

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2815號

原告 維笙科技有限公司（下稱維笙公司）

兼前一人

法定代理人 黃玉麟

共同

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 李錦臺律師

被告 陳斌揚

陳承揚

陳華宗

共同

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 林俊甫律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年12月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告具狀撤回對被告陳華宗之請求，惟本件業經言詞辯論，且被告表明不同意撤回。故原告前開撤回於法不合，本院就其起訴陳華宗部分仍應予審理，先予敘明。
- 二、原告起訴聲明：被告應連帶給付原告新台幣（下同）607,247元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及願供擔保請准宣告假執行。並主張略以：

01 (一)原告黃玉麟為原告維笙公司之負責人，代表公司於102年間
02 向被告陳斌揚、陳承揚（下均稱姓名）承租坐落臺南市○○
03 區○○○段00-0、00-0、00-0、00-0、0-0地號共5筆土地
04 （下稱系爭土地），及其上建築改良物3棟，作為公司廠區
05 使用；而前述被告二人並委託渠二人之父即被告陳華宗於現
06 場指明土地承租範圍，原告便依據陳華宗指明劃定之土地範
07 圍，興建廠區大門、鐵皮圍牆及於大門外鋪設水泥道路，作
08 為廠區對外通行之出入口；未料，陳華宗指明劃定之土地範
09 圍，尚包括他人即訴外人蘇玲玉、蘇玲君、張椿定、張椿
10 長、張椿青等六人（下稱蘇玲玉等六人）所共有之臺南市
11 ○○區○○○段00地號土地（下稱系爭他人土地），致使原
12 告等無法律上之原因，占用該六人之土地約136平方公尺（即
13 前述廠區大門、鐵皮圍牆、水泥道路以及少部分鐵皮圍牆內
14 之廠區範圍），並於110年間遭該六人起訴請求拆除地上建
15 物、返還土地、禁止通行以及返還不當得利，由臺灣臺南地
16 方法院110年度營簡字第325號判決確定（下稱前案確定判
17 決）。原告受判決確定後，依判決拆除廠區大門、鐵皮圍牆
18 及水泥馬路，並於111年9月11日給付該六人7,247元，由共
19 同代理人張高連代收。是以，因被告指明劃界涵蓋系爭他人
20 土地，實乃出租他人土地之行為，致原告因無權占用他人土
21 地所受之損害，計有拆除原廠房大門、鐵皮圍牆、水泥道
22 路，以及重建前述設施共計60萬元，及依前案確定判決返還
23 之不當得利7,247元，以上共計607,247元，原告自得向被告
24 請求連帶賠償。

25 (二)因上開占用系爭他人土地之情事，蘇玲玉等六人另有對黃玉
26 麟提起刑事竊佔之告訴，業經臺灣高等檢察署臺南檢察分署
27 110年度上聲議字第491號駁回再議處分書偵查終結（下稱系
28 爭偵查案件），據上開處分書所載，陳華宗以證人身分於偵
29 查中具結證稱：「（問：被告在102年有向你兒子承租東山區
30 許秀才段土地經營維笙科技有限公司的冬山廠？）什麼時候租
31 我忘記了，有簽約，簽約的是我兒子，兩個都有」、
32 「（問：當時你們怎麼跟被告表示承租的範圍在哪裡？）當時
33 沒有訂界樁，人家欠我錢所以把土地過戶給我，總共有5個

01 地號，5個地號全部出租給被告，我有大概跟被告講跟鄰地
02 的界線在哪裡，我在現場跟被告用比的」等語。由此可知，
03 原告向陳斌揚及陳承揚承租系爭5筆土地時，確實係由陳華
04 宗受陳斌揚及陳承揚所委任，於租賃現場指明土地承租範
05 圍。

06 (三)本件倘陳華宗並不知悉租賃土地與鄰地之界線何在，被告應
07 有義務提供租地之土地測量圖為租約附件，或請原告自行確
08 認後，再決定兩造是否簽約。何以陳華宗竟直接帶原告於現
09 場用手比劃租地與鄰地之界線範圍？而陳華宗當時指明之界
10 線，依以下圖示為紅線以西，南邊比鄰道路(原證6，圖示漢
11 得鑫複合材料廠即坐落本件租地處，亦為維笙科技有限公司
12 之廠址)，原告認陳華宗告知之租地範圍與形狀均尚稱合
13 理，便不疑有他，且因比鄰道路之土地寬度適合工廠車輛進
14 出，原告才會承租系爭土地，倘原告締約時知悉藍線以南為
15 他人之耕地，極有可能不予承租。陳華宗告知之租地範圍，
16 顯包括系爭他人土地(即圖示紅線、藍線與道路切割而成之
17 三角型區域)，並且以該土地範圍與原告達成合意。



