臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第274號

上　訴　人　潛鋁規劃行銷有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀宇牧

被 上 訴人　高雄市旗山區公所

000000000000000000

法定代理人　莊家柔

訴訟代理人　任栩霈

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年9月16日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第738號第一審判決提起上訴，本院於114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決主文第二項關於命上訴人給付自民國112年3月24日起至112年4月3日止，按月給付被上訴人新臺幣5,110元之部分廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、原判決主文第一項應更正為：被告應將坐落高雄市○○區○○段000○00地號土地上，如附圖編號A所示建物（即高雄市○○區○○段0000○號建物，門牌號碼：高雄市○○區○○○路0號）、編號D所示水溝與水泥地騰空並遷出，及將如附圖編號B所示水泥地（不含附圖編號D所示水溝與水泥地）與鐵柱6根拆除並回復原狀後，將如附圖編號A所示建物、編號D所示水溝與水泥地及編號B所示土地返還原告。

五、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠高雄市政府於民國107年11月向財政部國有財產署（下稱國財署）南區分署承租高雄市○○區○○段000○00地號土地（下稱系爭土地），於其上興建高雄市○○區○○段0000○

號建物（所有人為高雄市，門牌號碼：高雄市○○區○○○路0號，下稱系爭建物），並有鋪設水溝與水泥地（如附圖即測量成果圖編號Ｄ所示位置），嗣交由被上訴人管理。

㈡兩造於110年7月13日簽訂房屋及土地租賃契約書（下稱系爭租約），由上訴人承租系爭建物及同段529之21、22地號土地及系爭土地之部分（全部租用面積合計53.2平方公尺。就系爭土地承租位置為附圖編號Ａ、Ｂ及Ｄ所示），租賃期間自110年7月16日起至115年7月15日止，每月租金新臺幣（下同）5,110元。

㈢惟上訴人於承租後，違反系爭租約第8條第7項不得擴建、整建、改建租賃物之約定，在附圖編號Ｂ所示位置，除附圖編號Ｄ位置所示原本鋪設之水溝與水泥地外，擅自在其他泥地位置鋪設水泥地及架設鐵柱6根（下稱系爭水泥地及鐵柱）。被上訴人於112年3月8日函知上訴人於文到10日內應將系爭水泥地及鐵柱予以拆除並回復原狀，上訴人於同年月9日收受，但始終未回復原狀。被上訴人因而依系爭租約第10條第1項第10款約定，以112年3月23日函文向上訴人為終止系爭租約之表示，系爭租約業已終止。

㈣系爭租約第11條第2項約定，上訴人返還租賃物時應回復租賃物原狀。爰依民法第767條第1項中段規定、系爭租約第11條第2項約定，擇一請求上訴人應拆除附圖編號Ｂ位置所鋪設之系爭水泥地及鐵柱，將系爭建物、編號Ｄ所示水溝與水泥地騰空並遷出後，將系爭建物及附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地返還被上訴人。另依民法第179條規定，請求上訴人給付自112年3月24日起至返還系爭建物及附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利5,110元等語，並聲明：上訴人應將系爭建物、編號Ｄ所示水溝與水泥地騰空並遷出，將系爭水泥地及鐵柱拆除並回復原狀後，將系爭建物、附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地返還被上訴人；上訴人應自112年3月24日起至系爭建物、附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人5,110元。

二、上訴人抗辯：由於系爭建物周圍空地雜草叢生，環境髒亂，因而比照其他向被上訴人承租之住戶，鋪設系爭水泥地及鐵柱以美化改善空間。再者，系爭水泥地及鐵柱非屬建物，亦非針對系爭建物本身所為之增建，應未違反系爭租約第8條第7項約定。又同區之其他承租人也有相類情形，被上訴人卻未比照處置，有權利濫用等語，並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項及本件爭點

㈠兩造不爭執之事項

1.系爭土地為國有地，由高雄市政府於107年12月20日向國財署承租，並簽訂國有基地租賃契約書，租賃期間自107年6月1 日起至116年12月31日止，租金每月16,765元。

