臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第276號

原　　告
即反訴被告　鄧添財
訴訟代理人　洪榮彬律師
　　陳麗玲律師
　　王明偉律師
被　　告
即反訴原告　銓龍鋁業有限公司
法定代理人　胡惠萍
被　　告　胡登炭
共　　同
訴訟代理人　湯應欽律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年6 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：原告於民國105 年9 月14日將名下所有坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），出租予被告銓龍鋁業有限公司（下稱銓龍公司）及被告胡登炭（以下分稱銓龍公司、胡登炭，合稱被告），租期自105 年9 月15日起至106 年9 月14日止，每月租金新臺幣（下同）5 萬2,000 元，租約1 年，作為營業使用，且系爭土地上有門牌號碼為桃園市○○區○○街○○○ ○○ 號廠房（下稱系爭廠房，面積及範圍如附圖編號A 所示），因被告未依約繳納租金，租約屆期亦未依約返還系爭土地及回復原狀，經多次協商，兩造於106 年10月17日在桃園市龜山區調解委員會（下

稱龜山區調解委員會）進行調解，調解委員了解原委後，告知調解內容僅能條列大方向，故僅列三大和解條件，其餘請雙方回去後，再另擬詳細約款之延長契約，並將日期填寫為調解前之日期即106 年10月15日，因該契約之附註條款約定「廢棄物要在一個月內完成，自106 年10月19日起至106 年11月20日，如未期完成或延宕均視同本契約無效，乙方依原訂契約第15條賠償租金5 倍價款予甲方（即原告）」，詎被告迄未將系爭土地回復原狀，即未清除有毒害物質、填平土地。為此，爰依租賃契約、切結書之法律關係請求被告拆除系爭廠房，並將系爭土地回復原狀，並按月連帶給付按租金5 倍計算即26萬元之違約金等語。並聲明：㈠被告應將附圖所示A 部分之系爭廠房拆除，並將系爭土地回復原狀返還予原告。㈡被告應自106 年11月21日起至系爭廠房拆除及返還系爭土地之日止，按月連帶給付26萬元予原告。

二、被告均以：原告係與銓龍公司簽訂租賃契約，胡登炭非租賃契約當事人，原告自不得本於租賃關係對胡登炭為請求；又原告與銓龍公司間就系爭土地之租賃事宜，於106 年10月17日在龜山區調解委員會成立調解，調解書（下稱系爭調解書）並經法院核定，與民事確定判決有同一效力，原告同意延長租賃期間自106 年9 月15日起至107 年2 月14日止，銓龍公司已付清全部租金，並無違約情事，原告與銓龍公司間之租賃關係自應以系爭調解書為依據，原告不得再以先前之租賃契約對銓龍公司主張返還土地及給付違約金。另銓龍公司於107 年2 月14日租約屆滿前，已寄發存證信函催告原告點交系爭土地，然原告置之不理，竟於租期內之107 年2 月14日將系爭土地聯外鐵門換鎖，致銓龍公司之車輛無法正常出入，影響系爭土地之回復原狀。銓龍公司於107 年3 月5 日、同年月13日、19日寄發存證信函催告原告將系爭土地之聯外道路鐵門解鎖、點交系爭土地及返還押租金等事宜，原告均未置理，拒絕配合點交系爭土地，致銓龍公司未能如期完成，因原告有可歸責事由，自不得請求銓龍公司賠償違約金

等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告與銓龍公司於105年9月14日簽立土地租賃契約書（下稱系爭105年土地租賃契約書），由銓龍公司承租系爭土地，租期自105年9月15日起至106年9月14日止；原告因系爭土地之租賃糾紛，與銓龍公司於106年10月17日在龜山區調解委員會成立調解，系爭調解書於106年11月16日經本院准予核定在案等情，為兩造所不爭執，且有系爭105年土地租賃契約書、系爭調解書在卷可稽（見本院卷一第16至19頁、本院桃簡卷第100頁），並經本院調閱上開調解卷宗核閱無訛，堪信為真。

四、原告主張被告於租期屆至後，未依約將系爭土地回復原狀返還原告等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：原告請求被告將系爭廠房拆除，並將系爭土地回復原狀返還原告，及按月連帶給付26萬元至拆除廠房及返還土地之日止，有無理由？茲分述如下：

㈠、銓龍公司部分：

1.按鄉鎮市（區）調解委員會依鄉鎮市調解條例調解成立之民事調解，如經法院核定，即與民事確定判決有同一之效力。如其有無效或得撤銷之原因者，當事人得於法院核定之調解書送達後30日內，向原核定法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。此觀該條例第27條第2項前段、第29條第1項、第3項規定即明。又依民事訴訟法第400條第1項之規定，除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。蓋訴訟標的之法律關係於確定之終局判決中經裁判後，該確定終局判決中有關訴訟標的之判斷，即成為規範當事人間法律關係之基準，嗣後同一事項於訴訟中再起爭執時，當事人不得為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為與該確定判決意旨相反之判斷，此即民事訴訟制度為達終局解決民事紛爭之目的所賦予確定終局判決之效力，通稱為判決之實質上確定力或既判力。其積極作用在於避免先後矛盾之判斷，消極作用則在於禁止重行起訴（92年2月7日民事訴

