

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度重訴字第21號

原告 經濟部
法定代理人 王美花
訴訟代理人 高大凱律師
被告 王戊昌會計師即佳晶科技股份有限公司之破產管理人
張秀夏律師即佳晶科技股份有限公司之破產管理人

共同

訴訟代理人 李建輝

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於中華民國109年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟零伍拾肆萬柒仟陸佰玖拾伍元及自民國一〇九年十一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣參佰伍拾貳萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟零伍拾肆萬柒仟陸佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：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者，不在此限，民法第255條第1項第2款定有明文。本件原告對被告之訴之聲明原為：「一、被告就坐落宜蘭縣○○段00000地號土地（下稱系爭土地），以宜蘭縣羅東地政事務所登記字號羅登156170號所設定之地上權登記應予塗銷。二、被告應將坐落系爭土地上如民國108年7月10日羅測土字第169000號宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖編號A-1、A-2、A-3、B-1、B-2、C、D、E所示之地地上物及綠色實線所示圍牆（下合稱系爭地上物）拆除，

並將土地騰空返還予原告。三、被告就坐落系爭土地上如上開複丈成果圖編號A- 2、B-2所示之處，應覆土填平（見本院卷第120-1頁）。四、被告應自107年4月13日起至109年6月11日止，按日給付原告新臺幣（下同）44,685元（計35,345,825元）。嗣撤回第一至三項之聲明，並追加：「被告應自107年4月13日起至109年6月11日止，按日給付原告14,895元（計11,781,945元）。經核其追加請求之內容為租約終止期間不當得利之返還，與原聲明請求之基礎事實同一，依前揭規定，於法尚無不合，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

原告與佳晶科技股份有限公司（下稱佳晶公司）於97年3月26日就系爭土地簽立利澤工業區土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告為出租人，佳晶公司為承租人，租賃期間自97年3月26日至117年3月25日止。原告與佳晶公司並於98年10月15日簽立地上權設定契約書（下稱系爭地上權契約），並設定如附表所示之地上權（下稱系爭地上權），佳晶公司嗣於系爭土地上建築系爭地上物。詎佳晶公司未依約繳納第9年第4期租金及違約金，經原告限期催告仍未繳納，原告爰依系爭租約第13條第1項第1款約定於106年7月4日發函向佳晶公司為終止系爭租約之意思表示，並請求佳晶公司依系爭地上權契約出具塗銷系爭地上權同意書，該函並於106年7月5日送達佳晶公司，原告已合法終止系爭租約。又依系爭地上權契約約定，地上權人佳晶公司經原告終止系爭租約，未出具塗銷地上權同意書，系爭地上權亦已歸於消滅。系爭租約終止後，屢經原告催告，佳晶公司仍未將系爭地上權塗銷，亦未將系爭土地回復原狀返還原告，直至109年6月12日原告始將系爭土地所有權移轉與訴外人萬達光電科技股份有限公司（下稱萬達光電公司），爰依系爭租約第15條第3項約定，請求佳晶公司自107年4月13日起至109年6月11日止，按日給付日租金14,895元（計算式：月租金446,857元÷30

01 = 14,895元，元以下四捨五入）3倍計算之賠償金即44,685
02 元，及依民法第179條不當得利請求權，請求被告給付同上
03 期間依日租金14,895元計算之相當於租金之不當得利，並聲
04 明：佳晶公司應給付原告47,127,780元及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；並願供擔保請准宣
06 告假執行。