19 (四)按「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失
20 時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。」民法第
21 224條本文定有明文。今陳華宗代理陳斌揚及陳承揚指界錯
22 誤，顯有過失，陳斌揚及陳承揚等依法亦應與自己之過失負
23 同一責任；又通說對有無可歸責事由係採過失推定原則，應

01 由被告等對自身係不可歸責負擔舉證責任。申言之，被告因
02 可歸責之事由未依債之本旨，以原告與陳華宗合意之租地範
03 圍供原告承租利用，違反系爭租約之給付義務，亦違反依據
04 誠信原則之附隨義務，使蘇玲玉等六人得向原告請求拆屋還
05 地並返還不當得利，以上拆除大門、圍牆及道路與重新施作
06 前述設施共計60萬，返還不當得利金額為7,247元，均屬原
07 告固有利益之損害，依法自得向被告請求不完全給付及權利
08 瑕疵擔保之損害賠償。

09 (五)再按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，
10 出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約
11 並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得
12 利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，
13 應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第九百
14 五十二條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使
15 用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可
16 言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使
17 用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益。(最
18 高法院91年台上字第1537號判決意旨參照)。原告乃係受陳
19 華宗錯誤之指界所累，方才占用系爭他人土地，原告於受蘇
20 玲玉等六人起訴前，對於無權占用他人土地之事根本毫不知
21 情，乃為善意，是本件原告本無須對系爭他人土地之所有權
22 人負返還不當得利之責，而應由出租他人之物之被告對蘇玲
23 玉等六人負返還相當於租金之不當得利之責。今原告已經先
24 為賠償，被告即無需再對蘇玲玉等六人返還不當得利，自屬
25 受有利益，與原告所受損害之間具有因果關係，依民法第
26 179條之規定，被告應返還7,247元予原告。又查系爭租賃契
27 約第7條第2項：「違約處罰：甲已任一方若有違約情事，至
28 損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉及之訴訟
29 費，律師費(稅捐機關核定之最低收費標準)或其他相關費
30 用。」，被告等有違約情事甚為明確，依合約約定自應賠償
31 原告之損失，即如前述之607,247元等語。

32 三、被告聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。如受不利判決願
33 供擔保請准免為假執行。並略以下列情詞置辯：

- 01 (一)被告陳斌揚、陳承揚2人業依租賃契約書所載約定租賃標的
02 完整交付原告，該標的物亦合於約定使用收益狀態，原告所
03 指被排除占用之土地即系爭他人土地部分，依租賃契約書所
04 載本非租賃標的範圍，被告自無擔負權利瑕疵責任的問題。
- 05 (二)按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
06 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
07 律有規定者為限，民法第 272 條定有明文。然被告等3人並
08 無與原告約定要負連帶賠償責任，亦無法律明文規定被告3
09 人應負連帶賠償責任，是原告主張被告3人應負連帶賠償責
10 任云云，顯無理由。
- 11 (三)原告主張以租賃契約之不完全給付、權利瑕疵擔保責任為請
12 求權基礎，顯無從向非系爭租約當事人之陳華宗請求賠償。
- 13 (四)原告指陳華宗有指界錯誤行為一事，被告爰予否認。事實
14 上，陳華宗本來就不知道系爭土地跟鄰地的界址在哪裡，如
15 何可能就其不知道之界址，明確指出土地之承租範圍何在。
16 陳華宗於偵查中之陳述係：「我有大概跟被告講跟鄰地的界
17 線在哪裡，我在現場跟被告用比的」，可知陳華宗係在不知
18 界址之情形下，大概指出依租賃契約書所載出租土地承租範
19 圍，其主觀及客觀上，根本從未有要將系爭他人土地指為或
20 列入租賃契約承租標的範圍。且本件原告早已知悉現場並無
21 界標、界樁等明確特定承租範圍之情形，原告承租後要自行
22 興建之水泥地面及圍牆等，自然只能在租賃契約約定的土地
23 範圍內為之。況且，本件原告於興建上開地上物前，並未通
24 知被告，亦未自行確認有無踰越承租土地之範圍。是原告無
25 權占用系爭他人土地一事，應自己負責，不可歸責於被告。
- 26 (五)被告否認原告所提出的單據及契約書形式上真正，且依其所
27 提單據內容觀之，均係原告重新鋪設及興建大門的工程費
28 用，並非拆除占用系爭他人土地上建築物之費用。
- 29 (六)原告所提上開圖片（原證6），係其自行繪製及標示線條，
30 無從證實該標示線條即為陳華宗所指，更無從證明有指界錯
31 誤之事實。陳斌揚、陳承揚亦未曾授權陳華宗可以決定租賃
32 標的之範圍，從無委任或授權陳華宗可到場指定出租標的以
33 外範圍之土地。且到場指界應屬事實行為，依法不得代理，

