

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第184號

原告 謝翁月娥

謝俊棟

謝俊欽

上三人共同

訴訟代理人 王友正律師

被告 御閣建設有限公司

法定代理人 林子涵

訴訟代理人 簡坤山律師

林玉卿律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地上如宜蘭縣羅東地政事務所113年7月1日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A1（面積165.85平方公尺、鐵架一層鐵皮屋）、C1（面積77.59平方公尺、花圃）所示之地上物拆除，將占用土地返還予原告謝翁月娥。
- 二、被告應自113年5月30日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告謝翁月娥新臺幣（下同）7,750元。
- 三、被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地上如附圖編號A2（面積120.92平方公尺、鐵架一層鐵皮屋）、B（面積13.81平方公尺、鐵製貨櫃）、C2（面積67.42平方公尺、花圃）、D（面積0.89平方公尺、鐵架廣告看板）所示之地上物拆除，將占用土地返還予原告謝俊棟、謝俊欽。
- 四、被告應自113年5月30日起至返還第3項所示土地之日止，按月給付原告謝俊棟、謝俊欽7,750元。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

01 六、本判決第1項於原告謝翁月娥以253萬2,000元為被告供擔保
02 後，得假執行；但被告如以759萬5,815元為原告謝翁月娥預
03 供擔保，得免為假執行。

04 七、本判決第2項於每期屆至時，原告謝翁月娥以2,600元為被告
05 供擔保後，得假執行；但被告如每期以7,750元為原告謝翁
06 月娥預供擔保，得免為假執行。

07 八、本判決第3項於原告謝俊棟、謝俊欽以211萬2,000元為被告
08 供擔保後，得假執行；但被告如以633萬5,254元為原告謝俊
09 棟、謝俊欽預供擔保，得免為假執行。

10 九、本判決第4項於每期屆至時，原告謝俊棟、謝俊欽以2,600元
11 為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以7,750元為原
12 告謝俊棟、謝俊欽預供擔保，得免為假執行。

13 事實及理由

14 壹、程序事項

15 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應
16 受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補
17 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。
18 民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條有明文規定。原告
19 起訴時聲明：(一)被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000○
20 地○○○○○○000地號土地)上如起訴狀附圖A部分地上物
21 (面積48.6平方公尺，以實測為準)拆除，將該部分土地返
22 還予原告謝翁月娥(下稱謝翁月娥)，並自起訴狀繕本送達
23 翌日起至返還土地之日止，按月給付謝翁月娥7,750元。(二)
24 被告應將同段692地號土地(下稱系爭692地號土地，或與系
25 爭691地號土地合稱系爭土地)上如起訴狀附圖B部分地上物
26 (面積48.6平方公尺，以實測為準)拆除，將該部分土地返
27 還予原告謝俊棟、謝俊欽(下稱謝俊棟、謝俊欽)，並自起
28 訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付謝俊棟、
29 謝俊欽7,750元。嗣後變更聲明為(一)被告應將坐落系爭691土
30 地上如附圖編號A1、C1所示地上物拆除，將該部分土地返還
31 予謝翁月娥，暨自113年5月29日準備狀繕本送達後至返還上

01 開土地之日止，按月給付謝翁月娥7,750元。(二)被告應將坐
02 落系爭692土地上如附圖編號A2、B、C2、D（以上與附圖編
03 號A1、C1合稱系爭地上物）所示地上物拆除，將該部分土地
04 返還予謝俊棟、謝俊欽，暨自113年5月29日準備狀繕本送達
05 後至返還土地之日止，按月給付謝俊棟、謝俊欽7,750元
06 （見本院卷第183頁、第185頁、第219頁）。查上述關於請
07 求拆除範圍之變更僅屬更正事實上及法律上之陳述，關於請
08 求相當租金之不當得利數額之變更僅屬減縮應受判決事項之
09 聲明，依前述說明，於法均無不合，應予准許。

10 貳、實體事項

11 一、原告主張：系爭土地其中系爭691土地為謝翁月娥所有，系
12 爭692土地則為謝俊棟、謝俊欽所有。系爭土地上並坐落有
13 被告為事實上處分權人之系爭地上物。然系爭地上物並無占
14 有使用系爭土地之合法權源，已屬無權占有，且被告亦無法
15 律上之原因而獲有相當租金之不當得利。是被告自應拆除系
16 爭地上物，將占用土地分別返還原告，以及分別給付原告相
17 當租金之不當得利。為此，爰依民法第767條第1項前段、第
18 179條規定提起本件訴訟等語，求為判決如前所述，併陳明
19 願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：兩造間就系爭土地原訂租約之租期於112年9月30
21 日屆滿後，被告仍就租賃物為使用收益，原告不僅未即表示
22 反對，更持續收取租金，故兩造間視為以不定期限繼續租
23 約。且嗣後原告雖主張終止租約，但原告終止租約並不合於
24 土地法第103條之規定，兩造間就系爭土地仍有不定期租賃
25 關係存在，故原告請求並無理由等語為辯。並聲明：(一)原告
26 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
27 行。

