臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第189號

原　　告　力寶股份有限公司
法定代理人　郭文進
訴訟代理人　陳昭全律師
複代理人　　邱瓊慧
被　　告　黃福興

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國108年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

壹、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○

原告將其所有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（1590-1地號土地係於兩造簽立土地租賃契約後始由1590地號土地分割而來，以下合稱系爭土地）及坐落前開1590-1地號土地上之未辦保存登記建物（如附圖所示編號A部分，下稱系爭建物）出租予被告，租賃期間自105年6月17日起至107年6月16日止，為期2年，每月租金為新臺幣（下同）1萬元。前開租賃契約期間屆滿後，原告不同意繼續租給被告，並曾分別於107年9月6日及107年10月26日發函給被告，要求被告返還系爭土地及建物，惟被告均置之不理，原告爰依兩造間土地租賃契約第7條第1項約定、民法第455條租賃物返還請求權及同法第767條物上請求權，請求被告應將系爭土地及建物返還予原告。原告並依民法第179條規定，請求被告自應返還系爭土地及建物之日即107年6月17日起至遷讓返還之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬元。原告另依兩造間土地租賃契約第7條第5項「乙方（即被告）未依約返還租賃標的物時，甲方（即原告）除得自租賃期間屆滿日或終止日之翌日起向乙方按日請求相當於二倍租金計算之懲罰性違約金至遷讓完竣外，並得追究乙方之刑事責任」之約定，請求被告自107年6月17日起至遷讓返還系爭土地及建物之日止，按日給付以二倍租金即657元計算之懲罰性違約金（計算式：每年租金12萬元÷365天×2≒657元，元以下捨去）。

二、綜上，爰聲明：

㈠被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及坐落前開1590-1地號土地上如附圖所示編號A部分建物面積18平方公尺全部騰空遷讓返還予原告。

㈡被告應自107年6月17日起至遷讓返還前項土地及建物之日止，按月給付原告1萬元。

㈢被告應自107年6月17日起至遷讓返還第1項土地及建物之日止，按日給付原告657元。

㈣前三項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

㈤訴訟費用由被告負擔。

參、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明、陳述。

肆、本院之判斷：

一、按租約終止後，出租人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權人時，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（參照最高法院75年台上字第801號判例）。

二、原告為系爭土地建物之所有權人，將上開土地建物出租給被告，租賃期間自105年6月17日起至107年6月16日止，為期2年，每月租金為1萬元。前開租賃契約期間屆滿後，原告不同意繼續租給被告，並曾分別於107年9月6日及107年10月26日發函給被告，要求被告返還系爭土地及建物，惟被告均置之不理，原告爰依兩造間土地租賃契約第7條第1項約定、民法第455條租賃物返還請求權及同法第767條物上請求權，請求被告應將系爭土地及建物返還予原告。原告並依民法第179條規定，請求被告自應返還系爭土地及建物之日即107年6月17日起至遷讓返還之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬元。原告另依兩造間土地租賃契約第7條第5項「乙方（即被告）未依約返還租賃標的物時，甲方（即原告）除得自租賃期間屆滿日或終止日之翌日起向乙方按日請求相當於二倍租金計算之懲罰性違約金至遷讓完竣外，並得追究乙方之刑事責任」之約定，請求被告自107年6月17日起至遷讓返還系爭土地及建物之日止，按日給付以二倍租金即657元計算之懲罰性違約金（計算式：每年租金12萬元÷365天x 2≒657元，元以下捨去）。業據其提出系爭土地之土地登記第二類謄本及地籍圖謄本各1份、土地租賃契約書影本1份、租賃標的物現場圖1份及照片4張，台北長春路郵局第1729號、第1954號存證信函影本各1份為證，被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明、陳述，依民事訴訟法第280條第3項規定準用同條第1項

規定視同自認，原告之主張尚堪信為真實。

三、綜上，原告依據所有權人及出租人之地位，請求被告返還租賃物、給付相當租金之不當得利及懲罰性違約金，為有理由，應判決如主文第1、2、3項所示。

四、原告陳明願供擔保以代釋明，請求宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當金額准許之。

結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　12　　日

民事第一庭　　法　官　李言孫

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　　108　　年　　7　　月　　12　　日

書記官　馬竹君