

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第514號

原告 生石有限公司
法定代理人 林明霞
訴訟代理人 周佳弘律師
被告 延信企業有限公司
法定代理人 艾澤沛
訴訟代理人 林亮宇律師
李秉謙律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將座落臺中市○區○○段○○○號地號土地上如附圖即臺中市中正地政事務所複丈成果圖所示標示1及標示2之建物拆除，騰空土地返還原告。

被告應自民國一零八年七月十六日起至返還上開土地之日止，按日給付原告新臺幣參萬壹仟玖佰陸拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣肆仟貳佰貳拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹億貳仟陸佰柒拾陸萬柒仟捌佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於判決確定前清償期已屆至部分，如原告按日以新臺幣壹萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按日以新臺幣參萬壹仟玖佰陸拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告之法定代理人原為蔡國隆，嗣於訴訟繫屬後變更為艾澤沛，變更後之法定代理人於民國109年3月11日以民事聲明承受訴訟狀聲明承受訴訟，經核與民事訴訟法第170條、第175條、第176條規定相符，應予准許。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
03 2款定有明文。本件原告起訴聲明為：「（一）被告應將坐
04 落臺中市○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上如附
05 圖即臺中市中正地政事務所複丈成果圖所示標示2之建物拆
06 除，騰空土地返還原告。（二）被告應自108年7月16日起至
07 返還系爭土地之日止，按月於每月16日給付原告48萬6,20
08 3元。（三）被告應自108年7月16日起至返還土地之日止
09 ，按月給付原告972,405元。（四）願供擔保，請准宣告假
10 執行。」。嗣於109年8月5日以民事更正訴之聲明狀變更
11 聲明為：「（一）被告應將系爭土地上如附圖所示標示1、
12 標示2建物拆除，騰空土地返還原告。（二）被告應自108
13 年7月16日起至返還系爭土地之日止，按月於每月16日給付
14 原告48萬6,203元。（三）被告應自108年7月16日起至返
15 還土地之日止，按日給付原告3萬1,969元。（四）願供擔
16 保，請准宣告假執行。」。核其就請求拆除部分另增列如附
17 圖所示標示1建物，並將第三項請求自按月給付改為按日給
18 付，係因訴訟過程中實際至現場履勘察覺系爭土地上另有如
19 附圖所示標示1建物，及依兩造租約約定按日計算違約金而
20 為更正，顯係基於同一基礎事實所為，依前開規定，自屬適
21 法。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人。兩造於98年6月16
24 日簽立租賃契約書（下稱系爭租約）並經公證，約定由被告
25 承租系爭土地全部範圍建築房屋使用，租賃期間自98年6月
26 16日起至108年6月15日止，共計10年，被告應按月繳付租
27 金，第一年及第二年每月租金為新臺幣（下同）36萬元，第
28 三年起每月租金為42萬元，其後每二年調漲5%，故於108
29 年6月15日時之租金為每月486,203元。被告承租系爭土地
30 後，於其上興建如附圖所示標示1及標示2之建物。嗣因原
31 告就系爭土地另有使用規劃，於上開租賃期滿後無續約之意

願，即依系爭租約第8條約定，於107年7月23日寄發存證信函予被告，通知被告不再續約，並請被告依系爭契約第7條約定，於108年6月15日租賃期滿後1個月內（即108年7月15日）拆遷地上物完竣，將系爭土地交還原告。並另於108年3月8日、108年5月23日，分別寄發律師函予被告，重申上開終止系爭租約請求返還系爭土地之意旨，然被告迄今均未依約履行。因系爭契約業經終止，被告占有使用系爭土地已無法律上原因，而屬無權占有，原告本於所有權自得請求被告拆除地上物，返還系爭土地；且原告因被告無權占有系爭土地，而受有相當於租金之不當得利之損失，自得請求被告自108年7月16日起至返還系爭土地之日止按月賠償原告486,203元；再依系爭契約第9條約定，逾期遷讓應按日加付2倍租金之違約金，原告亦得請求被告自108年7月16日起至返還系爭土地之日止，按日給付原告31,969元之違約金。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定及系爭契約第9條約定，提起本訴等語，並聲明：（一）被告應將系爭土地上如附圖所示標示1、標示2之建物拆除，騰空土地返還原告。（二）被告應自108年7月16日起至返還土地之日止，按月於每月16日給付原告486,203元。（三）被告應自108年7月16日起至返還土地之日止，按日給付原告31,969元。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地原所有權人為訴外人林子序，被告與林子序於90年5月15日就系爭土地簽立租賃契約並經公證，約定由林子序將系爭土地全部出租予被告建築使用，被告故而於系爭土地上興建如附圖所示標示2之建物，並於90年10月11日辦理建物所有權登記。嗣林子序於98年5月15日將系爭土地出售予原告，於98年6月3日辦理所有權移轉登記，兩造遂於98年6月16日就系爭土地簽立系爭租約，並約定租賃條件與系爭土地移轉前之租賃條件相同。而系爭租約期滿前業經兩造協議展延，租期已延長為108年4月1日至114年3月31日，被告並非無權占有使用系爭土地。縱認系爭租約

