

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度重上字第149號

上訴人

兼被上訴人 地勇選礦股份有限公司

法定代理人 陳啓祥

訴訟代理人 李嘉苓律師

被上訴人

兼上訴人 台灣記茂科技股份有限公司

法定代理人 吳玉婷

被上訴人 同喬實業股份有限公司

法定代理人 吳同喬

上二人共同

訴訟代理人 陳水聰律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年10月23日臺灣高雄地方法院109年度重訴字第24號第一審判決各自提起上訴，本院於110年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主文

地勇選礦股份有限公司、台灣記茂科技股份有限公司之上訴均駁回。

第二審訴訟費用由地勇選礦股份有限公司、台灣記茂科技股份有限公司各自負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、上訴人地勇公司主張：地勇選礦股份有限公司（下稱地勇公司）與台灣記茂科技股份有限公司（下稱記茂公司）於民國101年10月20日簽訂不動產租賃契約書，由地勇公司向記茂公司承租坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下稱370、373地號土地）及同段364、374地號土地暨其上同段8、90建號建物（下稱364、374地號房地），租期為5年，自101年10月20日起至106年10月19日止（370、373地號土地部分以下稱A租約，364、374地號房地部分以下稱B租約；以下合稱系爭租約）。地勇公司於104年11月

間將364、374地號房地出售並移轉登記予同喬實業股份有限公司（同喬公司），由同喬公司承受B租約。記茂公司於出租時向地勇公司保證370、373地號土地得供地勇公司置放廢鐵原料、生鐵、廢鐵及生鐵原料，詎料，地勇公司於承租後將生鐵、廢鐵原料置放於所承租土地上，卻自102年8月29日起遭屏東縣政府以地勇公司違反區域計畫法（即土地不得堆置生鐵、廢鐵原料為由）裁處罰鍰。地勇公司承租上開土地後，係依租約所訂使用方式堆置物料使用，卻遭屏東縣政府裁罰，命地勇公司將堆置物移除，依A租約第3條第1項、第2項約定：前2年每月租金為新臺幣（下同）20萬元，後3年每月租金為30萬元，若因政府公文指示無法使用租賃標的物時，每月租金則調整為20萬元，是記茂公司依A租約第3條第1項、第2項約定就租賃期間後3年之租金，因屏東縣政府公文指示而無法堆置生鐵、廢鐵原料，每月租金應調整為20萬元，記茂公司租賃期間後3年共計超收360萬元，記茂公司就此部分無法律上原因而受有利益，應返還予地勇公司。又地勇公司已於106年11月間將370、373地號土地騰空，並書面通知記茂公司逕行受領，嗣雙方協商確認地勇公司已將土地返還予記茂公司，地勇公司同意按A租約第7條第2項之標準，依2.5個月計算逾期租金，共計105萬元（含5%營業稅）予記茂公司，雙方合意以A租約第3條第6項約定之押金120萬元抵償，則記茂公司依A租約第3條第7項約定尚應返還押金15萬元予地勇公司。記茂公司曾於105年12月16日發函向地勇公司表示欲將364、374地號房地之出租人改為同喬公司，並要求重新簽訂租約，惟地勇公司並未與其重新簽約，而僅係應記茂公司之要求，將105年10月至106年9月間之租金給付予同喬公司。因記茂公司向地勇公司表明364、374地號房地可以合法堆置生鐵、廢鐵，地勇公司始同意以高於原本承租農業用地數倍之租金向其承租，記茂公司依B租約負有使土地可合法堆置廢鐵原料、生鐵、廢鐵及生鐵原料之主給付義務，詎地勇公司承

