

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第24號

原告

即反訴被告 地勇選礦股份有限公司

法定代理人 陳啓祥

訴訟代理人 孫安妮律師

訴訟代理人 李嘉苓律師

被告

即反訴原告 台灣記茂科技股份有限公司

法定代理人 吳玉婷

被告 同喬實業股份有限公司

法定代理人 吳同喬

上2人共同

訴訟代理人 吳榮治

陳水聰律師

簡汶珊律師

廖柏豪律師

複代理人 侯雪萍

當事人間損害賠償等事件，本院民國109年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本訴被告台灣記茂科技股份有限公司應給付本訴原告新臺幣15萬元，及自民國108年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本訴原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項得假執行。本訴被告台灣記茂科技股份有限公司如以新臺幣15萬元為本訴原告預供擔保，得免為假執行。

本訴原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序事項：反訴之提起是否合法？

02 按民事訴訟法第260條第1項規定，反訴之標的，如專屬他
03 法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得
04 提起，準此，提起反訴須與本訴之標的或其防禦方法相牽連
05 始謂合法。經查，原告即反訴被告地勇選礦股份有限公司
06 （下稱地勇公司）與被告即反訴原告台灣記茂科技股份有限
07 公司（下稱記茂公司）於民國101年10月20日簽訂不動產租
08 賃契約書，向記茂公司承租坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○
09 ○○○ ○號土地（下稱370、373地號土地）及同段364、37
10 4地號土地暨其上同段8、90建號建物（下稱364、374地
11 號房地），租期為5年，自101年10月20日起至106年10月
12 19日止（370、373地號土地部分以下稱A租約，364、37
13 4地號房地部分以下稱B租約，以下合稱系爭租約）。地勇
14 公司於104年11月間將364、374地號房地出售並移轉登記
15 予同喬實業股份有限公司（同喬公司），由同喬公司承受B
16 租約。兩造因系爭租約而發生本件紛爭，兩造各自之請求均
17 涉及兩造間之系爭租約，可見被告提起之反訴與本訴訴訟標
18 的之攻擊方法相牽連，本件反訴之提起於法尚無不合，應准
19 許之。

20 貳、實體事項

21 一、本訴部分

22 （一）地勇公司主張：地勇公司與記茂公司於101年10月20日簽
23 訂系爭租約，向記茂公司承租370、373地號土地及364
24 、374地號房地，租期為5年。記茂公司於出租時向地勇
25 公司保證370、373地號土地得供原告置放廢鐵原料、生
26 鐵、廢鐵及生鐵原料，詎料，地勇公司於承租後將所有之
27 生鐵、廢鐵原料置放於所承租土地上，卻自102年8月29
28 日起遭屏東縣政府以地勇公司違反區域計畫法（即土地不
29 得堆置生鐵、廢鐵原料）為由裁處罰鍰。查地勇公司承租
30 上開土地後，依系爭租約所訂使用方式使用（即堆置物料
31 ），卻遭屏東縣政府裁罰，並命地勇公司將堆置物移除，

01 依A租約第3條第1項、第2項約定，前2年每月租金為
02 20萬元，後3年每月租金為30萬元，若因政府公文指示無
03 法使用租賃標的物時，每月租金則調整為20萬元，是記茂
04 公司依A租約第3條第1項、第2項約定就租賃期間後3
05 年之租金，因屏東縣政府公文指示而無法堆置生鐵、廢鐵
06 原料，每月租金應調整為20萬元，記茂公司租賃期間後3
07 年共計超收360萬元【計算式： $(30\text{萬元} - 20\text{萬元}) \times 36$
08 個月 = 360萬元】，被告記茂公司就此部分實無法律上原
09 因而受有利益，應返還予地勇公司。又地勇公司已於106
10 年11月間將上開370、373地號土地騰空，並書面通知被
11 告記茂公司逕行受領，嗣雙方協商確認地勇公司已將土地
12 返還予被告記茂公司，且地勇公司同意按A租約第7條第2
13 項之標準，依2.5個月計算逾期租金，共計105萬元（含
14 5%營業稅）予被告記茂公司，且雙方合意以A租約第3
15 條第6項約定之押金120萬元抵償，則記茂公司依A租約
16 第3條第7項約定尚應返還押金15萬元予地勇公司。另記
17 茂公司曾於105年12月16日寄發存證信函向地勇公司表示
18 欲將364、374地號房地之出租人改為同喬公司，並要求
19 重新簽訂租約，惟地勇公司並未與其重新簽約，而僅係應
20 記茂公司之要求，將105年10月至106年9月間之租金給
21 付予同喬公司。因記茂公司向地勇公司表明前開364、37
22 4地號房地可以合法堆置生鐵、廢鐵，地勇公司始同意以
23 高於原本承租農業用地數倍之租金向其承租，記茂公司依
24 B租約負有使土地可合法堆置廢鐵原料、生鐵、廢鐵及生
25 鐵原料之主給付義務，詎料，竟在地勇公司承租後，陸續
26 將生鐵、廢鐵遷移至上開土地上時，即遭屏東縣政府裁罰
27 ，並命地勇公司將堆置物移除，顯見記茂公司自始未履行
28 交付合於B租約約定使用租賃物之主給付義務，同喬公司
29 買受364、374地號房地後亦未改善，故記茂公司及同喬
30 公司就地勇公司因此而遭受之裁罰損失，應依民法第227
31 條、第226條規定負債務不履行之損害賠償責任，是以，

