

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2108號

原告 聖福農業機械有限公司

法定代理人 張玉霖

訴訟代理人 李思樟律師

被告 行政院農業委員會農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 蔣志明律師

複代理人 楊榮富律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國109年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾陸萬陸仟貳佰壹拾肆元，及自民國一百零九年六月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）百分之八十七由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹拾伍萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆拾陸萬陸仟貳佰壹拾肆元或等值之臺灣銀行無記名可轉讓定期存單為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；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170條、第175條分別定有明文。本件訴訟繫屬中，被告於民國109年10月1日經整合改制為行政院農業委員會農田水利署，其法定代理人並由蔡篤乾變更為蔡昇甫，有行政院農業委員會109年9月18日農人字第1090726541號函在卷可參，並經蔡昇甫具狀聲明承受訴訟，核與上開規定相符，應予准許。

01 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張
02 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
03 5條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，係請求被告
04 給付新臺幣（下同）62萬0,714元，及自109年6月1日起
05 至清償日止，按年息5%計算之利息。迭經變更後於109年10
06 月22日言詞辯論期日，當庭變更為被告應給付53萬6,214元
07 及利息（見本院卷第190頁），核屬減縮應受判決事項之聲
08 明，揆諸前揭規定，自應准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 （一）被告將所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○
12 ○○○○○號土地（下稱系爭土地），以公開招租方式出租，
13 由原告得標並於103年4月23日簽訂土地租賃契約（下稱
14 系爭土地租約），租賃期間自103年5月11日起至112年
15 5月9日止共9年，租金每月3萬8,301元，以預收方式
16 按月計收，押租金為7萬6,602元，履約保證金45萬9,61
17 2元，並約定由原告於系爭土地出資興建建物，建築執照
18 起造人應以被告名義申請，該建物建築完成後同意登記為
19 被告所有，原告已繳納興建建物保證金4萬4,500元。嗣
20 被告就上開1216-6地號土地及建物即門牌號碼臺中市○○
21 區○○○路○○○號（下稱系爭建物，與坐落土地合稱系爭
22 房地），於105年8月18日與原告簽訂房地租賃契約（下
23 稱系爭房地租約）並予公證，租賃期間自105年8月10日
24 起至112年5月9日止，其餘租金、押租金及履約保證金
25 之約定均與系爭土地租約相同。

26 （二）因臺中市政府都市發展局（下稱都發局）於109年2月24
27 日函知被告，系爭建物未經請領拆除執照許可擅自拆除，
28 請被告補辦拆除執照手續，被告遂於109年3月4日通知
29 原告補辦拆除執照手續，都發局復於109年3月6日通知
30 被告1216-6地號土地擅自違規設置空地樹立廣告，被告乃
31 於109年3月11日函請原告於同年月27日前將系爭建物回

01 復原狀，逾期未回復原狀即終止租約，及於109年3月17
02 日函知原告請依同年月11日函文辦理，故原告於109年3
03 月26日向被告申請，表示於承租1216-6等地號土地期間，
04 興建建物卻挖掘出先人遺骸致系爭建物滅失，請被告提供
05 權狀等資料供補辦拆除執照，並於109年4月1日向被告
06 申請合意終止系爭房地租約，然被告卻以109年4月20日
07 函文表示因原告未於期限內回復建物，違反系爭房地租約
08 第5條第2項約定，故系爭房地租約自109年4月21日終
09 止，並沒收押租金及履約保證金。

