

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1676號

01
02
03 原 告 羅秉坤
04 訴訟代理人 黃斐旻律師
05 複 代理人 沈曉玫律師
06 被 告 華震精密股份有限公司（下稱華震公司）
07 0000000000000000

08 兼 法 定
09 代 理 人 吳天銘
10 被 告 聖諄實業有限公司（下稱聖諄公司）
11 0000000000000000

12 法定代理人 吳天文
13 訴訟代理人 吳天銘
14 被 告 絃映實業有限公司（下稱絃映公司）
15 0000000000000000

16 法定代理人 李德隆
17 訴訟代理人 吳天銘
18 被 告 銘流企業股份有限公司（下稱銘流公司）
19 0000000000000000

20 法定代理人 張良旭
21 被 告 順麟印染股份有限公司（下稱順麟公司）
22 0000000000000000

23 法定代理人 張良旭

24 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年7月9日言
25 詞辯論終結，判決如下：

26 主 文

27 一、被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、銘流公司、順麟公司
28 應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土
29 地）上如附圖即桃園市蘆竹地政事務所複丈成果圖所示編號
30 B之鐵皮廠房騰空遷出，被告華震公司、聖諄公司、絃映公
31 司並應將系爭土地除編號B以外之其餘部分均騰空返還予原

- 01 告。
- 02 二、被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、吳天銘應連帶給付原
03 告新臺幣（下同）527,400元，及自民國112年5月10日起至
04 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 05 三、被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、吳天銘應自112年5月
06 10日起至履行主文第一項完畢之日止，按月連帶給付原告7
07 3,723元。
- 08 四、被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、吳天銘應自112年5月
09 10日起至履行主文第一項完畢之日止，按月連帶給付原告7
10 3,723元。
- 11 五、原告其餘之訴駁回。
- 12 六、訴訟費用由被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、吳天銘連
13 帶負擔。
- 14 七、本判決第一項於原告以10,662,470元供擔保後，得假執行。
15 但被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、銘流公司、順麟公
16 司如以31,987,410元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 17 八、本判決第二項於原告以175,800元供擔保後，得假執行。但
18 被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、吳天銘如以527,400
19 元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 20 九、本判決第三項於原告每月到期時各以24,574元供擔保後，各
21 得假執行。但被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、吳天銘
22 如於每月到期時各以73,723元為原告預供擔保，各得免為假
23 執行。
- 24 十、本判決第四項於原告每月到期時各以24,574元供擔保後，各
25 得假執行。但被告華震公司、聖諄公司、絃映公司、吳天銘
26 如於每月到期時各以73,723元為原告預供擔保，各得免為假
27 執行。
- 28 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 29 事實及理由
- 30 壹、程序方面：
- 31 一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；

01 而解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清
02 算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東
03 決議，另選清算人者，不在此限。除前項規定外，有限公司
04 變更章程、合併、解散及清算，準用無限公司有關之規定。
05 公司法第24條、第25條、第79條、第113條第2項分別定有明
06 文。查被告絃映公司業經經濟部商業司於98年4月8日以經授
07 中字第0983204989號函解散登記在案，而選任李德隆為清算
08 人，並經李德隆向本院以98年度司字第212號聲報為清算
09 人，有原告提出之被告絃映公司登記資料查詢、本院民事執
10 行處97年度司執字第29461號清償債務強制執行事件查詢簡
11 答表、本院98年9月3日桃院永民端98年度司字第212號函等
12 影本附於本院99年度重訴字第85號卷可稽，業據本院依職權
13 調閱上開各該案卷查核屬實（本院卷一第337-354、387-393
14 頁）。故被告絃映公司之法人格仍屬存續，並應以李德隆擔
15 任清算人，於清算範圍內為被告絃映公司之法定代理人。

16 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
17 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
18 款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之
19 訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社
20 會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及
21 證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或
22 一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得
23 在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。原告
24 起訴時原以民法第767條第1項、第179條、第184條第1項、
25 第185條及土地租賃契約書（下稱系爭契約）第5條、第7條
26 為請求權基礎，並聲明：(一)被告華震公司、聖諄公司、絃映
27 公司（下合稱華震等3公司）應自系爭土地上之地上物遷
28 出。(二)被告應連帶給付原告958,399元，及自民國112年5月5
29 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自1
30 12年5月5日起至遷出上開建物之日止，按月連帶給付原告7
31 3,723元。(四)被告應自112年5月9日起至遷出上開建物之日

