

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第258號

原告 吳天翼

訴訟代理人 王進勝律師

張釗銘律師

被告 財夯實業股份有限公司

法定代理人 莊杰龍

被告 盧繼寶

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國110年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告財夯實業股份有限公司應將坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地如附圖一所示之廠房等不動產騰空遷讓交還原告。

被告財夯實業股份有限公司應將前項九八五地號土地如附圖二所示編號985 (1)部分面積一八・七四平方公尺地上物拆除後，將土地騰空遷讓返還原告。

被告財夯實業股份有限公司應聘請合格技師，就前兩項所示不動產會同原告實施土壤及水源檢測。

被告財夯實業股份有限公司、盧繼寶應自民國一〇九年九月一日起至被告財夯實業股份有限公司遷讓返還第一、二項所示不動產之日止，按月連帶給付原告新臺幣六萬五千一百零八元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二、四項，於原告以新臺幣一百五十八萬元為被告財夯實業股份有限公司供擔保後，得假執行；本判決第四項，於原告以新臺幣三十四萬八千元為被告盧繼寶供擔保後，得假執行。但若被告財夯實業股份有限公司、盧繼寶各以新臺幣四百七十三萬二千三百元、一百零四萬二千元預供擔保，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、本件被告財夯實業股份有限公司經合法通知，未於言詞辯論

期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一) 原告為坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下稱系爭985、991、992土地）及其上如附圖一所示未辦保存登記廠房等房屋（下稱系爭不動產）之所有權人。原告於民國104年7月31日與被告財夯實業股份有限公司（下稱財夯公司）訂立有機肥料廠租賃契約（下稱系爭租約），將系爭不動產及前開廠房西北角空地約0.3甲（約2,910平方公尺）出租予被告財夯公司使用，租期自104年7月31日起迄109年8月31日止，年租金為新臺幣（下同）715,000元，自第三年起即106年9月1日起，按年調漲3%（系爭租約屆滿時年租金為781,300元）。又被告財夯公司於租約終止或期間屆滿時，應會同原告聘請合格技師就承租廠房及西北角空地實施土壤、水源檢測。惟若被告財夯公司於租期屆滿未即時返還系爭廠房及土地，原告得向被告財夯公司及連帶保證人即被告盧繼寶請求按每月租金5倍計算之違約金至被告財夯公司返還系爭不動產之日止。

(二) 原告於租期屆至前即決定不再續租，於109年8月10日以高雄地方法院郵局3829號存證信函，通知被告財夯公司屆期不再續約，並請被告財夯公司於屆期後返還租賃標的，被告財夯公司已於同年月11日收受上開存證信函。其後原告與被告財夯公司亦未達成績租或新訂租約之合意，系爭租約應於屆期終止，詎租期屆滿後，被告財夯公司仍占用系爭不動產，另於所承租西北角空地處起造鋼筋雨遮且囤放肥料，爰依民法第767條規定、系爭租約第7條、第13條第2項、第15條約定，請求被告財夯公司應騰空系爭不動產、拆除增建之堆肥棚架（即附圖二編號985(1)部分），將系爭不動產返還予原告，並就系爭不動產進行土壤、水源檢測；且被告財夯公司、盧繼寶並應連帶賠償自109

01 年9月1日起至騰空返還系爭不動產之日止，按月給付依
02 每月租金5倍計算之違約金即325,540元（算式：781300
03 $\div 12 \times 5 = 325540$ ）等語，並聲明：（一）被告財夯公司
04 應將坐落系爭985、991、992土地如附圖一所示廠房等
05 房屋全部騰空遷讓交還原告。（二）被告財夯公司應將坐
06 落系爭985土地如附圖二所示編號985(1)部分面積18.74
07 平方公尺之雨遮拆除後，將前揭土地騰空遷讓交還原告。
08 （三）被告財夯公司應聘請會格技師，就第一項、第二項
09 聲明所載不動產會同原告實施土壤及水源檢測。（四）被
10 告財夯公司、盧繼寶，應自109年9月1日起至被告財夯
11 公司騰空遷讓返還第一項、第二項聲明所載不動產予原告
12 之日止，按月連帶給付原告325,540元。（五）原告願供
13 擔保，請准宣告假執行。

