

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第669號

原告 楊淑文
訴訟代理人 陳澤嘉律師
賴巧淳律師

被告 陳育峰

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年12月18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000○0地號、同段981之2地號土地及將其上鋼骨構造農業設施（溫室）內一切物品騰空後遷讓返還予原告，並將伸縮大門遙控器以良品歸還。
- 二、被告應給付原告新臺幣（以下同）44,000元及自113年10月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自113年9月1日起至返還前項土地及其上鋼骨構造農業設施（溫室）之日止，按月給付原告11,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決主文第一項，於原告以1,151,007元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以3,453,022元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決主文第二項得假執行。但被告如以44,000元及按月以11,000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。本件原告訴之聲明第1項原為：被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○○段000○0○000○0地號土地（下稱系爭土地）及其上鋼骨構造農業設施（溫室，下稱系爭溫室）內騰空遷讓返還予原告，並將伸縮大門遙控器以良品歸還。嗣於113年10月1

01 1日具狀更正為被告應將系爭土地及坐落系爭土地上之系爭
02 溫室內一切物品騰空後遷讓返還予原告，並將伸縮大門遙控
03 器以良品歸還。核原告所為，係補充、更正事實上或法律上
04 之陳述，揆諸前開法條，並無不合，自應准許。

05 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
06 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
07 論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 (一)原告與被告於112年8月28日簽立「溫室農場出租合約書」

11 (下稱系爭出租合約書)，約定由被告承租系爭土地及其上
12 系爭溫室，租金每月11,000元，租期至117年8月28日止。不
13 料，被告竟自113年2月起未付租金，原告屢次催告給付，均
14 未獲置理，直至113年5月29日以竹崎灣橋郵局第000015號存
15 證信函催繳租金，被告方於113年6月19日補繳3、4月租金。
16 惟113年5月起租金至今均未繳納，經多次催告繳納無果。原
17 告於113年8月16日委請陳澤嘉律師與被告聯繫，雙方同意系
18 爭出租合約書效力自113年8月31日終止。被告並承諾於113
19 年8月31日前應將土地上非屬原告之物品全部騰空並返還土
20 地；另應於7日內給付積欠之113年5月至8月之租金共44,000
21 元。惟被告迄今尚未履行。

22 (二)兩造已合意終止系爭出租合約書，被告無使用系爭土地及其
23 上溫室之合法權源，而被告仍占有系爭土地及其上溫室即屬
24 無權占有，原告自得依民法第455條、第767條第1項前段規
25 定，以及系爭出租合約書第2條、第6條約定，請求被告恢復
26 原狀，並將系爭土地及其上溫室返還予原告，並歸還伸縮大
27 門遙控器。

28 (三)被告積欠自113年5月起至同年8月止共4個月合計44,000元租
29 金，自應依系爭出租合約書第3條約定，給付所積欠之租
30 金。又被告無權占用系爭土地及其上溫室，受有相當於租金
31 之不當得利，致原告受有損害，原告爰依民法第179條規

01 定，請求被告給付相當於租金之不當得利。

02 (四)並聲明：1.被告應將坐落系爭土地及其上系爭溫室內一切物
03 品騰空後遷讓返還予原告，並將伸縮大門遙控器以良品歸
04 還。2.被告應給付原告44,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年9月1日起
06 至返還上開土地及其上系爭溫室之日止，按月給付原告11,0
07 00元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟於本院審理中曾到庭陳
09 述略以：伊承認有跟陳澤嘉律師講說伊要清空，但沒有說要
10 給付租金。伊之前從來沒有積欠過租金，後來沒有付是有原
11 因的，因為原告讓外勞在後面的地種菜，門未關而使2、30
12 隻野狗進入，導致伊準備要種植的東西變成一堆爛泥，伊賠
13 了好幾十萬等語，資為抗辯。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告為系爭土地及其上系爭溫室之所有人，被告為承租人，
16 兩造間租賃關係已經合意終止，原告得對被告行使所有物返
17 還請求權。

18 1.原告主張，系爭土地及系爭溫室為原告所有，原告與被告簽
19 立系爭出租合約書，約定由被告承租系爭土地及其上系爭溫
20 室，每月之租金11,000元應於每月10日以前繳納，租期至11
21 7年8月28日止，因被告積欠113年5、6、7、8月份租金，原
22 告委請陳澤嘉律師與被告聯繫，代原告表示解約及催繳租
23 金，雙方已經同意系爭租賃關係於113年8月31日終止（律師
24 函誤載為解除），被告承諾於113年8月31日前將系爭土地上
25 非屬其本人所有之物品全部清空並返還土地，及於7日內給
26 付積欠之租金44,000元等情，已據原告提出被告不爭執形式
27 真正之系爭土地所有權狀、系爭出租合約書、律師函為證
28 （見本院卷第17至19頁、第25至31頁）。原告依前開律師函
29 限期被告於7日內給付積欠租金44,000元，並將系爭土地及
30 將其上系爭溫室騰空後返還予原告，該律師函已經於113年8
31 月19日由被告簽收，亦經原告提出律師函回執由本院核閱屬

