臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第796號

原　　告
即反訴被告　金屯五金工業股份有限公司
兼　上一人
法定代理人
即反訴被告　許廷鑫
原　　告
即反訴被告　許維鈞
　　許郁敏
　　許炳圭（即許青鳳之承受訴訟人）
　　鄭許清雪（即許青鳳之承受訴訟人）
　　許慶謀（即許青鳳之承受訴訟人）
　　許碧雲（即許青鳳之承受訴訟人）
上八人共同
訴訟代理人　張績寶律師
複　代理人　黃琪雅律師
被　　告
即反訴原告　瀚江工業有限公司
法定代理人　謝智明
訴訟代理人　蔡玫禀律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國109年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段777、778、779、795、795-1、793、794地號土地上，如附圖（其中編號A2-1、A2-2部分之備註欄均應更正為原告，編號B2-2部分備註欄仍為被告）所示編號A1、A2-1、A2-2、C1-1、C1-2、C1-3、C2-1、C2-2、D1、D2、E1、E2、F2、H1-1、H1-2、H1-3、I1部分等地上物，騰空遷讓返還與原告全體。

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號G2-1部分、面積297平方公尺地上物拆除，將土地返還與原

告許廷鑫、許維鈞、許郁敏。
被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號G2-2部分、面積131平方公尺之地上物拆除，將土地返還與原告許維鈞。
被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號B2-1部分、面積39平方公尺及坐落同段795-1地號土地上，如附圖所示編號B2-2部分、面積26平方公尺之地上物拆除，並將土地返還與原告許廷鑫、許維鈞、許郁敏。
被告應自民國一○七年七月一日起至遷出第一項所示地上物之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬元。
原告其餘之訴駁回。
本判決第一、五項所命給付，於原告以新臺幣壹佰貳拾捌萬元供擔保後，得假執行；如被告以新臺幣參佰捌拾伍萬元預供擔保後，免為假執行。
本判決第二項所命給付，於原告許廷鑫、許維鈞、許郁敏以新臺幣壹拾捌萬捌仟元供擔保後，得假執行；如被告以新臺幣伍拾陸萬肆仟參佰元預供擔保後，免為假執行。
本判決第三項所命給付，於原告許維鈞以新臺幣捌萬參仟元供擔保後，得假執行；如被告以新臺幣貳拾肆萬捌仟玖佰元預供擔保後，免為假執行。
本判決第四項所命給付，於原告許廷鑫、許維鈞、許郁敏以新臺幣捌萬肆仟元供擔保後，得假執行；如被告以新臺幣貳拾伍萬參仟伍佰元預供擔保後，免為假執行。
反訴被告應給付反訴原告新臺幣參拾柒萬捌仟壹佰柒拾捌元，及自民國一百零八年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
反訴訴訟費用由反訴被告負擔。
反訴原告勝訴部分得假執行，反訴被告如以新臺幣參拾柒萬捌仟壹佰柒拾捌元預供擔保後，得免為假執行。

事　實　及　理　由

壹、程序事項：

一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。又所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查被告於本件訴訟進行中提起反訴，依兩造間租賃契約之法律關係，請求原告給付租賃物修繕費用，核與本件原告依租賃契約之法律關係，請求被告返還租賃物並給付違約金，均係基於兩造間就相同租賃物所為租賃關係之同一原因事實所生之爭執，可認本反訴間具有牽連關係，揆諸上開說明，被告提起反訴合於首揭規定，應予准許。

二、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；該條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。查原告許青鳳於本件訴訟繫屬後於民國109年6月2日死亡，全體繼承人為其兄弟姊妹即許炳圭、鄭許清雪、許慶謀、許碧雲等4人（下稱許炳圭等4人），該4人並已具狀聲明承受訴訟等情，有上開繼承人及被繼承人之戶籍謄本、遺囑公證書（所立遺囑內容並未包括本件租賃標的）、繼承系統表等件附卷可稽（見本院卷二第42至56頁），核與前開規定相符，自應准許其等承受並續行訴訟。