14 三、被告則以：

15 （一）財夯公司：原告於租期屆滿後，固以存證信函通知不再續
16 租，嗣經雙方溝通，原告派其南區經理（該地均由訴外人大
17 統公司管理）與被告財夯協調結果，同意租金提高為每
18 月10萬元續租，惟被告依協調結果給付租金反遭原告拒收
19 ，不得已乃將租金提存於高雄地方法院提存所，以代清償
20 。故被告財夯公司係於租約屆滿經雙方同意成立新租約，
21 並非無權占用等語。

22 （二）盧繼寶：伊雖是連帶保證人，但簽約後1年就離開公司，
23 只是忘了向財夯公司要求退出連帶保證。伊固不否認負連
24 帶保證責任，但就伊對被告財夯公司的瞭解，公司應該是
25 蠻賺錢的行業，支付租金、費用等應該沒有問題，所以系
26 爭契約的義務應由其負責，比較合理等語。並均聲明：原
27 告之訴駁回。如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執
28 行。

29 四、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
30 項如下：

31 （一）原告將其所有坐落系爭985、991、992土地上如附圖一

01 所示之廠房、系爭985土地西北約0.3甲空地出租被告財
02 夯公司使用，訂有系爭租約，約定租期自104年7月31日
03 起至109年8月31日止，每年廠房租金70萬元、空地租金
04 5,000元，自第3年起按租金3%調整租金。

05 (二) 被告盧繼寶就系爭租約為被告財夯公司之連帶保證人。

06 (三) 系爭租約第7條係關於被告財夯公司於租期屆滿不即時遷
07 讓交還系爭廠房土地時，被告財夯公司與被告盧繼寶應賠
08 償原告每月土地及廠房租金5倍違約金之約定。

09 (四) 系爭租約第13條第2項係關於：租約終止或期間屆滿，被
10 告財夯公司應會同原告聘請合格技師進行承租房地之土壤
11 、水源檢測，檢測費用由兩造各半負擔之約定。

12 (五) 被告財夯公司在所租用系爭985土地西北空地上搭建鐵皮
13 棚架，占用如附圖二編號985(1)面積18.74平方公尺。

14 (六) 原告於109年8月10日寄發屆期不再續租等內容之存證信
15 函，經被告2人於109年8月11日收受。

16 (七) 被告財夯公司於109年9月18日有寄發已與原告續約的存
17 證信函，原告確實有收到該存證信函。

18 (八) 被告財夯公司於110年3月8日寄發其要給付110年3月
19 至8月租金，請原告提供相關帳戶之存證信函，原告確實
20 有收到該存證信函。

21 (九) 被告財夯公司於110年3月15日以繳納系爭土地廠房租金
22 之名義，提存60萬元於高雄地方法院提存所。

23 五、本件爭點在於：原告之請求有無理由？

24 六、本院之判斷：

25 (一) 被告財夯公司與原告訂立系爭租約承租系爭不動產，租期
26 自104年7月31日起至109年8月31日止，每年廠房租金
27 70萬元、空地租金5,000元，自第3年起按租金3%調整租
28 金，租期屆至時租金為781,300元，被告財夯公司於租期
29 終止或屆滿時應會同原告聘請合格技師進行承租房地之土
30 壤、水源檢測，又若租期屆滿原告不同意續租，被告財夯
31 未即時遷讓交還系爭不動產，被告財夯公司應與連帶保證

01 人即被告盧繼寶按月連帶給付依租金5倍計算之違約金迄
02 交還為止，被告財夯於租賃期間在所承租系爭985土地西
03 北方位搭建如附圖二所示之鐵皮棚架供儲放堆肥之用。又
04 原告於租期屆滿前之109年8月10日向被告2人寄送存證
05 信函，表明屆期不再續租之旨，經被告2人於同年月11日
06 收受送達等情，有土地所有權狀、土地登記謄本、變更使
07 用執照、房屋稅繳款書、有機肥廠租賃契約書、存證信函
08 暨掛號郵件回執在卷可稽（見本院卷第29至33、35至40、
09 41、43至48、49至56頁），且經本院會同屏東縣里港地政
10 事務所測量員到場勘驗，製有勘驗測量筆錄、複丈成果圖
11 （即附圖二，其中廠房部分經兩造確認位置、面積、外觀
12 均與附圖一相符，又因地政人員表示不能取得定位點故無
13 法施測，故原告同意以附圖一為附件作為返還廠房之依據
14 ），且有空拍圖資在卷可參（見本院卷第129至131、
15 133、135至137頁），得信為實。

