臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度重訴字第68號

原　　告　林榮俊

訴訟代理人　鐘育儒律師

被　　告　台灣卜蜂企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭武樾

訴訟代理人　黃詩琳律師

　　沈聖瀚律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段00○000○000○000○000地號土地返還原告。

二、被告應自民國113年10月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣35,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項部分，於原告以新臺幣4,285,600元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣12,856,800元或等值之合作金庫商業銀行可轉讓定期存單為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項於每月屆期後，於原告按月以新臺幣11,600元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣35,000元或等值之合作金庫商業銀行可轉讓定期存單為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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條分別定有明

文。查本件原告起訴聲明原為：㈠被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段00○000○000○000○000地號土地（下稱系爭土地）上擅自搭設「嘉義縣○○鄉○○○○000號」使用執照（下稱系爭使用執照）以外之地上物拆除後，將系爭土地回復原狀返還原告。㈡被告應自民國112年10月1日起至騰空返還前項土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）35,000元。㈢原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第9頁）。嗣於112年12月12日言詞辯論期日更正聲明，刪除聲明第1項「擅自」及聲明第2項「連帶」之記載（見本院卷第219至220頁）。復於113年3月20日具狀變更聲明為：㈠確認原告與被告間，就「畜牧場登記證：農畜牧登字第205676號（下稱系爭登記證）；場名：進利畜牧場（下稱系爭畜牧場）；場址：系爭土地；場地面積：11,688平方公尺；地上物：如系爭使用執照所示」，無租賃關係存在。㈡被告應將坐落系爭土地上擅自搭設如附件二所示「管理室」、「防疫消毒室」、「資料處理室」、「檢驗室」、「水塔房」、「機房」、「倉儲設施、儲蛋室」、「走廊」、「飼料桶基座」及「飼料室」拆除後，將「畜牧場登記證：系爭登記證；場名：系爭畜牧場；場址：系爭土地；場地面積：11,688平方公尺；地上物：如系爭使用執照所示」回復原狀返還原告。㈢被告應自112年10月1日起至騰空返還前項土地之日止，按月連帶給付原告35,000元。㈣原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第429至431頁）。經核原告所為刪除「連帶」部分，另將拆除的範圍加以特定，自屬更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更，應予准許。至於前開追加確認之訴部分，則詳如後述。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告與被告於100年9月30日締結系爭畜牧場租賃契約書（下稱系爭租約），並於111年3月11日締結租賃備忘錄（下稱系爭備忘錄）。因被告違反系爭租約及系爭備忘錄相關規定，

原告於112年8月7日起訴並為終止兩造租賃契約之意思表示，終止之意思表示經被告收受之後，兩造租賃契約向後失效，惟被告堅持並無違約，亦即租賃關係應繼續進行，使原告權利及法律關係陷於不確定，故為確認之聲請。

㈡被告違反系爭租約各款，原告自得終止兩造契約並請求返還系爭土地與地上物。

1.被告違反系爭租約第2條及第5條中段部分：系爭租約第2條明文約定租賃標的為「1.租賃場名：系爭畜牧場；2.租賃地段地號：系爭土地；3.租賃地上物使用執照號：系爭使用執照；4.租賃場地面積：11,688平方公尺；5.租賃地上物設施：雞舍6棟，管理室及飼料倉庫1間，堆肥舍1間及散裝飼料桶3個」，第5條中段約定「但若於閒置土地增建設施或屬棟舍結構的改建，則需經乙方同意」。故被告應依系爭租約所載租賃標的物之範圍、設備及所附系爭登記證容許之飼養雞隻種類、範圍使用租賃標的物。詎料，被告除飼養與系爭登記證顯不相符之白羽種雞外，更擅自改建租賃標的物，自行增設連接走道、飼料桶、水簾、飼料舍等與系爭登記證所載容許設施不相符之新增設備，前開情事已然違反系爭租約第2條及第5條中段甚明。

