

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第382號

原告 蕭家賢
訴訟代理人 余昇峯律師
被告 曲學政

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國111年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬參仟壹佰貳拾參元，及自民國110年12月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應將坐落新北市○○區○○段000000地號土地返還原告。

被告應自民國110年9月1日起至返還前開第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣陸仟貳佰壹拾元。

被告應將坐落新北市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示紅線之鐵皮圍籬部分拆除，並將前開1068-1地號土地全部返還原告。

被告應自民國110年9月1日起至返還前開第四項土地之日止，按月給付原告新臺幣參萬壹仟伍佰玖拾元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾肆萬參仟壹佰貳拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆拾肆萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾貳萬貳仟玖佰貳拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣陸仟貳佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣貳佰貳拾肆萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰柒拾貳萬柒仟捌佰貳拾陸

01 元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 本判決第五項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹萬壹仟元為被
03 告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣參萬壹仟伍佰玖
04 拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。但被告已為
08 本案之言詞辯論，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但
09 於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第26
10 2條第1項、第2項分別定有明文。次按訴狀送達後，原告不
11 得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或
12 減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條
13 第1項第2、3款定有明文。查，本件原告起訴時以曲學政、
14 欣源交通股份有限公司（下稱欣源公司）為被告，並聲明請
15 求：(一)被告曲學政應給付原告新臺幣（下同）105,300元，
16 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5
17 計算之利息。(二)被告曲學政應將新北市○○區○○段000000
18 地號土地（下稱系爭1066-1地號土地）返還予原告。(三)被告
19 曲學政、欣源公司應連帶將新北市○○區○○段000000地號
20 土地（下稱系爭1068-1地號土地）上之鐵皮圍籬、貨櫃、廢
21 棄物拆除清運後，將上開土地騰空返還予原告。(四)被告曲學
22 政、欣源公司應自民國110年3月9日起至返還前項土地之日
23 止，按月連帶給付原告31,590元等語，有原告民事起訴狀可
24 佐（見本院110年度板司調字第112號卷〈下稱板司調卷〉第
25 9至10頁），而原告嗣於本院審理時撤回欣源公司部分，有
26 其111年8月8日民事撤回暨變更訴之聲明狀可佐（見本院卷
27 第440頁），且經被告欣源公司當庭同意原告上開撤回之情，
28 亦有本院111年8月11日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第445
29 頁）；原告並就其聲明部分迭經變更，末將聲明變更為：
30 「(一)被告曲學政應給付原告243,123元，及自110年12月23日
31 民事變更訴之聲明狀繕本送達被告曲學政之翌日起至清償日

01 止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告曲學政應將系爭106
02 6-1地號土地返還予原告；被告曲學政應自110年9月1日起至
03 返還上開土地之日止，按月給付原告6,210元。(三)被告曲學
04 政應將系爭1068-1地號土地上如附圖以螢光筆標示部分之鐵
05 皮圍籬拆除，並將上開土地返還原告；被告曲學政應自110
06 年9月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告31,590
07 元」等情，有原告民事撤回暨變更訴之聲明狀可佐（見本院
08 卷第439至440頁），核原告上開聲明變更部分，就聲明第1
09 項係擴張應受判決事項之聲明，就聲明第3項係就拆除範圍
10 予以特定，並撤回欣源公司部分，揆諸前開規定核無不合，
11 應予准許。

12 二、本件被告曲學政（下稱被告）經合法通知，無正當理由未於
13 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列
14 情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

15 貳、實體方面

16 一、原告主張：

17 (一)原告於109年10月15日將其所有之系爭1066-1、1068-1地號
18 土地出租予被告，並簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租賃契
19 約），租期自109年11月15日起至114年11月15日止，前2年
20 租金以每月每坪90元計算，而系爭1066-1、1068-1地號土地
21 合計以420坪計算，租金為每月37,800元（計算式：90元×42
22 0坪=37,800元）。惟被告僅給付1個月租金，自109年12月15
23 日起迄今均未依約給付租金，且被告將大量廢棄物棄置、貯
24 存於系爭1068-1地號土地，其行為已涉非法使用及逾越通常
25 之使用方法，嗣經原告催告被告於期限內給付租金，將廢棄
26 物清空並回復原狀，被告均置之不理，故原告因而終止系爭
27 租賃契約。

28 (二)原告得依系爭租賃契約向被告請求給付之租金如下：

29 原告於110年8月20日寄送存證信函為限期給付租金及清除廢
30 棄物回復原狀之催告，及通知終止租約之意思表示，未獲被
31 告置理，故系爭租賃契約應已於110年8月31日合法終止。然

被告自109年12月15日至110年8月31日系爭租賃契約終止均未給付租金，其中109年12月15日至110年8月14日計8個月租金302,400元未給付（計算式：37,800元×8月=302,400元）；自110年8月15日至110年9月14日共計31日，依此計算，則其每日租金應為1,219元（計算式：37,800元/31日=1,219元，元以下四捨五入，下同）；而自110年8月15日至110年8月31日即系爭租賃契約終止日止共計17日，則該期間被告應給付之租金應為20,723元（計算式：1,219元×17日=20,723元）。是系爭租賃契約存續期間，被告尚欠租金323,123元（計算式：302,400元+20,723元=323,123元），且已遲延給付，而扣抵押租金8萬元後，被告仍有243,123元未給付予原告，故原告自得依系爭租賃契約請求被告給付243,123元。