未經展延，然被告於系爭租約期滿後繼續使用系爭土地，原告未於相當期間內為反對之意思表示，應認系爭租約已按民法第451條規定默示更新為不定期租賃契約，被告亦非無權占有系爭土地。且系爭土地上如附圖所示標示1之未辦保存登記建物，並非被告所興建，被告就該部分建物並無事實上處分權，原告自無從請求被告拆除。另原告請求違約金按民法第250條第2項規定視為損害賠償總額，與相當於租金之不當得利已有重複填補。被告初始向林子序租地建屋時，已經林子序提供土地使用權同意書，該同意書並未附有期限或條件，應係同意被告得使用系爭土地至其於系爭土地上興建之房屋不堪使用為止。且原告簽立系爭租約時已明知系爭土地上有被告興建之建物存在，原告並有委託仲介多次前來與被告洽談續約事宜，被告以續約前提與各承租店舖之租戶續訂租約，原告卻以所有權提起本訴，顯有違誠信原則等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准暫免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）系爭土地原所有權人為林子序，被告與林子序於90年5月15日就系爭土地簽立租賃契約並經公證，約定由林子序將系爭土地全部出租予被告建築使用；被告於系爭土地上興建如附圖所示標示2之建物，並於90年10月11日辦理建物所有權登記；林子序於98年5月15日將系爭土地出售予原告，於98年6月3日辦理所有權移轉登記；原告現為系爭土地之所有權人；兩造於98年6月16日簽立系爭租約並經公證，約定由被告承租系爭土地全部範圍建築房屋使用，租賃期間自98年6月16日起至108年6月15日止，共計10年，被告應按月繳付租金，第一年及第二年每月租金為36萬元，第三年起每月租金為42萬元，其後每二年調漲5%，故於108年6月15日時之租金為每月486,203元；被告承租系爭土地後，於其上興建如附圖所示標示2之建物，並辦理建物所有權登記；系爭租約第8條約定：「本約屆

滿，如雙方之一方不願續約時，必需於本約屆期半年前以書面通知對方，否則視為照原約續約壹年。」、第9條約定：「本約屆期，雙方洽議續租不成立，乙方（按即被告）應即遷出（包括房屋拆遷及傢俬雜物遷出）交還土地予甲方（按即原告），倘乙方逾期未遷讓，即以違約論，乙方應自發生逾期之日起自遷讓並將土地交還甲方接管日止，另按日加付貳倍於租金之違約金予甲方。」；原告於107年7月23日寄發土城青雲郵局存證號碼219號存證信函予被告，通知租賃期滿後不再續約，請被告於108年6月15日租約屆滿後1個月內，拆遷地上物完竣，將土地交還原告，經被告於107年7月24日收受；被告於108年2月19日寄發臺中法院郵局存證號碼360號存證信函通知原告，被告已於106年10月間與原告之委託人達成以每月租金28萬元之續約協議，原告於107年7月23日來函表示不願履行續約協議，有違出租人給付義務，期能協商溝通；原告委請律師於108年3月8日以臺北莒光郵局存證號碼123號存證信函後附律師函通知被告，回復被告委請律師寄發之臺中法院郵局存證號碼360號存證信函，以被告所函文所載均非事實，仍請依前開土城青雲郵局存證號碼219號存證信函內容履行，經被告於108年3月11日收受；原告委請律師於108年5月23日以臺北法院郵局存證號碼3050號存證信函後附律師函通知被告，原告以無續約之意願，請被告務必依照前開土城青雲郵局存證號碼219號存證信函內容履行，於108年7月15日前，拆遷地上物完竣，將土地騰空交還原告，經被告於108年5月24日收受；系爭土地上現有如附圖所示標示1、標示2之建物等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地之地籍謄本、異動索引、系爭租約、土城青雲郵局存證號碼219號存證信函暨回執、臺中法院郵局存證號碼360號存證信函、臺北莒光郵局存證號碼123號存證信函暨回執、臺北法院郵局存證號碼3050號存證信函暨回執、如附圖所示標示2建物之建物謄本