租後，將生鐵、廢鐵移至上開土地上時，即遭屏東縣政府裁罰，並命地勇公司將堆置物移除，顯見記茂公司自始未履行交付合於B租約約定使用租賃物之主給付義務，同喬公司買受364、374地號房地後亦未改善，記茂公司及同喬公司就地勇公司因此而受罰損失，應依民法第227條、第226條規定負債務不履行之損害賠償責任，即就105年10月前遭屏東縣政府裁罰之111萬元部分應由記茂公司賠償，就105年10月後遭屏東縣政府裁罰之385萬元，則由同喬公司賠償。又，地勇公司業將105年10月至106年9月間之租金630萬元給付予同喬公司，惟同喬公司未能提出合於約定之租賃物予地勇公司使用，地勇公司受有相當於租金之損失，依民法第227條、第226條規定請求同喬公司賠償105年10月至106年9月間之租金共計630萬元。綜上，地勇公司分別請求記茂公司給付486萬元（即超收租金360萬元、返還押金15萬元及裁罰111萬元之賠償）、同喬公司給付1,015萬元（即裁罰385萬元之賠償及相當於租金之損失630萬元）。爰依民法第179條、第227條、第226條規定及A租約第3條第7項約定提起本件訴訟，聲明：（一）記茂公司應給付地勇公司486萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）同喬公司應給付地勇公司1,015萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人記茂公司（兼上訴人）及同喬公司則以：兩造間確有成立系爭租約，370、373地號土地為農牧用地，364、374地號土地則為丁種建築用地，依平均地權條例第3條第3款、農業發展條例第3條第10款、土地稅法第10條第2款、倉儲設施於工業用地容許使用審核及管理作業規定第3條第1項規定，農牧用地與丁種建築用地皆可供倉儲設備使用，前開土地並非不得用以倉儲物料，而地勇公司也確獲主管機關准許以倉儲使用，本件租賃物並無任何不合約定使用目的。再者，A租約第3條第2項所稱因公文指示無法使用租

賃標的物之情形，係指地勇公司於合法使用土地下，因非可歸責地勇公司之原因，受政府公文指示而無法使用系爭土地之情形，方有調整租金之適用，然觀之地勇公司歷年受裁罰處分，其受罰原因均係因其申請名義為倉儲使用，卻未設置倉儲設備，反以露天堆置物料，違反法令使用而受罰，並非該出租之土地不得用以倉儲使用，顯見其受政府公文指示無法使用租賃標的，係因自身違反法令使用，完全為其自身可歸責原因所致，其違反民法第438條第1項承租人未依約定方法為租賃物之使用、收益，屬可歸責其自身之事由，與記茂公司及同喬公司全然無涉，無債務不履行或瑕疵擔保責任之情形。因此，地勇公司主張記茂公司租賃期間後3年共計超收360萬元，及依民法第227條、第226條規定，請求記茂公司賠償105年10月前遭屏東縣政府裁罰之111萬元，請求同喬公司賠償105年10月後遭屏東縣政府裁罰之385萬元，請求同喬公司賠償賠償105年10月至106年9月間之租金630萬元，均無理由。至於地勇公司A租約之逾期租金共計105萬元（含5%營業稅）應給付予記茂公司，雙方合意以A租約第3條第6項約定之押金120萬元抵償，記茂公司尚應返還押金15萬元予地勇公司，記茂公司則不爭執等語，資為抗辯。

貳、反訴部分

一、上訴人記茂公司主張：地勇公司於A租約期滿後，未依約返還370、373地號土地，記茂公司曾起訴其請求租金及相關違約金，經判決記茂公司勝訴確定（下稱前案）。地勇公司雖曾告知370、373地號土地已於107年1月12日清空返還，致記茂公司信以為真，未前往確認點交，故於前案對其租金請求僅計算至107年1月12日。嗣後始知370、373地號土地地勇公司於107年12月14日才清空遷離，是而地勇公司自107年1月13日起至107年12月14日止繼續占用370、373地號土地，並未給付使用對價。依A租約第7條第1項及第2項約定，逾租賃期限而無法將租賃標的物回復原狀時，

01 記茂公司應給最長6個月的延長搬遷期限，延長搬遷期限之
02 租金，每月40萬元，地勇公司自107年1月13日起至107年
03 12月14日止仍使用370、373地號土地，A租約屆期日為
04 106年10月20日，該6個月之延長搬遷期限迄至107年4月
05 19日，是以自107年1月13日起至107年4月19日止，應給
06 付記茂公司延長搬遷補償金1,358,000元。此外，A租約第
07 8條第1項約定，逾6個月之延長搬遷期限而未將租賃標的
08 回復原狀時，每逾一日承租人應按日支付出租人2萬元之違
09 約金，是以自107年4月20日起至107年12月14日止，地勇
10 公司應給記茂公司之違約金為5,019,000元。因此，地勇公
11 司應給付記茂公司補償金、違約金合計6,377,000元，爰提
12 起反訴，聲明：地勇公司應給付6,377,000元，及自反訴狀
13 繕本送達翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息
14 。

