

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第73號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 張家銘

柳修綸

歐陽立

被告 台灣創富國際管理顧問股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 劉威伸

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段000地號土地及同段287地號土地上如附圖即雲林縣斗六地政事務所民國113年11月14日土地複丈成果圖所示，全部土地範圍內除編號C水池外之牛樟樹剷除，並將編號A曳引機及編號B圍籬移除後，將上開土地騰空後交還原告。

被告應自民國113年6月24日起至前項土地交還原告之日止，按年連帶給付原告新臺幣壹佰肆拾萬陸仟伍佰伍拾伍元。

被告應連帶給付原告新臺幣貳佰捌拾壹萬參仟壹佰壹拾元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣陸仟零伍拾陸萬伍仟零貳拾伍元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹億捌仟壹佰陸拾玖萬伍仟零柒拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
02 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
03 法第24條定有明文。經查，兩造於民國111年6月24日簽訂
04 「台糖公司農業用地租賃契約書」（下稱系爭租約）第15條
05 約定：「如因本契約涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣雲林地方
06 法院為第一審管轄法院」等語（見本院卷第26頁），此係就
07 本件租賃契約所生訴訟之合意管轄約定，是本院自有管轄
08 權，合先敘明。

09 二、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受
10 其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用
11 之；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於
12 他造，民事訴訟法第170條、第173條本文、第176條分別定
13 有明文。本件原告法定代理人楊明州於訴訟進行中變更為吳
14 明昌，有經濟部及行政院之函文在卷可憑（見本院卷第107
15 至109頁），經吳明昌於113年12月30日具狀聲明承受訴訟
16 （見本院卷第105頁），並由本院將繕本送達被告，有送達
17 證書在卷可憑（見本院卷第115至117頁），依首揭條文之規
18 定，已生承受訴訟效力。

19 三、按公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，應行清算程序；
20 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。此觀諸公司法
21 第26條之1規定準用同法第24條、第25條規定至明。查本件
22 被告公司已於113年12月9日廢止登記，有經濟部商工登記公
23 示資料附卷可稽（見本院卷第229頁），依上開規定，即應
24 行清算程序。次按清算人為執行職務，有代表公司為訴訟上
25 或訴訟外一切行為之權，公司法第84條第2項前段亦定有明
26 文，而上開規定，依公司法第334條規定，於股份有限公司
27 之清算準用之。依此，公司如於清算程序中，自應以清算人
28 為其法定代理人。又依公司法第322條規定，股份有限公司
29 之清算，如本法或章程無另有規定，或股東會無另選清算人
30 時，應以董事為清算人。而查被告台灣創富國際管理顧問股
31 份有限公司（下稱創富公司）章程並無另有規定，其股東會

01 亦未另選清算人，本院亦查無被告創富公司呈報清算人事
02 件，依上說明，應以被告創富公司全體董事為清算人即本件
03 訴訟被告創富公司之法定代理人。查被告創富公司之董事僅
04 有劉威伸1名，有股份有限公司變更登記表為證（見本院卷
05 第69頁），故本件應以劉威伸為被告創富公司之法定代理
06 人，合先敘明。

07 四、被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
08 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告起訴主張：

11 (一)被告創富公司原承租原告所有坐落雲林縣○○鄉○○段000
12 ○000地號（下合稱系爭土地）2筆土地全部，種植藥用植物
13 「牛樟」，年租金新臺幣（下同）1,406,555元，租期至113
14 年6月23日止。

15 (二)依系爭租約第3條第1、2項約定，租期屆滿時租約當然消
16 滅，原告不另通知，被告創富公司應於租期屆滿之日起10日
17 內清除地上物回復原狀，將土地交還原告，如乙方（即被告
18 創富公司）仍繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日起至
19 完全清除地上物等相關設施並交還土地之日止，依逾期之日
20 數，按相當於本租約所定之年租金1倍之金額計算使用補償
21 金，並依本契約所定年租金2倍計算懲罰性違約金給付予原
22 告。

23 (三)經查，系爭租約於113年6月23日租期屆至後迄今被告創富公
24 司未清除地上物，則被告創富公司無權占用系爭土地，原告
25 依民法第767條、系爭租約第3條第2項約定及民法第455條規
26 定請求被告創富公司清除地上物回復原狀，並交還土地。又
27 系爭租約第4條第1項約定年租金1,406,555元，則原告請求
28 自租期屆至翌日即113年6月24日起至系爭土地交還原告之日
29 止，按年給付原告1,406,555元使用補償金，及懲罰性違約
30 金2,813,110元。

31 (四)另系爭租約第14條約定被告之法定代理人應作為本契約之連

01 帶保證人，被告劉威伸並於契約末頁連帶保證人欄蓋章，即
02 同意擔任本契約之連帶保證人，與被告創富公司負同一履約
03 責任，不得主張民法第745條先訴抗辯權，是請求被告劉威
04 伸應共同清除地上物並應就使用補償金及懲罰性違約金負連
05 帶給付責任。