01 、被告與林子序簽立之租約、本院勘驗筆錄、系爭土地及
02 其上建物利用現況照片、臺中市中正地政事務所109年6
03 月23日中正地所二字第1090006534號函檢附之附圖（本院
04 卷一第27頁至第65頁、第91頁至第149頁、第245頁至第
05 253頁、第261頁、第295頁、第353頁至第359頁、第
06 367頁至第377頁、第379頁至第381頁、433頁至第
07 435頁）在卷可稽，堪信為真。

08 （二）原告主張：系爭租約於租賃期滿後即為終止，被告未依系
09 爭租約之約定拆除地上物、返還系爭土地而繼續使用之行
10 為，屬無權占有等語，為被告所否認，並辯稱：被告於系
11 爭租約期滿後有權繼續使用系爭土地，因原告曾委任莊意
12 輝為其代理人多次與被告洽談續約事宜，兩造已達成績約
13 之合意。且被告於系爭租約期滿後繼續使用系爭土地，原
14 告未於相當期間內為反對之意思表示，系爭租約已依民法
15 第451條規定默示更新為不定期租賃契約。再原出租系爭
16 土地予被告之出租人林子序有出具土地使用權同意書予被
17 告，供被告申請興建如附圖所示標示2建物，應認兩造間
18 更新之不定期租賃契約，租期應至系爭土地上地上物不堪
19 使用時為止等語。則被告既就其已與原告達成績約乙節為
20 辯，此有利於被告之事實，自應由被告負舉證責任。經查
21 ：

- 22 1、證人莊意輝於本院言詞辯論程序中證稱：我擔任房屋仲介
23 ，先前有經原告授權處理系爭土地出租事宜，在向被告收
24 取租金的過程中，約107年左右，系爭租約還未屆期，被
25 告當時的負責人莊坤湖就向我提出每個月30萬元的續租條
26 件，但原合約約定每月租金40萬元，續約條件居然變成30
27 萬元，原告不能，也不願接受比原租約條件更差之續約條
28 件，我就跟莊坤湖表示原告無法接受，要依照原合約繼續
29 走到底，莊坤湖聽聞後就跟我說他們本來沒有要續租的意
30 願，但因為被告已經把地上建物出租了，租約都還未屆滿
31 ，若不續租土地還要賠償而感到不划算，故想要繼續承租

01 系爭土地，因為我是居間協調，有成交對我才有用，所以
02 我就開始往返兩造居間協調，並提出建議條件，把兩邊的
03 意思傳達給對方；因為被告一直想要把租金降到30萬元，
04 但這樣地主怎麼會願意，所以我有跟莊坤湖建議兩個方案
05 ，一個是每月30多萬，簽6年約、一個是按照原合約每個
06 月租金40萬元，每兩年再調5%，讓他回去想想要哪個方
07 案，我再去幫他爭取，但莊坤湖沒有答應要哪個方案，我
08 回去問原告，原告也都不同意，我也把原告不同意跟莊坤
09 湖講了，之後原告就沒有再委任我處理等語（本院卷二第
10 69頁至第81頁）。可見證人莊意輝雖受原告之委任處理系
11 爭土地出租事宜，代為收租，並與被告洽談後續續約之租
12 金，然其最終決定是否續約仍需經原告同意，並非莊意輝
13 可自行決定。況被告之負責人莊坤湖與證人莊意輝洽談時
14 ，所提出將月租金降至30萬元之方案，未經原告同意，已
15 經莊意輝傳達原告反對之意予莊坤湖，莊意輝又提出兩個
16 建議方案，但未見莊坤湖有所表示要以何方案續約，原告
17 亦未同意該二方案，自難認兩造就系爭租約有續約之合意
18 。