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，則請求同喬公司賠償。復查，地勇公司業將105年10月至106年9月間之租金共計630萬元給付予同喬公司，惟同喬公司並未能提出合於約定之租賃物予地勇公司使用，已如前述，地勇公司自當受有相當於租金之損失，從而依民法第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）。為此，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，並聲明：（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）記茂公司及同喬公司則以：兩造間確實成立系爭租約，370、373地號土地為農牧用地，364、374地號房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項之規定，農牧用地與丁種建築用地皆可供倉儲設備使用，故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，故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，應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

01 儲使用，卻未設置倉儲設備，反以露天堆置物料，違反法
02 令使用而受罰，並非該出租之土地不得用以倉儲使用，顯
03 見其受政府公文指示無法使用租賃標的，係因其自身違反
04 法令使用，乃完全為其自身可歸責原因所致，其違反民法
05 第438條第1項承租人未依約定方法為租賃物之使用、收
06 益，顯屬可歸責其自身之事由，與記茂公司及同喬公司全
07 然無涉，自無債務不履行或瑕疵擔保責任之情形。因此，
08 地勇公司主張：記茂公司依A租約第3條第1項、第2項
09 約定就租賃期間後3年之租金，因屏東縣政府公文指示而
10 無法堆置生鐵、廢鐵原料，每月租金應調整為20萬元，記
11 茂公司租賃期間後3年共計超收360萬元；另依民法第22
12 7條、第226條規定負債務不履行之法律關係，請求記茂
13 公司賠償105年10月前遭屏東縣政府裁罰之111萬元，請
14 求同喬公司賠償105年10月後遭屏東縣政府裁罰之385萬
15 元，請求同喬公司賠償賠償105年10月至106年9月間之
16 租金共計630萬元，均無理由。至於地勇公司A租約之逾
17 期租金共計105萬元（含5%營業稅）應給付予記茂公司
18 ，雙方合意以A租約第3條第6項約定之押金120萬元抵
19 償，記茂公司尚應返還押金15萬元予地勇公司，記茂公司
20 則不爭執等語，資以置辯。並聲明：（一）地勇公司之訴
21 及其假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，被告願
22 供擔保，請准免為假執行。

23 二、反訴部分

24 （一）記茂公司主張：地勇公司於A租約期滿後，未依約返還前
25 370、373地號土地，記茂公司曾起訴其請求租金及相關
26 違約金，並經本院以107年度重訴字第255號判決記茂公
27 司勝訴，經地勇公司上訴駁回後確定（下稱前案）。地勇
28 公司雖曾告知370、373地號土地已於107年1月12日清
29 空返還，致記茂公司信以為真，並未前往確認點交，故於
30 前案對其租金請求僅計算至107年1月12日。嗣後始知37
31 0、373地號土地，地勇公司於107年12月14日才真正清

空遷離，其自107年1月13日起至107年12月14日止仍繼續非法占用370、373地號土地，並未給付任何使用對價。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，記茂公司應給最長6個月的延長搬遷期限，延長搬遷期限之租金，每月40萬元，地勇公司自107年1月13日起至107年12月14日止仍使用370、373地號土地，A租約屆期日為106年10月20日，該6個月之延長搬遷期限迄至107年4月19日，是以自107年1月13日起至107年4月19日止，其應給付記茂公司延長搬遷補償金為1,358,000元【計算式：每月延長搬遷期限之補償金400,000元×97日（自107年1月13日起至107年4月19日止）/30×（1+5%營業稅）=1,358,000元】。此外，A租約第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物回復原狀時，每逾一日承租人應按日支付出租人2萬元之違約金，是以自107年4月20日起至107年12月14日止，地勇公司應給記茂公司之違約金為5,019,000元【計算式：每日超過延長搬遷期限之違約金20,000元×239日（自107年4月20日起至107年12月14日止）×（1+5%營業稅）=5,019,000元】。因此，地勇公司應給記茂公司之補償金及違約金合計共6,377,000元【計算式：補償金1,358,000元+違約金5,019,000元=6,377,000元】。為此，爰依A租約約定提起反訴，並聲明：（一）地勇公司應給付6,377,000元予記茂公司，及自反訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）記茂公司願供擔保，請准宣告假執行。

