

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第1007號

上訴人即附

帶被上訴人 正泰環保實業有限公司（更名前：政泰有限公  
司） 設臺北市○○區○○路0段000巷00號0

法定代理人 張凱菱

訴訟代理人 張立宇律師

複 代理人 張君宇律師

被上訴人即

附帶上訴人 林義一

訴訟代理人 陳申鎰律師

林俊峰律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，上訴人對於中華民國111年9月5日臺灣士林地方法院110年度湖訴字第6號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第二項關於命上訴人給付金額超過按月給付新臺幣伍萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

附帶上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由被上訴人負擔百分之六，其餘由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為：「(一)上訴人應將如附圖二所示坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上編號E1面積六十一點三九平方公尺、同小段五一九地號土地上編號E2面積二十二點二一平方公尺之紅色屋頂建物騰空並遷讓返還予被上訴人。(二)上訴

01 人應將如附圖二所示坐落同小段五一九地號土地上編號H1面積四  
02 十六點二五平方公尺、同小段五二〇地號土地上編號H2面積一十  
03 四點三六平方公尺之藍色貨櫃，並覆蓋於上開編號H1、H2及同小  
04 段五一九地號土地上編號G1面積五十六點八四平方公尺、同小段  
05 五一九之二地號土地上編號G2面積零點二七平方公尺、編號G3面  
06 積零點九六平方公尺、同小段五二〇地號土地上編號G4面積三點  
07 五九平方公尺上方之貨櫃頂棚拆除，且將上開編號H1、H2、G1、  
08 G4部分及同小段四三二地號土地上編號F1面積五點七二平方公  
09 尺、同小段五一九地號土地上編號F2面積五十六點六四平方公  
10 尺、同小段五二〇地號土地上編號F3面積二點四六平方公尺、同  
11 小段五一九地號土地上編號I面積一零六點一七平方公尺、編號  
12 甲面積一十三點一四平方公尺、編號乙面積二點三三平方公尺、  
13 同小段五二三地號土地上編號丙面積二十點六八平方公尺土地上  
14 之廢棄汽機車及其他雜物等清除，將該部分土地騰空並遷讓返還  
15 予被上訴人」。

## 16 事實及理由

### 17 壹、程序方面：

18 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
19 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。  
20 查被上訴人即附帶上訴人林義一（下單獨逕稱其姓名）於原  
21 審起訴主張其為坐落臺北市○○區○○段○○段000○○000○  
22 000○○000地號土地（下單獨逕稱各地號，合稱系爭4筆土  
23 地）共有人，於民國109年3月20日與上訴人即附帶被上訴人  
24 人正泰環保實業有限公司（更名前：政泰有限公司，下稱正  
25 泰公司）簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定將坐  
26 落系爭4筆土地上門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號房  
27 屋（下稱系爭房屋），包含屋前空地及屋後空地（約100坪  
28 面積土地，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產）出  
29 租予正泰公司使用收益，租賃期間自109年1月1日起至同年1  
30 2月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元，租期屆滿如不  
31 即時遷讓交還系爭房屋，正泰公司應按月給付租金5倍之違

約金至遷讓完了之日止，系爭租約已屆期終止，正泰公司竟未依約返還系爭不動產，爰先位依民法第455條規定、系爭租約第6條約定，聲明請求：(一)正泰公司應將坐落系爭4筆土地上之系爭房屋及如臺北市中山地政事務所（下稱中山地政事務所）111年3月16日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號A1（面積158.44平方公尺）、A2（面積119.75平方公尺）、B（面積3.16平方公尺）、C（面積18.58平方公尺）、D（面積20.68平方公尺）土地騰空返還予林義一。(二)正泰公司應自110年1月1日起至騰空返還系爭不動產之日止，按月給付25萬元予林義一，及自各月之翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。備位依民法第767條第1項、第821條規定及系爭租約第6條約定，聲明請求：(一)正泰公司應將系爭房屋騰空返還予林義一。(二)正泰公司應將附圖一所示編號A1（面積158.44平方公尺）、A2（面積119.75平方公尺）、B（面積3.16平方公尺）、C（面積18.58平方公尺）、D（面積20.68平方公尺）土地騰空返還予林義一及全體共有人。(三)正泰公司應自110年1月1日起至騰空返還系爭不動產之日止，按月給付25萬元予林義一，及自各月之翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。原審為林義一先位之訴部分勝訴判決，判命正泰公司應將系爭不動產全部騰空返還予林義一，並自110年1月1日起至騰空返還系爭不動產之日止，按月給付林義一10萬元本息，駁回林義一其餘違約金之請求，並就林義一勝訴部分分別為准、免假執行之宣告，兩造各就原判決對其不利部分提起上訴、附帶上訴，林義一於本院審理中，就請求正泰公司遷讓返還系爭不動產部分，先位聲明更正為：(一)正泰公司應將系爭房屋（即如臺北市政府地政局土地開發總隊【下稱土地開發總隊】112年7月31日鑑定圖【下稱附圖二】所示編號E1（坐落432地號土地，面積61.39平方公尺）、E2（坐落519地號土地，面積22.21平方公尺）之紅色屋頂建物騰空並遷讓返還