訟法第400條第1項修正理由參照）。是鄉鎮市調解委員會之民事調解，屬當事人互相讓步而自主解決民事紛爭之機制，一經成立及法院核定，在實體法上有使當事人所拋棄權利消滅及取得調解書所訂明權利之效力，在程序法上具有與民事確定判決同一之效力，故經調解成立之法律關係，當事人自不得對之更行起訴，否則其訴即屬不合法。

2.經查，原告因系爭土地之租賃糾紛，與銓龍公司於106年10月17日在龜山區調解委員會調解成立，有系爭調解書在卷可稽（見本院桃簡卷第100頁），系爭調解書之當事人欄記載原告為聲請人，銓龍公司為對造人，胡登炭為銓龍公司之受任人，原告與銓龍公司達成之和解條件為：「一、兩造同意延長租賃期間自106年9月15日起至107年2月14日止，租金合計23萬5,000整，對造人銓龍鋁業有限公司於106年10月14日前已交5萬5,000元整予聲請人鄧添財，餘款18萬元整，兩造同意分4期給付，對造人銓龍鋁業有限公司自106年10月15日起至107年2月14日止，按月於每月14日前逕交4萬5,000元整予聲請人鄧添財。二、對造人銓龍鋁業有限公司同意於租賃期滿屆至應返還土地回復原狀，如有遺留物視為廢棄物，任由聲請人鄧添財處分，對造人銓龍鋁業有限公司絕無異議，如遺有屬廢棄物清理法等環保法令所規範之廢棄物，對造人銓龍鋁業有限公司應依法清理完畢，回復土地原狀後而為返還土地。三、兩造同意相互拋棄本件所生之其餘民事請求權」等語，該調解書並經本院於106年11月16日准予核定，且兩造均未就系爭調解書提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，此為兩造所不爭執（見本院卷二第159至160頁），是系爭調解書仍有效存在。而系爭調解書第二項內容已明載銓龍公司同意於租期屆至時返還土地回復原狀，系爭調解書第三項亦載明「兩造同意相互拋棄本件所生之其餘民事請求權」，因原告對銓龍公司並未有任何部分請求權之保留，就租賃契約所生之其餘債務，已發生全部消滅之效力。是原告與銓龍公司就系爭土地之租賃事件既經調解成立，

揆諸前揭說明，該調解內容與民事確定判決具有同一效力，原告自不得再就與該調解內容相同原因事實之同一法律關係，及已拋棄之權利，對銓龍公司更行請求。原告請求銓龍公司拆除系爭廠房，將系爭土地回復原狀返還予原告，及請求銓龍公司自106 年11月21日起至返還系爭土地之日止，按月給付26萬元違約金予原告，自不應准許。

3.原告主張其與銓龍公司於106 年10月17日在龜山區調解委員會調解時，因調解委員告知調解內容僅能條列大方向，故僅列三大和解條件，其餘請雙方回去後，再另擬詳細約款之延長契約，並將契約日期填寫為調解前之日期即106 年10月15日，原告與銓龍公司間之租賃關係應以該份日期為106 年10月15日之土地租賃契約書（下稱系爭106 年土地租賃契約書）內容為據等語，為銓龍公司所否認。經查：

⑴原告提出之系爭106 年土地租賃契約書（見本院卷一第20至25頁），其上簽立日期為106 年10月15日，原告固主張係受調解委員之指示，於事後倒填日期，然未提出任何證據以實其說，已難採信；再者，依系爭106 年土地租賃契約書之附註條款第五條第六項規定：「廢棄物要在一個月內完成，自106 年10月19日起至106 年11月20日，如未期完成或延宕均視同本契約無效，乙方依原訂契約第15條賠償租金5 倍價款予甲方」（見本院卷一第24頁），亦無從逕予推論該附註條款係106 年10月17日成立調解後所增訂，蓋該附註條款要求銓龍公司應於106 年11月20日前清除廢棄物，而系爭調解書第二項則約定銓龍公司應於107 年2 月14日租期屆滿時將廢棄物清理完畢，則原告於106 年10月17日調解時，同意退讓銓龍公司清理廢棄物完畢之時間至租期屆滿時，且拋棄其餘民事請求權，亦非全無可能；況銓龍公司依系爭調解書之內容，於107 年2 月14日始負有將廢棄物清理完畢，回復土地原狀返還土地之義務，則銓龍公司有何動機或理由於簽立系爭調解書後，再行與原告達成應提早於106 年11月20日前清除廢棄物，否則應給付租金5 倍違約金之不利協議，實殊難