07 二、被告則以：被告於承租系爭土地後，已繳付3百多萬銀行定
08 存單作為擔保，租賃期間將近9年所繳付之租金合計約3千萬
09 元，被告已一部履行契約；被告建造價值高達2億元之系爭
10 地上物於出售後，原告亦得就未受償之租金獲得破產財團分
11 配清償，被告未拆屋還地，對原告並無具體損害發生。又佳
12 晶公司原依經濟部工業局工業區土地租金優惠措施向經濟部
13 工業局承租土地，依006688措施標準作業手冊4.9承租轉承
14 購之規定：「工業區土地租金優惠調整措施提供承租人於租
15 賃期間承租轉承購租賃標的之機制。即承租人得於租賃期間
16 檢齊申請書件向工業區服務中心申請承購租賃之標的，經工
17 業局審查核准者，其承租期間已繳納之租金及以現金繳納之
18 擔保金得無息抵充全部或部分應繳之價款」，佳晶公司原僅
19 需支付1億1,400萬元價款即可申購系爭土地，然原告終止租
20 約後，就系爭土地於109年出售總價款為1億6,755萬元，是
21 原告如依預定計劃出售土地所得價格較低，終止租約後出售
22 土地所獲價款高出5,355萬元，顯未因系爭租約之終止受有
23 損害。又系爭工業區於當時仍有數筆閒置土地，並無原告所
24 指無法出租其他需求廠商之損失。又系爭地上物及地上權均
25 因抵押權人兆豐銀行申請強制執行，經本院民事執行處於10
26 5年間查封登記，被告法律上及事實上均無法以上開約定返
27 還租賃標的物及回復土地原狀，原告請求被告支付3倍之賠
28 償金，顯無理由，應將違約金酌減至零等語，資為抗辯。並
29 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告
30 免為假執行。

31 三、兩造對於原告與佳晶公司於97年3月26日就系爭土地簽立系

爭租約，由佳晶公司承租系爭土地，租賃期間自97年3月26日至117年3月25日止。原告與佳晶公司並於98年10月15日簽立系爭地上權契約，並設定系爭地上權，佳晶公司嗣於系爭土地上建築系爭地上物。嗣系爭租約業已合法終止，佳晶公司未塗銷地上權、拆除地上物並將土地騰空返還原告，嗣系爭地上物業於109年1月14日、系爭土地則於109年6月12日移轉所有權登記與訴外人萬達光電公司等情，均不爭執，且各據提出土地與土地登記第一類謄本（本院卷第259至277頁）、系爭租約、系爭地上權契約、經濟部工業局龍德（兼利澤）工業區服務中心106年7月4日龍德服字第1065031644號函暨收件回執、佳晶公司應繳租金、違約金、賠償金債權計算書等件為證（見補字卷第23至45頁），且有本院勘驗筆錄、照片、羅東地政108年8月23日羅地測字第1080007508號函暨複丈成果圖、羅東地政108年10月2日羅地測字第1080008523號函暨複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第67至93頁；第105至107頁；第217至219頁），自堪信為真實。

四、原告主張依民法第179條不當得利返還請求權，請求被告給付自107年4月13日起至109年6月11日止依日租金14,895元計算之相當於租金之不當得利，經查：

按承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決）。本件原告終止租約後，佳晶公司仍以系爭地上物占有系爭土地，為兩造所不爭，被告雖主張自105年間系爭土地遭查封登記，仍不妨礙其占有之事實。此由系爭地上物嗣經原告洽購，而由訴外人萬達光電公司買受，並經佳晶公司點交與該訴外人（本院卷第281頁），即可明證。原告主張佳晶公司受有占有土地之利益，原告則受有不能利用該土地之損害，而依民法第179條不當得利返還請求權，請求被告給付自107年4月13日即佳晶公司經破產宣告之翌日起至109年1月13日系爭地上物移轉所有權與訴外人萬達光

01 電公司之前一日止，共計641日，依日租金14,895元計算之
02 相當於租金之不當得利，合計9,547,695元，為有理由，應
03 予准許。至109年1月14日以後系爭地上物所有權既已與移轉
04 為訴外人萬達公司（本院卷第263至277頁），且無證據證明
05 佳晶公司仍受有占有之利益，原告此部分之請求即無理由，
06 應予駁回。

