臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第9號

原　　告　江麗琴
　　柯季遠
　　柯季寧
　　柯季銓
　　柯季驄
共　　同
訴訟代理人　張質平律師
　　李鴻維律師
被　　告　昆信機械工業股份有限公司
法定代理人　陳德福
被　　告　陳高美惠
　　陳維澤
　　陳衍派
　　陳綺蓁
共　　同
訴訟代理人　楊舜麟律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於中華民國109年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告昆信機械工業股份有限公司應給付原告新臺幣伍佰貳拾參萬貳仟柒佰伍拾元，及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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾壹萬肆仟壹佰捌拾陸元，由昆信機械工業股份有限公司負擔四分之一即貳萬捌仟伍佰肆拾柒元，餘由原告連帶負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰柒拾肆萬肆仟貳佰伍拾元為被告昆信機械工業股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告昆信機械工業股份有限公司如以新臺幣伍佰貳拾參萬貳仟柒佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明定。

貳、經查：原告於民國107年12月28日起訴請求：一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）756萬元，及自106年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告昆信機械工業股份有限公司（下稱昆信公司）應將坐落新北市○○區○○○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下分別稱系爭319-1319-13土地，統稱系爭土地）上之廠房及工作物拆除，並將上開土地返還予原告及其他土地共有人全體。三、昆信公司應自108年1月1日起至返還系爭土地之日止，與被告陳高美惠、陳維澤、陳衍派、陳綺蓁（下稱陳高美惠等4人）按月連帶給付原告31萬5千元，及自108年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第9至10頁）。嗣於109年4月24日當庭更正及減縮訴之聲明為：一、被告應連帶給付原告756萬元，及自起訴狀繕本送達最後一名被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、昆信公司應將坐落在系爭319-11土地上面積255平方公尺、系爭319-13土地上面積603平方公尺之如附圖編號A所示門牌號碼新北市○○區0000000之0號房屋（下稱系爭房屋）拆除，並將上開土地返還原告及其他出租人全體或返還原告及其他土地共有人全體。三、被告應自108年1月1日起至返還第二項所示土地之日止，按月連帶給付原告31萬5千元（見本院卷第227頁）。又於109年5月13日當庭追加請求：昆信公司應給付原告1,579,680元，及自追加起訴狀繕本送達昆信公司之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第29

6頁）。經核原告上開拆除面積更異，僅係更正事實上之陳述；至於利息請求異動部分，為減縮應受判決事項之聲明；而追加請求部分，係本於系爭土地之共有人地位而為請求，在社會生活上可認為有共通性，而就追加前後之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性，在審理時得加以利用，其請求之基礎事實堪認同一，與前揭法條規定相符，均應予准許。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、系爭319-11、319-13土地原為訴外人柯銘達與其他共有人分別共有，柯銘達應有部分各為3/8、1/4，嗣柯銘達於94年1月13日死亡，原告江麗琴及柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄分別為其配偶及子女，繼承上開應有部分，其後江麗琴及柯季銓於96年4月9日因買賣取得系爭319-13土地應有部分各3/40、1/40。

二、原告及訴外人即系爭土地其他共有人陳德勝、陳德福於100年1月1日與昆信公司簽立「基地租賃契約書」（下稱系爭租約），約定由昆信公司承租系爭土地權利範圍各1/2，作為建築房屋之用，租賃期限自100年1月1日至105年12月31日止，租金每月7萬5千元，租金分配比例為原告取得3/8即28,125元；陳德勝及陳德福各取得2.5/8即23,437元，擔保金15萬元，並由昆信公司當時之法定代理人陳德勝擔任昆信公司之連帶保證人，於系爭租約第17條約定，就昆信公司應支付之租金、損害賠償金及違約金等負連帶清償責任。且於系爭租約第12條約定：「乙方（即承租人昆信公司）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（即出租人）。」第13條約定：「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。」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，…應按月給付甲方42萬元整之租金外，應

另按月再支付：42萬元整，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。」嗣後陳德勝於105年7月23日死亡，由其妻即陳高美惠及子女即陳維澤、陳衍派、陳綺蓁，依民法第1148條、第1153條規定，繼承其上開連帶保證責任。