予林義一。(二)正泰公司應將如附圖二所示編號H1（坐落519地號土地，面積46.25平方公尺）、H2（坐落520地號土地，面積14.36平方公尺）部分之藍色貨櫃，並覆蓋於編號H1、H2、G1（坐落519地號土地，面積56.84平方公尺）、G2（坐落同小段519-2地號土地【下稱519-2地號土地】，面積0.27平方公尺）、G3（坐落519-2地號土地，面積0.96平方公尺）、G4（坐落520地號土地，面積3.59平方公尺）上方之貨櫃頂棚拆除，且將上開編號H1、H2、G1、G4及編號F1（坐落432地號土地，面積5.72平方公尺）、F2（坐落519地號土地，面積56.64平方公尺）、F3（坐落520地號土地，面積2.46平方公尺）、I（坐落519地號土地，面積106.17平方公尺）、甲（坐落519地號土地，面積13.14平方公尺）、乙（坐落519地號土地，面積2.33平方公尺）、丙（坐落523地號土地，面積20.68平方公尺）土地上之廢棄汽機車及其他雜物等清除，將該部分土地騰空並遷讓返還予林義一。備位聲明更正為：(一)正泰公司應將系爭房屋即如附圖二所示編號E1、E2部分之紅色屋頂建物騰空並遷讓返還予林義一。(二)正泰公司應將如附圖二所示編號H1、H2之藍色貨櫃，及覆蓋於編號H1、H2、G1、G2、G3、G4部分上方之貨櫃頂棚拆除，並將編號F1、F2、F3、G1、G4、H1、H2、I、甲、乙、丙土地上之廢棄汽機車及其他雜物等清除，將該部分土地騰空並遷讓返還予林義一及全體共有人（見本院卷第284、285、294頁）。核林義一本於相同基礎事實及訴訟標的法律關係，就請求正泰公司應遷讓返還系爭不動產之履行內容所為聲明更正，核屬補充或更正法律上之陳述，在此敘明。

## 貳、實體方面：

一、林義一主張：伊於109年3月20日與正泰公司簽立系爭租約，約定將系爭不動產出租予正泰公司使用收益，租賃期間自109年1月1日起至同年12月31日止，每月租金5萬元，租期屆滿如不即時遷讓交還系爭房屋，正泰公司應按月給付租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，伊已於系爭租約租期屆滿前即

01 同年11月21日寄送存證信函通知正泰公司系爭租約租期屆滿  
02 後不再續租，請依約按照原狀遷空交還，詎正泰公司於租期  
03 屆滿後迄今仍占有系爭不動產，拒不返還，爰先位依民法第  
04 455條規定、系爭租約第6條約定，請求正泰公司應騰空返還  
05 系爭不動產予伊，備位依民法第767條第1項、第821條規定  
06 及系爭租約第6條約定，請求正泰公司應騰空返還系爭房屋  
07 予伊，應騰空返還系爭土地予伊及全體共有人，另依系爭租  
08 約第6條約定，先、備位均請求正泰公司自110年1月1日起至  
09 騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付租金5倍之違約  
10 金即25萬元本息等語。

11 二、正泰公司則以：伊係於109年3月20日簽訂系爭租約承租系爭  
12 不動產1年，租約屆期日應為110年3月19日，而伊已於租賃  
13 期限屆至前按照之前一次簽發12張面額均為5萬元支票給付  
14 租金之習慣方式，一次性開立面額均為5萬元之12張支票給  
15 付下一年度租金，於同年3月17日以掛號信將支票12張全數  
16 郵寄予林義一，林義一無異議將全數支票收為己有而取得該  
17 12張支票有價證券之權利，林義一繼續收取伊所給付租金，  
18 伊則繼續占有使用收益系爭不動產，兩造就系爭不動產已默  
19 示成立不定期限租賃契約，林義一主張系爭租約已屆期終  
20 止，自無理由，且林義一未舉證對系爭房屋有事實上處分  
21 權，系爭不動產之權利紊亂，除林義一外，訴外人吉田開發  
22 建設有限公司（下稱吉田公司）、林明脩對系爭不動產亦存  
23 在權利，伊除向林義一承租系爭不動產，亦同時向吉田公  
24 司、林明脩承租而有系爭不動產使用權限，林義一請求伊返  
25 還系爭不動產，係以單一租約排除其他平等租約之效力，有  
26 違誠信原則，且其請求欠缺權利保護必要，不應准許，另縱  
27 認系爭租約已屆期終止，系爭土地屬河堤濱岸邊，多為空地  
28 或回收業者、運輸業者之倉儲空間，土地利用價值非高，且  
29 林義一未提出任何預定出租系爭不動產之證據或其他受有損  
30 害之證明，自不得請求違約金，縱認林義一因伊占有使用系  
31 爭不動產而受有損害，其請求按月給付違約金25萬元實屬過