10 (三) 惟原告重建系爭建物，仍須被告配合申辦拆除執照手續，
11 被告一方面不配合申辦拆除執照手續，一方面限期回復原
12 狀，顯係故意阻止原告補辦拆除執照及回復原狀，被告終
13 止系爭房地租約有違誠信原則，並有權利濫用之嫌，顯不
14 合法。又系爭建物於106年間拆除，被告每年均定期派員
15 至原告承租系爭房地巡查，自難委言不知系爭建物已拆除
16 之事，被告既於109年3月4日函請原告補辦拆除執照手
17 續，原告亦表同意，兩造已就拆除系爭建物乙節達成合意
18 ，被告109年3月11日函文更正同年月4日函文，將補辦
19 拆除執照變更為回復原狀，即屬單方毀約之行為。縱兩造
20 於106年間並無拆除系爭建物之合意，原告亦無違反系爭
21 房地租約第5條第2項及第9條第2項約定，被告依系爭
22 房地租約第10條約定沒收押租金、履約保證金，並無理由
23 。原告既曾於109年4月1日向被告提出合意終止之申請
24 ，仍應視原告有於租期屆滿前，依系爭房地租約第6條第
25 1項第6款約定於2個月前提出終止租約之申請，被告應
26 依系爭房地租約第4條第1項後段約定，於109年6月1
27 日將押租金及履約保證金返還予原告。縱認原告有違反系
28 爭房地租約上開約定，惟系爭建物現值僅4萬4,000元，
29 被告沒收押租金及履約保證金高達53萬6,214元，違約金
30 之約定顯然過高，請依民法第252條規定酌減至0。爰依
31 系爭房地租約提起本件訴訟，請求被告返還押租金及履約

01 保證金等語。

02 (四) 並聲明：1.被告應給付原告53萬6,214元，及自109年6
03 月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保
04 請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一) 被告出租系爭土地後，並未於固定時間派員至現場勘查，
07 被告亦無同意原告拆除系爭建物，被告係於109年2月23
08 日勘查時，始知悉系爭建物遭拆除。原告所述挖到先人遺
09 骨一事，不論於開挖前或開挖期間均未告知被告，原告係
10 於109年3月26日之申請書始告知被告此事。而原告於房
11 地租賃期間未經被告同意擅自將系爭建物拆除，被告考量
12 該建物僅屬簡易鐵皮屋，回復原狀之合理建築時間應不超
13 過半個月，乃於109年3月11日發函要求原告於同年月27
14 日前將該建物回復原狀，並未要求原告重新申請建照，自
15 無補辦拆除執照之必要。況原告於109年3月11日至同年
16 4月20日被告發函終止系爭房地租約之期間，從未向被告
17 反應有難於期間內回復原狀之情事，原告主張被告終止系
18 爭房地租約違反誠信原則，並無足取。本件係因原告未盡
19 善良管理人之注意義務、妥善管理、維護租賃物，擅自將
20 系爭建物拆除，違反系爭房地租約第5條第2項約定，被
21 告即得依系爭房地租約第10條約定沒收押租金及履約保證
22 金，與被告限期原告回復原狀之期間是否合理、及嗣後終
23 止雙方租約有無理由無涉，是被告於109年4月20日發函
24 終止系爭房地租約，要屬合法有效，原告之訴並無理由等
25 語，資為抗辯。

26 (二) 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利
27 益判決，願以現金或等值之台灣銀行無記名可轉讓定期存
28 單供擔保，請准免為假執行。

29 三、經查，兩造於103年4月23日簽訂系爭土地租約，原告向被
30 告承租系爭土地，租賃期間自103年5月10日（起訴狀誤載
31 為11日，見本院卷第23頁）起至112年5月9日止共9年，

租金每月3萬8,301元，押租金為7萬6,602元，履約保證金45萬9,612元，並約定由原告於系爭土地出資興建建物，以被告為建築執照起造人及所有權第一次登記之所有權人。嗣被告於105年8月18日，與原告就系爭土地及建物簽訂系爭房地租約並予公證，租賃期間自105年8月10日起至112年5月9日止，其餘租金、押租金及履約保證金之約定均與系爭土地租約相同。又因原告於1216-6地號土地挖掘出先人遺骸，致系爭建物於106年間滅失，被告先於109年3月4日通知原告補辦系爭建物拆除執照手續，復於同年3月11日函請原告於同年3月27日前將系爭建物回復原狀，逾期未回復原狀即終止租約，再於同年4月20日函文表示因原告未於期限內回復建物即，違反系爭房地租約第5條第2項約定，故系爭房地租約自同年4月21日終止，並沒收押租金及履約保證金作為懲罰性違約金等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之系爭土地租約、押租金及履約保證金繳費通知單、系爭房地租約及公證書、被告109年3月4日中水財字第109000997號函、同年3月11日中水財字第1090002508號函、同年4月20日中水財字第1090650920號函附卷可稽（見本院卷第21至57頁、第61、67、91至92頁），堪認屬實。