28 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第220頁至第221頁，依判決格
29 式增刪）

30 (一)系爭691土地為謝翁月娥所有、系爭692土地為謝俊棟、謝俊
31 欽所有。

01 (二)系爭土地上目前坐落有被告為事實上處分權人之系爭地上
02 物。

03 (三)謝翁月娥、訴外人謝文棋於107年3月12日就系爭土地與被告
04 簽訂土地租用契約書，約定租期107年3月20日起至109年3
05 月19日、每月租金1萬4,000元、押金2萬8,000元（下稱第一
06 次租賃契約）。原告復於110年10月間就系爭土地與被告簽
07 訂土地租用契約書，約定租期110年10月1日起至112年9月30
08 日止、押金28,000元、每月租金1萬5,500元（下稱第二次租
09 賃契約）。

10 (四)第一次租賃契約書記載出租人已收畢押金2萬8,000元、107
11 年3月至5月租金每月各1萬4,000元。被告有開立票面金額1
12 萬4,000元、發票日為107年6月至110年12月之每月20日之支
13 票交出租人收執，票據均已兌現；被告另開立票面金額為1
14 萬5,500元、發票日為111年1月至112年12月之每月20日之支
15 票交原告收執，票據均已兌現。

16 (五)謝俊棟之配偶林秀美有於112年11月21日以通訊軟體提供謝
17 俊棟之臺灣銀行信義分行帳戶存摺照片予被告。

18 (六)被告有給付謝翁月娥2萬5,000元以補貼111、112年度系爭土
19 地地價稅金。

20 (七)原告於112年12月14日以冬山郵局存證號碼48號存證信函通
21 知被告系爭土地租期已於112年9月30日屆滿，所有權人不願
22 續租，被告應於112年12月31日拆除系爭地上物並恢復系爭
23 土地原狀。被告有收受上開存證信函。

24 (八)原告於113年2月20日以冬山郵局存證號碼3號存證信函通知
25 被告系爭土地租期已屆滿，系爭土地另有用途，不再續租，
26 被告應於113年2月29日前拆除地上物恢復原狀等情。被告有
27 收受上開存證信函。

28 (九)原告以113年5月29日準備狀繕本送達作為終止租約之意思表
29 示，被告於同日收受送達。

30 四、原告進而主張，系爭地上物係無權占有系爭土地，被告並獲
31 有相當租金之不當得利等情，被告則否認之，並以前詞為

01 辯，是經整理後，確認本件應審酌之爭點為：(一)第二次租賃
02 契約租期屆滿後，兩造就系爭土地是否成立不定期之租賃關
03 係？(二)兩造間就系爭土地如存不定期租賃關係，原告主張已
04 終止租約，有無理由？(三)原告為聲明所示之請求有無理由？
05 茲分敘如下：

06 五、爭點一、第二次租賃契約租期屆滿後，兩造就系爭土地以不
07 定期繼續租賃關係：

08 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
09 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
10 表示反對之意思者，視為以不定期繼續契約，民法第450
11 條第1項、第451條分別定有明文。故租賃定有期限者，依民
12 法第450條第1項規定，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。而
13 基於私法自治、契約自由及意思自主等原則，租賃期限得經
14 當事人合意予以延長，固不待言。縱令當事人未曾合意延長
15 期限，倘有「租賃期限屆滿後承租人仍為租賃物之使用收
16 益」及「出租人不即表示反對之意思」之情形，因多半已得
17 推認出租人意欲繼續租賃契約，且可避免承租人陷於不安定
18 之窘境，同法第451條特別規定將之視為以不定期繼續契
19 約，以防無益之爭論並保護承租人（該條立法理由及本院55
20 年台上字第 276號判例意旨參照）。準此，定有期限租賃之
21 出租人不欲續租者，須於訂約時、期限屆滿前或屆滿後，向
22 承租人具體、明白表示期滿後不再續租或續租應另訂租約之
23 反對意思，使承租人有所預期，且不得任由承租人繼續為租
24 賃物之使用收益。至出租人僅就定期租賃原已具有之法律效
25 果為重申之約定，尚不發生阻止續約之效力。（最高法院10
26 1年度台上字第1398號民事判決參照）亦即出租人於訂約之
27 際，苟未訂明「期滿後絕不續租或續租應另訂契約」、「除
28 經出租人同意續租外，應即日遷讓交還房屋」或其他相類之
29 情形者，於「不即表示反對之意思」條件成就時，租賃契約
30 當然更新為不定期租賃關係，無待於契約當事人之重為要
31 約或承諾（最高法院108年度台上字第2529號判決、82年度