三、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；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，民事訴訟法第255 條第1項第1款、第256 條定有明文。本件原告許維鈞起訴請求被告拆除無權占用其所有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號土地之地上物，嗣經本院會同兩造及地政事務所測量人員現場勘驗、測量後，原告除依測量結果更正訴之聲明第1、2項外，並追加請求被告拆除無權占用原告許廷鑫、許維鈞、許郁敏所有同段778、794、795-1地號土地之地上物。而被告未爭執原告於程序上所為上開追加請求，有本院108年7月11日言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷一第152頁背面），依前開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、本訴部分：

(一)原告主張：

1.坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土為原告許廷鑫、許維鈞、許郁敏等3人共有（下稱許廷鑫等3人，權利範圍均各3分之1）；同段778地號土地為原告許維鈞單獨所有；同段779 地號土地原為訴外人許青鳳（已歿，由原告許炳圭等4人承受訴訟）所有；同段793地號土地為原告金屯五金工業股份有限公司（下稱金屯公司）所有；坐落同段777-1地號土地則為被告瀚江工業有限公司所有（以下均簡稱系爭地號土地）。許維鈞在系爭777、778、779地號土地上，興建如附圖所示編號H1-1、H1-2、H1-3部分之鐵皮建物（下稱系爭H建物），於101年10月22日取得使用執照，然未辦理建物保存登記，嗣又陸續擴建至系爭795地號土地如附圖所示編號I1部分、面積1,246平方公尺土地（下稱系爭I建物）。金屯公司則在系爭777、793、794、795-1、795地號土地上，興建如附圖所示編號A1部分三層樓鋼筋水泥建物（下稱系爭A1建物）、編號A2-1、A2-2部分之守衛室（下稱系爭A2建物）及編號C1-1、C1-2、C1-3部分鐵皮建物（下稱系爭C建物）、編號D1部分鐵皮建物（下稱系爭D建物）、編號E1部分鐵皮建物（下稱系爭E建物）。

2.金屯公司與被告於101年10月9日簽訂房屋租賃契約（下稱原租約），約定租賃期間自102年1月1日起至106年12月31日止，租金為每月新臺幣（下同）10萬元。原租約第1條所稱租賃標的：「彰化縣○○鄉○○路○段○○號之花剪組全部、倉庫出貨全部」係指坐落在系爭778、779、795地號土地上之系爭I建物、系爭H建物；「北邊三樓辦公室全部」係指坐落在系爭795-1、795地號土地上之系爭A1建物及系爭A2建物。至於原租約第1項所載「周圍空地」，僅係為方便被告經營工廠、出入廠房方便，同意其得使用所承租房屋之周圍空地，因而於租賃契約中為簡略記載，該周圍土地並非租賃範圍。另坐落在系爭777地號土地上之系爭C、D、E建物，係兩造於租約簽訂後，始口頭約定併為租賃範圍之一部分（上開建物合稱系爭房屋）。又原租約簽訂後，金屯公司原負責人即訴外人許金鈍於103年5月26日去世，許金鈍之繼承人為許廷鑫、許維鈞、許郁敏、許青鳳等4人（下稱許廷鑫等4人），並於104年4月13日就許金鈍之遺產完成分割繼承登記。然國稅局認定原租約之租金收入為個人收入，故金屯公司及許廷鑫等4人（下合稱原告）與被告於104年4月1日沿用原租約內容，重新簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間改為104年4月16日起至106年12月31日止。

3.原告於105年2月間即向被告表示，系爭租約屆期後，將不再與被告續租。兩造於106 年11月間就被告是否續租及是否有意願向原告購買包含系爭房屋在內廠房及坐落土地等節併為討論，為商討之故，約定延長租期6 個月，至107年6月30日止。兩造本已預計於107 年6月6日簽訂買賣契約，被告卻以對買賣契約第9 條約定之被告不履約時之債務不履行責任有意見為由，拒絕簽約。既然兩造未成立買賣契約，系爭租約即於107年6月30日屆期，被告於租賃契約關係終止後，本即應返還系爭房屋與原告。且原告於租期屆滿前之107年6月19日亦已發函催告被告，表示系爭租約將於107年6月30日屆期，請求被告依約返還租賃物。然被告於系爭租約屆期終止後

，仍無權占用系爭房屋，迄今未返還，爰依系爭租約第9 條、民法第455條、第767條第1 項前段規定，請求被告騰空返還上開建物。又被告於兩造間租賃關係屆期消滅後，仍違反系爭租約約定，繼續無權占用系爭房屋，獲得相當於租金之不當得利，原告得擇一依系爭租約第8條第2項約定或不當得利之法律關係，請求被告按月給付依房租2倍計算之違約金或不當得利20萬元。

