

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第112號

原告 農業部農田水利署彰化管理處

法定代理人 徐瑞旻

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 王聖凱律師

被告 銓祐投資有限公司

法定代理人 張凱捷

被告 林湘甯（原名：林奕臻）

劉炎澄（原名：劉佳俊）

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告銓祐投資有限公司應將坐落彰化縣○○鄉○○○段0000地號土地上，如附圖即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年9月4日溪測土字第1563號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分扣除編號D部分之鐵皮建物（面積92.22平方公尺）、編號B、C部分之廣告看板均拆除；且應將坐落上開土地上同段463建號建物（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○○道0段0號，即附圖所示編號D部分面積76.27平方公尺之建物）騰空遷讓返還原告，並將上開土地返還原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣8萬4,864元，及自民國113年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國1

13年7月16日起至拆除第一項所示鐵皮建物及廣告看板、騰空遷讓返還第一項所示建物、返還第一項所示土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣2萬7,516元。

三、訴訟費用由被告連帶負擔1%，餘由被告銓祐投資有限公司負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣241萬5,000元為被告銓祐投資有限公司供擔保後，得假執行。但被告銓祐投資有限公司以新臺幣724萬5,070元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣2萬8,288元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣8萬4,864元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，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。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。本件起訴後，被告銓祐投資有限公司（下稱銓祐公司）法定代理人由林柏宏變更為張凱捷，有銓祐公司有限公司變更登記表在卷可參（見本院卷第299頁），是原告具狀聲明由張凱捷承受訴訟（見本院卷第307頁），核與首揭規定相符，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告訴之聲明第1項原為：銓祐公司應將坐落彰化縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上，占用面積為92.22平方公尺（實際面積以測量後為準）之地上物清除騰空，將同段463建號建物（門牌號碼為彰化縣○○鄉○○○道0段0號，即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年9月4日溪測土字第1563號土地複丈成果圖【下稱附圖】所示編號D部分、面積76.27平方公尺之建物，下稱系爭建物）騰空遷讓，並將系爭土地返還原告（見本院卷第9-10頁）。

嗣原告依實際鑑測結果，更正訴之聲明第1項為：銓祐公司應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部分扣除編號D部分、面積92.22平方公尺（即168.49平方公尺-76.27平方公尺）之鐵皮建物，及如附圖所示編號B、C之廣告看板（以下合稱系爭地上物）拆除，並將系爭建物騰空遷讓返還原告、將系爭土地返還原告（見本院卷第189頁）。核與上開規定無違，應予准許。

三、銓祐公司受合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地及其上系爭建物（下合稱系爭房地）均為中華民國所有，原告為管理機關。原告於民國109年5月6日與銓祐公司簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），將系爭房地出租與銓祐公司，租期自109年5月16日起至118年5月15日止，租金採年繳制，且逢政府調高申報地價，得按比率調高，被告林湘甯、劉炎澄為銓祐公司連帶保證人。詎銓祐公司於承租期間違反系爭租約，未經原告同意，在系爭土地上搭建系爭地上物。原告先以113年2月26日農水彰化字第1138562161號函（下稱系爭甲函文）通知銓祐公司應於113年3月31日前拆除系爭地上物，屆期未拆除，將終止系爭租約，然銓祐公司屆期仍未拆除，原告遂以113年4月10日農水彰化字第1138562251號函（下稱系爭乙函文）向銓祐公司表示系爭租約於113年4月12日終止，並訂於113年4月19日辦理點交，惟銓祐公司迄今仍未返還系爭房地。原告與銓祐公司間之租賃關係已消滅，銓祐公司無正當權源，繼續占用系爭房地，受有相當於租金之不當得利，林湘甯、劉炎澄為銓祐公司連帶保證人，與銓祐公司應連帶給付相當於租金之不當得利，且依系爭租約第12條第3款約定，應以月租金2倍計算每月相當於租金之不當得利。爰本於所有權作用，請求銓祐公司拆除系爭地上物，將系爭建物騰空遷讓返還原告、將系爭土地

01 返還原告；及依民法第179條規定、系爭租約第12條第3款、
02 第13條約定，請求被告連帶給付新臺幣（下同）84,864元
03 （計算式詳如附表所示），暨自113年7月16日起至拆除系爭
04 地上物、騰空遷讓返還系爭建物、返還系爭土地之日止，按
05 月連帶給付27,516元（計算式：年租金165,099元÷12=13,75
06 8元；13,758元×2=27,516元）等語，並聲明：如主文第1、2
07 項所示；暨願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告方面：