01 高，應予酌減等語，資為抗辯。

02 三、林義一於原審起訴聲明：先位聲明：(一)正泰公司應將系爭房  
03 屋及如附圖一所示編號A1、A2、B、C、D部分土地騰空返還  
04 予林義一。(二)正泰公司應自110年1月1日起至騰空返還系爭  
05 不動產之日止，按月給付25萬元予林義一，及自各月之翌月  
06 1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔  
07 保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)正泰公司應將系爭房屋  
08 騰空返還予林義一。(二)正泰公司應將附圖一所示編號A1、A  
09 2、B、C、D部分土地騰空返還予林義一及全體共有人。(三)正  
10 泰公司應自110年1月1日起至騰空返還系爭不動產之日止，  
11 按月給付25萬元予林義一，及自各月之翌月1日起至清償日  
12 止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執  
13 行。原審判決林義一先位之訴請求正泰公司應將系爭租賃不  
14 動產騰空返還予林義一，及請求正泰公司自110年1月1日起  
15 至騰空返還系爭租賃不動產之日止，按月給付林義一10萬元  
16 本息之違約金部分有理由，駁回林義一其餘之訴，並就林義  
17 一勝訴部分分別為准、免假執行之宣告。兩造各就原判決對  
18 其不利部分提起上訴、附帶上訴。林義一於本院更正先位訴  
19 之聲明：(一)正泰公司應將如附圖二所示編號E1、E2之紅色屋  
20 頂建物騰空並遷讓返還予林義一。(二)正泰公司應將如附圖二  
21 所示編號H1、H2之藍色貨櫃，及覆蓋於編號H1、H2、G1、G  
22 2、G3、G4上方之貨櫃頂棚拆除，並將編號F1、F2、F3、G  
23 1、G4、H1、H2、I、甲、乙、丙土地上之廢棄汽機車及其他  
24 雜物等清除，將該部分土地騰空並遷讓返還予林義一。(三)正  
25 泰公司應自110年1月1日起至騰空遷讓返還系爭不動產之日  
26 止，按月給付林義一25萬元，及自各月之翌月1日起至清償  
27 日止，按週年利率5%計算之利息。更正備位訴之聲明：(一)正  
28 泰公司應將系爭房屋即如附圖二所示編號E1、E2之紅色屋頂  
29 建物騰空並遷讓返還予林義一。(二)正泰公司應將如附圖二所  
30 示編號H1、H2之藍色貨櫃，及覆蓋於編號H1、H2、G1、G2、  
31 G3、G4上方之貨櫃頂棚拆除，並將編號F1、F2、F3、G1、G

01 4、H1、H2、I、甲、乙、丙土地上之廢棄汽機車及其他雜物  
02 等清除，將該部分土地騰空並遷讓返還予林義一及全體共有  
03 人。(三)正泰公司應自110年1月1日起至騰空遷讓返還系爭不  
04 動產之日止，按月給付林義一25萬元，及自各月之翌月1日  
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。正泰公司上訴聲  
06 明：(一)原判決不利於正泰公司之部分廢棄。(二)上開廢棄部  
07 分，林義一在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。林義一答  
08 辯聲明：上訴駁回。林義一附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁  
09 回後開第(二)項部分廢棄。(二)前開廢棄部分，正泰公司應自11  
10 0年1月1日起至騰空並遷讓返還系爭不動產之日止，再按月  
11 給付林義一15萬元，及自各月之翌月1日起至清償日止，按  
12 週年利率5%計算之利息。正泰公司答辯聲明：附帶上訴駁  
13 回。

14 四、兩造不爭執事項（本院卷第54、55、296頁）：

15 (一)兩造於109年3月20日簽立系爭租約，約定正泰公司向林義一  
16 承租系爭房屋，包含系爭土地，詳如附圖（系爭租約及租約  
17 附圖，見原審北簡卷第29至33頁），租賃期限為1年，即自1  
18 09年1月1日至同年12月31日止。