4.另被告未經原告許廷鑫等3人同意，在其等共有系爭794、795-1地號土地，搭蓋如附圖所示編號B2-1、B2-2 部分之鐵皮車棚，供停放機車使用；又在原告許維鈞所有系爭778 地號土地，及原告許廷鑫等3人共有系爭777地號土地上，搭蓋如附圖所示編號G2-1、G2-2部分之鐵皮廠房，無權占有上開土地，爰本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除地上物，並返還土地等語，並聲明如主文第1至4項所示，聲明第5、6項則為：　被告應自107年7月1日起至遷出第1項所示地上物之日止，按月給付原告20萬元。

願供擔保，請准宣告假執行。

(二)被告則以：

1.依系爭租約第1 條及第13條約定，「周圍空地」亦在承租範圍，被告得隨時起建房屋使用，目的係為方便被告經營工廠，故系爭租約租賃標的包含系爭777、778、779、795、795-1、793、794地號土地及其上房屋，系爭租約除了房屋租賃外，尚包含「租地建屋」之基地租賃。被告並在承租土地範圍，出資數百萬元興建房屋、擴建廠房，且對於原告所興建原始老舊廠房屋頂腐蝕、漏水部分耗資數百萬加以修繕，原告欲終止租約，自有土地法第103 條所定出租人收回基地之限制之適用。而租地建屋之契約，性質上非有相當之期限不能達其目的，故契約之期限應解釋為至房屋不堪使用時為止。

2.兩造於106年12間，因牽涉買賣租賃標的範圍事宜，合意延期租約6個月至107年6月30日止，屆期未出售者，兩造將另

訂新租約。兩造於107年5月22日就買賣價金6,000萬元達成共識，被告同時開立面額50萬元、發票日107年5月25日之支票1紙交付與原告，用以支付107年1月至5月份之租金，兩造並約定由被告繼續支付每月10萬元租金（被告已支付107年6月份租金10萬元），迄至租賃標的範圍辦理過戶完成日止。詎原告竟然片面毀約，不願出面簽訂買賣契約，更於107年6月21日寄發存證信函告知不再續租。然依系爭租約之目的及依兩造往來書信及洽談買賣契約之過程，應認為兩造真意為繼續維持租賃關係。是以，系爭租約租期尚未屆至，被告又無土地法第103 條各款所定情形，原告片面終止租約，並訴請被告遷讓系爭房屋及拆屋還地，為無理由，應予駁回。

3.被告自107年7月起，仍每月開立面額10萬元之支票寄送與原告，以繼續支付每月租金，然均遭原告退回，依民法第234、第238 條規定，應由原告自負債權人受領遲延之責任，被告無須支付任何違約金。且原告亦自承目前無出租或出售房地之計畫，原告根本未受有任何損害，原告迄今均未提出任何證據證明所受損害及損害數額為何，其訴請違約金，為無理由。縱認原告得請求違約金，其請求按房租2 倍計算違約金，顯屬過高，應予酌減等語置辯，並聲明： 原告之訴及假執行之聲請均駁回。 如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

二、反訴部分：

(一)反訴原告主張：反訴原告自101 年間起，承租系爭房屋，除系爭A1建物為3 層樓鋼筋水泥建物外，其餘建物均為老舊鐵皮屋，未達1 年即陸續有屋頂腐蝕漏水之情形。反訴原告自102年間起，即向反訴被告反應上情，要求依系爭租約第6條約定修繕，然反訴被告遲不回應，反訴原告迫於無奈，僅能自行雇工修繕，支出如附表所示維修費用共計378,178 元，爰依系爭租約第6 條約定，請求反訴被告如數給付等語，並聲明： 反訴被告應給付反訴原告378,178 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利