15 二、被上訴人地勇公司則以：其已於106年11月間將370、373
16 地號土地上之物騰空，並通知記茂公司受領。嗣後，記茂公
17 司爭執地勇公司尚未返還土地，雙方因而另行協商，記茂公
18 司已確認地勇公司已返還370、373地號土地，則地勇公司
19 同意按A租約第7條第2項之標準，以2.5個月計算逾期租
20 金，外加5%營業稅，共計105萬元予記茂公司。又A租約
21 第8條違約金之約定顯屬過高，應予酌減等語，資為置辯。

22 參、原審判決命記茂公司給付地勇公司15萬元，及自108年12月
23 16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，駁回地勇
24 公司本訴其餘之請求，及駁回記茂公司反訴之請求。地勇公
25 司、記茂公司均不服，各自就其受不利判決部分提起上訴，
26 地勇公司上訴聲明請求記茂公司應再給付471萬元本息，同
27 喬公司應給付1015萬元本息；記茂公司上訴聲明請求就本訴
28 命其給付15萬元本息部分，予以廢棄，駁回地勇公司此部分
29 在原審之訴，就反訴部分，請求命地勇公司應給付記茂公司
30 637萬7000元本息。地勇公司、記茂公司、同喬公司均答辯
31 聲明：請求駁回對造之上訴。

肆、兩造不爭執事項：

(一)地勇公司與記茂公司於101年10月20日簽訂系爭租約。

(二)記茂公司所有之364、374地號土地於104年11月10日出售予同喬公司，於104年12月18日辦理所有權移轉完畢。而地勇公司與同喬公司就B租約並未簽定租約變更協議書面亦未另行簽定租賃契約書面。

(三)地勇公司於106年11月間將370、373地號土地騰空，書面通知記茂公司受領，嗣雙方協商確認地勇公司已將土地返還予記茂公司，地勇公司同意按A租約第7條第2項之標準，就107年1月12日之前的占用租金及違約金協商，依2.5個月計算逾期租金，共計105萬元（含5%營業稅）予記茂公司，且雙方合意以A租約第3條第6項約定之押金120萬元抵償。則記茂公司依A租約第3條第7項約定尚應返還押金15萬元予地勇公司。

(四)地勇公司承租370、373地號土地及364、374地號房地期間，屏東縣政府曾通知其移除堆置在該土地上之生鐵及廢鐵，否則依區域計畫法裁罰，地勇公司因未移除而多次遭處罰鍰。地勇公司對關於命移除364地號土地上之生鐵及廢鐵處分不服，曾提起行政訴訟救濟，經高雄高等行政法院102年訴字第458號判決、最高行政法院103年度裁字第635號裁定，駁回地勇公司請求確定。該行政處分確定後，屏東縣政府嗣因地勇公司未依限移除364地號土地上之地上物恢復為符合丁種建築用地，乃依區域計畫法第21條裁處地勇公司罰鍰，地勇公司對罰鍰處分不服提起行政訴訟救濟，經高雄高等行政法院103年度訴字第132、227號及最高行政法院104年度判字第188、187號駁回請求確定。

伍、本院判斷

一、地勇公司主張：記茂公司依A租約第3條第1項、第2項約定，於租賃期間後3年共計超收租金360萬元，記茂公司無法律上原因而受有利益，應返還360萬元本息予地勇公司，有無理由？

地勇公司主張其依A租約所訂使用方式使用（即堆置物料），卻遭屏東縣政府裁罰，並命其將堆置物移除，依A租約第3條第1項、第2項所指「因政府公文指示無法使用370、373地號土地，每月租金應調整為20萬元」之約定，是租賃期間後3年之租金，每月租金應調整為20萬元，記茂公司共計超收360萬元云云，為記茂公司否認之，並以前詞抗辯。按A租約第3條第1項及第2項約定：「租賃期間前兩年每月租金新臺幣20萬元，後三年每月租金為新臺幣30萬元整，乙方（即地勇公司）應於簽約日起每年開立一年期十二張銀行之票予甲方（即記茂公司）按月領取」、「乙方（即地勇公司）因政府公文指示無法使用租賃標的物時，租賃期間每月租金則調整為新臺幣20萬元」、第4條第1項及第2項約定：「租賃標的範圍僅供乙（即地勇公司）方堆置物料，不得有違反任何法令規定或作為其他用途之用」、「乙方（即地勇公司）堆置之物料不得有影響公共安全之違禁品或埋設廢棄物等情事」，從契約內容前後脈絡觀察，可認地勇公司承租370、373地號土地，用以堆置物料，以不得違反法令為前提，是以，所謂「因政府公文指示無法使用租賃標的物時」即應調降租金乙情，是指地勇公司合法使用土地時，於無可歸責於己事由情形下，因政府指示致而無法使用土地，例如因法令修改對於農牧用地之使用限制而使其無法再於各地該地號土地上堆置廢鐵或生鐵等情形屬之。本件之情形是地勇公司無任何配套作為下，在上該土地上堆置廢鐵、生鐵，違反區域計畫法相關規定，遭屏東縣政府通知其移除堆置在土地上之生鐵及廢鐵，否則依區域計畫法裁罰，即地勇公司違法在先，始遭屏東縣政府通知移除，屬可歸責於地勇公司事由，非屬A租約第3條第2項所約事由，並無依該條項調降租金之適用。此再徵諸地勇公司係於101年10月20日承租土地，屏東縣環保局於102.5.7准其倉儲試車，當已知悉系爭土地應為倉儲使用，然其仍以露天堆置方式使用4年多。其間且於103年10月20日終止租賃後，同年12月26日隨又續