四、原告主張兩造已就拆除系爭建物達成合意，原告並無違反系爭房地租約第5條第2項及第9條第2項之約定，被告終止系爭房地租約有違誠信原則，並不合法，而原告已於租期屆滿前提出終止租約之申請，被告應依系爭房地租約第4條第1項後段約定，返還押租金及履約保證金；認縱原告違反系爭房地租約第5條第2項及第9條第2項之約定，然本件違約金之約定過高，應酌減至0等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）系爭房地租約第5條第2項約定：「乙方（即原告）及其受雇人、使用人應盡善良管理人之注意義務妥善管理、維護租賃物，如因乙方或其受雇人、使用人之故意或過失（含抽象輕過失）致生損壞於租賃物，應由乙方負回復原狀

01 或損害賠償之責，失火所負之責任亦同。」原告主張其於
02 系爭建物興建後，因開挖系爭土地發現多具先人遺骸而大
03 規模開挖撿骨，致系爭建物於106年間滅失，被告每年均
04 定期派員至原告承租土地及建物巡查，自難委言不知系爭
05 建物已拆除之事，且被告於109年3月4日函請原告補辦
06 拆除執照手續，原告並已同意辦理，可知兩造已就拆除系
07 爭建物達成意思表示合致等語，則為被告否認。觀諸被告
08 109年3月4日中水財字第1090000997號函文說明記載「
09 一、依據都發局109年2月24日中市都工字第1090028531
10 號函辦理。二、查旨揭建物領有臺中市105中都使字第00
11 325號使用執照，經109年2月23日勘查，現場已無建物
12 。該建築物未經請領拆除執照許可擅自拆除，請依規定補
13 辦拆除執照手續」等語（見本院卷第61頁），堪認被告係
14 經都發局109年2月24日函文及109年2月23日現場勘查
15 後，始知系爭建物已遭拆除，而原告並未舉證證明被告每
16 年均會定期派員至原告承租土地及建物處巡查，或被告早
17 於106年間已同意拆除系爭建物，則原告此部分主張，並
18 無理由。

19 （二）原告復主張被告已於109年3月4日函請原告補辦系爭建
20 物拆除執照手續，卻於同年3月11日函請原告於同年月27
21 日將系爭建物回復原狀，如逾期未回復即依系爭房地租約
22 第6條第1項第1款約定終止租約，一方面不配合申辦拆
23 除執照手續，一方面限期回復原狀，則被告終止系爭房地
24 租約有違誠信原則，其終止租約不合法等語。查都發局於
25 109年2月24日以中市都工字第1090028531號函知被告，
26 系爭建物未經請領拆除執照許可擅自拆除，請被告依規定
27 向都發局補辦拆除執照手續，被告遂於109年3月4日發
28 函原告通知依規定補辦拆除執照手續，惟被告旋於109年
29 3月11日發函原告表示：「貴公司未經本會同意拆除該建
30 物，依貴我所訂房地租賃契約書第5條第2項之約定應負
31 責回復；請貴公司於109年3月27日前將該建物回復原狀

，逾期未回復即依前開租約第6條第1項第1款約定終止租約。本會109年3月4日中水財字第1090000997號函請補辦拆除執照一文予以更正，請貴公司依本文辦理。」有都發局109年2月24日函文、被告109年3月4日、同年月11日函文在卷可參（見本院卷第59、61、67頁），則被告既以109年3月11日更正前述109年3月4日函文，即難謂兩造有就拆除系爭建物乙事達成意思表示合致。又系爭房地租約第5條第2項已約定原告應盡善良管理人之注意義務妥善管理、維護租賃物，如因其故意或過失致生損壞於租賃物，應負回復原狀或損害賠償之責，是被告依該約定函請原告將系爭建物回復原狀，亦難認有何違反誠信原則、權利濫用之虞或以不正當行為故意阻止原告補辦拆除執照之情形，原告上述主張，亦無理由。