息。　願供擔保，請准宣告假執行。

(二)反訴被告則以：其否認反訴原告所提維修單據形式上及實質上真正。縱認真正，上開單據多數於系爭租約簽訂以前所支付，倘若反訴原告真有支出此等費用，以該等單據數額之鉅，反訴原告於兩造簽訂系爭租約時，即應要求反訴被告支付，豈會拖延至今。是反訴原告所陳，嚴重違反經驗法則等語置辯，並聲明：　反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭777、795、795-1、794地號土地為原告許廷鑫等3人共有，權利範圍均各為3分之1；系爭778地號土地為原告許維鈞所有；系爭779地號土地為許青鳳（已歿，由原告許炳圭等4人承受訴訟）所有；系爭793地號土地為原告金屯公司所有；系爭777-1地號土地則為被告所有。

(二)金屯公司與被告於101年10月9日簽訂原租約，約定租賃期間自102年1月1日起至106年12月31日止，租金為每月10萬元。租賃標的包含系爭H1、I1、A1、A2、C、D、E建物。

(三)原告與被告於104年4月1日沿用原租約內容，簽訂系爭租約，租賃期間改為104年4月16日起至106年12月31日止，嗣合意延長租期6個月，至107年6月30日止。

(四)原告於107年6月19日發函與被告，表示系爭租約將於107年6月30日屆期，請求被告屆期依約返還租賃物，經被告於107年6月21日收受。

四、兩造爭執事項：

(一)本訴部分：

1.原告請求被告遷讓返還系爭房屋及拆屋還地，有無理由？

－被告抗辯原告依土地法第103條規定，不得終止兩造間租賃關係，有無理由？亦即，系爭租約之租賃目的，是否包含出租基地建築房屋？

—被告抗辯兩造已合意繼續維持租賃關係，其非無權占用系爭房屋，是否可採？

2.原告依系爭租約第8條第2項約定或不當得利法律關係，擇一請求被告按月給付20萬元，有無理由？

(二)反訴部分：

反訴原告請求反訴被告給付修繕系爭房屋所支出費用，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)本訴部分：

1.被告抗辯系爭租約租賃目的包含出租基地建築房屋，係不足採：

－被告抗辯系爭租約之租賃範圍，包含出租基地建築房屋，原告欲終止租約，自有土地法第103 條所定出租人收回基地之限制之適用，故租賃契約之期限應解釋為至房屋不堪使用時為止云云。然系爭租約業已明訂為房屋租賃契約，且於前言記載「茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約」，於系爭租約第5、6、7、8、9 條，均針對「房屋」之轉租、修繕、使用、騰空返還等事項為約定。觀諸系爭租約全文，除未記載租賃土地範圍外，且隻字未提及被告得在原告所有土地上興建房屋（見本院卷第14頁），自難認兩造就系爭租約有為租地建屋之約定。至系爭租約第1 條約定：「租賃標的所在地、使用範圍及使用目的，房屋座落：彰化縣○○鄉○○路○段○○號之花剪組全部、倉庫出貨全部、北邊三樓辦公室全部及周圍空地。」中，所稱「周圍空地」，應係原告為便利被告經營工廠，同意被告得出入及使用承租房屋旁空地之意，被告擷取該部分文字，遽稱兩造有為租地建屋之約定，實屬無據。

—原告主張系爭租約之房屋標的包含原告所興建系爭H1、I1、A 1、A2、C、D、E建物之事實，為兩造所不爭執。而被告所增建如附圖所示編號C2-1、C2-2、D2、E2、F2部分等地上物，均係依附原告所有系爭C、D、E 建物，以原告所有建物為基礎，向外延伸所搭建之鐵皮屋頂、屋簷、車庫或鐵捲門，此據本院會同兩造及彰化縣鹿港地政事務所測量人員至現場

履勘測量屬實，有本院勘驗筆錄、現場照片附卷足憑（見本院卷一第101至106頁），且經上開地政事務所製有108年8月28日鹿土測字第1255號土地複丈成果圖1 紙（即本判決附圖，其中編號A2-1、A2-2部分之備註欄均應更正為原告，編號B2-2部分備註欄仍為被告，見本院卷一第182 頁）在卷可參，可見被告在原告所有土地上興建之地上物，並非具有單獨牆壁、屋頂及出入口之獨立建物，而係將原告所有建物進行增建，核屬原建物之一部分，難認被告實際上有為在基地建築房屋之行為。是以，被告抗辯系爭租約包含租地建物之約定，原告欲終止兩造間租賃關係，需受土地法第103條規定之限制云云，不足憑採。