01 止，按月連帶給付原告147,446元（本院卷一第9至10頁）。
02 嗣追加系爭契約第4條第7項、第6條第1項及本院110年度移
03 調字第71號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄）為請求權基礎
04 （本院卷一第261-262頁、第266頁、卷二第53-54頁），並
05 追加銘流公司、順麟公司為被告（本院卷一第485頁），變
06 更聲明為如後述聲明所示（本院卷二第22頁），經核其追加
07 之訴與變更之聲明與原請求之基礎事實同一（均基於系爭契
08 約及占有系爭土地之事實），所用之證據資料亦具有同一
09 性，合於民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，應予允
10 許。

11 三、被告銘流公司、順麟公司未於言詞辯論期日到場，核無民事
12 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
13 論而為判決。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 (一)伊為系爭土地之所有權人，坐落於系爭土地上之鐵皮廠房
17 （下稱系爭建物，其占用系爭土地之位置與面積如附圖即桃
18 園市蘆竹地政事務所複丈成果圖編號B所示）之原始出資起
19 造人為訴外人千風環保工程股份有限公司（下稱千風公司）
20 及千速通風工業股份有限公司（下稱千速公司），納稅義務
21 人則為訴外人羅文科。被告華震等3公司及訴外人順臆股
22 份有限公司（下稱順臆公司）邀同被告吳天銘為連帶保證人，
23 於107年12月24日與伊簽訂系爭契約，約定由伊將系爭土地
24 出租予前開4家公司，並同意前開4家公司使用系爭建物，期
25 間自107年8月14日起至113年8月13日止。

26 (二)詎前開4家公司於108年8月起即未依約給付租金，經伊向鈞
27 院提起訴訟後，原告與前開4家公司雖於110年5月13日以系
28 爭調解筆錄調解成立，被告華震等3公司（不包含順臆公
29 司）、吳天銘同意繼續依系爭契約履行，惟被告華震等3公
30 司竟自111年7月14日起復未依約給付租金（每月租金為73,7
31 23元），屢經伊催討未果，伊遂寄發存證信函催告於5日內

01 給付積欠之租金，逾期未付即以該函為終止租約之意思表
02 示，然被告華震等3公司於112年5月4日收受該函後仍未給
03 付。系爭契約既已於112年5月9日合法終止，系爭建物復不
04 得脫離系爭土地而單獨存在，則被告華震等3公司無權占用
05 系爭土地，銘流公司、順麟公司亦有部分物品放置其內，即
06 對伊就系爭土地之所有權有所侵害及妨害，伊自得依民法第
07 767條第1項、系爭契約第4條第7項、第6條第1項及系爭調解
08 筆錄，請求被告華震等3公司、銘流公司、順麟公司自系爭
09 建物騰空遷出，將建物坐落基地返還原告，並應將系爭土地
10 其餘部分均騰空返還原告。

11 (三)又被告華震等3公司尚積欠自111年7月起至112年5月9日契約
12 終止日期間之租金727,400元【計算式：73,723元×(9個月
13 +26/30個月)=727,400元】，且迄今仍無權占有系爭土
14 地，係無法律上原因而受有相當於租金之不當得利，致伊受
15 有無法使用系爭土地之損害，伊亦得依不當得利之法律關係
16 請求給付相當於租金之損害，並依系爭契約第5條第2項約定
17 請求按月連帶給付租金兩倍之懲罰性違約金147,446元，而
18 被告吳天銘為連帶保證人，自應與被告華震等3公司負連帶
19 清償責任。為此，爰依民法第767條第1項、第179條、第184
20 條第1項、第185條及系爭契約第5條、第4條第7項、第6條第
21 1項、第7條及系爭調解筆錄，提起本件訴訟等語。

22 (四)並聲明：

- 23 1.被告華震等3公司、銘流公司、順麟公司應將坐落系爭土地
24 上如附圖即桃園市蘆竹地政事務所複丈成果圖所示編號B之
25 鐵皮廠房騰空遷出，將編號B之基地交還原告，並將系爭土
26 地其餘部分均騰空返還予原告。
- 27 2.被告華震等3公司、吳天銘應連帶給付原告727,400元，及自
28 112年5月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 29 3.被告華震等3公司、吳天銘應自112年5月10日起至遷出第1.
30 項建物及返還土地之日止，按月連帶給付原告73,723元。
- 31 4.被告華震等3公司、吳天銘應自112年5月10日起至遷出第1.