19 (二)系爭租約約定每月租金5萬元，1年期間租金60萬元業經林義  
20 一簽收（付款簽收單，見原審湖訴卷第91頁）。

21 (三)系爭租約所約定「屋前空地及屋後空地」即系爭土地範圍經  
22 中山地政事務所測量，如附圖一所示之A1、A2（均坐落519  
23 地號土地）、B（坐落432地號土地）、C（坐落520地號土  
24 地）、D（坐落523地號土地），面積合計為320.61平方公尺  
25 （換算約96.98坪）（見原審湖訴卷第132頁）。

26 (四)林義一曾於109年11月21日寄送五股褒仔寮郵局第000168號  
27 存證信函（下稱系爭存證信函）通知正泰公司，表示系爭租  
28 約租期屆滿後不再續租，請依約按照原狀遷空交還（系爭存  
29 證信函及郵件收件回執，見原審北簡卷第35、37頁）。

30 五、林義一主張系爭租約業於109年12月31日租期屆滿未再繼續  
31 而終止，先位依民法第455條規定、系爭租約第6條約定，請

01 求正泰公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予林義一，及應將系  
02 爭土地上之藍色貨櫃，及覆蓋於藍色貨櫃上方之貨櫃頂棚拆  
03 除，並將系爭土地上之廢棄汽機車及其他雜物等清除，騰空  
04 並遷讓返還予林義一，正泰公司應自110年1月1日起至騰空  
05 並遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付林義一25萬元，及  
06 自各月之翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
07 息，備位依民法第767條第1項、第821條規定及系爭租約第6  
08 條約定，請求正泰公司應將系爭房屋騰空並遷讓返還予林義  
09 一，正泰公司應將系爭土地上之藍色貨櫃，及覆蓋於藍色貨  
10 櫃上方之貨櫃頂棚拆除，並將系爭土地上之廢棄汽機車及其  
11 他雜物等清除，騰空並遷讓返還予林義一及全體共有人，正  
12 泰公司並應自110年1月1日起至騰空並遷讓返還系爭不動產  
13 之日止，按月給付林義一25萬元，及自各月之翌月1日起至  
14 清償日止，按週年利率5%計算之利息等情，為正泰公司所否  
15 認，並以前詞置辯，本件爭點為：(一)系爭租約是否已經租期  
16 屆滿未再繼續而終止？(二)林義一先位之訴依民法第455條規  
17 定、系爭租約第6條約定，聲明請求正泰公司將系爭不動產  
18 騰空返還予林義一，有無理由？(三)林義一依系爭租約第6條  
19 約定，請求正泰公司自110年1月1日起至騰空並遷讓返還系  
20 爭不動產之日止，按月給付違約金25萬元，有無理由？是否  
21 過高而應為酌減？(四)林義一備位之訴依民法第767條第1項、  
22 第821條規定，聲明請求正泰公司將系爭房屋騰空返還予林  
23 義一，及將系爭土地騰空返還予林義一及全體共有人，有無  
24 理由？

25 (一)系爭租約是否已經租期屆滿未再繼續而終止？

26 (1)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
27 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求  
28 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院108年度台  
29 上字第881號判決參照）。查系爭租約第2條記載：「租賃期  
30 限經甲（即出租人林義一）乙（即承租人正泰公司）雙方洽  
31 訂為壹年\*個月，即自民國109年1月1日起至民國109年12月3

1日止」，第3條載明：「租金每個月新台幣伍萬元正（收款付據）乙方不得藉任何理由拖延或拒納（電費及自來水費、管理費另外）」，有系爭租約（見原審北簡卷第29頁）可據，系爭租約已約明租賃期限為1年（即109年1月1日起至同年12月31日止），每月租金5萬元，核與林義一主張系爭租約租賃期限1年，且正泰公司於109年3月31日一次交付12張票面金額均為5萬元支票（支票號碼NN0000000至NN0000000）給付全部租金之情相符，有林義一所提出付款簽收單（見原審湖訴卷第91頁）可稽，至於系爭租約簽約日期雖為109年3月20日，然租賃契約其性質為諾成契約，雙方若就租賃關係中關於租金、租賃標的等必要之點達成意思表示之合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要，是縱使系爭租約書面記載簽訂日期為109年3月20日，非謂系爭租約租賃期限始於記載簽約日，仍應以兩造所約定系爭租約內容為據，而系爭租約既已約明租賃期限，則林義一主張租賃期限為109年1月1日至同年12月31日期間1年，自屬可採，正泰公司抗辯租賃期限至110年3月19日始屆至，自未有據。

(2)正泰公司雖抗辯已於110年3月17日寄送票面金額均為5萬元之12張支票給付下一年度租金，經林義一無異議而收取該支票，伊則繼續占有使用收益系爭不動產，兩造就系爭不動產已默示成立不定期限租賃契約云云。然不僅林義一否認與正泰公司間另成立租賃契約事實，且按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條固有明文，然按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租賃屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力（最高法院109年度台上字第899號判決、10