想像，亦違常情。

⑵原告固稱系爭106年土地租賃契約書如係106年10月15日簽訂，何需於106年10月17日再行成立調解之必要云云，惟系爭調解書經法院核定後，即與民事確定判決具有同一效力，如銓龍公司未依約履行，原告即得以該調解書為執行名義聲請強制執行，此與系爭106年土地租賃契約書僅具有契約效力，如銓龍公司未依約履行，原告仍需另行取得執行名義後，始能聲請強制執行，效力顯然不同，難認原告無與銓龍公司成立系爭調解之動機。從而，系爭106年土地租賃契約書，既無證據證明係於系爭調解書簽立後始增訂，則該土地租賃契約書既於調解成立前即已存在，應因既判力而被遮斷，自不得以調解成立前已存在之事實再行起訴。

㈡、胡登炭部分：

1.原告主張胡登炭亦為租賃契約之當事人，應與銓龍公司連帶負返還土地及給付違約金之義務等語，並以胡登炭105年12月6日簽立之切結書為據（見本院卷一第26頁），然為胡登炭所否認。經查，系爭106年土地租賃契約書之立契約書人欄位，乙方係由銓龍公司蓋印，由胡登炭簽名後註記「代」（見本院卷一第22頁），原告於106年11月15日寄發予銓龍公司之存證信函，收件人欄位亦記載「銓龍鋁業有限公司胡登炭代」（見本院卷一第27頁），且系爭調解書亦僅列銓龍公司為對造人，胡登炭僅係銓龍公司之代理人，足徵胡登炭僅係代理銓龍公司與原告洽談契約內容及簽約之人，並非租賃契約之當事人。

2.再觀諸原告提出之105年12月6日切結書，該切節書之內容為：「…乙方保證自承租始起，舉凡生產作業引起環保、消防等單位裁罰者，均自行負責繳納，概與甲方無涉，倘造成甲方財產損失，乙方亦需連帶負責賠償予甲方…甲方：鄧添財、乙方：胡登炭」（見本院卷一第26頁），而系爭105年土地租賃契約書第7條已約定：「乙方因營業使用土地，如為非法營業或違反廢棄物清理法等相關法令，須自負法律責

任，如因而致使甲方受有損害，應負賠償責任。」（見本院卷一第16頁），如胡登炭確為租賃契約之當事人，依上開約定本應就違法使用系爭土地所生之行政裁罰負責，無庸另立上開切結書內容，胡登炭既另以切結書表明願就使用系爭土地所生之行政裁罰連帶負責賠償，益徵其非系爭105 年、106 年土地租賃契約書之當事人，原告自不得依租賃契約之法律關係對胡登炭為請求。

五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告將系爭房屋拆除並返還系爭土地予原告，及自106 年11月21日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付26萬元違約金，均無理由，應予駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告起訴主張：兩造間就系爭土地之租期至107 年2 月14日屆滿，反訴原告業於107 年2 月13日以存證信函催告反訴被告前來點交系爭土地及返還押租金，詎反訴被告竟於107 年2 月14日將系爭土地之聯外道路封鎖，不配合點交，且拒不返還押租金25萬元及廢棄物清除預備金4 萬元。為此，爰依租賃契約之法律關係，請求反訴被告返還押租金25萬元及廢棄物清除預備金4 萬元，合計29萬元等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告29萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、反訴被告則以：反訴原告迄未將系爭土地回復原狀，依系爭105 年、106 年土地租賃契約書第15條約定，應按月賠償反訴被告以5 倍租金計算即26萬元之違約金，至反訴原告返還系爭土地之日止，該金額顯已超過反訴原告之押租金，其請求自無理由；況系爭調解書第三項約定「兩造同意相互拋棄本件所生之其餘民事請求權」，反訴原告之押租金及廢棄物清除預備金乃基於租約所生之其餘請求權，既已拋棄，自不得再行請求等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、經查，反訴原告有依系爭106 年土地租賃契約書第4 條交付押租保證金25萬元，及依該契約書附註條款第五條第四項約

定，於106年8月底至9月初間交付廢棄物清除預備金4萬元予反訴被告，此為反訴被告所不爭執（見本院卷一第83頁、卷二第71頁），且有系爭106年土地租賃契約書在卷可稽（見本院卷一第20至25頁），堪信為真。

四、得心證之理由：

㈠、按鄉鎮市調解委員會之民事調解，屬當事人互相讓步而自主解決民事紛爭之機制，一經成立及法院核定，在實體法上有使當事人所拋棄權利消滅及取得調解書所訂明權利之效力，在程序法上具有與民事確定判決同一之效力，故經調解成立之法律關係，當事人自不得對之更行起訴，否則其訴即屬不合法。

㈡、兩造於106年10月17日簽立之系爭調解書仍有效存在，業如前述，系爭調解書第三項已明載「兩造同意相互拋棄本件所生之其餘民事請求權」，因反訴原告對反訴被告並未有任何部分請求權之保留，則調解前因租賃契約所生之其餘債務（包含押租金及廢棄物清除預備金），均已發生全部消滅之效力。是兩造就系爭土地之租賃事件既經調解成立，該調解內容與民事確定判決具有同一效力，反訴原告自不得再就已拋棄之權利，對反訴被告更行請求。

五、綜上所述，反訴原告依租賃契約之法律關係，請求反訴被告給付29萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為無理由，應予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　蔣彥威

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　30　　日

書記官　李佳芮