．被告抗辯兩造已合意繼續租賃關係，係不足採：

租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，為民法第450條第1項所明定。又租賃契約以當事人就租賃物及租金互相同意時方為成立，承租人於租期屆滿後，雖仍為租賃物之使用收益，然既經出租人對原定租金表示爭執，並未協議一致，自與不即表示反對之意思者有別，不能適用民法第451 條規定，視為不定期限繼續契約（最高法院84年度台上字第1826號裁判要旨參照）。查被告固持兩造間電子郵件，辯稱兩造合意於系爭租約屆期後，繼續維持租賃關係云云。然觀之原告於106 年12月13日寄發與被告之郵件內容僅載稱：「租約期間：因牽涉買賣問題，預計改以6 個月為限。到期前如未出售而您也有意願續租，則另定租約。」、被告於106 年12月18日回覆原告之郵件內容亦僅稱：「租約牽涉買賣問題及屋頂漏水部分無法解決，經敝司董事會開會結果，希望將造舊合約直接延期6個月。未來若未出售，將另簽訂租約。」（見本院卷一第15頁），可知兩造僅係於商討買賣契約之過程中，提及若未成立買賣關係，則於租期屆滿時得經協商再訂租賃契約，無從解為租期屆滿後自動更新，而當然繼續發生租賃契約之效力。且觀諸原告所提兩造間電子郵件內容，原告於105年2月26日向被告稱：「租金太低，入不敷

出。我方期滿後不再續租，...」；復於106年12月22日向被告稱：「因最近有買主在積極洽談，而且其購買目的為自用，故新租賃合約期間需改為一個月，租金為每月新臺幣20萬元。」，被告則於106 年12月20日回稱：「敝公司從開始與貴司承租，就與貴司接洽人提議，租賃5 年約。租約到期就再延續5 年。....但屋頂嚴重腐蝕漏水早需維修。貴司因有土地買賣考量問題，本司同意屋頂暫時不做整修的前提下將現行合約延長6個月，同時租金提高為新臺幣15萬元。6個月後，屋頂整修後，訂立新合約時，我司願意以每月新臺幣20萬元承租、租期5 年。」、「租金20萬依市場行情，是偏高行情的。.....租金部分我公司願意調為155,000 元整。租約期限3 個月一約或半年一約，實在也太短了。不太現實。請再考慮」：原告於107 年1月9日回稱：「租金20萬，是經過計算過的，並非亂開價好讓你們砍價，我們只希望不要再虧，並不求賺。國稅局不接受貴我雙方實際的租金數額，.....。」（見本院卷一第79至81頁），可知兩造就租金此一租賃契約必要之點及租賃期間之重要事項，意見相佐，足見兩造就新租約條件並未達成合致，自難認兩造有繼續租賃關係之合意，則依上開規定，兩造間租賃關係於107年6月30日租期屆滿時消滅甚明。是被告此部分抗辯，亦無可採。

2.原告依民法第767條第1項前段、民法第455條前段、系爭租約第9條約定，請求被告騰空返還系爭房屋，為有理由：

－所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1項前段、第455 條前段分別定有明文。是租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物。又系爭租約9條約定：「租賃關係消滅時，乙方（即被告，下同）應即日將租賃房屋回復原狀騰空返還甲方（即原告，下同），不得拖延。如租賃房屋之改裝係經甲方之同意者，乙方以現狀遷空返還。」

一查兩造間租賃關係於107年6月30日租期屆滿後消滅，又被告所興建如附圖所示編號C2-1、C2-2、D2、E2、F2部分等地上物，均係依附原告所有系爭C、D、E 建物所搭建之鐵皮屋頂、屋簷、車庫或鐵捲門，屬原建物之一部分，均已如前述。則被告於租賃關係消滅後，已無占有使用系爭房屋（含增建物）之合法權源，從而，原告依系爭租約第9 條約定、民法第767條第1項前段、第455 條前段等規定，請求被告騰空返還系爭房屋，自有理由。至被告抗辯系爭793 地號土地為空地，並未坐落建物，請求地政事務所人員重新測量等語。然查，坐落系爭777、793、794 地號土地上，如附圖所示編號C1-1、1-2、1-3、2-1、2-2部分之鐵皮建物，形狀呈長方形，並無缺損情形，核與本院履勘現場時建物現況一致，被告亦未提出其他證據證明上開測量結果有誤，是其此部分聲請，並無必要，不應准許。