01 1年度台簡上字第24號判決參照)。查系爭租約第6條約明：  
02 「乙方（即正泰公司）於租期屆滿時，除經甲方（即林義  
03 一）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空  
04 交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交  
05 還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至  
06 遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」（見  
07 原審北簡卷第30頁），顯見兩造已約明系爭租約期限屆滿  
08 時，除經林義一同意繼續出租外，系爭租約不再繼續，且林  
09 義一已於系爭租約期限屆滿前即109年11月21日寄送系爭存  
10 證信函予正泰公司，陳明系爭租約租期屆滿後不再續租，請  
11 依約按照原狀遷空交還等語，已如不爭執事項(四)所示，並有  
12 系爭存證信函及郵件收件回執（見原審北簡卷第35、37頁）  
13 可稽，林義一於系爭租約期限屆滿前已為反對續約之表示，  
14 自無民法第451條規定視為以不定期限繼續契約之適用。至  
15 於正泰公司雖曾於110年3月17日寄送票面金額均為5萬元之1  
16 2張支票（支票號碼：NN0000000至NN0000000）及付款簽收  
17 單予林義一，然林義一收受上述支票12張均未提示兌現，亦  
18 未按付款簽收單內容指示於簽章欄用印及將該付款簽收單寄  
19 回予正泰公司之情，則有林義一所提付款簽收單（見原審湖  
20 訴卷第93頁）可據，且為正泰公司所不否認（見原審湖訴卷  
21 第175頁），林義一主張其被動收受上述支票，未行使票據  
22 權利，未同意正泰公司繼續承租使用系爭不動產之情，自屬  
23 可採，正泰公司抗辯林義一已同意正泰公司繼續承租系爭不  
24 動產云云，則未有據。

25 (3)正泰公司另以系爭不動產之相關水電費、電話費、瓦斯費、  
26 管理費、清潔費等仍由其負擔，足認系爭租約仍存在有效云  
27 云。然系爭租約第20條固約明：「交付房屋日起，房屋之水  
28 電費、電話費、瓦斯費、管理費、清潔費等由乙方（即正泰  
29 公司）負擔」（見原審北簡卷第31頁），上述內容僅在約明  
30 於正泰公司承租使用收益系爭房屋期間，該房屋所生之相關  
31 費用應由正泰公司負擔，非謂正泰公司繼續繳納負擔系爭房

01 屋相關費用，系爭租約即繼續存在，正泰公司上述抗辯，亦  
02 未可採。

03 (4)據上論述，系爭租約已約明租賃期限於109年12月31日屆  
04 至，且林義一已於租賃期限屆至前表示反對續租之意，亦未  
05 因曾收受正泰公司所交付支票而同意正泰公司得繼續承租系  
06 爭不動產，系爭租約已經屆期而終止，自可確認。

07 (二)林義一先位之訴依民法第455條規定、系爭租約第6條約定，  
08 聲明請求正泰公司將系爭不動產騰空返還予林義一，有無理  
09 由？

10 (1)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產  
11 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定  
12 有明文。又系爭租約第6條約明：「乙方（即正泰公司）於  
13 租期屆滿時，除經甲方（即林義一）同意繼續出租外，應即  
14 日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或  
15 主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙  
16 方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連  
17 帶保證人丙方，絕無異議」（見原審北簡卷第30頁）。查系  
18 爭租約已經租期屆滿未再繼續而終止，惟正泰公司仍占有系  
19 爭不動產事實，則業經原審及本院現場勘驗屬實，有勘驗筆  
20 錄（見原審湖訴卷第127-1、127-2頁、本院卷第115至119  
21 頁）、現場照片（見本院卷第121至127頁）可據，且為正泰  
22 公司所不爭執，則林義一依據民法455條規定、系爭租約第6  
23 條約定，請求正泰公司騰空返還系爭不動產，自屬依法有  
24 據。

25 (2)正泰公司雖抗辯林義一未舉證對系爭房屋有事實上處分權，  
26 且其已同時向系爭土地共有人吉田公司、林明脩承租而有系  
27 爭不動產使用權限，林義一請求返還系爭不動產，以單一租  
28 約排除其他平等租約之效力，有違誠信原則，且其請求欠缺  
29 權利保護必要，不應准許云云。然不僅系爭房屋之房屋稅籍  
30 資料登記林義一為納稅義務人，有臺北市稅捐稽徵處112年9  
31 月7日函及所附房屋稅籍證明書（見本院卷第161、163頁）