01 實，被告當庭自承有向陳澤嘉律師表示同意清空等語（見本
02 院卷第62至63頁），因此兩造間就系爭土地及其上系爭溫室
03 之租賃契約已經於113年8月31日合意終止，可以認定。

04 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。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；承租人於租賃關係終
06 止後，應返還租賃物，民法第767條第1項前、中段，第455
07 條前段分別定有明文。兩造間租賃關係既已終止，被告已經
08 喪失繼續占有系爭土地、系爭溫室之占有權源，依前開法提
09 規定，原告請求系爭土地連同系爭溫室遷讓返還給原告，已
10 非無據。

11 3.被告雖抗辯：原告讓外勞在伊承租後面的地種菜，沒有關門
12 讓3、30隻野狗進去裡面，伊趕不走等語，似在抗辯原告未
13 於租賃關係存續中保持租賃物合於約定使用、收益之狀態。
14 但所謂外勞種菜之土地是指系爭土地或該地後方之其他土
15 地？不明！野狗侵入是否為原告所為？不明！本院當庭改期
16 並命被告至遲於下次庭期10日前提出答辯狀敘明答辯之法律
17 上理由，被告迄未提出，難認其前開抗辯為有理由。

18 4.再依系爭出租合約書第二條約定：（前略）甲方（指原告）
19 給乙方（指被告）伸縮大門遙控器一只，（中略）合約到期
20 歸還遙控器務必是良品，否則乙方自行處理至良品歸還；第
21 六條增加設施約定：甲方同意乙方增設休息室、流動廁所、
22 冷藏室等。但須注意環境及衛生，合約到期乙方要恢復原狀
23 交給甲方。如前所述，兩造已經合意終止租賃關係，原告自
24 得依系爭出租合約書第二、六條約定，請求被告將系爭溫室
25 內一切物品騰空、伸縮大門遙控器以良品返還。

26 5.從而，原告請求被告將系爭土地及其上系爭溫室內一切物品
27 騰空後遷讓返還予原告，於法有據，應予准許。

28 (二)原告得依租賃關係及民法第179條規定，請求被告給付所積
29 欠租金44,000元，及自113年9月1日起至返還系爭土地及系
30 爭溫室之日止，按月給付相當於租金之不當得利11,000
31 元。

01 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
06 第2項分別定有明文。系爭出租合約書第三條租金約定：溫
07 室和濃第2筆每月租金11,000元於每月的初10日以前匯入楊
08 淑文指定的帳戶。原告請求被告給付之前述租金即有確定期
09 限，被告不爭執積欠原告5、6、7、8月份租金共44,000元未
10 支付，則原告請求被告給付44,000元部分，於法有據，應予
11 准許。

12 2.再者，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
13 其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質
14 不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但
15 書分別規定甚明。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租
16 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
17 判決意旨參照）。故所有人自得依不當得利之規定，請求無
18 權占用其所有物者返還相當於該等所有物租金之不當得利。
19 原告為系爭土地、系爭溫室所有人，被告於租約終止後仍繼
20 續占用系爭土地、系爭溫室，當然受有相當租金之不當得
21 利，故原告請求被告自租約終止之翌日即113年9月1日起至
22 騰空遷讓返還系爭土地、系爭溫室予原告之日止，按月給付
23 原告11,000元，為有理由。

24 (三)綜上所述，原告依系爭租約、所有物返還請求權、不當得利
25 之法律關係，請求被告將系爭土地及將其上系爭溫室內一切
26 物品騰空後遷讓返還給原告，並將伸縮大門遙控器以良品返
27 還；給付原告44,000元及自起訴狀繕本送達翌日即113年10
28 月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年9
29 月1日起至返還系爭土地、系爭溫室之日止，按月給付原告1
30 1,000元，均有理由，應予准許。

31 四、本判決主文所命給付之價額未逾500,000元者，依民事訴訟

01 法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行(原告就
02 此陳明願供擔保宣告假執行，僅在促請本院注意，毋庸為准
03 駁諭知)；其他非屬職權宣告假執行之勝訴部分，則依原告
04 之聲明酌定擔保金准之。另由本院依職權宣告被告各供擔保
05 得免為假執行。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

10 民事第二庭 法官 陳思睿

11 以上正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

15 書記官 吳佩芬