(三)原告請求被告返還系爭1066-1地號土地及給付相當於租金之不當得利或損害部分：

系爭租賃契約業已終止，被告仍未將系爭1066-1地號土地返還原告，原告自得請求被告返還。又被告迄今仍未返還系爭1066-1地號土地，自屬無權占有而致原告無法使用系爭1066-1地號土地而受有損害，原告自得依民法第179、184條規定請求被告給付自110年9月1日起至返還1066-1地號土地日止之相當於租金之不當得利或損害。而依系爭租賃契約約定每月每坪租金為90元，其中系爭1066-1地號土地依土地登記謄本記載其面積為228.09平方公尺，折算後其坪數為69坪（計算式：228.09×0.3025=69，小數點以下四捨五入，下同），則系爭1066-1地號土地之每月租金為6,210元（計算式：90元×69坪=6,210元），是相當於租金之不當得利或損害應以6,210元計算之，故被告應自110年9月1日起至返還系爭1066-1地號土地之日止，按月給付原告6,210元。

(四)原告請求被告返還系爭1068-1地號土地及給付相當於租金之不當得利或損害部分：

又依系爭租賃契約第6條、民法第455條、第767條第1項前

段、中段之規定，本件系爭租賃契約既已終止，被告應將系爭1068-1地號土地上如附表所示範圍之鐵皮圍籬拆除，並將1068-1地號土地騰空返還予原告。另被告仍無權占用系爭1068-1地號土地，致原告無法使用致受有損害，故原告得請求被告相當於租金之不當得利或損害，依系爭租賃契約約定每月每坪租金為90元，其中系爭1068-1地號土地之面積為1,159.97平方公尺，折算後其坪數為351坪（計算式： $1,159.97 \times 0.3025 = 351$ ），則1068-1地號土地之每月租金為31,590元（計算式： $90 \text{元} \times 351 \text{坪} = 31,590 \text{元}$ ），故相當於租金之不當得利或損害應以31,590元計算之，是被告應自110年9月1日起至返還1068-1地號土地之日止，按月給付原告31,590元。

(五)爰依系爭租賃契約及民法第179條、第184條、第455條、第767條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告243,123元，及自110年12月23日民事變更訴之聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應將系爭1066-1地號土地返還予原告；並自110年9月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告6,210元。(三)被告應將系爭1068-1地號土地上如附圖以螢光筆標示部分之鐵皮圍籬拆除，並將上開土地返還原告；被告應自110年9月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告31,590元；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前提出之書狀及到庭陳述略以：伊係因要到欣源公司任職，故聽從欣源公司指示出面承租該土地，惟伊因另案於109年11月2日入監執行，而欣源公司從未至監所接見，伊也對該公司毫無音訊，更從未授權任何人或該公司得以傾倒廢棄物，且土地租賃費用也與當初欣源公司說好由該公司全額負擔完全不符，伊也是受害人。又現場負責人不是伊，現場負責人係欣源公司之訴外人呂偉伯，呂偉伯他們表示拿到伊的租約就可以出入等語資為抗辯，並聲明：請求駁回原告之訴。

01 三、法院之判斷：

02 (一)經查，原告主張之事實，業據原告提出系爭1066-1、1068-1
03 地號土地之土地登記第一類謄本、土地租賃契約書暨特約條
04 款、現場照片、存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等件
05 為證（見板司調卷第25至38、41至64頁、本院卷第157至161
06 頁），而系爭1068-1地號土地上於被告承租後搭蓋有鐵皮圍
07 籬，其位置如附圖之複丈成果圖所示紅線之鐵皮圍籬等情，
08 經本院勘驗屬實，並經本院囑託新北市樹林地政事務所測量
09 在案，有現場履勘筆錄、現場照片及新北市樹林地政事務所
10 111年6月21日新北樹地測字第1116209239號函暨附件土地複
11 丈成果圖在卷可稽（見本院卷第365至371、411至417頁），
12 自堪信為真正。

13 (二)被告曲學政雖辯稱：當初講好由欣源公司負擔租賃費用，其
14 非承租土地之現場負責人等語，然此為原告所否認，且核與
15 兩造所簽立之租賃契約書內容不符，復為欣源公司所否認，
16 是被告空言辯稱：應由欣源公司給付租金等語，既未舉證以
17 實其說，所辯自無可採。

18 (三)按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；無法律
19 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法
20 第767條第1項條前段、第179條前段分別定有明文。查，本
21 件被告向原告承租系爭2筆土地，僅給付1期租金後，即未再
22 給付租金，已積欠逾2期以上之租金，經原告終止系爭租約
23 之事實，已如前述，原告依上開法條規定及租賃契約約定，
24 請求被告拆除其上搭建之鐵皮圍籬、返還土地、給付積欠之
25 租金及自契約終止日後之110年9月1日起至返還土地之日
26 止，按月給付相當租金之不當得利損害金，自屬有據。

27 四、從而，本件原告依租賃契約、無權占有及不當得利之法律關
28 係，請求：(一)被告應給付原告243,123元，及自110年12月28
29 日（即原告民事變更訴之聲明狀繕本送達被告之翌日，送達
30 證書見本院卷第179頁）起至清償日止，按年息百分之5計算
31 之利息。(二)被告應將系爭1066-1地號土地返還予原告。(三)被

01 告應自110年9月1日起至返還前開第2項所示土地之日止，按
02 月給付原告6,210元。(四)被告應將系爭1068-1地號土地上如
03 附圖所示紅線之鐵皮圍籬部分拆除，並將系爭1068-1地號土
04 地全部返還原告。(五)被告應自110年9月1日起至返還前開第3
05 項所示土地之日止，按月給付原告31,590元，為有理由，應
06 予准許。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰
07 酌定相當之擔保金額，予以准許，並依職權宣告被告如預供
08 相當之擔保得免為假執行。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
10 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
11 不一一加予論述，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日
14 民事第五庭 法 官 鄧雅心

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日
19 書記官 賴峻權

20 附圖