臺灣屏東地方法院民事判決

108年度訴字第367號

原　　告　周輝鳴
　　周輝文
共　　同
訴訟代理人　陳純青律師
被　　告　政侑企業有限公司
法定代理人　黃安正
被　　告　黃銘溪
共　　同
訴訟代理人　陳樹村律師
　　高紹珉律師

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣高雄地方法院以107年度審訴字第1604號裁定移送前來，本院於民國109年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告政侑企業有限公司、黃銘溪應連帶給付原告新台幣壹佰貳拾貳萬捌仟壹佰參拾玖元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告政侑企業有限公司應將坐落屏東縣○○鄉○○段○○○號土地如附圖所示編號A部分面積一〇二・九〇平方公尺及編號B部分面積四一〇一・五九平方公尺上之建物騰空遷讓予原告，並將上開地號除編號A、B部分外面積一二五二・〇六平方公尺及同段三地號面積七〇・四二平方公尺之土地返還原告。

訴訟費用由被告政侑企業有限公司、黃銘溪連帶負擔百分之十一，餘由被告政侑企業有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新台幣肆拾壹萬元供擔保後，得假執行；但被告政侑企業有限公司、黃銘溪如以新台幣壹佰貳拾貳萬捌仟壹佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣參佰肆拾捌萬貳仟元供擔保後，得假執行；但被告政侑企業有限公司如以新台幣壹仟零肆拾肆萬伍仟肆佰陸拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告聲請法院依督促程序對被告核發支付命令時，係請求被告連帶給付原告新台幣（下同）96萬7,966元本息；嗣經被告合法提出異議，以原告支付命令之聲請視為起訴，原告於訴狀送達後，將訴之聲明改為：㈠被告應連帶給付原告122萬8,139元，及自民國108年11月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告政侑企業有限公司（下稱政侑公司）應將坐落屏東縣○○鄉○○段○○○號土地如附圖所示編號A部分面積102.90平方公尺及編號B部分面積4,101.59平方公尺上之建物騰空遷讓予原告，並將上開地號除編號A、B部分外面積1,252.06平方公尺及同段3地號面積70.42平方公尺之土地返還原告。被告對於上開訴之變更、追加無異議，並為本案之言詞辯論，則原告所為訴之變更、追加，合於民事訴訟法第255條第2項、第1項第1款規定，應予准許。

二、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段○ ○○○○號土地（下稱系爭2筆土地），前均為原告之母周李雪所有，被告政侑公司於102年10月31日邀同被告黃銘溪為連帶保證人，向周李雪承租系爭2筆土地，而簽訂土地出租契約書（下稱系爭租約），約定租期自102年10月31日起至107年10月31日止，租期屆滿後被告政侑公司應於1個月內遷空交還土地，否則地上物即歸周李雪取得，且被告政侑公司應於遷空交還土地前按月給付租金5倍之違約金。嗣周李雪於106年1月18日死亡，系爭2筆土地均由原告辦畢分割繼承登記，系爭租約之權利義務亦均由原告繼承，應有部分各1/2。惟系爭租約之租期屆滿後，被告政侑公司並未依約遷空交還土地，則其於系爭16地號土地如附圖所示編號A部分面積102.90平方公尺及編號B部分面積4,101.59平方公尺上之建物（下稱A、B建物），依系爭租約第11條約定，即由原告取得事實上處分權，原告得類推適用民法第767條第1項規定或依民法第962條、第179條規定（請求擇一為有利於原告之判決），

請求被告政侑公司將A、B建物騰空遷讓予原告；並得依系爭租約第6條約定及民法第455條、第767條第1項規定（請求擇一為有利於原告之判決），請求被告政侑公司將系爭16地號土地除A、B建物外面積1,252.06平方公尺部分及系爭3地號土地返還予原告。原告另得依系爭租約第6條約定，請求被告連帶給付自107年11月1日起1年、按租金5倍計算之違約金，即210萬元（計算式：420000×5＝0000000），乃於本件就其中122萬8,139元為一部請求，並加計法定遲延利息請求被告連帶如數給付等語，聲明：㈠被告應連帶給付原告122萬8,139元，及自108年11月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告政侑公司應將A、B建物騰空遷讓予原告，並將系爭16地號除如附圖所示編號A、B部分外面積1,252.06平方公尺及系爭3地號面積70.42平方公尺之土地返還原告。㈢原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：A建物西側部分及B建物之全部，均為訴外人鋼立機械工程有限公司（下稱鋼立公司）建造後出借予被告政侑公司使用，並非系爭租約第11條約定之標的，原告自無從依該約定取得上開建物之事實上處分權。又A建物東側部分為被告黃銘溪所建造，固屬系爭租約第11條約定之標的，惟該約定之真意，係指建物待被告政侑公司無需使用時，始歸原告取得，而被告政侑公司現仍有使用需求，原告尚無從依該約定取得A建物東側部分之事實上處分權。況A、B建物均未經辦理建物所有權第一次登記，縱認原告取得A、B建物之事實上處分權，仍非所有權人，無從類推適用民法第767條規定行使物上請求權。此外，系爭租約所約定之違約金額，容屬過高，應參照鄰地之租金予以酌減等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、下列事項，為兩造所不爭執（見本院卷一第88、89頁），並有系爭租約、土地登記謄本、異動索引、地籍圖謄本、房屋