01 項建物及返還土地之日止，按月連帶給付原告147,446元。

02 5.願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告華震等3公司、吳天銘則以：被告絃映公司原於93年間
04 向千風、千速公司購買系爭建物及租用系爭土地，並與銘流
05 公司、順麟公司共同放置吊車等設備、貨物使用，復由被告
06 華震公司向被告絃映公司承租系爭建物及設備。嗣原告取得
07 系爭土地，方經協調後與當時使用系爭土地之被告華震等3
08 公司及順臆公司簽立系爭契約，然系爭契約之租賃標的物僅
09 有系爭土地，並未包含系爭建物。又系爭建物因原告不提供
10 臨時工廠登記納管文件，且因部分占用水利會土地已拆除鐵
11 皮倉庫，致被告等人無法使用，故自拆除後即未繳納租金，
12 原告亦同意被告暫時不用給付租金，待水利會驗收完成被告
13 重行搭建鐵皮倉庫完成開始使用土地後，再行給付，故本件
14 尚待與原告就系爭建物轉讓搬遷及處理費用等事項協調，惟
15 迄未達成共識，被告亦因此受有停工之損害，被告因無法營
16 運早已將相關物品搬遷拆走，已未在現場使用系爭土地，並
17 無不當得利之情形等語，資為抗辯。

18 三、被告銘流公司、順麟公司則未於言詞辯論期日到場，亦未提
19 出書狀作何聲明或陳述。

20 四、經查，原告主張其為系爭土地之所有權人，被告華震等3公
21 司及順臆公司邀同被告吳天銘為連帶保證人，於107年12月2
22 4日與伊簽訂系爭契約，約定由伊將系爭土地出租予前開4家
23 公司，並同意前開4家公司使用系爭建物，期間自107年8月1
24 4日起至113年8月13日止。原告與前開4家公司曾於110年5月
25 13日簽立系爭調解筆錄調解成立，被告華震等3公司（不包
26 含順臆公司）、吳天銘同意繼續依系爭契約履行，惟被告華
27 震等3公司自111年7月14日起復未依約給付租金（每月租金
28 為73,723元），原告遂寄發存證信函催告於5日內給付積欠
29 之租金，逾期未付即以該函為終止租約之意思表示，然被告
30 華震等3公司於112年5月4日收受該函後仍未給付等情，業據
31 提出與其所述相符之系爭土地登記謄本及所有權狀、系爭契

01 約暨公證書、永然聯合法律事務所律師函及回執、系爭調解
02 筆錄、民事聲請強制執行狀、本院民事執行處函文、照片等
03 件附卷可稽（本院卷一第23至25、29至121、227至233
04 頁）；又系爭建物有附圖編號B所示占用系爭土地之情形，
05 經本院至現場履勘及囑託地政事務所測量，有本院勘驗筆
06 錄、土地複丈成果圖即附圖及照片在卷可佐（本院卷一第32
07 7至332、405、445至465頁），並均為被告所不爭執（本院
08 卷一第244、429、471頁），堪信為真實。

09 五、訴之聲明第1項中關於被告華震等3公司之部分：

10 (一)「本租賃期約租期屆滿後或租賃契約消滅時，乙方（即華震
11 等3公司及順臆公司）及其連帶保證人（即吳天銘）均保證
12 應立即騰空並返還本租賃標的物予甲方（即原告），不得
13 藉故拖延。」、「乙方之任一人違反本租賃契約任一條款，
14 或未依約定方法使用本租賃契約租賃標的及其上建築物，經
15 甲方催告改善而未改善者；或拖欠租金達二期以上，經甲方
16 催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本租約並沒收其押租
17 保證金全部，且乙方及其連帶保證人應連帶賠償甲方一切損
18 害。」、「本租賃契約租賃期間屆滿或契約終止或解除
19 時，乙方應無條件搬離本租賃標的土地，不得損壞本租賃
20 標的及其上之建築物，否則視同乙方違約，乙方及其連帶保
21 證人均應負連帶賠償責任。」系爭契約第4條第7項、第5條
22 第1項、第6條第1項分別訂有明文（本院卷一第72-73頁）。
23 被告華震等3公司（不包含順臆公司）、吳天銘與原告同意
24 繼續依系爭契約履行，雙方權利義務均依系爭契約之約定。
25 此亦為系爭調解筆錄第4條所明訂（本院卷一第362-386
26 頁）。