可據，且系爭不動產既為林義一出租予正泰公司使用收益，林義一於系爭租約屆期終止後，本於民法第455條租賃物返還規定及系爭租約第6條返還租賃物約定，請求正泰公司應騰空遷讓返還系爭不動產，自屬依法有據，至於正泰公司另向系爭土地共有人吉田公司、林明脩承租土地使用，核屬正泰公司與吉田公司、林明脩間之租賃契約法律關係，與林義一本於系爭租約請求正泰公司騰空遷讓返還系爭不動產無涉，又林義一依民法第455條、系爭租約第6條約定行使租賃物返還請求權，核屬權利正當行使，要無違反誠信原則及請求欠缺權利保護必要問題，是正泰公司上開抗辯，自未可採。

(3)至於林義一所得請求正泰公司騰空返還系爭不動產之範圍、面積，查系爭租約約定租賃標的範圍為：「第1條：甲方房屋所在地及使用範圍台北市○○區○○路000巷0號，包括屋前空地及屋後空地（約一百坪使用權）詳如附圖」（見原審北簡卷第29頁），且有附圖（見原審北簡卷第33頁）可據，經原審現場勘驗指界範圍如原審勘驗筆錄所載系爭房屋前右側鐵皮圍牆延伸至馬路及沿馬路的圍牆鐵皮的終點延伸至系爭房屋轉角，所包圍的範圍為林義一起訴所主張系爭租約附圖所示A1範圍，系爭租約附圖所示A2、B範圍則以道路邊緣甲、乙（路燈）、丙（黃色鐵柱）、丁（系爭房屋後面的牆壁）與丙（黃色鐵柱）連線的直線及乙（路燈）垂直於道路邊緣往內側延伸直線之交叉點包圍之範圍（見原審湖訴卷第127-1頁、原審北簡卷第25頁），且經原審囑託中山地政事務所測繪指界坐落系爭4筆土地之位置、面積如附圖一所示編號A1部分面積158.44平方公尺（坐落519地號土地）、A2部分面積119.75平方公尺（坐落519地號土地）、B部分面積3.16平方公尺（坐落432地號土地）、C部分面積18.58平方公尺（坐落520地號土地）、D部分面積20.68平方公尺（坐落523地號土地，見原審湖訴卷第132頁）。又經本院現場勘驗正泰公司占有系爭房屋及原審指界占有系爭4筆土地現況

為系爭房屋前空地除有正泰公司設置藍色貨櫃鐵皮屋及貨櫃鐵皮屋上存在頂棚外，其餘範圍則堆置廢棄車輛等情（見本院卷第115至119頁），並有現場照片可據（見本院卷第121至至127頁），且經本院囑託土地開發總隊鑑測如附圖二所示，正泰公司占有系爭房屋及原審指界占有系爭4筆土地現況為其中編號E1部分面積61.39平方公尺（坐落432地號土地）、E2部分面積22.21平方公尺（坐落519地號土地）之紅色屋頂建物（即系爭房屋，面積合計83.6平方公尺），編號H1部分面積46.25平方公尺（坐落519地號土地）、H2部分面積14.36平方公尺（坐落520地號土地）之藍色貨櫃（面積合計60.61平方公尺），編號H1部分面積46.25平方公尺（坐落519地號土地）、H2部分面積14.36平方公尺（坐落520地號土地）、G1部分面積56.84平方公尺（坐落519地號土地）、G2部分面積0.27平方公尺（坐落519-2地號土地）、G3部分面積0.96平方公尺（坐落519-2地號土地）、G4部分面積3.59平方公尺（坐落520地號土地）之覆蓋於前開藍色貨櫃上方之貨櫃頂棚（面積合計122.27平方公尺），編號G1部分面積56.84平方公尺（坐落519地號土地）、G4部分面積3.59平方公尺（坐落520地號土地）、F1部分面積5.72平方公尺（坐落432地號土地）、F2部分面積56.64平方公尺（坐落519地號土地）、F3部分面積2.46平方公尺（坐落520地號土地）、I部分面積106.17平方公尺（坐落519地號土地）、甲部分面積13.14平方公尺（坐落519地號土地）、乙部分面積2.33平方公尺（坐落519地號土地）、丙部分面積20.68平方公尺（坐落523地號土地）為堆置廢棄車輛（面積合計267.57平方公尺）之情（見本院卷第137頁），核與原審勘驗指界範圍及現場照片所示相符，且該藍色貨櫃鐵皮屋之房屋稅納稅義務人登記正泰公司之情，則有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書（見本院卷第164頁）可依，且經計算編號F1、F2、F3、G1、G4、H1、H2、I、甲、乙、丙面積合計為328.18平方公尺（計算式： $5.72 + 56.64 + 2.46 + 56.84 + 3.59 + 4$