09 (一)銓祐公司未於準備程序及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
10 作何聲明或陳述。

11 (二)林湘甯則以：伊為銓祐公司前法定代理人張芄琿（原名：張
12 銓祐）之前妻，張芄琿找伊任系爭租約連帶保證人，然伊不
13 清楚實際情形。伊不知張芄琿為何將銓祐公司賣與張凱捷，
14 亦不知伊為何變成張凱捷之連帶保證人，張芄琿既將銓祐公
15 司賣出，應重找連帶保證人等語置辯。

16 (三)劉炎澄則以：張芄琿要出售銓祐公司，應詢問伊是否續任系
17 爭租約連帶保證人，然伊均未獲詢問。伊與張凱捷不熟識，
18 無權拆除系爭地上物等語置辯。

19 三、本院之判斷：

20 (一)原告請求銓祐公司拆除系爭地上物、騰空遷讓返還系爭建
21 物、返還系爭土地，均為有理由：

22 1.原告主張其於109年5月6日與銓祐公司簽訂系爭租約，將系
23 爭房地出租與銓祐公司，銓祐公司於承租期間未經原告同
24 意，在系爭土地上增建系爭地上物。原告以系爭甲函文通知
25 銓祐公司限期拆除系爭地上物未果，遂以系爭乙函文向銓祐
26 公司為終止系爭租約之意思表示，系爭租約已於113年4月12
27 日終止，然銓祐公司迄今均未返還系爭房地等情，業據其提
28 出系爭房地登記第二類謄本、系爭租約及公證書、系爭建物
29 使用執照、所有權狀、彰化縣溪湖地政事務所建物測量成果
30 圖、現場照片、系爭甲乙函文、點交表、GOOGLE 街景圖等
31 件為證（見本院卷第19、21、23-47、195、253-263頁）；

01 復經本院會同當事人及地政事務所測量人員至現場履勘測量
02 無訛，有本院勘驗筆錄、現場照片及彰化縣溪湖地政事務所
03 113年9月4日溪測土字第1563號土地複丈成果圖等件在卷可
04 稽（見本院卷第127-135、165頁），另有系爭建物建造執照
05 在卷可參（見本院卷第217-231頁）。銓祐公司已於相當時
06 期受合法之通知，而於言詞辯論期日未到場，亦未提出準備
07 書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項
08 規定，應視同自認，自堪信原告之主張為真實。

09 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
10 所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
11 第1項前段、中段定有明文。系爭租約第7條第5款、第8條、
12 第13條第9款亦約定：「乙方（即銓祐公司，下同）於必要
13 時得經甲方（即原告，下同）同意依法增建或改建房屋」、
14 「乙方於租賃期間再需於承租土地上建造建物，應再取得甲
15 方書面同意後並以甲方名義為起造人，向主管機關申請，由
16 乙方出資興建，無償歸甲方所有，並以甲方名義辦理所有權
17 登記」、「租賃期間有下列各款情形之一時，甲方得終止租
18 約，乙方不得請求任何賠償或補償。如致甲方發生損害，應
19 負損害賠償責任。9.乙方其他違反本租約之行為」（見本院
20 卷第27-29頁）。從而，銓祐公司未經原告同意，於承租期
21 間在系爭土地上搭建系爭地上物，自違反系爭租約第7條第5
22 款、第8條約定，原告依系爭租約第13條第9款約定，以系爭
23 乙函文向銓祐公司表示系爭租約於113年4月12日終止，合法
24 有理。系爭租約既已終止，銓祐公司繼續占用系爭房地，即
25 無正當法律上權源。是以，原告依民法第767條第1項前段、
26 中段規定，請求銓祐公司拆除系爭地上物、騰空遷讓返還系
27 爭建物，及返還系爭土地，洵屬有據，均應准許。

28 (二)關於不當得利部分：

29 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
31 179條定有明文。按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方

之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第740條、第741條另分別定有明文。而保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最高法院45年台上字第1426號民事判決意旨參照）。又系爭租約第12條第3款、第14條約定：「若乙方於租賃終止日仍未搬遷，經甲方書面通知限期搬遷仍繼續使用租賃標的物時，自租約終止日起至遷出為止，乙方每月應給付甲方相當於兩倍月租金金額之不當得利，未滿一個月以一個月計算」、「乙方於訂約時應覓妥經甲方認可之連帶保證人二人，保證乙方於本契約存續期間內忠實履行本契約各項規定，如乙方違約，連帶保證人願依本契約對甲方連帶負責一切賠償，連帶保證人並願放棄先訴抗辯權，絕無異議。連帶保證人之責任非經甲方認可之新連帶保證人承擔以前不得解除責任，乙方更換保證人時，應經甲方同意」（見本院卷第28、29頁）。

