臺灣南投地方法院民事判決

115年度訴字第182號

原　　告　鍾政成
　　鍾志松
共　　同
訴訟代理人　吳常銘律師
被　　告　林俊鳴
　　林萬雄
　　潘勝寶

上列當事人間請求清除地上物返還土地等事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林俊鳴應給付原告新臺幣6,480元，及自民國115年6月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告林萬雄應給付原告新臺幣1,350元，及自民國115年6月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣2萬6,800元，及自民國115年6月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（減縮後）由原告負擔3分之2，餘由被告連帶負擔。

本判決第1至3項得假執行；但被告林俊鳴如以新臺幣6,480元，被告林萬雄如以新臺幣1,350元，被告如以新臺幣2萬6,800元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求被告清除地上物返還土地，並請求被告給付相當於租金之不當得利與損害賠償，嗣撤回清除地上物返還土地之請求，並減縮不當得利與損害賠償之請求數額，暨追加請求被告林俊鳴給付租金，

均係本於租賃契約法律關係及民法第179條、第184條第1項規定，而擴張或減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

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

三、原告主張略以：

㈠南投縣○里鎮○○○段000地號土地（面積4,856.27平方公尺，使用地類別為農牧用地，下稱系爭土地）為原告共有（權利範圍各2分之1），其上有依法興建之農業設施（含農業資材室、農路、香菇寮，占地面積共3234.98平方公尺）及空地（面積1621.29平方公尺）。

㈡被告林俊鳴於民國114年2月3日向原告承租系爭土地空地部分作為農用，並與原告簽立土地租賃契約書（下稱系爭空地租賃契約），約定租賃期間自114年2月3日起至119年2月2日止，租金為每年新臺幣（下同）2萬4,000元。嗣被告林萬雄亦於114年5月1日向原告承租系爭土地上之農業設施，承租目的僅限於作為農業用途使用，並與原告簽立土地租賃契約書（下稱系爭農業設施租賃契約），約定租賃期間自114年5月1日起至119年5月1日止，並約定租金為114年間每年4萬元、115年起每年4萬5,000元、116年起每年5萬元。

㈢詎被告林俊鳴自115年2月3日起即未給付租金，且與被告林萬雄共同將系爭土地違法轉租予被告潘勝寶，原告於115年2月22日返回系爭土地察看時，赫然發覺系爭農業設施內遭被告潘勝寶堆置大量回收廢棄物、舊傢俱、餐飲設備，並作為資源回收場使用，系爭空地亦遭挖掘深坑，地貌遭嚴重破壞。因被告林俊鳴、林萬雄違法轉租系爭土地，且違反系爭土地之約定使用方法，經原告於115年2月23日、115年3月2日分別以國姓北山郵局1號、2號存證信函，催告被告林俊鳴、林萬雄限期改善並回復原狀，但均未獲置理，原告乃於115年3月14日以埔里郵局56號存證信函，向被告林俊鳴、林萬雄終止系爭空地租賃契約及系爭農業設施租賃契約，而均

自終止契約意思表示到達被告林俊鳴、林萬雄之日即115年3月17日起，發生終止之效力。

㈣惟被告林俊鳴、林萬雄迄至115年5月13日始將系爭土地返還原告，故被告林俊鳴除積欠原告115年2月3日起至115年3月17日止之租金，且自115年3月18日起至同年5月13日止無權占有使用系爭空地，應返還原告相當於租金之不當得利。被告林萬雄自115年5月1日起至同年5月13日止，亦欠缺合法占有使用系爭農業設施之權源。

㈤又被告共同在系爭農業設施內堆置大量廢棄物，且於系爭空地挖掘深坑破壞地貌，被告林俊鳴、林萬雄雖將系爭土地返還原告，然系爭農業設施內尚存有蛋殼、骨頭等一般廢棄物，原告需另支出清運費2萬6,800元，且系爭空地上遭挖掘之深坑仍未填平，並有被告林俊鳴種植龍鬚菜所鋪設之抑草蓆布、水管等雜物需整理清運，需花費5至7萬元始能回復原狀，均應由被告連帶賠償。

㈥爰依租賃契約法律關係及民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1、2項所示；被告應連帶給付原告9萬6,800元及自115年6月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告部分：

㈠被告林俊鳴、林萬雄未於最後言詞辯論期日到場，前曾提出書狀或到庭陳述略以：被告林俊鳴、林萬雄向原告承租系爭土地，本係欲作為農作及包裝作業使用，但114年6月間起只要遇到下雨，系爭土地就會淹水，經向原告反應亦未獲改善，被告無奈只得移往他處種植，無法再利用系爭土地。被告林俊鳴、林萬雄並未將系爭土地轉租給被告潘勝寶，係因被告潘勝寶是風災受災戶，因其住所遭土石流沖毀，被告林俊鳴、林萬雄經商議後才將系爭土地暫借被告潘勝寶作為暫時安頓之所，原告終止租賃契約並不合法。至於系爭空地上之土坑是被告潘勝寶擅自挖掘，應由被告潘勝寶負回復原狀

之責。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告潘勝寶未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳述。

五、本院之判斷：

㈠原告終止系爭空地租賃契約及系爭農業設施租賃契約，洵屬合法：

1.承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，民法第438條定有明文。

2.原告主張被告林俊鳴、林萬雄於115年2月間將系爭土地交由被告潘勝寶使用，經被告潘勝寶於系爭農業設施內堆置大量回收廢棄物、舊傢俱及餐飲設備，復於系爭空地挖掘深坑等情，業據原告提出與其所述相符之現場照片為證，且為被告林俊鳴、林萬雄所不爭，被告潘勝寶經於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場或提出書狀表示爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，是原告此部分主張，堪信為真。