三、詎昆信公司於105年12月31日租期屆滿，竟不履行拆除系爭房屋並返還土地之義務，無權占有系爭319-11土地面積255平方公尺、系爭319-13土地面積603平方公尺，共計858平方公尺。昆信公司依系爭租約第14條約定或民法第179條規定，陳高美惠等4人依系爭租約第17條約定及繼承之法律關係，自106年1月1日起至107年12月31日止，應連帶給付原告756萬元（計算式：84萬元x 3/8× 24月＝756萬元）。而昆信公司依系爭租約第12、13條約定或民法第767條第1項、第821條規定，應拆除系爭房屋，並返還占用土地予原告及其他出租人或原告及其他全體共有人。又昆信公司依系爭租約第14條約定或民法第179條規定，陳高美惠等4人依系爭租約第17條約定及繼承之法律關係，自108年1月1日起至返還系爭土地之日止，應按月連帶給付原告31萬5千元（計算式：84萬元x 3/8＝31萬5千元）。另昆信公司依系爭租約第1條約定僅得使用系爭土地權利範圍1/2即482平方公尺（計算式：〈335＋629〉x 1/2＝482），惟系爭房屋占用系爭土地共計858平方公尺，昆信公司自100年1月1日起至105年12月31日止，無權占用系爭租約承租範圍外之系爭土地面積376平方公尺，致原告受有損害，以系爭租約第3條約定每月租金7萬5千元計算，每平方公尺租金為155.60元，則昆信公司每月受有相當於租金之不當得利58,506元，原告分配比例為3/8即21,940元，依民法第179條規定，昆信公司自應給付原告1,579,680元（計算式：21,940× 72＝1,579,680）。

四、至於昆信公司雖抗辯已於108年9月20日拆除系爭房屋，並於108年9月24日通知原告點交，然系爭房屋仍有水泥地基未刨除、與相鄰廠房牆壁未拆除、鋼筋未拆除等情事，並未回復

原來之泥土地面，其仍占有系爭土地，至為明確。為此，提起本件訴訟等語。

五、並聲明：

㈠被告應連帶給付原告756萬元，及自起訴狀繕本送達最後一名被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈡昆信公司應將坐落在系爭319-11土地上面積255平方公尺、系爭319-13土地上面積603平方公尺之如附圖編號A所示系爭房屋拆除，並將上開土地返還原告及其他出租人全體或返還原告及其他土地共有人全體。

㈢被告應自108年1月1日起至返還第二項所示土地之日止，按月連帶給付原告31萬5千元。

㈣昆信公司應給付原告1,579,680元，及自追加起訴狀繕本送達昆信公司之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈤願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、昆信公司係由柯銘達、陳德勝、陳德福所設立，其等亦出資設立聚益機械有限公司（下稱聚益公司），並同意昆信公司使用系爭土地建築系爭房屋，作為廠房使用，昆信公司並於100年1月1日起至105年12月31日止將系爭房屋出租予聚益公司，然聚益公司因經營不善，於陳德勝死亡前既已停業。於106年初，陳德福、陳高美惠、陳維澤即與江麗琴、柯季銓、柯季遠在歐華酒店洽談系爭土地及系爭房屋之處理、利用事宜，決定視買家或承租人需求再進行處理，系爭土地共有人已免除昆信公司拆屋還地或繼續支付租金之義務。

二、依系爭租約第3條約定每月租金為7萬5千元，縱昆信公司在租約終止後未返還系爭土地，昆信公司占有系爭土地每月僅獲得相當於租金7萬5千元之利益，惟系爭租約第14條前段竟約定按月給付出租人42萬元之租金，為原租金之5.6倍，顯係誤載租約屆期後相當於租金之不當得利數額，原告據此計算並請求被告給付，自屬有誤。

三、況且，上開相當於租金之不當得利，已足以填補原告未能將系爭土地另行出租之損害，系爭租約第14條後段另約定以每月原租金之5.6倍即42萬元作為懲罰性違約金，依民法第252條規定及最高法院101年度台上字第74號判決意旨，應酌減至零。

四、再者，昆信公司已於108年9月20日將系爭房屋拆除完畢，並以民事陳報狀繕本送達原告作為交付系爭土地之意思表示，原告亦已於108年9月24日收受繕本，昆信公司已返還系爭土地予原告及其他全體共有人，至於原告所述牆壁則係與鄰房建築物之共同壁，無法進行拆除。更何況昆信公司於67年9月22日既經系爭土地之原共有人同意在其上興建系爭房屋，系爭租約訂立時系爭房屋早已存在，原告要求系爭土地回復至泥土地面，核與系爭租約訂立時之土地原狀不符。