3.原告依不當得利法律關係或系爭租約第8條第2項約定，擇一請求被告按月給付20萬元，有無理由？

－依系爭租約第9 條前段約定：「租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀騰空返還甲方，不得拖延。」、系爭租約第8條第2項約定：「乙方於終止租約經甲方定7 日以上催告搬遷或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起至交還房屋之日止，乙方應給付甲方按房租貳倍計算之違約金。」。查兩造間租賃關係已於107 年6月30日租期屆滿，已如前述，而原告於107年6月19日即發函與被告，表示系爭租約將於107 年6月30日屆滿，請求被告屆期依約返還租賃物，經被告於107年6月21日收受等事實，為兩造所不爭執，然被告迄今尚未返還系爭房屋，則被告於兩造間租期屆滿，經原告表示不再續約後，仍拒不交還房屋，自已違反兩造間租賃契約約定，則原告依系爭租約第8條第2項約定，請求被告給付違約金，自屬有據。被告抗辯其自107年7月起，仍每月開立面額10萬元之支票寄送與原告，以繼續支付每月租金，然均遭原告退回，原告

應自負債權人受領遲延責任，被告無須支付任何違約金云云，顯屬無據。然查，系爭租約第8條第2項僅約定，被告有違反該條所定情事時，「應給付按房租貳倍計算之違約金」，並未約定應「按月」給付按租金2 倍計算之違約金，原告復未提出其他證據證明兩造間有為此等約定，是其依系爭租約第8條第2 項約定，請求被告自107年7月1日起按月給付20萬元，即屬無據，不應准許。

㈡無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。又無權占有使用他人所有之房屋，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，固為土地法第97條第1 項所明定。然參照其立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人。」，是該條應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用之房地，承租人用以營業獲取利潤，非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，且租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘限制租金額，營業利潤並未相對受限，仍得享有鉅額利潤，要非上開土地法規定之立法原意，故無介入限制之必要。查被告為企業經營者，承租系爭房屋供經營工廠使用，依前開說明，自無土地法第97條規定之適用。參照系爭租約約定被告承租系爭房屋月租金為10萬元，則被告於租約屆期後，仍自107年7月1 日起無權占有系爭房屋，獲有相當於租金之不當得利應為每月10萬元，從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告自107年7月1日起，至遷出、騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利10萬元，係屬有據；逾此範圍之請求，尚難憑採。

4.原告主張被告在原告許廷鑫等3人共有系爭794、795-1 地號土地，搭蓋如附圖所示編號B2-1、B2-2部分之鐵皮車棚，供

停放機車使用；又在原告許維鈞所有系爭778 地號土地，及原告許廷鑫等3人共有系爭777地號土地上，搭蓋如附圖所示編號G2-1、G2-2部分之鐵皮廠房等事實，為被告所未爭執。被告復未說明並舉證證明有何占有上開土地之合法權限，則原告許廷鑫等3人主張被告無權占用上開土地，依民法第767條第1 項前段規定，請求被告拆除地上物，並返還土地，自屬有據，應予准許。

(二)反訴部分：

1.系爭租約第6條約定：「房屋因自然使用所產生之耗損而有修繕之必要時，應由甲方（即出租人）負責修繕，不得拖延。」。本件反訴原告主張，其自101年間起向反訴被告承租房屋，除系爭A1建物為3層樓鋼筋水泥建物外，其餘建物均為老舊鐵皮屋，未達1年即陸續有屋頂腐蝕漏水之情形，經反應後，反訴被告遲不修繕，反訴原告自102年間起，自行雇工修繕，支出如附表所示維修費用共計378,178元等情，業據其提出建物照片、支出證明單、統一發票及匯款申請書等件為證（見本院卷一第124至141、143至150頁）。反訴被告雖否認反訴原告有支出上開費用，並否認此等支出證明單據之真正。然經本院提示上開單據及發票與證人林政佑後，其證稱：反訴原告所提上開單據，係由伊本人親簽，且有收受各該款項。伊係受委託修繕系爭H廠房之鐵皮屋頂及牆壁，包含將腐蝕屋頂更換為新的白色鐵皮屋頂、更換斷裂的牆面C型鋼及浪板、修繕屋頂排水槽及廠房之透明PC板。因屋頂中間凹陷部分排水槽的鐵皮腐爛，導致下雨天漏水滴到廠房內機器。廠房上PC板久了會腐蝕，一下雨會漏水，水會碰到電錶，導致機器無法運作，所以反訴原告委託伊更換。修繕所需材料由反訴原告提供，伊僅代工而已。伊先去現場測量所需鐵皮及材料，再請反訴原告訂購材料，有時也會幫忙訂購。材料公司會開立發票，反訴原告所提發票所載材料均為修繕範圍所需的材料等語（見本院卷二第7至8頁），可認反訴原告主張其支出如附表所示維修費用共計378,178 元，