2.被告違反系爭租約第2條第6項第3款後段部分：前開情事經嘉義縣政府察知，分別於111年7月遭裁處1萬元（註：此部分被告已有繳納）；再於112年4月因同樣情事遭嘉義縣政府再度開罰6萬元，原告隨即將裁罰函文寄送被告，詎料被告對此置之不理，原告未免後續遭受撤銷系爭登記證或移送強制執行等不利益，遂於112年6月6日代行繳納完畢。核諸前開情事，被告同樣違反系爭租約第2條第6項第3款後段「如因可歸責於甲方之事由，發生損害於他人或遭任何行政罰款處分時，應由甲方負責」甚明。

3.為此，爰依系爭租約第9條中段「未違約一方得請求其他損害賠償，並得終止本契約」終止兩造租賃契約，並以民事起訴狀為原告終止契約之意思表示，於被告收受本書狀即生終

止法律效果，原告自得援依系爭租約第10條、民法第455條及第767條第1項中段請求被告將系爭畜牧場回復原狀後騰空返還原告。

㈢被告違反系爭備忘錄各款，原告自得終止兩造契約並請求返還系爭土地與地上物。

1.被告違反系爭備忘錄第2條本文部分：系爭備忘錄第2條本文載明「經雙方協商，為確保雙方權利義務，甲、乙雙方均有義務於000年00月間重新締定租賃契約並進行公證並同意調整租賃關係與協調租金條件如下，雙方同意本備忘錄租金條件變更須經公證後始生效力」。由此可知，系爭備忘錄無法直接變更系爭租約之權利義務關係，系爭備忘錄係督促兩造應於111年9月前應依照系爭備忘錄所載條件重新締結租賃契約以更新原租賃契約之權利義務關係，故111年9月底前重新締結租賃契約並持之公證乃兩造應負擔之義務。然而，原告早於111年3月提供所有申辦資料，被告在系爭備忘錄約定簽署新約之時間（111年9月30日）前全然未進行容許變更之相關作業，竟遲至111年10月28日始第一次送件，前後超過半年被告均無動靜，被告甚於111年9月原告提醒要依照系爭備忘錄第2條履行時拒絕辦理換約與新約公證，被告違反系爭備忘錄第2條規定，至為明確。

2.被告違反系爭備忘錄第4條第3項「…或無法達成經營目的時…」部分：系爭登記證證明被告租用系爭畜牧場僅能依照系爭登記證飼養有色肉雞，然被告卻違反系爭登記證規定飼養種雞，並以此為其簽署備忘錄之經營目的（參系爭備忘錄第1條「經營目的內容如下：⑴飼養標準產能：20,000隻羽種母雞」），本件系爭畜牧場顯然無法達到系爭備忘錄所要求之經營目的。

3.爰依系爭備忘錄第4條第3項後段「甲方或乙方得主張終止租賃契約」終止原租賃契約（即系爭租約），並以民事起訴狀為原告終止契約之意思表示，於被告收受本書狀即生終止法律效果，原告自得援依系爭租約第10條、民法第455條及第

767條第1項中段請求被告將系爭畜牧場回復原狀後騰空返還原告。

㈣前述㈡、㈢終止契約請求權競合行使而產生兩造租賃契約向後失效之法效果，復依系爭租約第10條及民法第455條、第767條第1項中段規定請求鈞院判准如訴之聲明。

㈤被告違法使用系爭土地及地上物，應返還相當於租金之不當得利，即依系爭租約第8條每年租金42萬元計算，每月35,000元之租金，爰依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得利。

㈥並聲明：如前開變更後聲明所示。

二、被告則以：

㈠就原告主張違反系爭租約部分：

1.於系爭租約簽立之時，兩造亦有簽立種雞合作飼養契約書，足徵原告明知被告承租系爭畜牧場本為養殖種雞之用，顯見原告對於租賃契約簽立之始畜牧場內有飼養種雞之事實，實難諉為不知，況原告根本未提供飼養白羽種雞之適當畜牧場所，亦與民法第423條規定有違，遑論兩造所簽訂租賃契約之始，原告即知被告有飼養白羽種雞，且當時亦由原告所代養，則被告究有何違約之具體行為？顯有疑問。