01 6.25 + 14.36 + 106.17 + 13.14 + 2.33 + 20.68 = 328.18 ) ,  
02 經換算為99.27坪 ( 計算式 : 328.18 × 0.3025 = 99.27 , 小數  
03 點第2位以下四捨五入 ) , 核與系爭租約第1條約定屋前空地  
04 及屋後空地約100坪使用權內容相符 ( 見原審北簡卷第29  
05 頁 ) , 是正泰公司本於系爭租約占有系爭房屋及系爭4筆土  
06 地現況確如附圖二所示編號E1、E2部分之紅色屋頂建物, 編  
07 號H1、H2部分之藍色貨櫃, 編號H1、H2、G1、G2、G3、G4部  
08 分則搭蓋有覆蓋於前開藍色貨櫃上方之貨櫃頂棚, 編號G1、  
09 G4、F1、F2、F3、I、甲、乙、丙則為堆置廢棄車輛及雜物  
10 事實, 可資確認。

11 (4)從而, 林義一依據民法455條規定、系爭租約第6條約定, 請  
12 求: (一)正泰公司應將如附圖二所示編號E1、E2之紅色屋頂建  
13 物騰空並遷讓返還予林義一。(二)正泰公司應將如附圖二所示  
14 編號H1、H2之藍色貨櫃, 及覆蓋於編號H1、H2、G1、G2、G  
15 3、G4上方之貨櫃頂棚拆除, 並將編號F1、F2、F3、G1、G  
16 4、H1、H2、I、甲、乙、丙土地上之廢棄汽機車及其他雜物  
17 等清除, 將該部分土地騰空並遷讓返還予林義一。自屬依法  
18 有據, 應予准許。

19 (三)林義一依系爭租約第6條約定, 請求正泰公司自110年1月1日  
20 起至騰空並遷讓返還系爭不動產之日止, 按月給付違約金25  
21 萬元, 有無理由? 是否過高而應為酌減?

22 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時, 應支付違約金。違  
23 約金, 除當事人另有訂定外, 視為因不履行而生損害之賠償  
24 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  
25 務時, 即須支付違約金者, 債權人除得請求履行債務外, 違  
26 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  
27 之賠償總額。民法第250條定有明文。次按契約當事人以確  
28 保債務之履行為目的, 約定於債務人不履行債務或不為適當  
29 之履行時, 所應支付之違約金, 除契約約定其為懲罰性之違  
30 約金外, 概屬於賠償總額預定性之違約金, 以免對債務人造  
31 成不利, 此觀同法第250條之規定及其修正理由自明 ( 最高

法院102年度台上字第1378號判決參照）。查系爭租約第6條約明：「乙方（即正泰公司）於租期屆滿時，除經甲方（即林義一）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」（見原審北簡卷第30頁），核其約定意旨，係約定正泰公司違反該約定，租期屆滿後未即時遷讓交還房屋時，林義一每月得向正泰公司請求按照租金5倍之違約金迄至遷讓完成為止，該契約條款約定文義既未明訂為懲罰性違約金，且未約定正泰公司支付違約金外，林義一仍得再請求正泰公司賠償因債務不履行而生之其他債務，是核其約定意旨，應屬損害賠償額預定性違約金之約定，堪認系爭租約第6條所約定違約金乃損害賠償總額預定性質無誤。

- (2)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年度台簡上字第20號判決參照）。查正泰公司如於系爭租約租期屆滿未再繼續而終止即109年12月31日應按債務本旨返還系爭不動產予林義一，林義一自斯時起即可取回該系爭不動產自行使用收益或再出租獲取租金利益，而因正泰公司於系爭租約租期屆滿未再繼續而終止後，迄未遷讓返還系爭不動產，是林義一主張自系爭租約屆期終止後迄今無法使用收益系爭不動產致受有損害，其得向正泰公司請求賠償約定違約金，期間至騰空遷讓返還完竣之日為止，應屬依法有據。本院審酌系爭4筆土地均屬共有土地，有系爭4筆土地登記謄本（見原審北簡卷第19至24頁、原審湖訴卷第152至157頁、本院卷第187至208頁）可據，林義一僅為系爭4筆土地共有人之一，使用收益系爭4筆土地權限本受限制，且正泰公司承租