27 (二)查系爭契約第3條約定租金以每個月為一期，自110年8月14
28 日起每月租金為73,723元（本院卷一第70頁），被告華震等
29 3公司、吳天銘並不爭執自111年7月14日起即未再給付租金
30 （本院卷一第471頁），已積欠租金達兩期以上，雖其以前
31 詞置辯，惟按：就租賃契約而言，承租人之義務在於支付租

01 金，出租人則有提出租賃物予他方使用收益，並保持其使用
02 收益之義務（民法第421、423及424條）。而租賃關係之承租
03 人支付租金所欲實現之主要經濟目的，依民法第421條之規
04 定，在於交換對於租賃標的物使用收益之利益，因此，除當
05 事人間別有特約之情形外，惟有在出租人怠於履行民法第42
06 3條所定交付租賃物義務時，或出租人交付之租賃物不能合
07 於所約定之使用收益，或不能保持使用收益之狀態（例如交
08 付海砂屋或有結構安全問題之危樓等），因上開情形與承租
09 人給付租金之義務，兩者有立於對待給付之地位，故承租人
10 得以就自己所負之租金給付義務主張同時履行抗辯。按享有
11 同時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付之義
12 務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問題，
13 即無再行使該抗辯權之餘地。因此，在租賃關係存續中，倘
14 若承租人未行使同時履行抗辯權，於租賃關係消滅之後，因
15 出租人已無提出合於使用收益之租賃物義務，承租人當無行
16 使拒絕給付租金之同時履行抗辯權可言（臺灣嘉義地方法院
17 111年度簡上字第50號判決同此意旨可資參照）。

18 (三)系爭契約及系爭調解筆錄中均未約定原告有何提供臨時工廠
19 登記納管文件之義務，難認與給付租金兩者立於對待給付之
20 地位。被告華震等3公司、吳天銘辯稱系爭建物因占用水利
21 會土地已拆除部分乙節，並未舉證以實其說，亦未舉證證明
22 因此已不能合於所約定之使用收益，被告華震等3公司、吳
23 天銘亦自陳系爭契約之租賃標的物僅有系爭土地，並未包含
24 系爭建物。故被告華震等3公司、吳天銘於本件訴訟中以此
25 主張其繼續付系爭土地之租金為不合理云云，尚難憑採。被
26 告華震等3公司、吳天銘辯稱原告亦同意被告暫時不用給付
27 租金，待水利會驗收完成後被告重行搭建鐵皮倉庫完成開始
28 使用土地後再行給付云云，為原告所否認（本院卷一第498
29 頁），被告並未舉證以實其說，亦難憑採。原告寄發存證信
30 函催告於5日內給付積欠之租金，逾期未付即以該函為終止
31 租約之意思表示，然被告華震等3公司於112年5月4日收受該

01 函後仍未給付等情，既如前述，原告終止之意思表示應已於
02 112年5月9日合法生效（本院卷一第101-121頁）。本院綜參
03 上情，認被告華震等3公司、吳天銘於本件訴訟中提出未繼
04 續支付租金之理由，於約於法均屬無據，已如前開內容所
05 述。況姑且不論被告華震等3公司、吳天銘辯稱原告未盡之
06 契約義務，與其給付租金義務，兩者是否互相立於對待給付
07 之地位，惟系爭租約業經終止，被告華震等3公司、吳天銘
08 亦已無從行使同時履行抗辯權，附此敘明。