19 2、而證人莊坤湖雖於本院言詞辯論程序中證稱：我之前是被
20 告公司負責人，107年間就不是了，只是擔任公司經理；
21 莊意輝在107年間有跟我接洽大約3、4次，並就系爭土
22 地續約的租金條件給我建議，當時他提供兩個選擇，月租
23 金38萬元簽6年多或是月租金42萬多元，但每兩年調整5
24 %，要我二選一，我說兩個方案都可以，就是都答應的意
25 思，莊意輝雖然後續一直沒有回覆我，但我以為他已經獲
26 得原告授權，只是要回去確認以哪個條件續約，我就以為
27 這樣就算是續約了，所以就跟其他承租店面的租戶再簽訂
28 租約等語（本院卷二第64頁至第68頁、第77頁至第78頁）
29 。然以莊坤湖之證詞，可見其與莊意輝洽談時係有權代表
30 被告洽談租金之人，自不以其是否擔任被告公司負責人而
31 有異。又莊坤湖雖證稱莊意輝所提出之兩個方案，被告都

01 可以接受，已算是達成績約，才與其他租戶續約等語，但
02 與莊意輝前開證詞相較，可見被告初始係以月租金30萬元
03 作為續約條件，遭原告拒絕後本不欲續約，係因系爭土地
04 上之建物已經出租予其他租戶，為免違約遭求償，始繼續
05 與原告洽談續約事宜，而與莊坤湖所稱係因與莊意輝談好
06 續約條件後始與租戶續約乙節有別。參以被告自承其於10
07 2年間將附圖標示2部分之5870、5871、5872建號建物出
08 租予統一超商，姑不論本件兩造洽談續約事宜係在106或
09 107年間，均較被告出租之102年為晚，亦與莊坤湖之前
10 開證詞不符。佐以被告所提出之臺中法院郵局存證號碼36
11 0號存證信函後附律師函（本院卷二第25頁至第29頁），
12 被告已自承與莊意輝多次協商後，於106年10月間，以月
13 租金28萬元作為系爭土地之續約租金達成績約協議，與莊
14 坤湖前開證稱係於107年間與莊意輝洽談續約，續約條件
15 經莊意輝建議為月租金38萬元簽6年多或是月租金42萬多
16 元，但每二年調整5%，二選一等語亦不相同。則莊坤湖
17 之證述內容，與證人莊意輝之證述及卷內資料均不相符，
18 自非為真，要難採信。

19 3、又系爭租約第8條約定：「本約屆滿，如雙方之一方不願
20 續約時，必需於本約屆期半年前以書面通知對方，否則視
21 為照原約續約壹年。」，與民法第451條所定要件及效果
22 明顯不同，足見兩造於訂立系爭租約時，已對於租賃契約
23 關係屆期終止有特別之安排，而有排除民法第451條規定
24 適用之意，且民法第451條規定並非強制規定，基於私法
25 自治原則及民法第71條之反面解釋，應許當事人就契約默
26 示更新之方式與效果另為符合其需求之約定，自應認系爭
27 租約第8條之約定已排除民法第451條規定之適用。且原
28 告業於107年7月23日寄發土城青雲郵局存證號碼219號
29 存證信函予被告，通知租賃期滿後不再續約，請被告於10
30 8年6月15日租約屆滿後1個月內，拆遷地上物完竣，將
31 土地交還原告，經被告於107年7月24日收受；原告又委

請律師於108年3月8日以臺北莒光郵局存證號碼123號存證信函後附律師函通知被告，回復被告委請律師寄發之臺中法院郵局存證號碼360號存證信函，以被告所函文所載均非事實，仍請依前開土城青雲郵局存證號碼219號存證信函內容履行，經被告於108年3月11日收受；原告又委請律師於108年5月23日以臺北法院郵局存證號碼3050號存證信函後附律師函通知被告，原告以無續約之意願，請被告務必依照前開土城青雲郵局存證號碼219號存證信函內容履行，於108年7月15日前，拆遷地上物完竣，將土地騰空交還原告，經被告於108年5月24日收受等情，為兩造不爭執如前。可見原告已多次向被告表示系爭租約期滿不願續租之意，亦難認被告期滿後未搬遷即為原告默示同意被告繼續使用系爭土地，而致系爭租約有更新為不定期租約之情。縱被告另提出土地使用權同意書（本院卷一第313頁）為證，惟該同意書為林子序所出具，並非原告，且其出具之原因係為供被告興建如附圖所示標示2之建物使用，亦與兩造就系爭租約是否有默示更新乙節無涉，自無足為證，附此敘明。