2.又依系爭租約第5條約定：甲方（即被告）有擴建、改建、維修地上物（含建物、養雞等相關設施）之需要時，乙方無條件同意等語可知，被告於系爭畜牧場內自得有擴建、改建、維修地上物權利，且原告須無條件同意。證人葉玫君亦自承原告並無表示不同意被告改建雞舍，原告夫婦兩人仍持續代飼養雞，無任何反對意見，顯屬默示同意意思表示且樂見其成，則被告既為養雞所需增設相關設備，有何違約之舉？亦非無疑。

3.另依系爭租約第2條第6項第1款「上述土地之地上物、雞舍及其他相關設施等均為乙方所有，乙方並應保證下列事項之完成：⑴乙方應提供畜牧場登記證供甲方經營使用」、第3條約定「雞場營運所需資材、人事、管理主張由甲方負責，

乙方不得干涉，甲方有衍生之地方事務，並由甲方主動請求乙方協助時，乙方有義務協助處理」，被告乃依系爭租約要求原告應依約提供足以達到飼養目的之畜牧場登記證並配合辦理變更或擴張容許範圍之配合義務，詎原告藉此要脅被告如不調漲租金即拒為配合辦理，並以連續檢舉作為要脅，因原告當時在現場深知被告已投入千萬成本，僅要透過檢舉手段而被裁罰超過三次以上者即可以註銷畜牧場登記證（畜牧法第39條第1項第3款、第2項及同法第8條第2項），被告為免遭嘉義縣政府註銷畜牧場登記證致鉅額損失，方同意在原告配合變更或擴張容許範圍下，調漲租金自42萬元至150萬元，並於111年3月11日雙方簽訂系爭備忘錄。被告已盡可能加速申辦進度欲導正養雞場合法化，詎原告拒為配合，更多次無故檢舉造成申辦難度升高，則被告究有何違約之舉？恐非無疑。

4.至系爭租約第2條第6項第3款後段約定之前提為「另於本契約有效期間內，甲、乙方應共同注意安全並不得危害及污染鄰近農業生產及居住環境」等語，而被告既無危害及污染鄰近農業生產及居住環境之情，何有違反本條款之可能？

㈡就原告主張違反系爭備忘錄部分：

1.兩造於111年3月11日簽訂系爭備忘錄後，被告於111年10月28日第一次送件，其後縣政府通知因變更內容項目較多，建議全部以新申請案送件較妥適，於112年1月18日第二次送件，然因原告拒不簽名而遭嘉義縣新港鄉公所退件，被告又於112年8月0日再次重新送件即第三次送件，然原告迄今依然拒絕配合簽名。而依證人翁鈴茹之證述，足徵畜牧場迄今仍無法辦理種雞飼養之變更肇因於原告拒絕配合在申請文件上簽名，然於雙方簽訂系爭備忘錄後，原告理應配合變更或擴張容許範圍下，詎原告於明知被告向嘉義縣政府申辦過程中有義務且已經被告請求協助時，原告卻仍拒絕配合履行義務，且原告明知上情，除不配合上開申辦流程，竟夥同其配偶不斷連續檢舉，被告已盡可能加速申辦進度並辦理變更，

原告卻藉此拖延申辦進度致更加困難，是原告主張被告違約之情實係可歸責於原告之因素所致，何以原告得以據此終止系爭租約？

2.又依系爭備忘錄第3條「乙方於簽定備忘錄後應立即提供甲方指定之所有文件，並盡力配合辦理，若乙方違反配合義務，則甲方無依本備忘錄第二條約定履行之義務」及第4條第1項「為確保甲方依其經營目的繼續租用其牧場，乙方應協助甲方確保牧場得依法經營，乙方同意簽訂本備忘錄後立即提供所有文件供甲方重新申請種雞場容許，其費用由甲方負擔」、第2項「因乙方為牧場負責人，於本合約有效期間中，雙方同意且認知因甲方經營畜牧場須隨時依政府機關各項法令執行，乙方應依甲方指示即時地提供牧場章、負責人章、以及經營畜牧場所有文件交給甲方依法辦理，辦理費用原則由甲方支付，甲方保證不違法使用」之約定，並參酌證人蔣國棟之證述，足徵原告有配合辦理之義務，卻仍違反配合義務在先，導致被告已送件卻仍無法達到申辦變更完成，被告（即甲方）自無依系爭備忘錄第2條約定履行之義務，益證原告之主張顯無理由。