3.原告與被告林俊鳴簽立之系爭空地租賃契約約定租賃物係供種植農作物之用（見本院卷第40頁），與被告林萬雄簽立之系爭農業設施租賃契約則註明「使用權利 種植、包裝、休息處所」（見本院卷第44頁），是被告林俊鳴、林萬雄將系爭土地交由被告潘勝寶作前述使用，顯與約定之租賃物使用方法不符。被告林俊鳴雖辯稱係因遇雨淹水無法種植，始將系爭土地暫借被告潘勝寶作為安頓之所，然承租人本負有依約定方法使用租賃物之義務，縱令無法耕作，亦無權擅自容許他人於農牧用地上堆置雜物及挖掘土坑等破壞地貌之行為，是被告林俊鳴之抗辯，不足採信。被告林俊鳴、林萬雄確屬違反租賃物之約定使用方法，堪以認定。

4.原告發覺上情後，業於115年2月23日、115年3月2日以存證信函催告被告林俊鳴、林萬雄限期改善並回復原狀，然未獲

置理，原告遂於115年3月14日寄發存證信函為終止系爭租賃契約之意思表示，該函已於115年3月17日送達被告（見本院卷第49至76頁）。從而，原告依民法第438條第2項規定終止租約，洵屬合法，系爭空地租賃契約及系爭農業設施租賃契約，均自115年3月17日起發生終止之效力。

㈡原告請求被告林俊鳴給付6,480元，及請求被告林萬雄給付1,350元，為有理由：

1.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條定有明文。且承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條亦有明文。

2.系爭空地租賃契約自115年3月17日終止，而被告林俊鳴不否認其自115年2月3日起即未給付租金，且遲至115年5月13日始將系爭空地交還原告，故被告林俊鳴積欠原告之租金為2,827元（計算式：年租金2萬4,000元*43天/365=2,827元，小數點以下四捨五入），其因無權占有系爭空地所受有相當於租金之不當得利則為3,748元（計算式：年租金2萬4,000元*57天/365=3,748元，小數點以下四捨五入），則原告依租賃契約法律關係，請求被告林俊鳴給付115年2月3日至115年3月17日止之租金；另依不當得利之法律關係，請求被告林俊鳴給付自115年3月18日起至同年5月13日止，無權占有受有相當於租金之不當得利，合計僅請求共6,480元，即屬有據。

3.系爭農業設施租賃契約亦於115年3月17日終止，被告林萬雄遲至115年5月13日始交還系爭農業設施，其於115年5月1日至115年5月13日期間，欠缺合法占有使用之權源，受有相當於租金之不當得利為1,603元（計算式：年租金4萬5,000元*13天/365=1,603元，小數點以下四捨五入），故原告依不當得利之法律關係，僅請求被告林萬雄給付該期間內相當於租金之利益共1,350元，亦屬有據。

㈢原告請求被告連帶賠償清運費2萬6,800元為有理由，逾此範

圍之請求為無理由：

1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項分別定有明文。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第214條亦有明定。

2.就系爭農業設施內廢棄物清運費2萬6,800元部分：

被告林俊鳴、林萬雄身為承租人，竟違反約定之租賃物使用方法，容任被告潘勝寶占用系爭農業設施，由被告潘勝寶於其內堆置一般廢棄物，致系爭土地（特定農業區農牧用地）之農用性質受有損害，且被告之行為具有客觀上之共同關聯性，核屬共同侵權行為。原告主張系爭農業設施內尚存有床墊、蛋殼、骨頭等一般廢棄物需清運處理，清運費為2萬6,800元等情，業據提出現場照片、啟淨環保有限公司之報價單為證，是原告此部分依共同侵權行為法律關係，請求被告連帶賠償2萬6,800元，洵屬正當。

3.就系爭空地整地及廢棄物處理費部分：

原告另主張系爭空地上遭挖掘之深坑仍未填平，並有抑草蓆布、水管等雜物需整理清運，請求被告連帶賠償5至7萬元。惟系爭空地上鋪設之農用抑草蓆布及PVC水管等雜物，乃被告林俊鳴承租後，為種植龍鬚菜所鋪設遺留之物，並非被告潘勝寶堆置之雜物，自難認此部分屬被告「共同」侵權行為所生之損害；且觀諸原告所提出之報價單（見本院卷第238頁），其工項僅記載「草地整地處理（含地面上鋪設之農用抑草蓆布與架設之噴鳥PVC水管集中、地面鬆土整平）」及「廢棄物（農用抑草蓆布、PVC水管處理）」，並無填平深坑之相關記載與計價，難認該筆費用與填平深坑有何關聯。原告復未舉證證明被告就此部分有何共同侵權行為及確實之損害額，是其請求被告連帶賠償此部分費用，即屬無據。

六、綜上所述，原告依租賃契約、不當得利及共同侵權行為之法律關係，請求：㈠被告林俊鳴給付6,480元；㈡被告林萬雄給付1,350元；㈢被告連帶給付2萬6,800元，及均自變更訴之聲明狀繕本最後送達日（見本院卷第259頁）之翌日即115年6月26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。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額未逾50萬元之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告得假執行；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。原告就勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　施俊榮

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　　115　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　黃豔秋