稅籍紀錄表、戶籍謄本、繼承系統表、照片附卷可稽（見臺灣高雄地方法院107 年度司促字第16766 號卷【下稱支付命令卷】第2 至9 頁、本院卷一第57至59、70至82、277 頁），復經本院會同屏東縣東港地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷二第7 至9 、15、31至39頁），堪認為真實：

㈠系爭2 筆土地前均為周李雪所有，被告政侑公司於102 年10月31日邀同被告黃銘溪為連帶保證人，向周李雪承租系爭2 筆土地，而簽訂系爭租約，約定租期自102 年10月31日起至107 年10月31日止，租金每年42萬元，每3 個月繳納1 次（即於每年2 、5 、8 、11月各給付租金105,000 元），所構築之屋舍以周李雪之名義為起造人，房屋稅由被告政侑公司負擔。

㈡系爭3 地號土地經鋪設柏油通往屏東縣○○鄉○○村○○路，未經設置其他地上物，由被告政侑公司占有使用。系爭16地號土地上有：如附圖所示編號A 面積102.90平方公尺部分上之鐵皮2 層樓房（即A 建物）；如附圖所示編號B 面積4,101.59平方公尺部分上之挑高鐵皮廠房（即B 建物），於東南側設有2 樓（倉庫），A 、B 建物均未經辦理建物所有權第一次登記，由被告政侑公司占有使用。

㈢周李雪於106 年1 月18日死亡，系爭2 筆土地均由原告辦畢分割繼承登記，系爭租約之權利義務亦均由原告繼承，應有部分各1/2 。

五、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。本件被告政侑公司承租系爭2 筆土地而加以占有使用，惟系爭租約之租期已於107 年10月31日屆滿，其後被告政侑公司已無占有之合法權源，原告為系爭2 筆土地之共有人，依民法第767 條第1 項規定，請求被告政侑公司將系爭16地號除如附圖所示編號A 、B 部分外面積1,252.06平方公尺及系爭3 地號

面積70.42平方公尺之土地返還原告，於法即屬有據，應予准許（原告就此併依系爭租約第6條約定及民法第455條規定為請求，核屬訴之選擇合併，即毋須再加審究）。從而，本件爭點為：㈠系爭租約約定之違約金，是否過高？以何數額為相當？㈡原告請求被告政侑公司將A、B建物騰空遷讓返還於己，是否有理由？本院判斷如下：

㈠1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條、第252條分別定有明文。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事判決意旨參照）。

2.經查：系爭租約第6條約定：「乙方（指被告政侑公司，下同）應於租期屆滿時、除經甲方（指周李雪，下同）同意繼續出租外、應即日將承租土地誠心按照原狀遷空交還甲方、不得藉詞推委（諉）或主張任何權利、如不即時遷讓交還土地時、甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方絕無異議」等語（見支付命令卷第2頁），而系爭租約之租期於107年10月31日屆滿後，被告政侑公司並未將系爭2筆土地遷空交還原告，即屬債務不履行，原告自得依上開約定請求被告政侑公司給付違約金，並請求被告政侑公司之連帶保證人即被告黃銘