3.另關於系爭備忘錄第4條第3項部分，依民法第101條規定，原告惡意不配合簽名容許送件，導致被告違反備忘錄之約定，係惡意使條件成就，依法視為條件不成就，故原告無終止權。

㈢基上，依系爭租約原告應配合提出足以達到飼養白羽種雞使用目的之租賃義務之畜牧場登記證書及依約無條件同意增設設備之原告義務或配合辦理義務，且更由於原告及其配偶自導自演檢舉事件方致原告被裁罰，亦即裁罰均為不可歸責於被告之事由所致，原告之行為顯然違反禁反言原則及民法第149條權利濫用及誠信原則，益證原告實為違約之一方，其主張顯屬臨訟杜撰，要無可採等語，資為抗辯。

㈣並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如為被告不利判決，願供現金或等值之合作金庫商業銀行可轉讓定期存

單擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下：

㈠兩造於100年9月30日簽立系爭租約，契約存續期間自100年10月1日起至115年9月30日止。

㈡兩造嗣於111年3月11日簽立系爭備忘錄。

㈢嘉義縣政府在112年4月18日以原告①未辦理畜牧場負責人變更登記、②原雞舍增改建未辦理變更、③未辦理變更家禽種類為由，罰款6萬元，原告於112年6月6日繳納完畢。

㈣嘉義縣政府在112年8月22日以原告①未辦理畜牧場負責人變更登記、②未辦理變更家禽種類為由，罰款5萬元，原告在112年10月12日繳納完畢。

㈤被告有在111年10月28日、112年1月18日、112年8月1日送件辦理變更。

四、兩造爭執事項如下（參考協同兩造整理並協議簡化之爭執事項，並對照原告更正後之聲明加以修正）：

㈠原告請求確認兩造就系爭租約已無租賃關係存在，有無確認利益？原告得否提起確認兩造就系爭租約已無租賃關係存在之訴？

㈡原告得否依系爭租約第9條終止系爭租約？（亦即被告有無違反系爭租約第2條第1至5項使用規定？被告有無違反系爭租約第2條第6項第3款後段「另於本契約有效期間內，甲、乙方應共同注意安全並不得危害及污染鄰近農業生產及居住環境，如因可歸責於甲方之事由，發生損害於他人或遭任何行政罰款處分時，應由甲方負責」及第5條中段「但若於閒置土地增建設施或屬棟舍結構的改建，則需經乙方同意」之約定？）或依系爭備忘錄第4條第3項終止系爭租約？（亦即被告有無違反系爭備忘錄第2條本文之約定？或本件有無系爭備忘錄第4條第3項「無法達經營目的」之情形？）

㈢原告依系爭租約第10條及民法第455條、第767條第1項中段規定，請求被告將民事準備續狀訴之聲明第2項所載（即擅自搭設如附件二所示「管理室」、「防疫消毒室」、「資料

處理室」、「檢驗室」、「水塔房」、「機房」、「倉儲設施、儲蛋室」、「走廊」、「飼料桶基座」及「飼料室」）拆除後回復原狀（即回復「畜牧場登記證：系爭登記證；場名：系爭畜牧場；場址：系爭土地；場地面積：11,688平方公尺；地上物：如系爭使用執照所示」之原狀），並將系爭土地返還原告，有無理由？

㈣原告請求被告自112年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告35,000元，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠原告請求確認兩造就系爭租約已無租賃關係存在，並無確認利益，其所提前開確認之訴，為無理由：

1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，當事人主觀上認其在法律上地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨可參）。

2.經查，原告主張請求確認兩造就系爭租約已無租賃關係存在，係因被告否認有違約，致原告權利及法律關係陷於不確定之狀態，而為確認之聲請等語（見本院卷第424至425頁），惟原告既已在本件訴訟中請求被告返還系爭租賃物，即足以除去原告此種不安之狀態，依據前述說明，難認原告有受確認判決之法律上利益，是原告提起確認兩造間就系爭租約已無租賃關係存在之訴（即變更後訴之聲明第1項所示），並無確認利益，應予駁回。

㈡本件有系爭備忘錄第4條第3項「無法達經營目的」之情形，原告依系爭備忘錄第4條第3項終止兩造系爭租約，並依民法第455條規定，請求被告將系爭土地返還原告，為有理由：