01 不動產作為經營汽、機車回收營業，並於系爭土地堆置廢棄  
02 汽、機車及雜物等情，則有現場照片（見原審北簡卷第47至  
03 50頁、原審湖訴卷第85、86頁）可稽，又正泰公司亦向432  
04 地號土地共有人林明脩承租432地號土地，租賃期間自110年  
05 11月20日至113年11月19日，正泰公司亦向432、520、523地  
06 號土地共有人吉田公司承租432、520、523地號土地，租賃  
07 期間自110年11月20日至113年11月30日，有土地租賃契約書  
08 （見原審湖訴卷第35、170頁），所承租土地均作為經營  
09 汽、機車回收營業，並於承租土地堆置廢棄汽、機車及雜  
10 物，且與正泰公司向林義一承租系爭不動產合併使用之情，  
11 亦有現場照片（見原審湖訴卷第86頁）可依，正泰公司所抗  
12 辯系爭土地鄰近區域或為空地或供回收業者、運輸業者之倉  
13 儲空間使用之情，亦與現場照片（見原審湖訴卷第86頁）所  
14 示相符，林義一就系爭不動產之使用目的頗受限制，自行使  
15 用或出租他人之收益價值非高，且斟酌正泰公司向吉田公司  
16 承租432、520、523地號土地，約定承租範圍49.03坪，每月  
17 租金2萬4,500元，50坪面積月租金約2萬5,000元，核與系爭  
18 租約所約定承租系爭房屋及屋前、屋後空地約100坪每月租  
19 金5萬元相當，堪信林義一因正泰公司未依約騰空遷讓返還  
20 系爭不動產所受損害，即相當於租金收益之損害，應與系爭  
21 租約所約定每月5萬元租金相當，縱使正泰公司如期將系爭  
22 不動產騰空遷讓返還林義一，林義一自行使用系爭不動產或  
23 另行出租他人所受利益，應與系爭租約約定租金相當，是本  
24 院認系爭租約第6條所約定按租金5倍計算違約金，顯然過  
25 高，宜酌減至按每月5萬元計算為合理適當，至逾此範圍之  
26 違約金額請求，即屬無據。

27 (3)而按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
28 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。民法第22  
30 9條第1項、第2項前段定有明文。又遲延之債務，以支付金  
31 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但

約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。林義一既得按月請求正泰公司給付違約金5萬元，已如上述，則林義一請求正泰公司應自110年1月1日起至騰空返還系爭不動產之日止，按月給付5萬元予林義一，及自各月之翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬依法有據，應予准許。

(四)林義一備位之訴依民法第767條第1項、第821條規定，聲明請求正泰公司將系爭房屋騰空返還予林義一，及將系爭土地騰空返還予林義一及全體共有人，有無理由？

按預備訴之合併，其先後之訴本有互相排斥之關係，法院判決如認先位之訴有理由，即無庸就後位之訴為判決，如認先位之訴無理由，始應就後位之訴為判決（最高法院97年度台上字第2253號判決參照）。查林義一先位依民法第455條規定、系爭租約第6條約定，請求正泰公司騰空遷讓返還系爭不動產及自110年1月1日起至騰空並遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付林義一5萬元本息部分，既為有理由，則本院無庸再就林義一備位主張依民法第767條第1項、第821條規定請求正泰公司將系爭房屋騰空遷讓返還予林義一，及將系爭土地騰空遷讓返還予林義一及全體共有人部分，暨備位違約金請求部分為裁判。

六、綜上所述，林義一先位之訴依民法第455條規定、系爭租約第6條約定，請求：(一)正泰公司應將如附圖二所示編號E1、E2之紅色屋頂建物騰空並遷讓返還予林義一。(二)正泰公司應將如附圖二所示編號H1、H2之藍色貨櫃，及覆蓋於編號H1、H2、G1、G2、G3、G4上方之貨櫃頂棚拆除，並將編號F1、F2、F3、G1、G4、H1、H2、I、甲、乙、丙土地上之廢棄汽機車及其他雜物等清除，將該部分土地騰空並遷讓返還予林義一。(三)正泰公司應自110年1月1日起至騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付5萬元予林義一，及自各月之翌月1日

起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。為有理由，應予准許，其餘請求，則無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，判決正泰公司敗訴，並依兩造聲請酌定供擔保金額為準、免假執行之宣告，核無不合，正泰公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至於上開不應准許部分，即原審判命正泰公司按月給付違約金超過5萬元本息部分，於法不合，正泰公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判為有理由，爰予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至於林義一附帶上訴請求正泰公司再按月給付違約金15萬元，及自各月之翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，既不應准許，原審判決林義一敗訴，核無不合，林義一附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。另正泰公司占有系爭不動產之詳細坐落位置及面積，既經土地開發總隊鑑測如附圖二所示，林義一已據此聲明更正請求正泰公司騰空遷讓返還系爭不動產之聲明（見本院卷第294、295頁），爰更正原判決主文第1項為如本判決主文第6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，本件正泰公司之上訴為一部有理由，一部無理由，林義一之附帶上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 12 日  
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 吳若萍

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 112 年 12 月 12 日  
書記官 林雅瑩