約，其縱遭裁罰後，仍還要續約；以及記茂公司、同喬公司
先前曾起訴對地勇公司請求給付租金訴訟，地勇公司在該案
有甚多之主張及抵銷抗辯，惟對該早已存在之租約第3條第
2項之約定，在該訴訟却從未為有月租金應由30萬元調整為
20萬元之主張、抗辯，綜衡其情，足認地勇公司嗣於本件主
張記茂公司超收租金，依不當得利規定請求記茂公司返還36
0萬元本息，核屬無據，不應准許。

二、記茂公司、同喬公司有無未依約交付合於約定之租賃物予地
勇公司使用？是否因此致地勇公司遭屏東縣政府裁罰？

按民法第425條第1項規定：出租人於租賃物交付後，承租
人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓
人仍繼續存在。此為所有權讓與不破租賃之原則。出租人將
已交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，出租人毋須為租
賃債權讓與之意思表示，承租人與受讓人間亦毋須另立租賃
契約，受讓人於受讓租賃物之所有權時，當然與承租人發生
租賃關係，即受讓人當然繼受出租人行使或負擔租賃契約所
生之權利義務。經查，地勇公司與記茂公司於101年10月20
日簽訂B租約，記茂公司所有之364、374地號土地於104
年11月10日出售予同喬公司，於104年12月18日辦畢所有權
移轉，為兩造所不爭執。依民法第425條規定及上揭說明，
同喬公司受讓364、374地號土地所有權時，即當然繼受記
茂公司就B租約相關之權利義務。地勇公司主張其承租364
、374地號土地之前，記茂公司有向其保證該土地可露天堆
置生鐵廢鐵，其才以高於一般農地價格承租，惟該土地因不
得堆置生鐵廢鐵，其因此受屏東縣政府限制使用並裁罰，其
主張依債務不履行之法律關係，請求記茂公司賠償105年10
月前被屏東縣政府裁罰之111萬元；及請求同喬公司賠償10
5年10月後遭屏東縣政府裁罰之385萬元；請求同喬公司賠
償賠償105年10月至106年9月間之租金計630萬元。記茂
公司、同喬公司則否認有保證364、374地號土地可以露天
堆置生、廢鐵。是而自應由地勇公司舉證明記茂、同喬公司

有未依約交付合於約定之租賃物予地勇公司使用之事實。

(一)屏東縣政府於102年7月10日、102年8月20日通知地勇公司移除堆置在364地號土地之生、廢鐵，否則依區域計畫法裁罰，地勇公司對該處分不服提起行政訴訟，經高雄高等行政法院102年訴字第458號判決、最高行政法院103年度裁字第635號裁定駁回確定。屏東縣政府亦先後命地勇公司於102年8月20日、同年9月30日、同年11月20日前移除該土地堆置之生鐵、廢鐵，恢復為符合丁種建築用地均未果，分別依區域計畫法第21條裁處地勇公司15萬元、30萬元罰鍰並限於102年11月20日前改善，地勇公司提起行政訴訟，經高雄高等行政法院103年度訴字第132、227號及最高行政法院104年度判字第188、187號駁回確定，為兩造不爭執之事實，並有各該裁判書可稽。按依行為時非都市土地使用管制規則（下稱管制規則）第6條第3項附表1規定：非都市土地之「丁種建築用地」，容許使用之工業設施，包括「附屬露天設施或堆置場所」或「倉儲設施（賣場除外）」屬免經申請許可使用細目。此所謂倉儲設施應係指作為存放、儲存未即時使用的物品之堆棧、棚棧、倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等設施，除具有存放或儲存之空間外，尚須具備存放或儲存之設備。若單純將物品堆置在土地上，而無存放或儲存之設備，自難謂該堆置物品之空間屬倉儲設施。又所謂「附屬露天設施或堆置場所」之要件，依管制規則第6條第3項附表1（各種使用地容許使用項目及許可使用細目表）之四、丁種建築用地（一）工業設施：1.廠房或相關生產設施。．．．6.附屬露天設施或堆置場所之規定，係指前開1.廠房或相關生產設施作業所需之露天設施或堆置場所，並應依規定辦妥工廠登記者；亦即該附屬露天設施或堆置場所坐落之土地需與廠房或生產設施坐落之土地毗連或屬同一宗土地，併同登記於該工廠登記範圍內，始可堆置，此觀管制規則及最高行政法院104年度判字第188號判決七（一）、（二）內容自明。是364、374地號土地倘依管制規則所定之