（二）地勇公司則以：地勇公司早已於106年11月間將370、373地號土地上之物騰空，並通知記茂公司逕行受領。嗣後，記茂公司爭執地勇公司尚未返還土地，雙方因而另行協商，記茂公司就已確認地勇公司已返還370、373地號土地，則地勇公司同意按A租約第7條第2項之標準，以2.5個月計算逾期租金，外加5%營業稅，共計105萬元

予記茂公司。再者，A租約第8條違約金之約定顯屬過高，應予酌減等語，資為置辯。並聲明：地勇公司之訴應予駁回。

三、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) 原記茂公司所有之364、374地號土地於104年11月10日出售予同喬公司，並於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，亦未另行簽定租約。

(三) 地勇公司已於106年11月間將上開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，且地勇公司同意按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。地勇公司曾對關於命移除364地號土地上之生鐵及廢鐵處分不服提起行政訴訟救濟，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，均駁回地勇公司請求已告確定。該行政處分確定後，屏東縣政府嗣因上情命地勇公司限期移除364地號土地上之地上物恢復為符合丁種建築用地均未果，乃依區域計畫法第21條裁處地勇公司罰鍰，地勇公司對上開罰鍰處分均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號駁回原告請求已告確定。

四、兩造爭執事項

01 (一) 地勇公司主張：記茂公司依A租約第3條第1項、第2項
02 約定，於租賃期間後3年共計超收租金360萬元，記茂公
03 司乃無法律上原因而受有利益，應返還予地勇公司，有無
04 理由？

05 (二) 記茂公司及同喬公司是否未能交付合於約定之租賃物予地
06 勇公司使用？是否因此使地勇公司遭屏東縣政府裁罰？若
07 是，地勇公司依債務不履行之法律關係，請求記茂公司賠
08 償105年10月前遭屏東縣政府裁罰之111萬元；請求同喬
09 公司賠償105年10月後遭屏東縣政府裁罰之385萬元；請
10 求同喬公司賠償賠償105年10月至106年9月間之租金共
11 計630萬元，有無理由？

12 (三) 地勇公司於A租約期滿後，是否仍自107年1月13日起至
13 107年12月14日止仍繼續占用370、373地號土地？記茂
14 公司請求地勇公司應給付補償金及違約金合計共6,377,00
15 0元，有無理由？

16 五、本院得心證之理由：

17 (一) 地勇公司與記茂公司於101年10月20日簽訂A租約，A租
18 約第3條第1項及第2項約定：「租賃期間前兩年每月租
19 金新臺幣20萬元整，後三年每月租金為新臺幣30萬元整，
20 乙方（即地勇公司）應於簽約日起每年開立一年期十二張
21 銀行之票予甲方（即記茂公司）按月領取」、「乙方（即
22 地勇公司）因政府公文指示無法使用租賃標的物時，租賃
23 期間每月租金則調整為新臺幣20萬元整」。地勇公司主張
24 ：其依A租約所訂使用方式使用（即堆置物料），卻遭屏
25 東縣政府裁罰，並命地勇公司將堆置物移除，依A租約第
26 3條第1項、第2項約定，其因政府公文指示無法使用37
27 0、373地號土地，每月租金則調整為20萬元，是記茂公
28 司就租賃期間後3年之租金，每月租金應調整為20萬元，
29 記茂公司租賃期間後3年共計超收360萬元等語，記茂公
30 司否認之，並以前詞置辯。經查，觀諸A租約第4條第1
31 項及第2項約定：「租賃標的範圍僅供乙（即地勇公司）