五、又昆信公司已給付原告系爭租約之租金，其再請求系爭租約以外土地部分之相當於租金之不當得利，顯係重覆請求。且系爭租約係因系爭房屋而訂立，租賃範圍自包括已建築之部分，縱未包括，昆信公司興建系爭房屋時法定代理人為柯銘達，並且取得使用執照，足見昆信公司與系爭土地共有人間存有使用借貸之法律關係，自屬有權占有，原告請求相當於租金之不當得利1,579,680元，即無理由。

六、另陳德勝係因擔任昆信公司之法定代理人，而為系爭租約之連帶保證人，其董事長職務於105年7月23日死亡當然卸任，此時，昆信公司並無積欠原告債務之情事，依民法第753條之1規定，原告請求陳高美惠等4人負連帶給付責任，自無理由等語，資為抗辯。

七、並聲明：

㈠原告之訴駁回。

㈡倘受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷第299至300頁）

一、兩造對於彼此所提出之書證，形式上真正不爭執。

二、系爭土地之共有人如附表一所示。

三、柯銘達於94年1月13日死亡，由其配偶即江麗琴、子女即柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄繼承系爭土地如附表一編號1所示權利範圍，惟尚未辦理繼承登記。

四、昆信公司在系爭土地及新北市○○區○○○○段○○○○○○號土地（下稱系爭354-1土地）上，興建同段362建號即一層鋼架造之系爭房屋，建築本體面積793.75平方公尺、防空避難設備40平方公尺，並於67年9月22日取得使用執照，當時昆信公司之法定代理人為柯銘達。

五、被告昆信公司於100年1月1日與原告及陳德勝、陳德福簽立系爭租約，約定由昆信公司承租系爭土地權利範圍各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7萬5千元，租金分配比例為原告取得3/8即28,125元；陳德勝及陳德福各取得2.5/8即23,437元，擔保金15萬元，並由昆信公司當時之法定代理人陳德勝擔任昆信公司之連帶保證人，契約內容詳如本院卷第30至33頁所載。昆信公司於訂約時即交付擔保金15萬元予出租人。

六、本院於108年4月29日至現場勘驗，結果系爭房屋占用系爭319-11土地面積255平方公尺、系爭319-13土地面積603平方公尺，共計858平方公尺。

七、陳德勝於105年7月23日死亡，由其妻即陳高美惠及子女即陳維澤、陳衍派、陳綺蓁繼承。

八、被告於108年9月23日具狀陳報已拆除系爭房屋，並催告原告於10日內辦理點交，經原告於108年9月24日收受。

肆、得心證之理由：

一、爭點一：原告依系爭租約第14條約定或民法第179條規定，及系爭租約第17條約定、繼承之法律關係，擇一請求被告連帶給付756萬元（計算期間106年1月1日起至107年12月31日），有無理由？

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將

其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定有明文。而該撤銷權，自意思表示後，經過1年而消滅，民法第90條亦有明定。經查：

1.原告主張系爭租約第14條前段約定：「乙方如有違反本契約不履行返還租賃物之義務，…應按月給付甲方42萬元整之租金…」之事實，業據其提出系爭租約為證（見本院卷第31頁），堪認屬實。被告以前詞辯稱上開「42萬元」係屬誤載云云，依前揭舉證責任分配原則，被告自應就此有利於己之事實負舉證責任，然其並未提出任何證據以實其說，已難採信。縱認昆信公司、陳德勝上開「42萬元」之意思表示，係屬錯誤，惟依上開法條規定，在未撤銷前仍為有效，且其等係於100年1月1日簽立系爭租約，迄被告於109年5月8日具狀抗辯上開意思表示錯誤（見本院卷第249至250頁），其撤銷權早已逾1年之除斥期間而消滅，故被告此部分抗辯，自非可採。

2.系爭租約第12、13條既約定昆信公司於105年12月31日租期屆滿時應返還承租之系爭土地予出租人，昆信公司自有依約履行之義務。惟經本院於108年4月29日會同兩造至現場勘驗，系爭土地上建有如附圖編號A所示系爭房屋，昆信公司並設置圍牆及鐵門以阻隔外閑，此有本院勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷第97、102至106），且經本院囑託新北市淡水地政事務所測量明確，有該所108年6月28日函覆複丈成果圖、109年3月30日函在卷足憑（見本院卷第135至136、216頁），堪認如附圖編號A所示土地於本院勘驗時仍由昆信公司占有使用，尚未返還出租人。則原告依系爭租約第14條前段約定，主張昆信公司自106年1月1日起應按月給付出租人42萬元，並以系爭租約所約定原告分得租金之比例3/8，計算至107年12月31日止，昆信公司應給付原告378萬元（計算式：42萬元x 3/8× 24月＝378萬元），自屬有據，應予准許。