4、則被告既無從舉證證明系爭租約業經兩造合意續約，亦未舉證證明系爭租約有默示更新為不定期租約之情，自難認被告於系爭租約期滿後有繼續占有使用系爭土地之權限。系爭租約既已期滿，被告又無繼續占有使用系爭土地之權限，原告基於所有權，請求被告拆除地上物返還系爭土地，自屬有據。

（三）原告主張：系爭土地上如附圖所示標示1建物，雖為未辦保存登記之建物，然為被告所興建，原告自得請求被告拆除等語，為被告所否認，並辯稱：該部分建物非被告所興建，是被告承租系爭土地時就已存在的建物，且興建年代久遠，被告亦無從得知實際起造人為何人，被告就該建物亦無事實上處分權等語。經查：

1、證人莊坤湖於本院言詞辯論程序證稱：系爭土地上的停車

01 場就是被告的，洗車鐵皮棚架部分是我退休後的事我不清
02 楚，但當初停車場就是被告蓋來給前面商場的客人停車用
03 的，管理也是被告在管理等語（本院卷二第68頁）。可見
04 系爭土地上之洗車鐵皮棚架，係於莊坤湖退休後所搭建，
05 並非被告承租系爭土地時已存在之建物，且該洗車鐵皮棚
06 架設於停車場內，出入僅需通行停車場之出入口，顯為該
07 停車場所附屬之洗車設備，而該停車場又為被告所興建，
08 供商場客人使用，並由被告所管理，該洗車鐵皮棚架自應
09 為被告所搭建無訛。則被告應為如附圖所示標示1中編號
10 158（2）停車場、158（3）鐵棚、158（4）守衛室
11 之實際興建人，而有事實上處分權。

- 12 2、另如附圖所示標示1中編號158（1）所示未辦保存登記
13 建物，座落於系爭土地上，與如附圖所示標示2中建號58
14 62、門牌號碼：臺中市○○路○段○○○ ○○ 號之建物相鄰
15 ，並共用該門牌號碼，但該二建物間有明顯區隔，顯為不
16 同店面乙節，有本院勘驗筆錄、現場照片及附圖（本院卷
17 第353頁至第377頁、第381頁）可參。則以現況觀之，
18 與該未辦保存登記建物之店面相鄰之5862建號建物為被告
19 所有，若該未辦保存登記建物非被告所興建使用，怎會與
20 該5862建號建物共用門牌？又被告向原告承租系爭土地10
21 年，在向原告承租前已興建5862建號建物，怎會任由他人
22 於該建物旁興建未辦保存登記建物使用系爭土地，卻不知
23 使用人為何，而未向其收取租金？在在均與常情相違。況
24 系爭土地上原告請求拆除如附圖所示標示1、標示2之建
25 物，除標示2中建號5870、5871、5872建物外，均由被告
26 使用中等情，業據被告自承在卷（本院卷一第236頁）。
27 若非被告所興建，又怎會由被告使用中？若為被告使用中
28 ，被告又怎會不知該建物之興建人為何？
- 29 3、故而，如附圖所示標示1之建物均未辦保存登記，且均為
30 被告所興建及使用，被告自有事實上處分權，則原告本於
31 系爭土地所有權人地位，請求被告拆除此部分妨害系爭土

01 地所有權之建物，自屬有據。

02 (四) 原告主張：被告於系爭租約期滿後，未依約於108年7月
03 15日前拆遷地上物，將系爭土地交還原告，無權占有系爭
04 土地，使原告受有相當於租金之不當得利之損失，被告應
05 自108年7月16日起至返還系爭土地之日止按月賠償原告
06 486,203元，且被告未遵期遷讓，依系爭租約第9條約定
07 ，應按日加付2倍租金之違約金，原告亦得請求被告自10
08 8年7月16日起至返還系爭土地之日止，按日給付原告31
09 ,969元之違約金等語，為被告所否認，並辯稱：原告依系
10 爭租約第9條向被告請求給付違約金，又同時依民法第17
11 9條規定向被告請求返還相當於租金之不當得利，有重複
12 請求之虞等語。經查：

