

最高法院民事判決

114年度台上字第1834號

上訴人 劉坤鏞
訴訟代理人 張仕賢律師
上訴人 精鉅富建設股份有限公司

法定代理人 余朝忠
訴訟代理人 陳清進律師
王心瑜律師

上列當事人間請求返還土地等事件，兩造對於中華民國114年5月14日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度重上字第146號），各自提起一部上訴或上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人劉坤鏞請求給付違約金部分之訴、命上訴人精鉅富建設股份有限公司返還建物及駁回上訴人精鉅富建設股份有限公司其餘上訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

上訴人精鉅富建設股份有限公司其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人精鉅富建設股份有限公司其他上訴部分，由該上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人劉坤鏞主張：兩造於民國103年9月18日就伊所有坐落南投縣埔里鎮民生段455地號土地（下稱系爭土地）簽訂租賃契約書，租賃期間自103年11月15日起至108年11月14日止，每月租金4萬元（下稱系爭租約），由對造上訴人精鉅富建設股份有限公司（下稱精鉅富公司）出資以伊名義於系爭土地興建門牌號碼○○縣○○鎮○○路○○號之農舍（下稱系爭農舍），於104年3月18日登記伊為農舍所有人。嗣兩造並合意續租至111年11月14日止，每月租金按當年度勞工最低薪資2倍加計新臺幣（下同）1萬元計算。詎精鉅富公司於租約屆期後，拒不返還系爭土地及系爭農舍，其應依約給付按租金增加1倍之違約金等情，依

01 民法第767條第1項前段規定，系爭租約第4條第2項、第6條第4
02 項、第7條第2項約定，求為命精鉅富公司將系爭農舍內非固定之
03 動產，坐落系爭土地上之冷氣空調主機設備（下稱系爭設備），
04 鋼鐵製樹立廣告招牌、鋼鐵製豎立旗杆、白色綿羊造型之物品、
05 白色圍籬及該圍籬內之小型造型風車、造景枯木（前6項物品，
06 下合稱系爭物品）騰空遷離，並返還系爭土地、系爭農舍予伊；
07 及自112年1月15日起至113年1月14日止，按月給付伊12萬5,600
08 元，暨自113年1月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付伊12
09 萬9,880元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

10 二、精鉅富公司則以：劉坤鏞未依系爭租約第6條第8項約定，於
11 系爭租約租期屆滿90日前以存證信函通知不擬續租，視為其同意
12 以當年度勞工最低薪資2個月加1萬元作為租金，並續租5年至113
13 年11月14日止。伊已將系爭設備、系爭物品遷離，系爭農舍為伊
14 出資興建、所有，劉坤鏞不得請求伊遷離及返還系爭農舍。伊係
15 因劉坤鏞迄未配合申請拆除執照，致無從拆除系爭農舍、返還系
16 爭土地，自不構成違約。劉坤鏞請求之違約金過高，且應扣除伊
17 自111年11月15日以後以租金名義所為之給付等語，資為抗辯。
18 並於原審提起反訴主張：系爭農舍為伊所有，劉坤鏞未經同意擅
19 自登記為所有人，已侵害伊之農舍所有權等情，依民法第767條
20 第1項中段規定，求為命劉坤鏞塗銷系爭農舍所有權登記之判決
21 。

22 三、原審以：兩造於103年9月18日就劉坤鏞所有之系爭土地簽訂
23 系爭租約，精鉅富公司因不具農民資格，乃出資以劉坤鏞名義於
24 系爭土地上建成系爭農舍，於104年3月18日辦畢第一次登記為劉
25 坤鏞所有，為兩造所不爭執。次查(一)本訴部分：精鉅富公司於簽
26 立系爭租約後，以劉坤鏞名義申請建造執照及使用執照，出資建
27 成系爭農舍，並將之作為展售中心使用，系爭租約第4條第2項復
28 有租期屆滿後，系爭農舍應如何處理之約定，堪認兩造就系爭農
29 舍之所有權登記，成立借名登記契約（下稱系爭借名登記契約）
30 。農業發展條例18條第1項、第3項、第4項及農業用地興建農舍
31 辦法第2條、第3條規定，申請興建農舍之人應具備農民資格，係