溪連帶負給付責任。

3.被告抗辯違約金過高一節，經查：

⑴被告黃銘溪為被告政侑公司法定代理人黃安正之父，亦為為訴外人逸達鋼構有限公司（下稱逸達公司）之法定代理人，逸達公司甫於今年（109 年）5 月27日承租與系爭2 筆土地相鄰之同段17地號土地，其土地租賃契約書第6 條約定：「乙方（指承租人，下同）應於租期屆滿時、除經甲方（指出租人，下同）同意繼續出租外、應即將標的物恢復原狀，不得藉詞推諉或主張任何權利，『逾期甲方得向乙方請求按租金5 倍之違約金至乙方遷讓、返還土地之日止』，乙方不得有異議」等語，有戶籍謄本、地籍圖謄本、土地租賃契約書附卷可稽（見支付命令卷第32頁、本院卷一第82頁、卷二第109 頁）。堪認以租金之5 倍計算違約金，作為承租人逾期返還承租土地所生損害之賠償總額，原非特例，且符於現今鄰近土地之租賃條件，更為被告所熟知之慣常約定，難謂有過高之情事。

⑵又被告政侑公司於系爭租約租期屆滿前，即因積欠租金，經原告聲請法院對被告核發支付命令等情，有臺灣高雄地方法院107 年度司促字第16766 號卷宗可考，復經被告自承在卷（見本院卷一第96頁），揆諸常情，於系爭租約租期屆滿後，兩造間之租賃關係當無默示更新之可能，亦難期原告願再與被告政侑公司簽訂租賃契約。是以，被告政侑公司見於其履約狀況不佳，自能預期其無從於系爭租約租期屆滿後繼續使用系爭2 筆土地。惟被告政侑公司竟不思及早因應，於107 年10月31日系爭租約租期屆滿、租賃關係消滅後，仍持續占用系爭2 筆土地迄今，以土地上之工廠營運獲利，有屏東縣政府工廠登記抄本附卷可稽（見本院卷一第291 頁），其間復不顧原告已再三表明不欲繼續出租，而仍多次擅自匯款予原告周輝鳴，宣稱其係給付後續租金云云，有兩造之

書狀、原告108 年9 月30日屏東永安郵局246 號及同年10月14日屏東永安郵局256 號存證信函在卷可考（見本院卷一第127 、151 至155 、163 至165 、189 、214 、279 頁、卷二第124 頁），於本件訴訟中則逾時提出攻擊或防禦方法，意圖延滯訴訟（詳下述六）。綜觀被告種種拖延耍賴之行為，除侵犯原告對系爭2 筆土地之使用、收益之自由外，更造成原告管理帳戶及應訴之困擾，堪認被告政侑公司藉詞推諉、未遵期交還土地之違約情節重大，致原告所受損害匪淺，則依約以租金5 倍計算被告政侑公司之違約金，乃與契約正義等值原則適切契合，實難謂有不相當之情事。

4.綜上，系爭租約約定以租金5 倍計算被告政侑公司未依期遷空交還土地之違約金，實屬相當，被告抗辯違約金過高一節，洵無可採，法院自無從依民法第252 條規定予以酌減。是以，原告依系爭租約第6 條約定，請求按租金5 倍計算自107 年11月1 日起1 年之違約金，即為210 萬元（計算式：420000× 5 ＝0000000 ），原告於本件就其中122 萬8,139 元請求被告連帶給付，即屬有據。

㈡1.系爭租約第9 條約定：「本件租約土地經雙方同意由乙方自費築造水泥圍牆，便舍使用，本項附加物於租約期滿，無償歸屬甲方所有，本件構築屋舍均應以甲方名義為起造人，但所需房屋稅由乙方負擔」，第11條約定：「租期屆滿乙方自費設施之地上便舍房屋及有關地上設施物全部應於終止壹個月內自行搬遷他處將土地交還甲方、逾期乙方願無條件將所有地上物全部歸甲方取得、乙方絕無異議」等語（見支付命令卷第2 頁），而系爭租約之租期於107 年10月31日屆滿後，被告政侑公司並未於1 個月內將其設置之地上物搬遷他處、交還土地，則其所設置之地上物之所有權（事實上處分權），依約即應歸由原告取得。被告抗辯系爭租約第11條約定之真意，係指該等建物待被告政侑公司無需使用時，始歸原告取得云云，除與該約定之文

義解釋顯然不符外，更係於將原告能否取得建物所有權（事實上處分權）之關鍵，繫諸於被告政侑公司之主觀意願，原難遽信被告此部分之抗辯為真實，復未據被告提出任何證據加以證明，則其此部分之抗辯，洵無可採。