3.至於被告雖抗辯原告於106年初已免除上開債務云云，並提出聚益公司變更登記表、昆信公司與聚益公司訂立之房屋租賃契約書為證（見本院卷第74至80頁），然此僅能證明聚益公司曾於100年1月1日至105年12月31日向昆信公司承租系爭房屋一部分，及聚益公司於108年1月14日登記之董事為陳維澤、股東為陳德福及柯銘達之事實，無從據此推論原告有於106年初向昆信公司為免除系爭租約所生債務之意思表示，故被告此部分抗辯，尚非可採。

㈡次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）。又按債務已屆清償期者，儘先抵充，民法第322條第1款亦有明定。查昆信公司前曾給付出租人擔保金即押租金15萬元，則以系爭租約約定原告可取得租金比例3/8計算，其取得押租金56,250元，上開昆信公司因未履行返還承租之系爭土地義務所須給付原告之378萬元，依前揭判決意旨，自應扣除上開押租金，經扣除後昆信公司尚應給付原告3,723,750元。

㈢再按法院於依民法第252條規定審酌違約金有無過高情事而應否予以酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為衡量之標準。如債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金，民法第251條亦有明文。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，自應依職權審慎斟酌（最高法院108年度台上字第1467號判決意旨參照）。經查：系爭租約第14條後段約定，昆信公司不履行返還租賃物，應給付出租人懲罰性違約金每月42萬元（見本院卷第31頁），原告並據此請求昆信公司給付。然系爭租約所定租金每月僅7萬5千元，系爭

租約之出租人因昆信公司未依約返還承租之系爭土地，所受損害為不能利用出租土地之相當於租金之損害，即每月7萬5千元，而昆信公司依系爭租約第14條前段約定，因未返還承租之系爭土地，已按月給付出租人42萬元，相當於原定租金之5.6倍，除已填補出租人所受相當於租金之損害外，尚使出租人取得原定租金4.6倍之利益，倘再加計每月42萬元之懲罰性違約金，將使出租人取得原定租金11.2倍之利益；且系爭土地於108年每平方公尺公告現值為12,200元，此有原告提出之土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第51、53頁），以昆信公司承租系爭土地權利範圍1/2計算，公告現值共計5,880,400元（計算式：〈335＋629〉x 1/2× 12,200元＝5,880,400元），若再加計上開懲罰性違約金，亦超過前揭公告現值甚鉅，依一般客觀事實、社會經濟狀況，顯有失衡情事。再參以系爭土地位於新北市淡○區○區○○○○○路可連接通往各市區，惟周邊多為工廠，並無商業活動，未臨近公園、行政機關、公車站牌，於108年4月29日本院至現場勘驗時，系爭房屋早已廢棄未使用多時，未供水、供電，現場雜草叢生，此有本院勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷第97至131頁），足認系爭土地之利用價值有限，且昆信公司早已未使用系爭房屋，其占有系爭土地所獲得之利益甚少，是其依民法第252條規定，請求本院酌減違約金，自屬有據。則本院綜合審酌上情，依前揭判決意旨，認原告請求昆信公司給付之懲罰性違約金應酌減至每月1萬元，始為適當。故原告依系爭租約約定分得租金之比例3/8，可向昆信公司請求此部分違約金共計9萬元（計算式：1萬元x 3/8× 24月＝9萬元），逾此部分之金額，核屬過高，不應准許。

㈣末按因擔任法人董事、監察人或其他有代表權之人而為該法人擔任保證人者，僅就任職期間法人所生之債務負保證責任，民法第753條之1定有明文。查系爭租約於100年1月1日簽訂時，陳德勝為昆信公司之法定代理人，陳德福、柯季銓為董事，陳高美惠為監察人，此有被告提出之昆信公司變更登