01 基於農業發展、建全農地利用之目的，屬強行規定。精鉅富公司
02 為規避上開規範以取得系爭農舍所有權，與劉坤鏞成立之系爭借
03 名登記契約，屬脫法行為而無效，系爭農舍應由符合上開規範之
04 登記所有人劉坤鏞取得所有權。精鉅富公司於系爭租約108年11
05 月14日屆滿前，傳送續租3年之租約電子檔予劉坤鏞，劉坤鏞則
06 向精鉅富公司表示同意租期展延至111年11月14日，其餘權利義
07 務，仍延續系爭租約等語；兩造並共同委託訴外人甲○○不動產
08 估價師事務所、乙○○不動產估價師聯合事務所針對系爭農舍進
09 行鑑價，就劉坤鏞購買留用系爭農舍之相關事宜作準備。足見兩
10 造已合意就系爭土地之租期至111年11月14日屆滿，且續約後其
11 餘權利義務，仍以系爭租約為依據。精鉅富公司抗辯劉坤鏞未依
12 系爭租約第6條第8項約定，於系爭租約108年11月14日屆滿90日
13 前以存證信函告知不續約，應視同續約5年等語，自無足採。系
14 爭租約於111年11月14日因屆期而終止，精鉅富公司已無占用系
15 爭農舍、系爭土地之權源。精鉅富公司未依約於系爭租期屆滿後
16 2個月內返還系爭土地，劉坤鏞自得請求精鉅富公司將其置放於
17 系爭農舍之動產及系爭土地上之系爭設備、系爭物品遷離，返還
18 系爭農舍、系爭土地，並得依系爭租約第7條第2項約定，請求精
19 鉅富公司按月給付依房租增加1倍之違約金。審酌上開約定之違
20 約金，屬損害賠償總額預定性質；劉坤鏞除因系爭土地未能收
21 回、出租而受有相當於系爭租約所定租金數額之損害外，未舉證
22 證明尚受有其他損害，認上開違約金之約定尚屬過高，應酌減為
23 以每月租金額計算為合理。劉坤鏞自112年1月15日起至113年1月
24 14日止、自113年1月15日起至精鉅富公司返還系爭土地之日止，
25 依序得請求精鉅富公司按月給付違約金6萬2,800元、6萬4,940
26 元，逾此數額之違約金請求，即屬無據。(二)反訴部分：精鉅富公
27 司非系爭農舍所有人，則其依民法第767條第1項中段規定，請求
28 劉坤鏞塗銷系爭農舍之所有權登記，自屬無據。故劉坤鏞依民法
29 第767條第1項前段、系爭租約第4條第2項、第6條第4項、第7條
30 第2項約定，請求精鉅富公司騰空遷離系爭農舍、系爭設備及物
31 品後，返還系爭農舍、系爭土地，並自112年1月15日起至113年1

01 月14日止，按月給付6萬2,800元；自113年1月15日起至返還系爭
02 土地之日止，按月給付6萬4,940元，為有理由，應予准許；逾此
03 範圍之請求，為無理由，不應准許。精鉅富公司依民法第767條
04 第1項中段規定，反訴請求劉坤鏞塗銷系爭農舍之所有權登記，
05 為無理由，不應准許，將第一審所為（未繫屬本院部分除外）判
06 決，一部予以廢棄，改判命精鉅富公司返還系爭農舍，及駁回劉
07 坤鏞請求精鉅富公司給付違約金超過以每月租金額計算部分之
08 訴；維持劉坤鏞其餘勝訴部分之判決，駁回精鉅富公司其餘上訴
09 及反訴。

