

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1263號

原告 樂樂谷育樂事業股份有限公司

法定代理人 曾子文

訴訟代理人 舒正本律師

複代理人 王俊權律師

舒彥綸律師

被告 中天國際事業股份有限公司

法定代理人 邱祚斌

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國113年2月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○段0000○00000地
號土地上，如附圖所示15-4（1）（面積13平方公尺）、15-
4（2）（面積13平方公尺）、15-27（1）（面積102平方公
尺）、15-27（2）（面積161平方公尺）、15-27（3）（面
積211平方公尺）、15-27（4）（面積113平方公尺）、15-2
7（5）（面積33平方公尺）、15-4（3）（面積21平方公
尺）之地上物拆除，將新北市○○區○○段○○○段0000○
00000地號整筆土地全部返還原告。

二、被告應自民國112年4月1日起至返還前項土地之日止，按月
給付原告新臺幣伍萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一、二項於原告以新臺幣壹佰伍拾萬元供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣參佰捌拾陸萬貳仟壹佰元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

01 (一)原告公司於民國107年3月15日將所有坐落於新北市○○區○
02 ○段○○○段0000○0000地號土地之部分範圍合計500坪，
03 出租予被告公司，同時將新北市○○區○○段○○○段0000
04 地號部分土地無償使用借貸予被告，租賃及使用借貸期間自
05 107年4月1日起至112年3月31日止，每月租金新臺幣（下
06 同）5萬元，雙方簽訂有租賃合約（原證2；下稱系爭租
07 約）。

08 (二)嗣於107年7月16日，原告為求租賃範圍確定，乃向地政機關
09 申請分割新北市○○區○○段○○○段0000地號土地（下稱
10 分割前15-3號土地），新地號為新北市○○區○○段○○○
11 段0000地號（下稱15-3號土地）、15-27地號（下稱15-27號
12 土地）；另新北市○○區○○段○○○段0000地號土地（下
13 稱15-4號土地）則未分割。

14 (三)嗣兩造於107年7月18日簽訂補充協議書（原證4；下稱系爭協
15 議書），以明確租賃使用範圍：

- 16 1. 將原出租範圍之分割前15-3號土地上之229坪以及該筆土地
17 上無償使用借貸之部分，於分割後一併劃歸於分割後15-27
18 號土地上（2,614平方公尺），分割後之15-3號土地則已非
19 原租賃及使用借貸範圍。
- 20 2. 原出租範圍之15-4號土地全部（897平方公尺，即271坪）則
21 仍維持不變。

22 (四)由於原告在租賃期限屆滿後就15-4、15-27號土地另有規
23 劃，乃於111年12月27日發函被告，通知系爭租約屆滿後將
24 不續租，請被告於租賃期間屆滿時點交土地及地上物予原
25 告；惟112年3月31日租賃期滿後，15-4、15-27號土地上仍
26 有多項被告搭建之地上物〔即如新北市樹林地政事務所112
27 年9月1日新北樹地測字第1126023984號函檢送鈞院之土地複
28 丈成果圖表（收件日期文號：112年8月7日土複字第155900
29 號）所示15-4（1）（面積13平方公尺）、15-4（2）（面積
30 13平方公尺）、15-27（1）（面積102平方公尺）、15-27
31 （2）（面積161平方公尺）、15-27（3）（面積211平方公

尺)、15-27(4)(面積113平方公尺)、15-27(5)(面積33平方公尺)、15-4(3)(面積21平方公尺)之地上物;下合稱系爭地上物〕,經原告向被告請求返還土地及拆除系爭地上物,然被告並無意返還或拆除,仍繼續使用15-4、15-27號土地。故原告依民法第767條第1項前段及中段之規定,請求被告拆除系爭地上物並返還15-4、15-27號2筆土地全部與原告。

(五)兩造間系爭租約既已於112年3月31日期限屆滿,則被告自租約屆滿後仍繼續占有15-4、15-27號土地即屬無權占有,而享有相當於租金之利益,致原告受有損害,故原告依民法第179條請求被告自系爭租約屆滿之翌日即112年4月1日起,按月給付原告相當於租金之不當得利,其金額以被告所受利益即系爭租約所約定租金每月5萬元計算。

(六)並聲明:(見本院重訴字卷第232、231頁、第159至160頁)