01 方堆置物料，不得有違反任何法令規定或作為其他用途之
02 用」、「乙方（即地勇公司）堆置之物料不得有影響公共
03 安全之違禁品或埋設廢棄物等情事」，從A租約之前後脈
04 絡觀察，可認地勇公司承租370、373地號土地，用以堆
05 置物料，仍以不得違反法令為前提，是以，所謂「因政府
06 公文指示無法使用租賃標的物時」即應調降租金，應是指
07 地勇公司在合法使用土地時，在沒有可以歸責於自己事由
08 之情形下，卻因政府公文指示而無法使用土地之情形，例
09 如，因法律修改對於農牧用地之使用限制而使其無法再於
10 370、373地號土地上堆置廢鐵或生鐵。然本件地勇公司
11 於370、373地號土地上堆置廢鐵或生鐵，已違反區域計
12 畫法相關規定，始遭屏東縣政府曾通知其移除堆置在該土
13 地上之生鐵及廢鐵，否則依區域計畫法裁罰，其先違法在
14 先，始遭屏東縣政府通知移除，屬可歸責於地勇公司之事
15 由，是以，並無A租約第3條第2項調降租金之適用，地
16 勇公司上開記茂公司超收租金，應依不當得利返還之主張
17 為無理由。

18 （二）按民法第425條第1項規定：出租人於租賃物交付後，承
19 租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於
20 受讓人仍繼續存在。此為所有權讓與不破租賃之原則。出
21 租人將已交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，出租人
22 毋須為租賃債權讓與之意思表示，承租人與受讓人間亦毋
23 須另立租賃契約，受讓人於受讓租賃物之所有權時，當然
24 與承租人發生租賃關係，即受讓人當然繼受出租人行使或
25 負擔租賃契約所生之權利義務（最高法院92年度台上字第
26 315號判決意旨可資參照）。經查，地勇公司與記茂公司
27 於101年10月20日簽訂B租約，原記茂公司所有之364、
28 374地號土地於104年11月10日出售予同喬公司，並於10
29 4年12月18日辦理所有權移轉完畢等情，業經兩造不爭執
30 如上，堪信屬實。依民法第425條規定及上揭說明，同喬
31 公司受讓364、374地號土地所有權時，即當然繼受記茂

01 公司就B租約關於364、374地號土地之權利義務。地勇
02 公司主張：伊承租364、374地號土地之前，記茂公司有
03 向伊保證該土地可露天堆置生鐵廢鐵，伊始以高於一般農
04 地價格承租，惟該土地不得合法堆置生鐵廢鐵，伊因此受
05 屏東縣政府限制使用並裁罰，乃依債務不履行之法律關係
06 ，請求記茂公司賠償105年10月前遭屏東縣政府裁罰之11
07 1萬元；請求同喬公司賠償105年10月後遭屏東縣政府裁
08 罰之385萬元；請求同喬公司賠償賠償105年10月至106
09 年9月間之租金共計630萬元云云。惟記茂公司及同喬公
10 司則否認簽約前有保證364、374地號土地可以露天堆置
11 生鐵及廢鐵等語，自應由地勇公司舉證明記茂公司及同喬
12 公司未能交付合於約定之租賃物予地勇公司使用。

- 13 1.查屏東縣政府於102年7月10日、102年8月20日通知地勇
14 公司移除堆置在364地號土地之生鐵及廢鐵，否則依區域計
15 畫法裁罰，地勇公司對上開處分不服提起行政訴訟救濟，經
16 高雄高等行政法院102年訴字第458號判決、最高行政法院
17 103年度裁字第635號裁定駁回確定。屏東縣政府亦先後命
18 地勇公司於102年8月20日、102年9月30日、102年11月
19 20日前移除該土地堆置之生鐵及廢鐵，恢復為符合丁種建築
20 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
21 、30萬元並限於102年11月20日前改善、30萬元罰鍰，地勇
22 公司不服提起行政訴訟救濟，經高雄高等行政法院103年度
23 訴字第132、227號及最高行政法院104年度判字第188、
24 187號駁回確定，為兩造所不爭執，並有前開裁判書在卷可
25 佐。而依行為時非都市土地使用管制規則（下稱管制規則）
26 第6條第3項附表1規定：非都市土地之「丁種建築用地」
27 ，容許使用之「工業設施」，包括「附屬露天設施或堆置場
28 所」或「倉儲設施（賣場除外）」屬免經申請許可使用細目
29 。此所謂「倉儲設施」應係指作為存放、儲存未即時使用的
30 物品之堆棧、棚棧、倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等設施
31 ，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，此觀諸管制規則及最高行政法院104年度判字第188號判決七（一）、（二）記載內容即明。可知364、374地號土地倘符合管制規則所定一定要件，即附屬露天設施或堆置場所坐落之土地須與已登記之廠房或生產設施坐落之土地毗連或屬同一宗土地，併同登記於該工廠登記範圍內，仍得露天堆置生鐵及廢鐵，而非絕對不能露天堆置。