1.查系爭備忘錄第4條第3項「……或無法達經營目的時，甲方

或乙方得主張終止租賃契約」（見本院卷第37頁）中所稱之的租賃契約，業據兩造陳稱原證1之系爭租約等語（見本院卷第222頁）。而參之嘉義縣政府111年7月13日函說明四記載：有關畜牧場出租予他人經營，該等畜牧場違反畜牧法之受裁罰對象，行政院農業委員會業以108年12月2日農牧字第1080236394號函釋說明二略以：【已取得畜牧場登記證書之畜牧場如有出租他人經營之事實，則畜牧場實際經營主體已變更】，已涉及畜牧法第8條第1項應申請登記事項變更之規定，又該變更登記之義務人，應係指原登記有案之畜牧場負責人，故如有未辦理變更登記之情形，應以原負責人為畜牧法第41條第1款之裁罰對象，爰本案依畜牧法第41條第1項規定，處1萬元以上5萬元以下罰鍰，並限於文到90日內改善等語（見本院卷第252頁），加上原告與被告亦於111年2月28日起終止種雞合作飼養等情，此據被告提出兩造簽訂之終止契約書為證（見本院卷第159頁），顯見原告於111年2月28日之後已不再參與系爭畜牧場內雞隻之飼養，則其後兩造於系爭備忘錄第1條約定：甲方承租乙方「進利畜牧場」，承租標的及經營目的內容如下：⑴飼養標準產能：20,000羽種母雞（見本院卷第37頁），可見原告同意出租系爭畜牧場給被告經營飼養羽種母雞，被告就系爭畜牧場即屬實際經營主體，而被告自承其有擴建畜牧設備（見本院卷第433頁），自應依畜牧法第8條第1項之規定變更系爭畜牧場之負責人及主要管理人員、主要畜牧設施與飼養家禽種類及規模，惟對照被告提出的申請文件（見本院卷第181至213頁），均是以原告為申請人，即便申請獲准，被告既然承租系爭畜牧場而為實際經營者，在未變更系爭畜牧場負責人之情形下，即屬名不副實，系爭畜牧場依舊會因持續違反前開畜牧法之規定遭行政機關裁罰，兩造就此均無法遵守系爭備忘錄第4條第1項、第2項所載之「依法經營」、「不違法使用」之雙方義務，仍處於違法經營之狀態，顯然無法達到系爭備忘錄第1條所約定之經營目的。據此，原告依系爭備忘錄第4條第3項

終止系爭租約以起訴狀為終止系爭租約之意思表示，即屬有據。又上開起訴狀並於112年9月28日送達被告（見本院卷第103頁），系爭租約即於112年9月28日終止。另原告既表明其為終止契約請求權競合行使，而所謂請求權競合，乃同一債權人與債務人間，因同一之單一事實以同一給付目的之數個請求權之併存，有請求權之債權人，得就數請求權選擇行使其一，請求權之行使已達目的者，其他請求權即行消滅，如未達目的者，仍得行使其他請求權而言，是本院既認定原告依系爭備忘錄第4條第3項終止兩造系爭租約，為有理由，則原告其餘主張被告違反系爭租約或系爭備忘錄部分，就是否可終止系爭租約部分，即無審酌之必要，併此敘明。

2.本件系爭租約既經終止，系爭租賃關係已消滅，原告依民法第455條規定，請求被告將系爭土地返還原告，為有理由，應予准許。

㈢原告請求被告應將坐落系爭土地上擅自搭設如附件二所示「管理室」、「防疫消毒室」、「資料處理室」、「檢驗室」、「水塔房」、「機房」、「倉儲設施、儲蛋室」、「走廊」、「飼料桶基座」及「飼料室」拆除後，將「畜牧場登記證：系爭登記證；場名：系爭畜牧場；場址：系爭土地；場地面積：11,688平方公尺；地上物：如系爭使用執照所示」回復原狀，並無理由：

1.原告主張被告除飼養與系爭登記證顯不相符之白羽種雞外，更擅自改建租賃標的物，自行增設連接走道、飼料桶、水簾、飼料舍等與系爭登記證所載容許設施不相符之新增設備，前開情事已然違反系爭租約第2條及第5條中段等語。