01 一定要件，即附屬露天設施或堆置場所坐落之土地與已登記
02 之廠房或生產設施坐落之土地毗連或屬同一宗土地，併同登
03 記於該工廠登記範圍內，仍得露天堆置生鐵及廢鐵，而非絕
04 對不能露天堆置。況，記茂公司、同喬公司對地勇公司請求
05 給付租金之前案事件（即高雄地院107年重訴字第255號、
06 本院108年上字第250號、最高法院109年台上字第1596號
07 ）），地勇公司即曾以同富公司未提供合法使用之系爭房地抗
08 辯，並將之列為爭點，經法院就該爭點認定地勇公司抗辯出
09 租人未提供得合法使用之系爭房地的主張為不可採，亦有各
10 該判決書可稽。

11 (二)租約第4條約定：租賃標的範圍僅供堆置廢鐵原料、生鐵、
12 廢鐵及生鐵原料，不得有違反任何法令規定或作為其他用途
13 之用。堆置之物料不得有影響公共安全之違禁品或埋設廢棄
14 物等語。地勇公司主張此係因出租人表示確實可用於堆置生
15 鐵及廢鐵始如此約定云云，惟觀其文義，該約定係在限制承
16 租人對該房地之用途，出租人並無保證得為特定用途之意思
17 表示。吳榮治即記茂公司總經理在上該前案證稱：出租的是
18 空地，當時地勇公司有表示要放爐渣；（問：有向地勇公司
19 表示可以置放？）沒有向地勇公司承諾：（地勇公司有確認
20 可堆放生鐵廢鐵？）應該沒有，不太記得；記茂公司有提供
21 所有權狀等文件給地勇公司審閱後才承租，租了1、2年後
22 有說不想租，103年後又表示要租；（有無詳細問過別處違
23 法東西是否會搬來？）沒有，不需要確定，因合約有約定不
24 能違法使用等語（高雄地院107年度重訴字255號卷第55至
25 59頁），所證與上開約定相符。衡諸出租土地收取租金者，
26 意在得到經濟上對價，除非違反法令，否則出租人通常對承
27 租者非違反法令之利用，不會過度干預該租賃標的物之使用
28 ，吳榮治所證堪予採信。地勇公司雖稱其才進去使用2個月
29 ，環保局就說有區域計畫法問題，所以告知記茂公司不想租
30 了，之後環保局不讓運出，不得已才繼續承租云云。然地勇
31 公司在承租期間已知悉系爭房地需與廠房或生產設施坐落之

土地毗連或屬同一宗土地時可堆置生鐵及廢鐵，仍同意繼續承租並繳付租金，期間全無主張系爭房地不合使用目的，客觀上觀察，堪認租約第4條約定並無保證或承諾可露天堆置生鐵及廢鐵使用，而僅係限制使用目的，並約定不得為違反法令之使用。況租約全文亦無出租人有要為被告設置廠房，致可堆放生鐵及廢鐵之使用之約定，不能認出租人有此義務。該租約第4條約定僅在限制地勇公司對364、374地號土地之用途，並無保證該土地得合法單獨露天堆置之意思，地勇公司欲合法堆置，應自行設置符合前述要件之設備，始得為之。地勇公司於102年8月29日即由屏東縣政府通知應移除堆置於該土地上之物件，知悉該土地不得單獨露天堆置生鐵及廢鐵，需符合一定要件始得露天堆置，然觀其仍繼續繳付租金，承租期間均未以前揭事由像出租人拒付租金或解除、終止租約。該B租約無約定出租人負有設置合法登記之廠房或設施供地勇公司可露天堆置生鐵及廢鐵之約定，地勇公司未舉證證明記茂公司簽約前有保證土地可合法露天堆置生鐵及廢鐵之情事，是記茂公司所為上開主張，不足採信。記茂公司所提供之364、374地號土地，未違反租約之約定，地勇公司主張上情依債務不履行之法律關係，請求記茂公司賠償105年10月前被屏東縣政府裁罰之111萬元，請求同喬公司賠償105年10月後遭屏東縣政府裁罰之385萬元，及請求同喬公司賠償105年10月至106年9月間之租金630萬元，殊屬無據。