2.高雄市政府承租系爭土地後，於系爭土地興建系爭建物（所有人為高雄市），並將系爭土地、建物交予被上訴人管理。

3.兩造於110年7月13日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承租系爭建物及同段000之21、22地號土地及系爭土地之一部（租用土地面積合計53.2平方公尺，含占用附圖編號Ａ、Ｂ及Ｄ之位置，不含附圖編號Ｃ所示位置），租賃期間自110年7月16日起至115年7月15日止，每月租金5,110元。

4.上訴人承租時，附圖編號Ｂ位置（不含原本由被上訴人所鋪設之附圖編號Ｄ位置水泥地）為泥地，其上僅有草類植物及雜物，如審訴卷第41至51頁所示。

5.上訴人於承租後，於附圖編號Ｂ位置鋪設系爭水泥地及鐵柱（但不包含附圖編號Ｄ原本即有之水溝與水泥地）。

6.被上訴人於112年3月8日以高市○區○○○00000000000號函通知上訴人於文到10日內，將附圖編號Ｂ位置回復原狀，於同年月9日送達上訴人。

7.上訴人至今並未拆除系爭水泥地及鐵柱。

8.被上訴人於112年3月23日以高市○區○○○00000000000號函（依系爭租約第10條第1項第10款約定）終止系爭租約，並依系爭租約第11條第1項、第2項約定請求上訴人返還租賃物並回復原狀，於同年月24日送達上訴人。

9.上訴人尚未交還系爭建物及占用土地。

10.若上訴人有無權占有系爭建物及土地之情，同意按每月5,110元計算相當於租金之不當得利。

㈡本件爭點

1.被上訴人所為終止租約之意思表示，是否發生終止之效力？

2.被上訴人請求上訴人拆除系爭水泥地及鐵柱（不含附圖編號Ｄ位置原本即有之水泥及水溝）並回復原狀，以及請求上訴人返還系爭建物及附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地，有無理由？

3.被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自112年3月24日起至將系爭建物、附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地返還被上訴人之日止，按月給付5,110元，有無理由？

五、本件之認定

㈠被上訴人所為終止租約之意思表示已生終止之效力。

1.解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意。如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。另建築法第4條係規定「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物」。

2.兩造於系爭租約第8條第7項、第10條第1項第10款約定：「乙方對於租賃物不得為擴建、整建、改建或擅自搭蓋違建」、「有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得請

求任何賠償或補償：乙方未經甲方同意對於租賃物為擴建、整建、改建或擅自搭蓋違建」（甲方為被上訴人、乙方為上訴人，見旗補卷第19至20頁）。基此，系爭租約第8條第7項約定標的既已明示為「租賃物」，依系爭租約第1條「租賃物標示」，當指上訴人承租之全部標的，則除系爭建物外，當有包含上訴人承租之系爭土地在內。而對應之第10條第1項第10款約定所指租賃物，當應為相同解釋，自屬當然。

3.上訴人雖抗辯依建築法第4條規定而言，上訴人鋪設系爭水泥地及鐵柱並未違反系爭租約第8條第7項約定等語，惟建築法第4條規定僅在於界定該法所稱「建築物」之範圍，且與兩造約定之用語不符，顯與如何認定兩造就系爭租約第8條第7項約定之真意無關。再者，第8條第7項所用「擴建、整建、改建或擅自搭蓋違建」之文字，除用於指明系爭建物之使用限制外，依其文理本亦可包含系爭土地，意指不得任意於土地搭建地上物或擅自變更原本土地之樣貌，並未錯譯或過度擴張文義，尚不得逕截該段文字回指該項所定之「租賃物」即限於系爭建物而不及於系爭土地。又系爭建物及附圖編號Ｄ所示之原始水溝與水泥地係由高雄市政府所建及鋪設後，再將系爭建物、土地交由被上訴人管理，則以被上訴人作為管理維護機關之立場及職責而言，當應負有保持建物、土地原本狀態之義務，反面言之，被上訴人亦無可能除系爭建物之外，逕行同意或任由承租人變動系爭土地之原本狀態，亦可堪認系爭租約第8條第7項、第10條第1項第10款約定約定之真意當有包含禁止上訴人就系爭土地鋪設系爭水泥地及鐵柱之意涵。