06 (五)綜上，聲明：

07 1.被告應將坐落系爭土地上如附圖即雲林縣斗六地政事務所11
08 3年11月14日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，全部土地
09 面積除編號C水池外之牛樟樹剷除，並將編號A曳引機及編號
10 B圍籬移除後，將土地騰空後交還原告。

11 2.被告應自113年6月24日起至前項土地交還原告之日止，按年
12 計算連帶給付原告1,406,555元。

13 3.被告應連帶給付原告2,813,110元。

14 4.願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
16 作何聲明或陳述。

17 三、本院之判斷：

18 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃
19 關係終止後，承租人應返還租賃物。民法第450條第1項、第
20 455條前段分別定有明文。其次，所有人對於無權占有或侵
21 奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請
22 求除去之，亦為同法第767條第1項前段、中段所明定。經
23 查，原告主張其與被告創富公司就原告所有系爭土地之系爭
24 租約已於113年6月23日屆滿，被告創富公司所有之牛樟尚未
25 移除，現仍無權占用系爭土地，妨害原告所有權之行使等
26 情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本、台糖公司農業用
27 地租賃契約書、標租農業用地公告、投標須知、地籍圖謄
28 本、委託耕地處理費同意書、農場農地種植記錄表、公證
29 書、協議書等件為憑（見本院卷第13至45頁、第47頁、第15
30 5至227頁），復經本院會同地政事務所人員於113年10月17
31 日履勘現場屬實，亦有勘驗筆錄及現場照片及複丈成果圖在

01 卷可佐（見本院卷第83至89頁、第91頁），堪認為真。故原
02 告依系爭租約及民法第767條第1項規定，請求被告創富公司
03 將系爭土地上如附圖所示水池範圍以外之牛樟樹移除、並移
04 除曳引機、圍籬等地上物，將系爭土地返還原告，自屬有
05 據，應予准許。

06 (二)又按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可
08 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
09 年台上字第1695號民事判決要旨參照）。查兩造系爭租約約
10 定年租金1,406,555元，系爭租約已於113年6月23日屆期消
11 滅，被告創富公司仍無權占用系爭土地，是以，被告創富公
12 司受有使用系爭土地之利益，致原告受有無法使用收益系爭
13 土地之損害，則本件原告依系爭租約第3條第2項及不當得利
14 之規定，請求被告創富公司自113年6月24日起至返還系爭土
15 地之日止，按年給付原告1,406,555元之相當於租金之不當
16 得利即「使用補償金」，自屬有據。

17 (三)按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，
18 民法第231條第1項定有明文。再當事人得約定債務人於債
19 務不履行時，應支付違約金，亦為同法第250條第1項所明
20 定。且違約金如為懲罰性質者，於債務人履行遲延時，債權
21 人除請求違約金外，尚得請求遲延利息及賠償其他之損害
22 （最高法院62年台上字第1394號民事判決要旨可參）。查兩
23 造間系爭租約第3條第2項記載：「本契約除雙方另以書面同
24 意續約外，於租期屆滿時當然消滅，甲方（原告）不另通
25 知，乙方（被告創富公司）不得主張民法第451條及土地法
26 第109、114條規定之適用。乙方應於本契約期限屆滿之日起
27 10日內，自行將本契約土地地上物完成清除回復土地之原狀
28 （長期作物之根系部分如樹頭或竹頭應全部清除乾淨）交還
29 予甲方，如乙方仍繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日
30 起至完成清除地上物等相關設施並交還土地之日止，依逾期
31 之日數，按相當於本契約所定之年租金1倍之金額計算使用

01 補償金，並依本契約所定年租金2倍計算懲罰性違約金，給
02 付甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。」等語
03 （見本院卷第20頁），從而，被告創富公司於租期屆滿後遲
04 延履行移除地上物、交還系爭土地之義務，故原告依系爭契
05 約之約定，請求被告創富公司給付原告懲罰性違約金2,813,
06 110元，亦應准許。

07 (四)末者，數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責
08 任者，為連帶債務。連帶債務之債權人，得對於債務人中之
09 一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。
10 連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任。民法第
11 272條第1項、第273條分別定有明文。而所謂連帶保證債
12 務，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全
13 部給付之責任者而言（最高法院45年台上字第1426號民事判
14 決意旨參照）。本件被告劉威伸就被告創富公司與原告之系
15 爭租契為連帶保證人，有劉威伸簽名之系爭租約為證（見本
16 院卷第29頁），故被告劉威伸除應與被告創富公司共同清除
17 地上物外，就被告創富公司所應給付之使用補償金、懲罰性
18 違約金，亦應負連帶清償之責任。

19 (五)綜上所述，本件原告依系爭租約、無權占有及不當得利之法
20 律關係請求被告移除系爭土地上之牛樟、曳引機、圍籬，並
21 將系爭土地交還予原告，暨連帶給付原告相當於租金之不當
22 得利及違約金，均核屬有據，應予准許，爰依法判決如主文
23 第1至3項所示。

24 四、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌
25 定相當擔保金額准許之。並依職權酌定被告供相當擔保金後
26 得免為假執行。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 15 日
29 民事第一庭 法官 洪儀芳

30 以上正本係照原本作成

01 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 15 日

04 書記官 林芳宜