頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬依法有據。

⑺江麗琴等5人依系爭租賃契約第14條約定請求昆信公司給付106年1月1日起至107年12月31日之違約金、懲罰性違約金應為共70萬8,750元本息，及昆信公司請求給付108年1月1日起至108年9月24日之違約金、懲罰性違約金應為共28萬0,500元，既有理由，已如上述，則其另依民法第179條規定為不當得利之請求權選擇合併競合主張，為同上請求，本院毋庸再為審究。

㈡江麗琴等5人依系爭租賃契約第12、13條約定、民法第767條第1項、第821條規定，擇一請求昆信公司拆除如附圖編號A、B所示水泥地面，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體，有無理由？

⑴系爭房屋係由系爭分割前土地全體所有權人（陳德勝、陳德福、柯銘貴、柯銘達）出具系爭同意書，同意昆信公司（時任法定代理人為柯銘達）建築一層鋼造建築物1座，昆信公司於67年間申請建造執照，嗣於同年間取得系爭使用執照，廠房面積793.75平方公尺、防空避難設備40平方公尺之情，有建照執照申請書（見本院卷二第99、100頁）、土地登記謄本（見本院卷二第107至137頁）、土地使用權同意書（見

本院卷二第139頁）、使用執照（見原審卷第307頁）可據，並經本院向新北市政府調閱上開建造執照、系爭使用執照卷核閱屬實（見本院卷一第421、423頁）。又昆信公司以其自營建上開廠房始，即占有使用系爭分割前土地，且至少自71年間起，其已在系爭分割前土地營建4棟大小不一廠房（包含已取得系爭使用執照建築物），並有空地、大門連接馬路便利人車進出，未再有增建情事，嗣系爭分割前土地於附表二所示時間分割及註銷編定為如附表二「變動後地號」欄所示之9筆土地之情，則據該公司提出71年9月29日、93年11月7日、95年6月28日、100年7月24日、105年7月5日航照圖（見本院卷一第333至341頁）為證，並有附表二「變動後地號」欄所示之9筆土地之土地登記謄本及異動索引（見本院卷一第353至402頁）可據，且為江麗琴等5人所不爭執（見本院卷二第34、35頁）。證人陳維澤亦證述：陳德勝為伊父親，伊自93年3月開始任職昆信公司擔任生產管理員工，伊記憶中附表二「變動後地號」欄所示之9筆土地67年間就有廠房，廠房入口是柏油道路，L型建築是倉庫及警衛室，紅色屋頂部分為主要工作地區，後面區域與別的廠房相鄰，是作為廚房煮飯使用，昆信公司廠房就是105年7月5日航照圖所示L型建築與紅色屋頂的位置，伊自93年間任職後，昆信公司沒有增建或擴建廠房，伊不清楚何時增建使用執照以外建物，105年航照圖所示廠房與伊93年間任職時相同等語（見本院卷二第18至28頁），核與昆信公司法定代理人陳德福到庭陳述：昆信公司廠房自67年營建後即無進行廠房擴建，廠房有使用執照部分只有中間廠房部分，前面倉庫及後面吃飯處為後來增建，93年11月7日航照圖所示中間紅色屋頂部分是原始廠房，前面L型部分為增建，後面紅色屋頂部分亦為增建，原始建築及增建一直使用至108年間方拆除，都沒有變更，也沒有地主反對昆信公司使用上開廠房坐落土地等語（見本院卷二第28至35頁）相符。經比對附圖所示系爭房屋坐落位置及上開航照圖所示昆信公司廠房坐落位置，

並參酌系爭分割前土地因分割及註銷編定為如附表二「變動後地號」欄所示之9筆土地，證人陳維澤證述內容及昆信公司法定代理人陳德福陳述情節，已可認系爭土地自67年間由昆信公司興建廠房後迄至108年間拆除系爭房屋為止，已申請使用執照之系爭廠房及增建之系爭倉庫、系爭廚房所坐落位置及廠房至大門連接馬路之空地（包括附圖編號A、B所示），全部均為昆信公司占有使用事實。