09 (四)被告華震等3公司、吳天銘雖辯稱因無法營運早已將相關物
10 品搬遷拆走，並未再使用系爭土地云云（本院卷二第55、57
11 頁），惟按對於物有事實上管領之力者，為占有人。民法第
12 940條定有明文。經本院履勘現場，廠區前有電動控制之鐵
13 柵門，進入鐵柵門面對廠區右側有一貨櫃（其上標示YMLIN
14 E），廠區內鋪設水泥地面，地上有散置雜物。廠房內部現
15 況仍有擺放機具，並掛有被告絃映公司之告示牌等情，有履
16 勘筆錄、現場照片附卷可稽（本院卷一第327-332頁、第445
17 -465頁、第448頁下方照片）。廠區水泥地面上之雜物包含L
18 架及鐵管、塑膠管等，雜物及貨櫃屋係屬於華震公司。鐵柵
19 門開關也是由華震公司控制；進入廠區面對廠房內部的褐色
20 鐵柱右手邊是屬於銘流公司及順麟公司。褐色鐵柱左方至水
21 泥牆面中間是華震公司，在水泥牆面左側為宿舍，宿舍為聖
22 諄公司等情，亦據被告華震等3公司、吳天銘陳明在卷（本
23 院卷一第327-332頁、第431頁）。由上開勘驗結果及現場照
24 片可知，縱系爭建物廠房已未在營運當中、宿舍亦已無人居
25 住，然仍有物品機具置放其內，出入廠區仍有鐵柵門開關控
26 制，堪認被告華震等3公司就系爭土地仍有事實上之管領力
27 而為共同占有人。故原告依據上開(一)所述之系爭契約條款
28 及系爭調解筆錄請求被告華震等3公司將系爭土地上如附圖
29 即桃園市蘆竹地政事務所複丈成果圖所示編號B之鐵皮廠房
30 騰空遷出，被告華震公司、聖諄公司、絃映公司並應將系
31 爭土地除編號B以外之其餘部分均騰空返還予原告，為有理

01 由。

02 (五)至原告請求被告華震等3公司將系爭建物坐落系爭土地部分
03 即附圖編號B所示土地交還原告，為無理由：

04 按建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須使用
05 所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關係，
06 應認亦係土地之占有人。是建築物坐落占用土地如為無權占
07 用，則建築物之占有人對於建築物坐落之土地亦成立無權占
08 有。再按所謂遷讓係指停止占有而言，所謂返還，係指將占
09 有之土地交付所有權人而言，前者之遷讓為後者交付之階段
10 行為。故土地所有權人縱未一併請求建築物所有人或事實上
11 處分權人拆除建物，仍得先訴請建築物占有人自建築物遷
12 出，以解除其對系爭土地之占有，即先使其停止占有土地。
13 惟返還土地係指移轉土地之占有之謂，故返還土地必須排除
14 地上建築物，始克達成交還土地之目的，而使土地所有權人
15 得以占有使用。是於地上建築物未拆除前，建築物占用人即
16 無從移轉土地之占有以返還土地，而無法強制執行。以上有
17 最高法院88年度台上字第2006號、98年度台抗字第655號、1
18 06年度台上字第1253號、102年度台上字第232號、110年度
19 台上字第2970號裁判意旨可資參照。因原告並未訴請拆除系
20 爭建物，則系爭建物坐落系爭土地之部分即附圖編號B所示
21 土地上仍有系爭建物存在，被告華震等3公司即無從移轉該
22 部分土地之占有以返還土地，而無法強制執行，故此部分原
23 告之請求為無理由。

24 六、被告銘流公司、順麟公司部分：

25 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。

28 (二)「甲之房屋(建築物)無權占有乙之土地者，乙得請求甲拆屋
29 還地，此為常見拆屋還地訴訟事件，實則乙之請求權基礎有
30 二：1.所有權妨害除去請求權，因甲為房屋所有人，具有拆
31 除房屋之事實上處分權，故得請求其拆屋，以排除所有權之