2.又B租約第4條約定：租賃標的範圍僅供堆置廢鐵原料、生鐵、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物等情事等語（審重訴卷第28頁），上開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，易言之，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。再者，地勇公司於102年8月29日即遭屏東縣政府發文通知應移除堆置於該土地上之物件，應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，然地勇公司之後仍繼續繳付租金，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。此外，B租約全文亦未記載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，地勇公司復未舉證證明記茂公司簽約前有保證364、374地號土地可合法露天堆置生鐵及廢鐵之情事，其上開主

01 張，不足採信。

02 3.從而，記茂公司所提供之364、374地號土地，未違反租約
03 之約定，地勇公司以前揭情詞，依債務不履行之法律關係，
04 請求記茂公司賠償105年10月前遭屏東縣政府裁罰之111萬
05 元；請求同喬公司賠償105年10月後遭屏東縣政府裁罰之38
06 5萬元；請求同喬公司賠償賠償105年10月至106年9月間
07 之租金共計630萬元云云，均無理由。

08 (三)地勇公司已於106年11月間將上開370、373地號土地騰
09 空，並書面通知記茂公司逕行受領，嗣雙方協商確認地勇
10 公司已將土地返還予記茂公司，且地勇公司同意按A租約
11 第7條第2項之標準，就107年1月12日之前的占用租金
12 及違約金協商，依2.5個月計算逾期租金，共計105萬元
13 (含5%營業稅)予記茂公司，且雙方合意以A租約第3
14 條第6項約定之押金120萬元抵償，則記茂公司依A租約
15 第3條第7項約定尚應返還押金15萬元予地勇公司等情，
16 業據兩造不爭執，地勇公司依A租約第3條第7項約定，
17 請求記茂公司返還押金15萬元，為有理由。

18 (四)記茂公司主張：地勇公司於A租約期滿後，仍自107年1
19 月13日起至107年12月14日止仍繼續占用370、373地號
20 土地，記茂公司請求地勇公司應給付補償金及違約金合計
21 共6,377,000元等語，地勇公司否認之，記茂公司並提出
22 地籍空照圖(本院卷第521頁)以實其說，該圖雖可模糊
23 看出有類似大卡車或機具停放，但仍無法進一步確認是否
24 有堆放生鐵及廢鐵之情事，亦無法得知該類似大卡車或機
25 具是何人停放。至於地勇公司提出106年11月13日之現場
26 照片(本院卷第401頁)以證明該土地上之生鐵及廢鐵已
27 清運完畢，惟該照片仍可看出有類似生鐵或廢鐵堆積之情
28 形；地勇公司又提出106年12月4日之屏東縣政府環保局
29 查核工作記錄表(本院卷第403頁)，以證明當日地勇公
30 司已將生鐵及廢鐵清空搬運完畢，但該記錄表卻載明「請
31 加強清運作業，儘速完成清運」，可見當日根本尚未完成

01 清空搬運。可見106年11月、12月間，地勇公司均尚未將
02 370、373地號土地上之生鐵及廢鐵清空完畢。實則，兩
03 造提出之證據均無法證明地勇公司自107年1月13日起至
04 107年12月14日止仍繼續占用370、373地號土地，記茂
05 公司請求地勇公司應給付補償金及違約金合計共6,377,00
06 0元，則無理由。

07 六、綜上所述，地勇公司依A租約第3條第7項約定，提起本訴
08 ，請求記茂公司給付15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即
09 108年12月16日（見審重訴卷第249頁）起至清償日止，按
10 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。地勇
11 公司依民法第179條規定，請求記茂公司給付360萬元及利息；
12 依民法第227條、第226條規定，請求記茂公司給付11
13 1萬元及利息，請求同喬公司給付1,015萬元及利息，為無
14 理由，應駁回之。本訴部分，兩造陳明願供擔保，聲請宣告
15 假執行或免為假執行，經核地勇公司勝訴部分，合於法律規
16 定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。記茂公司依A租約
17 約定，提起反訴，請求地勇公司給付6,377,000元，亦無理
18 由，應駁回之，記茂公司所提反訴既經駁回，其假執行之聲
19 請均失所附麗，應予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
21 判決結果不生影響，爰不一一論列。

22 八、據上論結，本件本訴為一部有理由、一部無理由；反訴為無
23 理由，分別依民事訴訟法第79條、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 109 年 10 月 23 日
25 民事第四庭 法官 郭任昇

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 109 年 10 月 26 日
30 書記官 葉姿敏