記表在卷可稽（見本院卷第205至207頁），觀之陳德勝係緊接於昆信公司，簽名於系爭租約之連帶保證人欄，除此之外，昆信公司並未提供其他連帶保證人，且陳德勝本身亦為系爭租約之出租人，倘其非昆信公司之法定代理人，實無擔任系爭租約連帶保證人之必要，顯見陳德勝係基於其擔任昆信公司董事長，而為昆信公司擔任系爭租約之連帶保證人，依前揭法條規定，其僅就任職期間昆信公司因系爭租約所生之債務負連帶保證責任。又陳德勝於105年7月23日死亡，其與昆信公司之董事委任關係消滅，此時昆信公司並未因系爭租約負有任何債務，陳德勝即未因連帶保證而負清償責任，陳高美惠等4人自不因繼承而承受系爭租約之任何債務，至於昆信公司嗣後因系爭租約所生債務，核與陳高美惠等4人無涉。因此，原告依系爭租約第17條約定及繼承之法律關係，請求陳高美惠等4人與昆信公司連帶給付上開債務，於法不合，不應准許。

㈤綜上所述，原告依系爭租約第14條約定，請求昆信公司給付3,813,750元（計算式：3,723,750元＋9萬元＝3,813,750元），為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。另原告尚依民法第179條規定對昆信公司為相同請求，然此部分係選擇合併之訴，原告依系爭租約第14條約定所為請求既屬有據，本院自無庸再就此訴訟標的予以審酌，併此敘明。

二、爭點二：原告依系爭租約第12、13條約定或民法第767條第1項、第821條規定，請求昆信公司拆除系爭房屋，並返還占用土地予原告及其他出租人或原告及其他全體共有人，有無理由？

㈠原告依系爭租約第12、13條約定請求昆信公司拆屋還地部分：

1.昆信公司原法定代理人柯銘達係於67年間在系爭土地及系爭354-1土地上興建系爭房屋，面積為793.75平方公尺，加計防空避難室面積40平方公尺，共計833.75平方公尺，並於67

年9月22日取得使用執照，此有被告提出之臺北縣政府建設局67使字第2551號使用執照在卷可稽（見本院卷第307頁），足見系爭房屋係經原土地共有人柯銘達、陳德勝、陳德福等人同意始興建完成，原告並於94年1月13日柯銘達死亡時，繼承此使用借貸關係。

2.雖原告、陳德勝、陳德福於100年1月1日與昆信公司簽訂系爭租約，終止系爭土地權利範圍1/2之使用借貸關係，並於系爭租約第12、13條約定於租期屆滿應將系爭房屋拆除回復承租土地原狀，惟系爭土地於系爭租約簽訂時之原狀既有系爭房屋建於其上，且原告亦未能舉證證明昆信公司在興建系爭房屋時，系爭土地之原狀為泥土地面，則其主張昆信公司應將承租之系爭土地回復至泥土地面云云，自非可採。

3.又昆信公司於108年9月23日向本院陳報已拆除系爭房屋，並通知原告於10日內辦理點交，此有被告提出之民事陳報狀暨所附照片在卷可稽（見本院卷第156至159頁），原告亦不爭執於108年9月24日收受陳報狀繕本。依照片顯示系爭土地現場已為空地，則原告於108年9月24日收受昆信公司通知時，已處於可支配管理系爭土地之狀態，堪認昆信公司已依約返還系爭土地。因此，原告依系爭租約第12、13條約定，請求昆信公司拆屋還地，為無理由，應予駁回。

㈡原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求昆信公司拆屋還地部分：

1.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，民法第767條第1項定有明文。又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821條亦有明定。

2.查系爭土地業經昆信公司於108年9月24日返還原告及其餘共有人，雖原告主張系爭房屋仍有水泥地基未刨除、與相鄰廠房牆壁未拆除、鋼筋未拆除等情事，並未回復原來之泥土地

面云云，並提出現場照片為證（見本院卷第238至243頁）。然原告並未舉證證明昆信公司在系爭土地興建系爭房屋時，系爭土地之原狀為泥土地面，而無上開地上物，且系爭土地自108年9月24日起為空地，已處於原告可支配管理之狀態，無礙於原告所有權之圓滿行使，應認昆信公司已返還系爭土地。因此，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求昆信公司拆屋還地，為無理由，應予駁回。

三、爭點三：原告依系爭租約第14條約定或民法第179條規定，及系爭租約第17條約定、繼承之法律關係，擇一請求被告自108年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付315,000元，有無理由？