01 台上字第1102號判決參照)。

02 (二)查第二次租賃契約第3條雖約定：「甲(按指原告)乙(按
03 指被告)雙方同意租期自民國110年10月1日起至民國112年9
04 月30日止，計二年為限，年期滿經雙方同意得重新訂定租約
05 續租，如甲方不同意續租或乙方未續承租，乙方自願無條件
06 放棄地上物所有權，任憑甲方處置」，此有第二次租賃契約
07 在卷可憑(見本院卷第79頁)。而該條中段所稱「年期滿經
08 雙方同意得重新訂定租約續租」，無非定期租賃契約原有法
09 律效果之重申，並未具體、明白表示期滿後不再續租之意
10 思，並不能排除民法第451條規定之適用；再者，「如甲方
11 不同意續租或乙方未續承租，乙方自願無條件放棄地上物所
12 有權，任憑甲方處置」，則係針對未續租時雙方權利義務之
13 約定，亦不影響上述條文中段約定之性質。至於原告固再以
14 被告於第一次租賃契約租期屆滿後，仍有再與原告簽訂第二
15 次租賃契約，顯見兩造間約定租賃契約租期屆滿後，需重新
16 簽訂租約等情，惟查，第一次租賃契約與第二次租賃契約之
17 出租人並非完全同一，已難認此係契約書所稱重新訂定租約
18 續租之情形，且第二次租賃契約期滿後有無民法第451條之
19 適用，自應以上述第二次租賃契約之約定內容為準，自不能
20 以第一次租賃契約期滿後，兩造有另訂第二次租賃契約，即
21 遽認兩造係約定第二次租賃契約期滿後如欲續租需另簽約。
22 故原告以第二次租賃契約已約明租約到期後需另立租約為
23 由，主張縱原告任由被告於租期屆滿後仍為租賃物使用收
24 益，仍不能適用民法第451條規定而發生擬制以不定期限繼
25 續契約之效力云云，即非可採。

26 (三)再查，兩造曾訂定第二次租賃契約，租期至112年9月30日屆
27 滿，被告仍繼續以系爭地上物就系爭土地為使用收益。而被
28 告開立票面金額為1萬5,500元、發票日為111年1月至112年1
29 2月之每月20日之支票，亦均經原告逐期兌現乙情，此為兩
30 造所不爭，足認原告於第二次租賃契約租期屆滿後，原告對
31 於被告以系爭地上物繼續占有使用系爭土地，並未表示反

01 對，更持續兌現被告所用以支付租金之支票，顯已符合民法
02 第451條所規定以不定期限繼續租賃關係。更何況，兩造亦
03 不爭執謝俊棟之配偶林秀美有於112年11月21日以通訊軟體
04 提供謝俊棟之銀行帳戶存摺照片予被告；被告復於112年11
05 月21日給付2萬5,000元予謝翁月娥，以補貼系爭土地111、1
06 12年度土地地價稅金乙情，若原告已表示反對被告繼續租賃
07 之意，自無可能於第二次租賃契約租期屆滿後，再有提供帳
08 戶供被告匯入租金使用，或收取被告所補貼之地價稅金。從
09 而，第二次租賃契約租期屆滿後，被告仍為系爭土地之使用
10 收益，原告不即表示反對之意思，依前述說明，即視為兩造
11 以不定期限繼續契約。

12 六、爭點二、兩造間雖就系爭土地成立不定期租賃關係，但原告
13 嗣後主張已終止租約，應屬可採：

14 (一)按土地法第103條之規定，並非禁止租用基地建築房屋之契
15 約附有解除條件，亦不排除民法所定解除條件成就之效果，
16 出租人與承租人如有出租人需用土地，隨時可請求返還基地
17 之特約，自應解為附有解除條件，於條件成就時，租約失其
18 效力，出租人即得收回基地（最高法院40年度台上字第1636
19 號民事判決先例、87年度台上字第1525號民事判決參照）。