⑵本院函請淡水區農會提供陳德勝00000000000000號帳號自90年3月22日至103年3月22日帳戶交易明細表，該帳戶自90年4月間即按月有7萬5,000元存入（見本院卷一第135至140頁），兩造不爭執7萬5,000元為昆信公司給付系爭土地租金之情（見本院卷一第312、313頁）。且兩造所簽訂系爭租賃契約，租賃期限自100年1月1日至105年12月31日，兩造另有簽訂自95年1月1日起至99年12月31日止之95年租賃契約，租賃標的均為系爭土地，租金亦為每月7萬5,000元，有該95年租賃契約（見本院卷一第345至349頁）可據，兩造亦不爭執。昆信公司法定代理人陳德福陳述：昆信公司於105年以前給付系爭土地租金為每月7萬多元，上述2份租賃契約均為昆信公司與地主簽訂之租約，95年以前沒有簽訂書面租約，口頭約定，租金也是7萬多元，95年間簽定書面租約，是江麗琴提議，因繳稅及財務透明化需求，所以簽定書面租約，租約由陳德勝與江麗琴簽訂，陳德勝再拿給伊簽名，伊聽陳德勝說，江麗琴因收入多，怕土地租金太便宜，稅捐稽徵機關會查帳，所以租賃標的記載系爭土地所有權應有部分各2分之1，但該租金是昆信公司整個廠房坐落土地租金，昆信公司是使用系爭土地全部，95年以前租金全部由陳德勝處理等語（見本院二第28至35頁）。證人陳維澤證述：昆信公司前法定代理人柯銘達過世後，由伊父親陳德勝擔任董事長，伊曾在場聽陳德勝與江麗琴聊天，江麗琴希望租賃關係書面化，讓公司可以報稅，陳德勝希望租金維持原狀就好，江麗琴表示是否寫一半就好，比較合理，才不會被稅捐稽徵機關

查帳，陳德勝曾向伊說2分之1只是文字上形式表達而已，實際上是使用土地全部等語（見本院卷二第18至27頁）。審酌系爭土地自67年間由昆信公司興建廠房後迄至108年間拆除系爭房屋為止，已申請使用執照之系爭廠房及增建之系爭倉庫、系爭廚房所坐落位置及廠房至大門連接馬路之空地，全部均為昆信公司占有使用事實，且上述2份租賃契約約定租金每月7萬5,000元與未簽訂書面租賃契約前給付租金金額相同，又系爭分割前土地於附表二所示時間分割及註銷編定為如附表二「變動後地號」欄所示之9筆土地，除系爭土地外，其他土地上亦有昆信公司所有廠房坐落，而系爭租賃契約僅記載系爭土地為租賃標的，而未載其餘變動後地號土地，兩造復不爭執系爭廠房所坐落其他土地及系爭土地所有權應有部分其餘1/2部分均無簽訂書面租賃契約之情（見本院卷一第312頁），且系爭使用執照所載登記之主廠房面積793.75平方公尺，約占基地面積1,591.58平方公尺49.87%，約占1/2之情（見原審卷第307頁），可證系爭租賃契約係延續系爭分割前土地既有租賃關係，租賃標的雖記載系爭土地所有權應有部分1/2，應係以系爭使用執照所載主廠房面積約占基地面積1/2以為記載依據，然實際租賃標的為系爭分割前土地全部事實，可資認定。

⑶按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條定有明文。系爭租賃契約既經期限屆至而終止，昆信公司已無使用系爭土地權源，江麗琴等5人為系爭土地共有人，其依據民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求昆信公司將系爭房屋拆除，將系爭土地返還與江麗琴等5人及其他土地共有人全體，自屬依法有據。而昆信公司雖於108年9月20日拆除系爭房屋，然附圖編號A、B部分尚有水泥地面未拆除

回復原狀之情，有江麗琴等5人所提現況照片（見原審卷第260至264頁）可據，且為昆信公司所不爭執（見本院卷一第119頁）。又昆信公司法定代理人陳德福已陳述：系爭分割前土地興建廠房前原本是農地，水泥地基是蓋廠房而鋪設等語（見本院卷二第31頁），核與現況照片所示廠房拆除後留存水泥地面狀況相符（見原審卷第260至264頁），是該水泥地面乃昆信公司基於租賃契約關係為營建廠房占有使用系爭土地而鋪設，系爭租賃契約關係已終止，江麗琴等5人依民法第767條第1項、第821條規定請求昆信公司應除去妨礙所有權行使之水泥地面，回復系爭土地未鋪設水泥地面狀態之原狀返還與江麗琴等5人及其他共有人全體，不僅於法有據，亦合於系爭租賃契約第12條、第13條所約定昆信公司應將承租基地之廠房建物及工作物拆除回復原狀意旨。