16 （二）本院之認定：

- 17 1、系爭租約業已到期，原告亦未允諾續租，被告財夯公司未
18 依照約定將自行搭設之鐵皮棚架拆除、將所租用系爭不動
19 產返還原告，仍繼續占有使用，也沒有會同原告聘僱合格
20 專業技師為土壤、水源之檢測，顯係無權占有及違反契約
21 義務，則原告依據民法第767條及系爭契約第7條前段約
22 定，請求被告財夯公司應將如附圖二所示鐵皮棚架拆除、
23 將系爭不動產騰空返還原告，及依據系爭契約第13條第2
24 項約定，請求被告財夯公司會同原告聘請技師實施土壤水
25 源檢測，有據可依。
- 26 2、系爭租約第7條後段係關於被告財夯公司若不按時返還系
27 爭不動產時，應與連帶保證人即被告盧繼寶負連帶給付按
28 月租金5倍計算之違約金之約定，被告盧繼寶拋棄其先訴
29 抗辯權，此亦有系爭租約第15條可憑，而被告財夯公司於
30 租期屆滿迄未返還系爭不動產，業如上述，則原告請求被
31 告財夯公司、盧繼寶依前開約定給付違約金，固非無據，

01 惟按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
02 害之賠償總額，且約定之違約金額過高者，法院得減至相
03 當之數額，民法第250條第2項前段、第252條有明文規
04 定，本件被告財夯公司未依約返還系爭不動產，其繼續無
05 權占用應認為受有相當於租金之利益，造成原告不能收取
06 租金之損害，原告復未舉證受有其他之損害，則本院認為
07 ，前開違約金應以每月租金額計算為宜，爰依職權酌減之
08 ，從而，原告請求被告財夯公司、盧繼寶應自違約時即
09 109年9月1日起至返還系爭不動產止，每月給付違約金
10 65,108元（算式：年租金781300元÷12月=65108，小數點
11 以下四捨五入），為屬有據，逾此範圍請求，並無理由，
12 不能准許。

13 3、被告財夯公司未於言詞辯論期日到場，僅以書狀答辯：已
14 與原告指派之南區經理謝先生達成績租協議，租金提高為
15 每月10萬元，被告財夯公司欲交付租金但遭原告拒收，故
16 予以提存等語，並提出存證信函、高雄地方法院提存書為
17 證（見本院卷第115至117、119至121、123頁），惟
18 原告否認有指派所謂謝先生與被告財夯公司協商續租事宜
19 ，也未同意續租，而被告財夯公司就此有利於己事實復未
20 依民事訴訟法第277條規定舉證證明，則被告財夯公司前
21 揭所辯，自難憑採。

22 4、至被告盧繼寶首開辯述之詞，尚無解於其於本件應負連帶
23 保證人之保證責任，附此敘明。

24 七、據上所述，本件原告依物上請求權及契約法律關係，請求被
25 告財夯公司應拆除如附圖二所示之鐵皮棚架，將系爭不動產
26 返還原告，並會同原告聘請合格技師檢測土壤、水源，暨請
27 求被告財夯公司、盧繼寶自109年9月1日起至返還系爭不
28 動產之日止，按月給付違約金65,108元，為有理由，應予准
29 許，逾此範圍請求，為無理由，應予駁回。又兩造分別就原
30 告勝訴如主文第一、二、四項所示請求分別陳明願供擔保請
31 准宣告或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當金額宣告

01 之，至原告敗訴部分，其假執行聲請失其依據，應予駁回。
02 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
03 第385條第1項前段、第78條、第85條第2項、第390條第
04 2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
06 民 事 第 一 庭 法 官 楊 境 碩

07 正本係照原本作成。

08 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
09 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（
10 均須按他造當事人之人數附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
13 書 記 官 洪 敏 芳