2.被告另抗辯A建物西側部分及B建物之全部為鋼立公司所建造，並非系爭租約第11條約定之標的一節，經查：

⑴A建物外觀為單一之鐵皮2層樓房，東西二側為通連使用等情，有照片附卷可稽（見本院卷二第31、33頁），並經本院會同屏東縣東港地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷二第7至9、15、31至39頁）。又被告就其所謂A建物東西二側間之分界究竟為何，始終未能具體表明（見本院卷二第48、122頁），堪認A建物之東西二側並無可資區別之標識，亦欠缺構造上或使用上之獨立性，無從獨立成為物權之客體，而同屬A建物所有權之範圍，合先敘明。

⑵A、B建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路○○○○○○號）係以周李雪之名義設立房屋稅籍，而為被告政侑公司之工廠，並經被告政侑公司於101年9月間向屏東縣政府辦畢工廠登記等情，有房屋稅籍紀錄表、平面圖、屏東縣政府工廠登記抄本及申請登記資料附卷可稽（見本院卷一第175至179、291至355頁），被告復曾具狀陳稱：上開房屋為被告政侑公司出資興建，而為被告政侑公司所有等語（見臺灣高雄地方法院107年度審訴字第1604號卷第54至55頁），則A、B建物均為被告政侑公司所設置之地上物，應堪認定。核諸鋼立公司早於95年5月19日即已停業，並於101年1月11日辦畢解散登記，斯時其法定代理人即為被告黃銘溪等情，有經濟部商業司商工登記公示資料查詢結果、公司登記表影像檔資料查詢結果附卷可稽（見本院卷二第115至118頁），益徵被告抗辯A、B建物為鋼立公司建造後出

借予被告政侑公司使用云云，純屬臨訟編造，殊無可採。

3.⑴按受讓未經辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念。次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。是否該當上述不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。又未為所有權第一次登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179 條規定，請求返還其占有（最高法院106 年度台上字第187 號民事判決意旨參照）。

⑵A 、B 建物均為被告政侑公司所設置之地上物，且未經辦理建物所有權第一次登記，於系爭租約租期屆滿後，被告政侑公司並未於1 個月內將A 、B 建物搬遷他處及交還土地等情，業據前述，則依系爭租約第11條約定，A 、B 建物之事實上處分權即歸由原告取得，占有A 、B 建物之利益，自應歸屬於原告。被告政侑公司占有A 、B 建物，已無法律上之原因，而為無權占有，是其受該占有之利益，致原告受損害，則原告依民法第179 條後段規定，請求被告政侑公司返還其占有，亦即將A 、B 建物騰空遷讓予原告，洵屬有據（原告就此併依民法第962 條規定及類推適用民法第767 條第1 項規定為請求，核屬訴之選擇合併，即毋須再加審究）。

六、末按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度

，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。民事訴訟法第196條定有明文。被告抗辯被告政侑公司於108年9月23日匯款42萬元，同年11月6日及109年2月4日、5月間各匯款10萬5,000元予原告周輝鳴，得與本件原告違約金之請求互為抵銷一節，經查：本件訴訟歷時逾1年，共經3次調解、1次勘驗、7次言詞辯論期日，關於被告政侑公司上開匯款之目的為何，被告訴訟代理人於108年11月19日言詞辯論期日陳稱：待與當事人確認後陳報等語（見本院卷一第137頁），嗣被告於同年12月24日具狀陳稱：上開匯款係基於給付使用系爭2筆土地之租金之意思等語（見本院卷一第189頁），惟原告早已否認於系爭租約租期屆滿後，與被告間尚有租賃關係存在（見本院卷一第137頁），且被告亦未提出任何證據證明兩造間尚有租賃關係存在之事實，自難認上開匯款為租金之給付。被告於本件最後言詞辯論期日，始以上開匯款主張抵銷，惟就上開匯款之給付性質、其所主張之債權係基於何種法律關係而發生、清償期是否已經屆至等節，均未再為敘明及舉證，堪認係意圖延滯訴訟，逾時始行提出攻擊或防禦方法，對訴訟之終結顯有所妨礙，爰依民事訴訟法第196條第2項規定，不予審酌被告此部分之抗辯，附此敘明。

七、綜上所述，本件原告依系爭租約第6條約定及民法第767條第1項、第179條規定，請求：㈠被告應連帶給付原告122萬8,139元，及自108年11月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告政侑公司應將A、B建物騰空遷讓予原告，並將系爭16地號除如附圖所示編號A、B部分外面積1,252.06平方公尺及系爭3地號面積70.42平方公尺之土地返還原告。為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分

別酌定相當之擔保金額，併准許之。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項後段、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　　6　　月　　19　　日

民事第二庭　　法　官　李珮妤

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　6　　月　　19　　日

書記官　徐錦純