1. 被告應將坐落15-4、15-27號土地上,如新北市樹林地政事務所112年9月1日新北樹地測字第1126023984號函檢送鈞院之土地複丈成果圖表(收件日期文號:112年8月7日土複字第155900號)所示15-4(1)(面積13平方公尺)、15-4(2)(面積13平方公尺)、15-27(1)(面積102平方公尺)、15-27(2)(面積161平方公尺)、15-27(3)(面積211平方公尺)、15-27(4)(面積113平方公尺)、15-27(5)(面積33平方公尺)、15-4(3)(面積21平方公尺)之地上物拆除,將15-4、15-27號土地整筆全部返還原告。

2. 被告應自112年4月1日起至返還前項土地之日止,按月給付原告5萬元。

3. 原告願供擔保,請准宣告假執行。

二、被告則抗辯:原告訴之聲明第2項請求之金額,被告同意支付。但原告訴之聲明第1項之請求,被告不同意。理由是因為000年0月間,原告公司原法定代理人(即現法定代理人之父)因病過世,在其過世之前,被告都有持續跟原告公司原

01 法定代理人保持良好關係，原告公司原法定代理人也同意於
02 系爭租約屆滿時繼續讓被告使用，希望被告安心開發。於11
03 1年9月至11月，被告也多次前往原告公司現法定代理人曾子
04 文住處，表達被告續約的意願，並告知其父親暨原告公司原
05 法定代理人要繼續續約的意思表示，原告並沒有拒絕，只有
06 說依照合約，所以被告推定原告是繼承原法定代理人之所
07 有，相對也繼承原告原公司代理人之意思表示。所以被告推
08 定系爭租約應該繼續等語。並為答辯聲明：(一)原告之訴駁
09 回。(二)如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
11 堪認定：（見本院卷第74至75頁、第232頁）

12 (一)兩造於107年3月15日簽立系爭租約，由被告向原告承租原告
13 所有分割前15-3號土地一部及15-4號土地（含地上物），共
14 500坪（15-3號土地229坪、15-4號土地271坪、），另無償
15 借用部分分割前15-3號土地。約定租賃及使用借貸期間均自
16 107年4月1日起至112年3月31日止，每月租金5萬元。並有租
17 賃合約影本附卷可稽（原證2；見本院卷第21至27頁）

18 (二)上開被告租賃及使用借貸之分割前15-3號土地，嗣分割為15
19 -3號土地、15-27號土地（面積2,614平方公尺），並經兩造
20 於107年8月24日簽立系爭協議書（原證4），上載：「一、
21 立補充協議書人於107年3月15日就新北市○○區○○段○○
22 ○段○○0000地號229坪、15-4地號271坪土地暨15-3地號如附
23 圖部分無償使用借貸等事宜，簽立租賃合約書在案。二、其
24 中15-3地號經乙方（即原告）申請分割後，新地號為15-3及
25 15-27地號2筆，面積分別為4762平方公尺、2614平方公尺
26 〈如附圖〉，本件承租229坪土地，加上無償使用借貸土
27 地，均於15-27地號土地包括在內。三、本補充協議書經雙
28 方確認後簽署。」，並有系爭協議書影本、15-3號土地、15
29 -27號土地、15-4號土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第35
30 至39頁、第29至34頁）。

31 (三)原告所有15-4號土地（面積897平方公尺）、15-27號土地

（面積2,614平方公尺），現況為被告經營烤肉露營園區使用，其上如本判決附圖所示15-4（1）（面積13平方公尺）、15-4（2）（面積13平方公尺）、15-27（1）（面積102平方公尺）、15-27（2）（面積161平方公尺）、15-27（3）（面積211平方公尺）、15-27（4）（面積113平方公尺）、15-27（5）（面積33平方公尺）、15-4（3）（面積21平方公尺）之地上物均為被告所有，此經本院履勘現場，並囑託地政機關測量，有本院履勘筆錄、上開地上物現場照片、新北市樹林地政事務所112年9月1日新北市樹地測字第1126023984號函檢送之土地複丈成果圖（即本判決附圖）附卷可證（見本院卷第111至122頁、第125至137頁、第139至141頁）。

四、本院之判斷：

（一）就原告請求拆除系爭地上物返還15-4、15-27號土地部分：

1. 按民法第450條第1項規定：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」、第455條規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」、第470條第1項前段規定：「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物。」。查兩造於系爭租約第一條約定：「土地租賃標的：坐落新北市○○區○○段○○○段0000地號、同段同小段第15-4地號（含地上物）共計伍佰坪（15-4地號271坪及15-3地號229坪），另15-3地號如附圖部分坪為無償使用借貸，不收取任何費用，但使用借貸期限與承租土地期限相同，如提前終止或解除租賃契約時，視為同時提前終止或解除無償使用借貸契約，甲方應立即遷出，不得任意占用。其餘未出租土地，甲方未得乙方同意，不得任意使用、占用、停放車輛或物品，或逕為開路行使，如有違反應賠償乙方按使用面積每坪1000元不當得利對價。」、第二條約定：「租賃期間自民國107年4月1日起至民國112年3月31日止，期滿另定租約，惟如期滿有第三人欲承租時，甲方（即被告）有以與第三人