07 五、原告主張依系爭契約第15條第3項約定請求被告自107年4月
08 13日起至109年6月11日止按日給付賠償金44,685元。經查：

09 (一)、依系爭租約第15條第2、3款「未回復原狀暨逾期返還租賃標
10 的物之懲罰」約定：「二、於租期屆滿前經甲方終止租約時
11 ，乙方應回復土地原狀而未回復，由服務中心代為回復者，
12 該回復原狀所需之費用，應由乙方負擔。三、乙方於租期屆
13 滿前經甲方終止租約，應於租約終止之日起1個月內返還租
14 賃標的物，並應回復土地原狀，逾期未辦理者，每逾1日乙
15 方應支付按日租金3倍計算之賠償金予甲方。」該條契約條
16 款標題載有「懲罰」字樣，且該條係明定租約終止而被告逾
17 1個月仍未返還租賃物及回復原狀，則被告應給付依上開約
18 定計算之金額。又依系爭租約第13條「終止契約」第4款復
19 約定：「乙方因違反本契約規定致甲方受有損害時，乙方應
20 依法賠償甲方所受之一切損害」，顯見另有請求損害賠償之
21 約定，應認系爭租約第15條第3款違約金之性質為懲罰性質
22 之違約金，原告此部分主張固屬可採。

23 (二)、惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
24 第252條定有明文。又按約定之違約金是否過高，應就債務
25 人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，為衡
26 量之標準，而非以約定一日之違約金額若干為衡量之標準（
27 最高法院51年台上字第19號判例參照）。再按約定之違約金
28 過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。
29 至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事
30 人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年台上字第
31 1915號判例）。末按民法第252條關於違約金過高酌減之規

01 定，不論為懲罰性之違約金或損害賠償預定之違約金均有其
02 適用（最高法院88年台上字第277號判決參照）。本院審酌
03 系爭地上物包括附屬建物、增建部分及設備工程，經另案
04 實施鑑價，價值高達2億多元，且系爭地上物包含廠房，警
05 衛室、辦公室、無塵室、空調系統、純水系統、氣體處理系
06 統、消防系統等設置，有被告提出之本院民事執行處函可參
07 （本院卷第131至136頁）。又原告就系爭土地是以租售並行
08 方式為處理原則，有被告所提出之006688措施標準作業手冊
09 4.9承租轉承購之規定：「工業區土地租金優惠調整措施提
10 供承租人於租賃期間承租轉承購租賃標的之機制。即承租人
11 得於租賃期間檢齊申請書件向工業區服務中心申請承購租賃
12 之標的，經工業局審查核准者，其承租期間已繳納之租金及
13 以現金繳納之擔保金得無息抵充全部或部分應繳之價款」可
14 參。嗣經被告洽購，已由訴外人萬達光電公司以1億6,755萬
15 4,125元向原告購買系爭土地，並於109年4月8日給付欠繳租
16 金2,221,588元、土地價款148,529,043元、售價1%之產業園
17 區開發管理基金1,485,290元、土地使用對價金465,300元、
18 售價10%之完成使用保證金14,852,904元，合計以1億6,755
19 萬4,125元，有被告提出之收據為證（本院卷第253至257頁
20 ）。被告抗辯依006688措施標準作業手冊4.9承租轉承購之
21 規定，被告原僅需支付1億1,400萬元價款即可申購系爭土地
22 ，復為原告所不爭執，是本件嗣經被告洽購，由訴外人萬達
23 光電公司以1億6,755萬餘元購得系爭土地，此部分即難認原
24 告有何損害，尚屬可採，被告請求酌減違約金，於法有據。
25 原告雖主張所受損害為土地無法出租其他需求之廠商、原告
26 因此所生之人事管理費用、訴訟費用等，然原告並未舉證證
27 明有何需求之廠商，且相當於租金之不當得利應償還價額業
28 經原告主張及本院判定如上，又原告未能舉證證明因此所生
29 之人事管理費用若干，是本院認原告所受之損害，應係因提
30 起訴訟所生之勞費，爰依本件訴訟標的之金額，訴訟費用勝
31 負負擔之比例、委任法律專業人士之客觀報酬等一切情狀，

酌減違約金至100萬元。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告主張依民法第179條不當得利返還請求權，請求被告給付9,547,695元；依系爭契約第15條第3項約定請求被告給付100萬元，合計10,547,695元，及自109年11月18日即變更暨追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，即無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核於判決結果無影響，爰不逐一論列。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 1 月 26 日
民事庭法官 謝佩玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 110 年 1 月 26 日
書記官 陳建琪

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	913,791元	
測量費	152,300元	
合 計	1,066,091元	