2.查系爭租約經原告合法終止，已論如上，則系爭租約終止後，銓祐公司未將系爭房地返還原告，仍繼續無權占有使用系爭房地，屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房地之損害，依民法第179條規定、系爭租約第12條第3款約定，原告自得請求銓祐公司給付相當於租金之不當利益。又林湘甯、劉炎澄為銓祐公司之連帶保證人，依系爭租約第14條約定，自應就銓祐公司所負之相當於租金不當得利債務負連帶保證責任。

3.再者，原告主張：系爭房地年租金於111年間經原告依系爭租約第15條第5款約定，調整為165,099元，故系爭房地年租金為165,099元，系爭租約第12條第3款已約定每月相當於租金之不當得利以月租金2倍計算等語，業據其提出111年8月19日農水彰化字第1116562530號函、系爭租約等件為據（見

01 本院卷第28、49頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。
02 從而，原告依民法第179條、第12條第3款、第14條約定，請
03 求被告連帶給付84,864元（計算式如附表所示），並自113
04 年7月16日起至拆除系爭地上物、騰空遷讓返還系爭建物、
05 返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告27,516元（計算
06 式：165,099元÷12=13,758元；13,758元×2=27,516元），為
07 有理由，亦應准許。

08 4.至林湘甯雖辯稱：伊不知為何變成張凱捷之連帶保證人，張
09 芄琿將銓祐公司賣出，應重找連帶保證人云云；劉炎澄雖辯
10 稱：張芄琿要出售銓祐公司，應詢問伊是否續任連帶保證人
11 云云。然林湘甯、劉炎澄均為銓祐公司之連帶保證人，非張
12 芄琿之連帶保證人，且銓祐公司法定代理人之變更，無解其
13 等就系爭租約之連帶保證責任，是其等上開所辯，均難採
14 取。

15 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
17 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
18 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
19 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
20 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
21 段、第203條分別定有明文。查原告對被告之不當得利債
22 權，係屬無確定期限之給付，而民事起訴狀繕本已於113年8
23 月10日送達最後一位被告（起訴狀繕本於113年7月31日寄
24 存，經10日發生效力，見本院卷第75、77頁送達證書），被
25 告迄未給付，應負遲延責任。因之，原告併請求自起訴狀繕
26 本送達最後一位被告之翌日即113年8月11日起至清償日止，
27 按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，亦應准
28 許。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
30 銓祐公司拆除系爭地上物、騰空遷讓返還系爭建物、返還系
31 爭土地，並依系爭租約約定及民法第179條規定，請求被告

連帶給付84,864元，暨自113年8月11日起至清償日止，按週
年利率5%計算之利息，及自113年7月16日起至拆除系爭地
上物、騰空遷讓返還系爭建物、返還系爭土地之日止，按月
連帶給付27,516元，暨自113年8月11日起至清償日止，按週
年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

六、本判決主文第2項命被告給付之金額雖均未逾50萬元，惟與
本判決主文第1項合併計算之總額已逾50萬元，與民事訴訟
法第389條第1項第5款職權宣告假執行規定不符（臺灣高等
法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號參照）。
原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，合於民事訴訟法第39
0條第2項規定，茲酌定相當擔保金額予以准許，並依民事訴
訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得供相當之擔保免
於假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
審酌後與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1、2
項。

中 華 民 國 114 年 7 月 30 日
民事第三庭 審判長法官 洪榮謙
法官 鍾孟容
法官 謝舒萍

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 114 年 7 月 30 日
書記官 吳芳儀

附表（民國/新臺幣，元以下四捨五入）：

占用期間	年租金	月租金	日租金	日數	合計
113/4/13-				18日	8,136元

(續上頁)

01

113/4/30	165,099元	13,758元	452元		
113/5/1- 113/6/30		(165,099/12 =13,758元)	(165,099/36 5=452元)	2月	27,516元
113/7/1- 113/7/15				15日	6,780元
小計	42,432元				
依系爭租約第12條第3款約定，以兩倍計算					84,864元