01 侵害；2. 所有物返還請求權，蓋土地及其坐落其上房屋為各
02 別獨立之不動產（民法第66條第1項參照），而占有土地者
03 乃坐落於該土地上之房屋，房屋之所有人即為土地占有人，
04 故於房屋拆除後，得請求甲交還土地（還地）。若占有房屋
05 者除所有人外，尚有其他使用人者，尚須請求該房屋現占有
06 人遷出，以解除房屋現占有之占有，俾便於拆屋還地，然
07 此項遷出之請求係拆屋還地之階段行為，僅為完成拆屋還地
08 目的之手段，如該目的已確定不能達成，則遷出之手段行為
09 之請求應否允許，須視房屋使用人無無遷出義務而定（例如
10 房屋之無權占有人，亦無權占有土地者，自得本於所有物返
11 還請求權請求其遷出）；房屋所有人使用其房屋，係本於房
12 屋所有人之地位與基於其對房屋所有權之權能，並非無權占
13 有（民法第765條參照），苟土地所有人尚不得請求房屋所有
14 人拆屋還地時，自無權禁止房屋所有人使用其所有之房屋及
15 請求其遷出。此際，房屋所有人自仍有使用該房屋之正當權
16 源（104台上1939判決、107台上1876裁定參照）。此為拆屋、
17 還地及遷出房屋請求間之相互關係，於行使所有權物上請求
18 權時，宜注意及之（83台上2873判決、88台上2006判決）」
19 （謝在全，民法物權論《上》，修訂七版，第142頁）。占
20 有房屋者於物理上必然同時占有該房屋坐落之基地。由此可
21 知，如原告在實體法上有權得請求房屋所有人拆屋還地，
22 而占有房屋者除所有人外，尚有其他使用人時，原告於訴訟
23 程序上自得僅先請求該房屋現占有人遷出，至於原告是否
24 先行及同時訴請拆屋還地，核屬其處分權之行使，並非其訴
25 請遷出之前提與必要條件（最高法院103年度台上字第2578
26 號判決、最高法院83年度第7次民事庭會議(一)、臺灣高等法
27 院107年度重上字第878號判決、臺灣新北地方法院110年度
28 訴更一字第1號判決同此意旨可資參照）。

29 (三)經查：被告銘流公司、順麟公司亦有物品設備置放於系爭建
30 物內之事實，業據被告華震等3公司、吳天銘陳明在卷（本
31 院卷一第327-332頁、第431-432頁、卷二第55頁），原告因

01 而追加銘流公司、順麟公司為被告（本院卷一第485頁），
02 被告銘流公司、順麟公司經相當時期受合法通知，無正當理
03 由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟
04 法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，
05 故原告主張之事實，應堪信屬實。是被告銘流公司、順麟公
06 司與被告華震等3公司共同占有系爭建物，自亦同時占有系
07 爭建物坐落之基地乙節，洵堪認定。

08 (四)再查：系爭建物原始取得所有權之人為千風公司、千速公
09 司，被告紘映公司買受系爭建物時，系爭建物所有權之出賣
10 人為千風公司、千速公司，而系爭土地斯時為訴外人羅文科
11 所有，土地及其土地上之房屋自非同屬一人所有，顯與土地
12 及鐵皮屋「同屬一人所有」而僅將鐵皮屋讓與他人之情形不
13 相當，自無民法第425條之1第1項之適用等情，業據本院99
14 年度重訴字第85號判決、臺灣高等法院99年度重上字第364
15 號判決認定在案，經最高法院以100年度台上字第163號裁定
16 駁回被告紘映公司之上訴而確定，有各該裁判附卷可稽（本
17 院卷一第337-354頁），業據本院調閱上開案卷查核屬實。
18 被告亦未主張及舉證系爭建物有何占有系爭土地之法律上正
19 當權源，是原告本亦得請求拆除系爭建物占用系爭土地之部
20 分，原告基於其處分權僅先訴請被告華震等3公司、被告銘
21 流公司、順麟公司騰空遷出，揆諸前揭說明，亦無不可。

22 (五)原告請求被告銘流公司、順麟公司將系爭建物坐落系爭土地
23 之部分即附圖編號B所示土地交還原告部分，基於如上五、
24 (五)所述之同一理由，應予駁回。

25 (六)至原告請求被告銘流公司、順麟公司將系爭土地附圖編號B
26 所示土地以外其餘部分騰空交還原告部分，因並無證據證明
27 被告銘流公司、順麟公司就系爭土地其餘部分有何占有、使
28 用之事實，原告此部分請求洵屬無據，應予駁回。

29 七、訴之聲明第2項：

30 (一)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
31 年息百分之十為限。土地法第97條第1項定有明文，此項規

01 定依土地法第105條於租用基地建築房屋均準用之。惟按土
02 地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方
03 供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並
04 不涵攝在內，此觀該條項立法本旨側重「防止房屋所有權人
05 乘機哄抬租金，造成城市居住問題」及同法第三編第三章
06 「房屋及基地租用」第94條至第96條均就「城市住宅用房
07 屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之
08 「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自
09 明。且該條項所稱之「城市地方」，亦祇指依法發布都市計
10 畫內之全部土地而言，參酌平均地權條例第3條及土地稅法
11 第8條之規定益為灼然（最高法院93年度台上字第1718號裁
12 判意旨參照）。被告就系爭土地係供廠房營業使用，並非供
13 住宅用，其租金自不受土地法第97條第1項之限制，合先敘
14 明。