2.惟查，依據證人即原告配偶葉玫君於本院審理時證述：本院卷第298、301、304、307頁之種雞合作飼養契約書係原告所親簽；伊之前在系爭畜牧場做飼養員，從100年11月1日到111年2月28日；原告從100年11月1日跟伊一樣在卜蜂養雞，系爭土地租給卜蜂後飼養雞隻的種類是種雞，沒有別的，伊會區別種雞和有色肉雞，原告也會等語（見本院卷第336、

339頁），可見原告曾與被告簽訂種雞合作飼養契約書，並在系爭土地飼養種雞，接著在與被告終止種雞飼養合作之後又與被告簽訂系爭備忘錄同意被告承租系爭畜牧場以飼養羽種母雞為經營目的，堪認原告已同意被告在系爭土地上飼養種雞，被告並無違反系爭租約第2條有關飼養與系爭登記證顯不相符之白羽種雞之情事。又據證人葉玫君證稱：被告有在系爭土地上閒置土地有增建設施或屬棟舍結構之改建，伊跟原告在100年到111年期間都在系爭土地上工作，對卜蜂上開改建沒有表示不同意等語（見本院卷第346至347頁），顯見原告在系爭土地工作對於被告在附件二（見本院卷第73頁）所為之與原先系爭登記證所載容許設施不相符之新增設備並未明示反對，堪認已默示同意，顯非被告擅自搭設。而依據系爭租約第5條「甲方有擴建、改建、維修地上物（含建物、養雞等相關設施）之需要時，乙方無條件同意。但若於閒置土地增建設施或屬棟舍結構的改建，則需經乙方同意。於租賃期間內上述所列甲方之增建、改建物，租賃期滿時無償歸乙方」之約定，系爭租約雖因原告終止而消滅，則原告既已默示同意被告於租賃期間所為之增建及改建物，或有原告依前開約定應無條件同意之擴建、改建、維修地上物，故此部分之增建及改建物依系爭租約第5條之精神應無償歸原告，是原告主張依系爭租約第10條、民法第767條第1項中段規定，請求被告應將坐落系爭土地上擅自搭設如附件二所示「管理室」、「防疫消毒室」、「資料處理室」、「檢驗室」、「水塔房」、「機房」、「倉儲設施、儲蛋室」、「走廊」、「飼料桶基座」及「飼料室」拆除後，將「畜牧場登記證：系爭登記證；場名：系爭畜牧場；場址：系爭土地；場地面積：11,688平方公尺；地上物：如系爭使用執照所示」回復原狀，即無理由。

㈣原告請求被告自113年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告35,000元，為有理由：

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

益，民法第179條前段定有明文。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第181條著有規定。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人房屋或土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

2.系爭租約業於112年9月28日終止，被告迄今仍在使用使用系爭土地及地上物，即屬無權占用。而無權占有他人土地及地上物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故被告無法律上原因占用系爭土地及地上物，而獲得相當於租金之利益，並致原告受損害，故原告依民法第179條所規定不當得利返還請求權，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

3.依系爭租約第8條約定租金每年42萬元，每年租金於當年度10月1日（含）前一次預付1年租金（見本院卷第24頁），故換算每月租金為35,000元。而據證人葉玫君證稱：有收到被告給112年、113年的租金等語（見本院卷第345、347頁），亦即被告租金已支付到113年9月份。是原告依前開不當得利返還請求權，請求被告自113年10月1日起至返還系爭土地前，按月給付原告相當於租金之不當得利35,000元，亦屬有據。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，原告主張本件有系爭備忘錄第4條第3項「無法達成經營目的」之情形，並依系爭備忘錄第4條第3項終止系爭租約，應為可採。從而，原告依據民法第455條、第179條規定，請求被告返還系爭土地，暨請求被告自113年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付35,000元，自屬正當，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰

不一一贅述，附此敘明。

八、本件兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌兩造勝敗之情節，認本件訴訟費用仍由被告全部負擔為適當，併此說明。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　3　　日

民事第一庭法　官　周欣怡

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　3　　日

書記官　葉昱琳