承租之相同條件優先承租。」可知被告向原告租賃之15-4號土地全部及向原告部分租賃、部分無償借用之15-27號土地全部，約定之期限均至112年3月31日止。且於期限屆滿後，被告如欲續租，應另訂租約。是於上開約定之期限屆至後，兩造間15-4、15-27號土地之系爭租賃關係及使用借貸關係即均消滅，被告如未合法與原告另訂租約，即無繼續占用15-4、15-27號土地之正當權源，而應將該2筆土地返還原告。

2. 被告雖抗辯：原告公司原法定代理人曾順喜於111年3月過世前，曾同意於系爭租約屆滿後會讓被告續約；另被告於111年9月至11月多次前往原告公司現法定代理人曾子文住處，表達續約意願，並告知其父親暨原告公司原法定代理人要繼續續約的意思表示，原告並沒有拒絕，只有說依照合約等語，然被告並未提出任何證據以實其說，已無可採。且被告自承兩造迄未依系爭租約第二條之約定另訂租約（見本院卷第74頁）。再者，15-3、15-4、15-27號土地均已遭原告之債權人即上開土地之抵押權人聲請本院民事執行處為查封拍賣，經本院111年度司執字第49907號受理（下稱系爭執行事件），且已於111年4月13日為查封登記，此經本院調閱系爭執行事件全卷，並有上開3筆土地登記謄本上之查封登記可證（見本院卷第29至33頁）。而按實施查封後，債務人就查封之不動產所為移轉，設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第113條準用第51條第2項定有明文，所謂「其他有礙執行效果之行為」，係指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，例如將查封物出租、出借等是。是不動產經查封後，債務人對該不動產之管理或使用收益權，即受限制。除依強制執行法第78條之規定，經執行法院之允許，得於必要範圍內管理或使用外，債務人不得將之出租他人，否則，不惟對於債權人不生效力，執行法院得強制排除之（最高法院71年度台上字第3636號、73年度台上字第394號裁判意旨參照）。是15-4、15-27號土地既已於111年4月13日經執行法院查封，則依前開規

01 定，於112年3月31日兩造間系爭租約租及系爭使用借貸契約
02 期限屆滿後，原告依法已不得將該2筆土地繼續出租或借貸
03 與被告或任何第三人。

- 04 3. 職是，被告於112年3月31日系爭租約約定之租賃期限及系爭
05 使用借貸期限屆滿後，已無任何繼續占用15-4、15-27號土
06 地之合法權源，自屬無權占用。則原告依民法第767條第1項
07 前段、中段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物
08 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去
09 之。」，請求被告拆除附圖所示之系爭地上物，將15-4、15
10 -27號2筆土地全部返還原告，即屬有據，而應准許。

11 (二)就原告請求相當於租金之不當得利部分：

- 12 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
14 能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損
15 害，為社會通常之觀念。
- 16 2. 查被告自112年4月1日起，無權占有原告所有15-4、15-27號
17 土地，屬無法律上原因，且因此獲有相當於租金之利益，並
18 致原告受有損害，是原告並依民法第179條請求被告給付無
19 權占有上開2筆土地自112年4月1日起至返還上開2筆土地之
20 日止，以系爭租約原約定之每月租金5萬元計算之相當於租
21 金之不當得利，即屬有據，且被告亦表示同意給付此金額
22 （見本院卷第73頁），自應准許。

23 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
24 應將坐落15-4、15-27號土地上，如附圖所示15-4（1）（面
25 積13平方公尺）、15-4（2）（面積13平方公尺）、15-27
26 （1）（面積102平方公尺）、15-27（2）（面積161平方公
27 尺）、15-27（3）（面積211平方公尺）、15-27（4）（面
28 積113平方公尺）、15-27（5）（面積33平方公尺）、15-4
29 （3）（面積21平方公尺）之地上物拆除，將15-4、15-27號
30 土地整筆全部返還原告；及依民法第179條規定，請求被告
31 應自112年4月1日起至返還15-4、15-27號2筆土地全部與原

01 告之日止，按月給付原告5萬元，均為有理由，應予准許。

02 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
03 於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
05 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
06 列，附此敘明。

07 結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390
08 條、第392條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日
10 民事第二庭 法 官 黃信樺

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。如
13 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 3 月 22 日
15 書記官 楊振宗