15 (二)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
16 明文。系爭契約第3條約定租金以每個月為一期，自110年8
17 月14日起每月租金為73,723元（本院卷一第70頁）。被告華
18 震等3公司、吳天銘並不爭執自111年7月14日起即未再給付
19 租金（本院卷一第471頁），是自111年7月14日起至112年5
20 月9日終止日之租金共計為727,400元【計算式：73,723元×
21 （9個月+26/30個月）】。

22 (三)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
23 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
24 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
25 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
26 號裁判要旨）。至系爭契約第5條第1項「乙方之任一人違反
27 本租賃契約任一條款，或未依約定方法使用本租賃契約租賃
28 標的及其上建築物，經甲方催告改善而未改善者；或拖欠租
29 金達二期以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終
30 止本租約並沒收其押租保證金全部，且乙方及其連帶保證
31 人應連帶賠償甲方一切損害。」及同條第2項「乙方之任一

01 人於租賃期滿或租約消滅而不遷出本租賃標的土地，甲方得
02 沒收本租賃契約押租保證金全部，且乙方應自租賃期滿或
03 租約消滅翌日起，按月連帶賠償每月租金二倍之懲罰性違約
04 金，至返還之日為止」。其中之「沒收其押租保證金全部」
05 等語經核僅係重申上開法定抵充之意旨，原告執此主張就未
06 給付租金部分無庸將押租保證金扣除云云（本院卷二第54
07 頁），容有誤會，查系爭契約第3條約定簽立系爭契約時同
08 時交付押租保證金20萬元（本院卷一第71頁），上開押租金
09 尚未返還，為兩造所不爭執（本院卷二第54頁），經以押租
10 金法定抵充後，被告華震等3公司尚應給付原告527,400元
11 （計算式：727,400-200,000）。

12 (四)按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
13 者，為連帶債務，民法第272條第1項定有明文。保證債務之
14 所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人
15 各負全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連
16 帶債務之文義參照觀之甚明。故連帶保證與普通保證不同，
17 縱使無民法第746條所揭之情形，亦不得主張同法第745條關
18 於檢索抗辯之權利（最高法院45年台上字第1426號判例意旨
19 參照）。由上開系爭契約第5條第1項已經約明「乙方之任一
20 人違反本租賃契約任一條款，或未依約定方法使用本租賃契
21 約租賃標的及其上建築物，經甲方催告改善而未改善者；或
22 拖欠租金達二期以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲
23 方得終止本租約並沒收其押租保證金全部，且乙方及其連帶
24 保證人應連帶賠償甲方一切損害。」，第7條復約定「甲、
25 乙雙方同意由吳天銘擔任乙方之連帶保證人，並與乙方共
26 同連帶保證履行本契約之各項條款。」故原告請求被告華
27 震等3公司、吳天銘就上開金額負連帶給付之責，亦屬有
28 據。

29 (五)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
31 定利率計算之遲延利息，應付利息之債務其利率未經約定，

01 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1
02 項、第233條第1項前段、第203條分別有明文規定。系爭契
03 約及系爭調解筆錄已約定租金係按月給付，自屬給付有確定
04 期限者，是原告基於其處分權就上開金額之法定遲延利息起
05 算日統一，均請求自原告所寄發催告函送達期滿之翌日即11
06 2年5月10日起至清償日止，按週年利率百分 5計算之利息，
07 亦屬有據。

08 八、訴之聲明第3項：

09 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
11 179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以
12 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其
13 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
14 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
15 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
16 判例意旨參照）。