10 四、關於廢棄發回部分：

11 按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴
12 訟法第226條第3項定有明文，法院為原告或被告敗訴之判決，而
13 其關於攻擊或防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，即為
14 同法第469條第6款所謂判決不備理由。原審係認定兩造間之系爭
15 租約於111年11月14日終止，精鉅富公司已無權占有劉坤鏞所有
16 之系爭土地，應將其上之系爭設備及物品騰空遷離，及給付違約
17 金。則精鉅富公司於事實審抗辯：伊已將系爭設備及物品遷離，
18 且劉坤鏞請求之違約金數額，應扣除其自111年11月15日起受領
19 伊以租金名義所為之給付等語，並提出給付租金明細表、現場照
20 片為證（見原審卷第127、269頁）。自攸關劉坤鏞上開請求是否
21 有據及其數額，係屬重要之防禦方法，原審未於判決書理由項下
22 說明其取捨之意見，遽命精鉅富公司為上開給付，已有判決不備
23 理由之違誤。次按約定之違約金額是否相當或過高，應依一般客
24 觀事實，社會經濟狀況，觀察違約情狀及程度，並斟酌當事人所
25 受損害、債務人若如期履行債務，債權人可享受之利益等情形，
26 以為酌定之標準。原審就上開事項未詳查審認，遽認劉坤鏞之違
27 約金以系爭租約所定之每月租金額計算為適當，亦嫌疏略。又系
28 爭租約第4條第2項約定：「…本租賃契約終止或租賃期滿時，由
29 乙方（精鉅富公司）興建之農舍、造景等地上物屆時另行協議是
30 否留於甲方（劉坤鏞）使用，若經乙方通知，甲方於期限內未予
31 回覆，視為無意購買。倘若前開地上物甲方屬意購買時，得由公

01 正之鑑價公司依鑑價金額作為買賣價金之依據。鑑價費由甲乙雙
02 方共同負擔。」（見第一審卷一第63頁）。原審復認兩造於111
03 年11月14日租期屆滿前，已共同委託甲○○不動產估價師事務
04 所、乙○○不動產估價師聯合事務所針對系爭農舍進行鑑價，就
05 劉坤鏞購買留用系爭農舍之相關事宜作準備。似認劉坤鏞已依上
06 開約定同意購買留用系爭農舍。果爾，能否謂劉坤鏞得不支付對
07 價，逕以系爭租約屆期為由，請求精鉅富公司遷離系爭農舍，自
08 滋疑義。原審未詳予研求，遽謂劉坤鏞得以系爭租約屆期為由，
09 請求精鉅富公司遷離、返還系爭農舍，並有未洽。劉坤鏞得否請
10 求精鉅富公司將坐落於系爭土地上之系爭設備、系爭物品遷離，
11 及返還系爭農舍，既尚待事實審法院調查審認，則原判決關於駁
12 回精鉅富公司對返還系爭土地之上訴部分，自應併予廢棄發回。
13 兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開於己不利部分違背法令，求
14 予廢棄，均非無理由。

15 五、關於駁回精鉅富公司其他上訴部分：

16 原審認定系爭農舍建成後已辦畢第一次登記為劉坤鏞所有，精鉅
17 富公司不得本於所有權，請求劉坤鏞塗銷系爭農舍所有權登記，
18 爰駁回精鉅富公司之反訴，經核於法並無違誤。精鉅富公司上訴
19 論旨，指摘原判決上開於己不利部分違背法令，求予廢棄，非有
20 理由。

21 據上論結，本件上訴人劉坤鏞之上訴為有理由、上訴人精鉅富公
22 司之上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條
23 第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決
24 如主文。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

26 最高法院民事第八庭

27 審判長法官 鄭 純 惠

28 法官 吳 青 蓉

29 法官 林 慧 貞

30 法官 陳 秀 貞

31 法官 石 有 為

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官曾韻蒔

03 中華民國 114 年 12 月 16 日