（三）查原告為系爭房地租約之承租人，依約應以善良管理人之注意義務妥善管理、維護租賃物，依卷附原告提出之見證書可知，原告約於105年8月至106年9月間，在向被告承租之系爭土地陸續開挖撿骨，有現場照片為證（見本院卷第79至86頁），而原告係於109年4月1日始向被告申請終止系爭房地租約，並表示系爭建物已因開挖而滅失，有申請書可參（見本院卷第87頁），原告雖主張被告早已知悉系爭土地有挖到先人遺骨之事，然此為被告所否認，原告亦未舉證以實其說，難認被告早於106年間即知此事。則原告並未於挖掘出先人遺骸時即通知被告，致系爭建物因大規模開挖撿骨而滅失，原告之行為顯然違反善良管理人注意義務，依系爭房地租約第5條第2項約定，應負回復原狀之責。被告已定期催告原告將系爭建物回復原狀，此有109年3月11日、109年3月17日函文為證（見本院卷第67至69頁），原告未於期限內將該建物回復原狀，依系爭房地租約第6條第1項第1款約定，被告自得終止系爭房地租約，原告主張被告終止系爭房地租約不合法，尚非可採。

01 (四) 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
02 第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，
03 須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形
04 及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡
05 量標準（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）
06 。查系爭房地租約第10條約定：「乙方違反第5條及第9
07 條第1項第2款之約定時，甲方（即被告）除得請求損害
08 賠償及相關費用外並得請求沒收押租金及履約保證金作為
09 懲罰性違約金。」等語，原告主張系爭建物之現值僅4萬
10 4,000元，被告沒收之押租金及履約保證金高達53萬6,214
11 元，違約金之約定顯然過高，應酌減至0，並提出系爭
12 建物105年房屋稅籍證明書為佐（見本院卷第166頁）；
13 被告則提出系爭建物使用執照（見本院卷第184頁），抗
14 辯系爭建物之興建造價為9萬1,000元，並非4萬4,000
15 元等語。本院斟酌兩造提出之上開資料，房屋稅之課稅現
16 值係稅捐機關核課房屋稅所為之估算，未必與當時之時價
17 相當，而系爭建物之興建造價則會因折舊而逐年減損，暨
18 系爭建物為簡易鐵皮材質之地上1層建物，依系爭房地租
19 約所載係供店鋪營業、基地以外置物停車使用等情（見本
20 院卷第50頁、第141至142頁），可知系爭建物價值不高
21 ，且系爭建物面積僅15.99平方公尺，約佔承租之系爭土
22 地總面積1101平方公尺之百分之一，被告因該建物拆除未
23 回復原狀所受損害應非甚鉅，及原告如將該建物回復原狀
24 被告可享受系爭房地一併出租之利益等情形，認本件被告
25 沒收押租金及履約保證金合計53萬6,214元作為懲罰性違
26 約金，尚屬過高，應予酌減為7萬元較為適當。

27 (五) 從而，原告得請求被告給付之金額為46萬6,214元（計算
28 式：押租金76,602元＋履約保證金459,612元－違約金70
29 ,000＝466,214元）。再按給付無確定期限者，債務人於
30 債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
31 起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促

01 程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同
02 一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
03 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，
04 仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
05 無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第
06 233條第1項及第203條分別定有明文。本件原告對被告
07 請求返還之款項，核屬無確定期限之給付，原告已於109
08 年4月1日以申請書提出終止租約之申請，並請求被告返
09 還押租金、履約保證金（見本院卷第87頁），被告迄未給
10 付，當應負遲延責任。是原告請求自提出申請後2月，即
11 109年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息
12 ，核無不合，應予准許。

13 五、綜上所述，原告依系爭房地租約之法律關係，請求被告給付
14 46萬6,214元，及自109年6月1日起至清償日止，按年息
15 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，不
16 應准許。

17 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，因本判
18 決原告勝訴部分未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1
19 項第5款規定，依職權為假執行宣告；而被告聲請免為假執
20 行部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至於原告
21 敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 109 年 11 月 12 日
26 民 事 第 一 庭 法 官 廖 欣 儀

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 11 月 12 日
31 書 記 官 顏 嘉 宏