4.至就上訴人抗辯設置系爭水泥地及鐵柱之目的在於環境衛生目的乙節，依系爭土地鋪設系爭水泥地及鐵柱前之現況照片所示，原屬泥地且其上有枯枝、雜草等物（見審訴卷第41至51頁），惟上訴人為環境衛生目的之可行方式多樣，並非僅有鋪設水泥一途，又系爭水泥地鋪設位置已達一定之面積（見旗補卷第35、37頁），顯已違反系爭租約第8條第7項所

定之使用合理界限，設置鐵柱更非有理。被上訴人雖另聲稱同區之其他承租人亦有相類行為，惟無論被上訴人有無採行相同處置或處理時序有無落差，各屬不同個案，上訴人自不得援之合理化自己違約作為，被上訴人本於出租人地位提起本件訴訟，係以管理維護系爭建物及土地為目的，核屬權利之正當行使，未逾越必要範圍，並無所謂權利濫用可言。

5.基上，上訴人抗辯未違反系爭租約第8條第7項約定乙節，並不可採，上訴人依系爭租約第10條第1項第10款約定向上訴人所為終止系爭租約之意思表示，已於112年3月24日送達上訴人，當生終止之效力。

㈡被上訴人請求上訴人拆除系爭水泥地及鐵柱（不含附圖編號Ｄ位置原本即有之水泥及水溝）並回復原狀，以及返還系爭建物及附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地，為有理由。

系爭租約第11條第1項及第2項前段分別約定「乙方應於租約終止或租期屆滿後十日內返還租賃物」、「乙方返還租賃物時，應回復租賃物原狀」（見旗補卷第21頁）。是以，兩造間系爭租約既已終止，被上訴人請求上訴人應將系爭建物及編號Ｄ所示水溝與水泥地騰空並遷出，及將系爭水泥地及鐵柱拆除並回復原狀後，將系爭建物、附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地返還被上訴人，均有理由。

㈢被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自112年4月4日起至將系爭建物、系爭占用土地返還被上訴人之日止，按月給付5,110元，為有理由。

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條復有明文。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。本件系爭租約業經被上訴人合法終止，就系爭建物、附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地部分，被上訴人於系爭租約終止後仍未拆除系爭水泥地及鐵柱，仍繼續占有使用系爭建物及附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地，獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有損害，上訴人

自應將所受之不當得利返還被上訴人。而上訴人雖主張應自系爭租約終止日即112年3月24日起計不當得利，惟依上述爭租約第11條第1項約定，上訴人之返還期限得加計10日，而上訴人112年3月23日函文已有載明被上訴人須於「文到10日」內回復原狀、返還租賃物之意旨（見旗補卷第25頁），堪認上訴人自112年3月24日起至112年4月3日（自112年3月24日起加計10日，送達日不計入）止，上訴人縱未返還系爭建物、土地，尚不構成不當得利。又兩造均不爭執相當於租金之不當得利按每月5,110元計算，則被上訴人請求上訴人自112年4月4日起至返還系爭建物、附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地之日止，按月給付5,110元，亦有理由。

六、綜上所述，上訴人主張未違反系爭租約第8條第7項約定，尚非有理，被上訴人所為終止系爭租約之意思表示已生終止效力。從而，被上訴人依系爭租約第11條第2項約定，請求上訴人應將系爭建物及附圖編號Ｄ所示之水溝與水泥地騰空並遷出，及將系爭水泥地及鐵柱拆除並回復原狀後，將系爭建物、附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地返還被上訴人，以及依民法第179條規定，請求上訴人自112年4月4日起至返還系爭建物、附圖編號Ｂ、Ｄ所示土地之日止，按月給付5,110元，均有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，判命上訴人騰空系爭建物、附圖編號Ｄ所示之水溝與水泥地，及將系爭水泥地及鐵柱拆除並回復原狀後，將建物、土地返還被上訴人，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。至就原審判命上訴人給付自112年3月24日起至112年4月3日止，按每月5,110元計算之不當得利部分，尚有未合。上訴人意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、就原判決主文第1項命上訴人拆除「如附圖編號Ｂ所示水泥地與鐵柱6根」之部分，因附圖就編號Ｂ、Ｄ繪製之位置有所重疊，而上訴人並無須拆除高雄市政府原所鋪設如附圖編號Ｄ所示之水泥地及水溝，因此更正如主文第四項所示。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　12　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　王　琁

法　官　高瑞聰

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　3　　月　　12　　日

書記官　沈怡瑩

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。