13 1、系爭租約第9條約定：「本約屆期，雙方洽議續租不成立
14 ，乙方（按即被告）應即遷出（包括房屋拆遷及傢俬雜物
15 遷出）交還土地予甲方（按即原告），倘乙方逾期未遷讓
16 ，即以違約論，乙方應自發生逾期之日起自遷讓並將土地
17 交還甲方接管日止，另按日加付貳倍於租金之違約金予甲
18 方。」乙節，為兩造不爭執如前。而系爭租約期滿後既未
19 續約，被告已無繼續占有使用系爭土地之權限，卻未依約
20 遷出及交還系爭土地予原告，原告因而依系爭租約第9條
21 約定，請求被告自108年7月16日起至返還系爭土地之日
22 止，按日給付原告31,969元之違約金，即屬有據。

23 2、而按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金
24 。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
25 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
26 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
27 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
28 債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。準此
29 ，除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而
30 生損害之賠償總額（最高法院108年度台上字第81號判決
31 意旨參照）。依系爭租約第9條之約定內容，係被告不依

約履行時，即須支付違約金，未特別約定其性質為懲罰性違約金，亦未見於系爭租約中有將該違約金與其他之損害賠償併列。則系爭租約第9條約定之違約金，自屬損害賠償總額之違約金。

3、原告依系爭租約第9條約定請求之違約金，既為兩造就系爭租約違約所生之損害預定其賠償範圍，而屬損害賠償總額性質之違約金，原告於違約金外，自不得更請求被告逾期未搬遷之相當於租金之不當得利之損害賠償。

(五) 被告雖以：原告請求之違約金過高，違約金數額應限於原告每月所受損害之最大值，應酌減至每月租金額為適當等語置辯。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃賦與法院得依兩造提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況，並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以，違約金之約定，既為當事人契約自由、私法自治原則之體現，且雙方於訂約時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位而為自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。易言之，違約金之約定，原則上應受雙方當事人約定之拘束，不得任意要求增減，始符契約約定之本旨。而以系爭租約並非制式化契約，係兩造為長期（10年租期）承租系爭土地所為之約定，原告所承擔被告依約履行之風險，隨時間經過而增加，且系爭租約業經公證，不得任意更改，原告亦承擔在租賃期間系爭土地之交易價值波動，租金可能無法填補，所受之影響，況兩造僅約定2倍之租金數額並

01 按日計算違約金，並未見有過高之情事。則兩造於立約前
02 已基於自由意識，完整評估各自之權利義務範圍及可能承
03 擔之風險後，所為之上開約定，未見有何顯失公平而應予
04 酌減之情事存在。則被告此部分所辯，自無可採。

05 (六) 被告雖另以原告提起本訴有違誠信原則等語置辯，然原告
06 以系爭租約期滿後，被告已無占有使用權限為由，提起本
07 訴，屬所有權之正當行使，難謂有何權利濫用之情。被告
08 於簽立系爭租約時即已知悉系爭租約之租期為10年，自應
09 負擔期滿後未續約有遭遷讓請求之風險。原告代理人與被
10 告洽談續約事宜，與原告是否得行使所有權無涉。況被告
11 並非誤認兩造已續約始與租戶另行訂立租約，而係再與原
12 告洽談續約前即已與租戶另訂租約，縱被告因原告請求遷
13 讓而有遭租戶請求損害賠償之可能，亦難認原告係為使被
14 告受損害始行使權利，要難認原告提起本訴有何違反誠信
15 原則之情。被告此部分所辯，要難採信。

16 (七) 從而，原告既為系爭土地所有權人，被告於系爭租約期滿
17 後已無繼續占有使用系爭土地之權限，原告基於所有權請
18 求被告拆遷地上物並返還系爭土地，自屬有據。再被告迄
19 未依系爭租約約定，於租期屆滿後拆遷地上物並返還系爭
20 土地予原告，原告自得依系爭租約第9條約定，請求被告
21 按日給付2倍租金額之違約金。該違約金性質既屬損害賠
22 償總額，已包含原告因被告違約所生之損害總額，原告當
23 無從再向被告請求被告迄今仍占有使用系爭土地之相當於
24 租金之不當得利。

25 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定及系
26 爭租約第9條約定，請求被告應將系爭土地上如附圖火勢標
27 示1、標示2建物拆除，騰空土地返還原告，及自108年7
28 月16日起至返還土地之日止，按日給付原告31,969元，為有
29 理由，應予准許。於此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

30 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，
31 合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；至原告敗

01 訴部分，其假執行之聲請以失所附麗，應併予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判
03 決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 110 年 1 月 12 日

06 民事第六庭 法官 楊珮瑛

07 正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 1 月 12 日

11 書記官 紀俊源