⑷從而，江麗琴等5人依民法第767條第1項、第821條規定，請求昆信公司應拆除如附圖編號A、B所示水泥地面，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體，為有理由。

⑸其上開請求既有理由，則其另依系爭租賃契約約定為拆除如附圖編號A、B所示水泥地面，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他土地共有人全體之請求權選擇合併競合主張，為同一請求，本院亦毋庸再為審究。

㈢江麗琴等5人依系爭租賃契約第14條約定、民法第179條規定，擇一請求昆信公司自108年9月25日起至拆除如附圖編號A所示水泥地面之日止，按月給付31萬5,000元之租金、違約金或相當於租金之不當得利，有無理由？

⑴附圖編號A所示水泥地面迄今尚未拆除，昆信公司尚負有拆除如附圖編號A所示水泥地面，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體之義務之情，已如上述，且本院已審認出租人依系爭租賃契約第14條約定所得請求租金即違約金為每月7萬5,000元，懲罰性違約金為每月1萬元，合計為每月8萬5,000元（7萬5,000元＋1萬元＝8萬5,000元），亦如上述，江麗琴等5人按系爭租賃契約約定受領比例為3/

8，其所得請求違約金、懲罰性違約金為每月3萬1,875元（8萬5,000元x3/8＝3萬1,875元），是江麗琴等5人依系爭租賃契約第14條約定，請求昆信公司自108年9月25日起至拆除如附圖編號A所示水泥地面之日止，按月給付3萬1,875元，自屬有據。

⑵江麗琴等5人上開請求既為有理由，則其另依民法第179條規定為按月給付不當得利之請求權選擇合併競合主張，為同一請求，本院毋庸再為審究。

㈣江麗琴等5人依民法第179條規定，請求昆信公司給付100年1月1日至105年12月31日期間，無權占用系爭土地128.25平方公尺之相當於租金之不當得利53萬8,803元本息，有無理由？系爭租賃契約係延續系爭分割前土地既有租賃關係，系爭租賃契約租賃標的雖記載系爭土地所有權應有部分1/2，然實際租賃標的為系爭分割前土地全部，即系爭土地所有權全部之情，已經本院認定如前，是昆信公司於100年1月1日至105年12月31日期間使用系爭土地全部，均屬有權占有，並無江麗琴等5人所主張不當得利事實，是江麗琴等5人依民法第179條規定，請求昆信公司給付100年1月1日至105年12月31日期間，無權占用系爭土地128.25平方公尺之相當於租金之不當得利53萬8,803元本息，自屬無據。

六、綜上所述，江麗琴等5人依系爭租賃契約第14條約定，請求昆信公司給付106年1月1日起至107年12月31日之違約金、懲罰性違約金共70萬8,750元，及自108年1月1日起至108年9月24日之違約金、懲罰性違約金共28萬0,500元，合計為98萬9,250元（計算式：70萬8,750元＋28萬0,500元＝98萬9,250元），及其中70萬8,750元，自起訴狀繕本送達翌日即108年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應依民法第767條第1項、第821條規定及系爭租賃契約第14條約定，將系爭土地上如附圖A所示水泥地面拆除，將上開占用土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體，及應自108年9月25日起至拆除上開水泥地面之日止，按月給付江麗琴等5

人違約金、懲罰性違約金計3萬1,875元部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許之部分，駁回江麗琴等5人所為命昆信公司拆除A部分水泥地面並返還該土地，及自108年9月25日起至拆除上開水泥地面之日止，按月給付江麗琴等5人違約金、懲罰性違約金計3萬1,875元部分之請求，及就上開不應准許部分，判決昆信公司給付江麗琴等5人金錢逾98萬9,250元及其中70萬8,750元自108年2月21日起至清償日止按週年利率5%計算之利息部分，均有未合，兩造之上訴意旨，分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由；其中原判決主文第1項所命昆信公司給付以141萬9,000元按週年利率5%計算之利息部分，未據江麗琴等5人請求，核屬訴外裁判，經本院廢棄後，毋庸改判；其餘部分，爰由本院予以廢棄，分別判決如主文第2、3項所示，並依兩造聲請酌定相當擔保金額，為准、免假執行之宣告（如主文第7、8項所示）。又原審就上開應准許之部分，命昆信公司如數給付，及就上開不應准許之部分，為江麗琴等5人敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，兩造此部分之上訴，均無理由，應分別予以駁回。再江麗琴等5人於本院追加依民法第767條第1項、第821條規定，請求昆信公司拆除系爭土地上如附圖編號B所示水泥地面，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體，為有理由，爰判決如主文第5項所示，兩造就此部分亦陳明願供擔保，為准、免假執行宣告之聲請，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之（如主文第9項所示）。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，兩造之上訴均為一部有理由，一部無理由，江麗琴等5人追加之訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條、第85條第1項前段、第463條、