㈠查昆信公司係於108年9月24日返還承租之系爭土地予出租人，則原告依系爭租約第14條前段約定，得請求昆信公司給付108年1月1日至108年9月24日止之相當於租金之不當得利為138萬6千元（計算式：〈42萬元x 3/8× 8月〉＋〈42萬元x 3/8× 24/30〉＝138萬6千元）。另原告依系爭租約第14條後段約定，得請求昆信公司給付之懲罰性違約金，依前揭說明計算為3萬3千元（計算式：〈1萬元x 3/8× 8月〉＋〈1萬元× 3/8× 24/30〉＝3萬3千元）。因此，原告依系爭租約第14條約定請求昆信公司給付141萬9千元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

㈡至於原告依系爭租約第17條約定及繼承之法律關係，請求陳高美惠等4人與昆信公司連帶給付上開債務，依前揭說明，為無理由，應予駁回。

㈢綜上所述，原告依系爭租約第14條約定，請求昆信公司給付自108年1月1日起至返還系爭土地之日止即108年9月24日，共計141萬9千元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。另原告尚依民法第179條規定對昆信公司為相同請求，然此部分係選擇合併之訴，原告依系爭租約第14條約定所為請求既屬有據，本院自無庸再就此訴訟標的予以審酌，併此敘明。

四、爭點四：原告依民法第179條規定，請求昆信公司給付1,579,680元（計算期間100年1月1日至105年12月31日），有無理由？

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

㈡查原告雖以前詞主張昆信公司無權占有系爭租約承租範圍外之系爭土地面積376平方公尺云云。然昆信公司與柯銘達、陳德勝、陳德福等人就系爭土地具有使用借貸關係，原告並於94年1月13日柯銘達死亡時，繼承此使用借貸關係，昆信公司自得繼續使用未承租之系爭土地權利範圍1/2。而江麗琴、柯季銓係於繼承後，始於96年4月9日因買賣登記取得系爭319-13土地權利範圍各3/40、1/40，對系爭土地存有上開使用借貸關係，知之甚詳，且其等於系爭租約訂立時明知昆信公司所有之系爭房屋尚占用承租土地範圍外之其餘土地，仍未異議，繼續供昆信公司使用，堪認其等與昆信公司就系爭土地已默示成立使用借貸契約。因此，被告辯稱昆信公司於100年1月1日起至105年12月31日止，係依使用借貸關係占用系爭租約以外之系爭土地，具有法律上原因，非無權占有等語，堪認屬實。原告依民法第179條規定，請求昆信公司給付1,579,680元，即無理由，應予駁回。

五、末按給付無確定期限者，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。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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；而應付利息之債務，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2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件係以支付金錢為標的，其給付無確定期限，依前揭法條規定，原告就昆信公司應給付之5,232,750元（計算式：3,813,750元＋141萬9千元＝5,232,750元），一併請求自起訴狀繕本送達之翌日即108年2月2

1日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

六、從而，原告依系爭租約第12條至第14條、第17條約定、民法第179條、第1148條、第1153條規定，請求昆信公司給付原告5,232,750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，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

伍、本件原告勝訴之部分，兩造分別聲明願供擔保請准宣告假執行、免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准許之。又原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

陸、本件訴訟費用額確定如附表二所示114,186元，依民事訴訟法第79條、第85條第2項規定，命由昆信公司負擔1/4即28,547元，餘由原告連帶負擔。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

捌、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　109　　年　　5　　月　　27　　日

民事第二庭 法　官 蘇錦秀

附表一：系爭土地共有人之權利範圍

編號	地號	新北市○○區○○○○段	
		319-11	319-13
	面積（平方公尺）	335	629
1	柯銘達（於94年1月13日死亡，由	3/8	1/4

（續上頁）

	原告江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄繼承）		
2	原告江麗琴（96年4月9日買賣登記取得）	無	3/40
3	原告柯季銓（96年4月9日買賣登記取得）	無	1/40
4	被告陳高美惠（原共有人為陳德勝，於107年4月26日由陳高美惠因剩餘財產差額分配登記取得）	5/16	5/16
5	訴外人陳德福	5/16	5/16
6	訴外人詹每（90年6月27日買賣登記取得）	無	1/40

附表二：訴訟費用計算書

編號	項目	金額（新臺幣）	備註
1	第一審裁判費	104,136元	原告墊支。
2	測量費用	10,050元	原告墊支。
總計	本件訴訟費用	114,186元	

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　5　　月　　27　　日

書記官 蕭景彥