應可採信。從而，反訴原告依系爭租約第6 條約定，請求反訴被告給付維修費用378,178元，即有理由。至反訴被告抗辯，兩造重新簽訂系爭租約，並未爭執先前支付的修繕費用，表示反訴原告願意自行吸收此部分費用，故反訴原告於104年4月16日以前費用應予扣除云云。然觀諸原租約與系爭租約內容（見本院卷一第14、32、33），除修改租期起日外，其餘內容均屬一致，且均於系爭租約第6條約定由反訴被告負修繕之責，實難認反訴原告有何向反訴被告放棄請求104年4月16日以前修繕費用之意思，是反訴被告此部分抗辯，難以採認。

六、綜上所述，原告依系爭租約第9條、民法第455條、第767條等規定，請求反訴被告騰空遷讓返還系爭房屋與原告；原告許廷鑫等3人依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除坐落系爭794、795-1地號土地上，如附圖所示編號B2-1、B2-2部分之鐵皮車棚、坐落系爭777、778地號土地上，如附圖所示編號G2-1、G2-2部分之鐵皮廠房，並返還開土地，均有理由，應予准許。又原告依不當得利之法律關係，請求被告自107年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付10萬元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。再者，反訴被告依系爭租約第6條約定，請求反訴原告給付系爭房屋維修費用378,178元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即108年7月8日起（見本院卷二第7頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、本訴部分，兩造均分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核皆於法並無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因各該部分之訴均業經駁回，其假執行之聲請亦皆失所附麗，應併予駁回之。反訴部分，該判決所命反訴被告給付之金額未逾50萬元，本院就反訴原告勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第5 款規定，依職權宣告假執行，此部分反訴原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為

職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知；並依民事訴訟法第392條第2項規定以職權酌定相當擔保金額，宣告反訴被告預供擔保後得免假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　官　鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　8　　月　　10　　日

書記官　張茂盛

反訴附表：反訴被告應付修繕費用及修繕區域對照表

項次	材料費：200,928元（新臺幣）		工資：177,250元（新臺幣）		小計	修繕建物位置（附圖編號）	修繕項目
	支出日期	金額	支出日期	金額	378,178元		
1	102年8月9日	9,952元	102年8月9日	10,500元	20,452元	D-1、D-2：屋頂	東側屋頂修繕
2	102年10月25日	9,975元	102年10月28日	6,500元	16,475元	H1-1：北側	梁柱結構腐蝕更換
			102年11月7日	10,000元	10,000元	H1-1：北側	牆面更換
3	103年8月26日	80,757元	103年8月19日	14,000元	94,757元	I1：排水溝	排水溝兩側腐蝕修理
			103年8月29日	21,000元	21,000元	H1-2、H1-3：排水溝	排水溝兩側腐蝕修理
4	104年8月25日	12,411元	104年9月14日	7,500元	19,911元	E-1：屋頂	西側屋頂漏水修繕
5	104年9月23日	14,448元	104年10月27日	20,500元	34,948元	E-1：屋頂	東側屋頂漏水修繕
6	104年11月19日	28,850元	104年11月6日	27,500元	56,350元	H1-2、H1-3：屋簷	南北兩側屋簷腐蝕修理
			104年11月20日	25,000元	25,000元	I-1：屋簷	北側屋簷腐蝕

（續上頁）

							修理
7	105年9月15日	26,872元	105年9月9日	15,500元	42,372元	I-1：屋簷	西北側屋簷腐蝕修理
8	106年12月4日	17,663元	106年12月19日	19,250元	36,913元	H1-2、H1-3：屋脊	屋脊漏水更換加蓋