17 (二)次按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房
18 屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。又
19 無權占有他人土地建屋而獲不當利益者，係該建屋之人，受
20 害人為基地所有人，無權占有上開房屋而獲不當利益者為房
21 屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋
22 所受之不當得利，與基地所有人所受損害間，並無直接因果
23 關係，最高法院111年度台上字第721號判決意旨固亦可資參
24 照。經查：系爭建物原始出資起造人為千風公司、千速公
25 司，為兩造所不爭執（本院卷一第11、469頁），千風公
26 司、千速公司嗣後將系爭建物事實上處分權出賣予被告絃映
27 公司（原名絃映貿易有限公司），此有買賣合約書附於本院
28 99年度重訴字第85號卷第42頁可稽，又於該案訴訟審理中被
29 告絃映公司自陳其已於買受系爭建物約2、3個月即再將系
30 爭建物轉賣予華震公司等語（見本院99年度重訴字第85號99
31 年3月22日言詞辯論筆錄，本院99年度重訴字第85號卷第35

01 頁背面)，雖其於上訴後翻異前詞，然並未合法撤銷自認，
02 業據本院調閱上開案卷查核無誤，是系爭建物之事實上處分
03 權人應為被告華震公司，於租約終止後被告華震公司即為無
04 權占有系爭土地如附圖所示B部分而獲不當利益者，然如上
05 開九、(四)所述，因原告與被告華震等3公司、吳天銘於系爭
06 契約及系爭調解筆錄中已經約明被告聖諄公司、絃映公司、
07 吳天銘就被告華震公司於終止租約後繼續使用系爭土地致原
08 告所受相當於租金之損害應負連帶賠償責任，且被告聖諄
09 公司、被告絃映公司原亦均係系爭土地之承租人，於租約終
10 止後就系爭土地除B部分以外之廠區仍與被告華震公司共同
11 有事實上管領力，業如前五、(四)所述。又被告華震等3公司
12 原係以每月73,723元之租金向原告承租使用系爭土地，而其
13 於系爭契約經終止後所受之使用利益，自亦得以原先之租金
14 額為計算之依據。否則，豈非謂非法占有者所應給付之對
15 價，反較合法承租者所應給付者為低，顯非事理之平（本院
16 100年度訴字第 1447號判決同此意旨）。故被告華震公司、
17 聖諄公司、絃映公司、吳天銘應自112年5月10日起至履行主
18 文第一項完畢之日止，按月連帶給付原告73,723元。

19 九、訴之聲明第4項：

20 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
21 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
22 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
23 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
24 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
25 之賠償總額；民法第250條第1項、第2項定有明文。次按，
26 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
27 2條亦有明文。而違約金有屬於損害賠償約定之性質者，有
28 屬於懲罰性質者，效力各自不同。前者係以違約金作為債務
29 不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務履行為目
30 的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得
31 請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠

01 償。準此，約定違約金額是否過高，前者係以債權人所受之
02 損害為主要依據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標
03 準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院104年度台
04 上字第984號判決意旨參照）。「乙方之任一人於租賃期滿
05 或租約消滅而不遷出本租賃標的土地，甲方得沒收本租賃契
06 約押租保證金全部，且乙方應自租賃期滿或租約消滅翌日
07 起，按月連帶賠償每月租金二倍之懲罰性違約金，至返還
08 之日為止」。此亦為系爭契約第5條第2項所明訂。

09 (二)上開違約金約定為懲罰性違約金，係以強制承租人履行遷讓
10 返還租賃標的為目的，俾確保債權效力。揆諸前揭說明，爰
11 審酌被告華震等3公司係事業經營者，非經濟弱者，其資本
12 額（見本院卷一第159-164、397、467頁公司登記資料）、
13 資力（見個資卷內稅務電子閘門財產所得調件明細表）、違
14 約之情狀、標的物使用之現況，原告因此無法使用或出租系
15 爭土地受有損害，已經一併請求相當租金之不當得利（如上
16 八、所述），暨內政部105年6月23日內授中辦地字第105130
17 5386號函公告房屋租賃契約書範本第12條記載「承租人未依
18 第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋
19 期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額1倍（未足1
20 個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」之違約金
21 條款，僅以相當於月租金額1倍之金額定違約金、當今社會
22 經濟狀況等一切情狀，認兩造約定之違約金過高而予酌減為
23 每月按租金1倍即73,723元計算，始屬適當。

24 十、綜上所述，原告求為判決如主文第1項至第4項所示，為有理
25 由，逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

26 十一、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
27 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

28 十二、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經核
29 均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依同法第392
30 條第2項規定宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗
31 訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

01 三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 13 日

03 民事第三庭 法官 游智棋

04 以上正本係照原本作成。

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 8 月 13 日

08 書記官 鄭敏如