三、地勇公司依A租約第3條第7項約定，請求記茂公司返還押金15萬元，是否有據？

地勇公司於106年11月間將上開370、373地號土地騰空，以書面通知記茂公司受領，嗣雙方協商確認地勇公司已將土地返還予記茂公司，且地勇公司同意按A租約第7條第2項所約標準，就107年1月12日以前的占用租金及違約金協商，依2.5個月計算逾期租金計105萬元（含5%營業稅）予記茂公司，雙方合意以A租約第3條第6項約定之押金120

萬元抵償，則記茂公司依A租約第3條第7項約定尚應返還押金15萬元予地勇公司等情，為該兩造所不爭執，地勇公司依A租約第3條第7項約定，請求記茂公司返還押金15萬元，即屬有據（按：記茂公司在上揭前案訴訟對地勇公司請求給付合意「延長搬遷期限租金」105萬元部分，雙方同意以押租金債權120萬元其中之105萬元為抵銷完畢，所剩下15萬元押租金債權即為本項請求之金額；見前案第一審判決理由六、（一））。

四、地勇公司於A租約期滿後，是否仍自107年1月13日起至同年12月14日止，仍繼續占用370、373地號土地？記茂公司據此請求地勇公司給付此期間之補償金及違約金，是否有據（反訴部分）？

記茂公司提起反訴主張：地勇公司於A租約期滿後，自107年1月13日起至107年12月14日止仍占用370、373地號土地，地勇公司應給付補償金及違約金合計共6,377,000元，其情為地勇公司所否認。經查，記茂公司雖提出地籍空照圖（原審卷第521頁）以為證明，該空照圖雖模糊顯示有類似卡車或機具停放，然非但不能認定是否有堆放生鐵、廢鐵之情，更不能認上該類似卡車或機具是何人所停放。觀諸記茂公司曾於107年5月17日另案向高雄地方法院訴請地勇公司給付租金（即上揭107年度重訴字第255號前案），其於民事起訴狀第3頁記載：「然租約屆期後，被告仍無法於期限內將系爭房地騰空返還予原告，因此皆向原告等請求延長搬遷期限。系爭同段370、373地號土地於原租約屆期兩個月半後已為返還。而同段364、374地土地暨其上同段8、90建號建物則迄今均尚未返還。」（本院卷第143頁）即記茂公司於另案自承370、373地號土地，地勇公司確已清空返還予伊，其故而始會於107年5月17日對地勇公司為另案起訴請求租金時，為上揭陳述，足以認定地勇公司於斯時已返還，且經記茂公司確認無訛，乃記茂公司嗣因地勇公司對其提起本件訴訟，變異前詞改稱地勇公司俟107年12月14日遷

離，並據此提起反訴向地勇公司請求自107年1月13日起至同年12月14日止占用307、374地號土地之延長搬遷補償金及違約金計637萬7,000元，並非可採，不應准許。

陸、綜上，地勇公司依A租約第3條第7項約定起訴，請求記茂公司給付15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即108年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算法定遲延利息範圍內，應予准許。地勇公司依民法第179條規定，請求記茂公司給付360萬元本息；依民法第227條、第226條規定，請求記茂公司給付111萬元本息，請求同喬公司給付1,015萬元本息；及記茂公司依A租約約定，提起反訴，請求地勇公司給付6,377,000元本息，均不應准許。原審准許地勇公司對記茂公司15萬元本息之請求，駁回其餘請求及駁回記茂公司反訴之請求，核無違誤。地勇公司、記茂公司上訴意旨猶執詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回各該兩造之上訴。又，本件攸關爭點之基礎事實已明，兩造所為其他攻防方法及所提資料，核皆不影響判決結果，不再逐一論載，併此敘明，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
民 事 第 二 庭

審判長法官 黃國川
法 官 李怡諄
法 官 許明進

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 110 年 2 月 24 日
書 記 官 林昭吟

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。