20 (二)查第二次租賃契約第13條約定「甲乙雙方同意，若甲方因事
21 實之需要，甲方得終止租約，乙方絕無異議」，此有第二次
22 租賃契約可稽（見本院卷第81頁）。是此一約定係以「原告
23 因事實上之需要」作為原告得終止租約之事由，尚非土地法
24 第103條所禁止，故此約定未違反強制規定，應為有效。故
25 第二次租賃契約既約定原告因事實上之需要得終止租約，即
26 無不許原告於條件成就時收回系爭土地之理。故第二次租賃
27 契約既已明訂終止之事由，若有符合之事由，原告自得據以
28 終止租約，收回土地。

29 (三)經審酌系爭土地坐落宜蘭縣冬山鄉緊鄰義成路3段，周遭住
30 宅商家眾多，上述義成路為往來羅東之要道，車輛往來頻
31 繁。目前系爭土地上有系爭地上物坐落，部分空地可見室內

01 裝潢建材、工程器具與材料等物堆置。而附圖編號A1、A2地
02 上物屋內則可見辦公桌椅，據在場人表示，此為被告之辦公
03 室，辦公室內尚有堆置傢俱，後方增建有堆置器械、零件
04 等，此均經本院現場勘驗明確，有勘驗筆錄與照片可參。是
05 以系爭土地地處市區，住商皆宜，原告自得評估己身需求或
06 利益以求系爭土地最大地利之發揮。而被告雖於系爭地上物
07 設置辦公室，但並非登記營業處所，顯然被告應另有辦公空
08 間；且系爭地上物為鐵架一層鐵皮屋、花圃、售屋廣告等，
09 且目前尚堆置工程器具、建材、零件與傢俱，顯然被告利用
10 系爭地上物充其量為昔日所興建房屋之銷售處所。又被告自
11 第一次租賃契約於107年租系爭土地迄第2次租賃契約期限屆
12 至，亦約5年，以目前系爭地上物之堆置現狀而言，被告應
13 已完成當初租地目的。更何況，被告係屬法人，並非有居住
14 生活需求之弱勢承租者，是上述第二次租賃契約第13條約定
15 亦不會導致承租者會面臨無屋可住之窘境。此外，原告於11
16 3年2月20日即以冬山郵局存證號碼3號存證信函通知被告系
17 爭土地另有用途，已提供被告另覓場所之緩衝。又原告並向
18 宜蘭縣政府申請將系爭土地作為停車場經營使用，經宜蘭縣
19 政府准予籌設，此有宜蘭縣停車場經營登記申請書、宜蘭縣
20 政府113年7月26日府交停字第1130109838號函在卷可稽（見
21 本院卷第189頁至第207頁），足認原告主張第二次租賃契約
22 屆滿後，就系爭土地確有事實上之需要，而依上述約定於11
23 3年5月29日對被告為終止租約，即屬合法有理。

24 七、原告為聲明所示之請求為有理由：

25 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查原告為
28 系爭土地之所有權人，被告於兩造間不定期租約終止後，即
29 屬無占有系爭土地之合法權源，被告仍以系爭地上物占有系
30 爭土地，原告自得依前開規定請求被告拆除系爭地上物，並
31 分別返還系爭土地。

01 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
03 179條定有明文。次按依不當得利之法則請求返還不當得
04 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
05 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
06 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
07 相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上
08 字第1695號判決參照）。查被告占有系爭土地受有利益，致
09 原告受有損害，被告原以兩造間租約作為法律上之原因，然
10 該法律上之原因其後已因原告終止租約而不存在，故原告得
11 依前開規定請求被告返還相當於租金之利益。次查第二次租
12 賃契約所約定系爭土地之租金為每月1萬5,500元，為兩造所
13 不爭，參以系爭691、692土地之面積及公告現值均甚為相
14 近，有系爭土地土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第
15 19頁、第21頁），認系爭691、692土地之租金各以每月7,75
16 0元尚屬相當（計算式： $15500/2=7750$ ）。復查原告於113年
17 5月29日向被告送達終止租約之意思表示，被告係於同日收
18 受送達乙情，亦如前述，是原告請求被告自113年5月30日起
19 至返還土地之日止，分別按月給付謝翁月娥7,750元、謝俊
20 欽及謝俊棟7,750元，為有理由。

21 八、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
22 請求被告拆除系爭地上物並分別返還系爭土地，及自113年5
23 月30日起至返還土地之日止，按月分別給付謝翁月娥7,750
24 元、謝俊欽及謝俊棟7,750元，為有理由，應予准許。

25 九、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核與法
26 律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

27 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
28 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
29 明。

30 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

民事庭 法官 蔡仁昭

01
02
03
04
05
06
07

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 113 年 11 月 27 日

書記官 高雪琴