第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　7　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　戴嘉慧

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）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。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　　110　　年　　12　　月　　7　　日

書記官　林雅瑩

附表一 兩造聲明範圍

江麗琴等5人起訴聲明	原審判決	江麗琴等5人上訴聲明	昆信公司上訴聲明
㈠昆信公司及原審共同被告陳高美惠等4人應連帶給付江麗琴等5人756萬元，及自起訴狀繕本最後送達日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 ㈡昆信公司應將坐落於系爭土地上如附圖編號A所示之房屋（門牌號碼新北市○○區○○○○000○0號，面積858平方公尺）拆除，並將上開土地返還江麗琴等5人及其他出租人全體或附表三所示全體。 ㈢昆信公司及陳高美惠等4人應自108年1月1日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付江麗琴等5人31萬5,000元。	㈠昆信公司應給付江麗琴等5人523萬2,750元，及自108年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 ㈡江麗琴等5人其餘之訴駁回。 ㈢江麗琴等5人勝訴部分，為供擔保准、免假執行之宣告。	㈠原判決關於駁回江麗琴等5人後開第2項及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡上開廢棄部分： ⑴昆信公司應將系爭土地如附圖編號A所示水泥地面（面積858平方公尺）拆除，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體。 ⑵昆信公司應自108年9月25日起至拆除前項水泥地面之日止，按月給付江麗琴等5人31萬5,000元。 ⑶昆信公司應給付江麗琴等5人53萬8,803元及自原審民事追加起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按週年利率5%計算之利息。	㈠原判決不利於昆信公司部分廢棄。 ㈡上開廢棄部分，江麗琴等5人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

（續上頁）

㈣昆信公司應給付江麗琴等5人157萬9,680元，及自民事追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 ㈤願供擔保，請准宣告假執行。		㈣上開第1至3款聲明，願供擔保，請准宣告假執行。 江麗琴等5人追加聲明： ㈠昆信公司應將319-11地號土地上如附圖編號B所示水泥地面（面積64平方公尺）拆除，並將該部分土地返還與江麗琴等5人及其他共有人全體。 ㈡願供擔保，請准宣告假執行。	

附表二 系爭土地變動情形

原始地號	變動後地號	面積（平方公尺）	變動時間	變動原因	備註
319-11	319-11	335	84年1月13日	逕為分割	分割出319-37、319-38地號土地
	319-37	268	84年1月13日 108年11月21日	逕為分割	1.84年1月13日自319-11地號土地分割而來 2.108年11月21日分割出319-49地號土地
	319-38	78	84年1月13日	逕為分割	自319-11地號土地分割而來
	319-49	139	108年11月21日	逕為分割	自319-37地號土地分割而來
319-13	319-13	629	83年12月29日	逕為分割	分割出319-41、319-42地號土地
	319-41	109	83年12月29日	逕為分割	自319-13地號土地分割而來
	319-42	4	83年12月29日	逕為分割	自319-13地號土地分割而來
319-20	319-20	38	80年11月25日	註銷編定	
354-1	354-1	91	80年11月25日	註銷編定	

附表三 系爭土地所有權人

編號	地號	所有權人	應有部分	登記日期	登記原因	備註
1.	319-11	陳德福	5/16	90年6月20日	買賣	
		柯銘達	3/8	90年6月20日	買賣	柯銘達於94年1月13日死亡，由江麗琴等5人繼承取得，尚未辦理繼承登記
		陳高美惠	5/16	107年4月26日	剩餘財產差額分配	
2.	319-13	陳德福	5/16	90年6月20日	買賣	
		柯銘達	1/4	66年11月25日	買賣	柯銘達於94年1月13日死亡，由江麗琴等5人繼承取得，尚未辦理繼承登記
		詹每	1/40	90年6月27日	買賣	
		江麗琴	3/40	96年4月9日	買賣	
		柯季銓	1/40	96年4月9日	買賣	
		陳高美惠	5/16	107年4月26日	剩餘財產差額分配	