01 亦不生任何法律上之效果。本件陳華宗主觀上係以契約所載
02 出租標的土地範圍為告知的意思，並僅單純告知契約所載出
03 租標的土地地界大致上之範圍而已，從未有要以契約所載出
04 租標的土地範圍外之土地為指界出租的意思。

05 (七)退萬步言，假設陳華宗指界錯誤之行為，可歸責予陳斌揚、
06 陳承揚(假設語氣非自認)，但依系爭租約約定，於未得被告
07 同意前，原告本不得任意於土地上為新建或改建。是以，本
08 就算是在承租系爭土地範圍未經被告同意而新建、改建，也
09 是違約，如有被拆除之損害，亦不得請求賠償，更何況本件
10 原告是逾越租賃標的物範圍外去新建改建，自無要求被告為
11 其負責之理。再者，兩造早於109年12月起即有因系爭租約
12 地上物及後續終止租約遷讓房地之糾紛涉訟至今，原告居然
13 又在涉訟期間111年7月5日開始重新鋪設水泥、改建大門，
14 事前也未告知被告，今因可歸責自己逾越地界建築所生之損
15 害再來要被告主張亦明顯違背誠信原則，顯無理由等語。

16 四、兩造不爭執之事實：

17 (一)原告黃玉麟為維笙公司之負責人，被告陳華宗為被告陳斌
18 揚、陳承揚之父親。

19 (二)原告維笙公司曾自102年間起，向被告陳斌揚、陳承揚承租
20 系爭土地，使用範圍為全部，包括其上建築改良物3棟、樹
21 木及農作物。並簽有土地租賃契約書二份（租期104年2月1
22 日至109年1月31日、租期109年2月1日至111年1月31日，均
23 詳原證二）。

24 (三)維笙公司承租系爭土地之初，陳華宗曾至現場指示大約之租
25 賃範圍。

26 (四)原告二人承租系爭土地興建圍牆、大門於系爭他人土地上，
27 經蘇玲玉等六人提起排除侵害之訴訟，並經前案確定判決命
28 原告應將占用系爭他人土地部分之地上物拆除，並應給付相
29 當於租金之不當得利。原告業已拆除地上物，並給付蘇玲玉
30 等六人不當得利共計7,247元。

31 五、本院得心證之理由如下：

32 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
33 事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其

01 主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，
02 則須就其所主張之事實負舉證責任。對於自己主張之事實已
03 盡證明之責後，對其主張於抗辯之事實，並無確實證明方法
04 或僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為
05 被告不利益之裁判；另主張法律關係存在之當事人，僅須就
06 該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於
07 他方主張有利於己之事實，則應由他方舉證證明之。

08 (二)本件原告主張其向被告陳斌揚、陳承揚承租系爭土地，卻因
09 陳斌揚、陳承揚委任其父陳華宗為原告指界租賃範圍，發生
10 指界錯誤之情形，致原告因信任被告三人而依陳華宗之指界
11 範圍興建大門、圍牆等建物，不料卻占用到系爭他人土地，
12 以致於遭蘇玲玉等六人提起排除侵害之訴訟而遭敗訴判決受
13 有損害一節，為被告所否認，並具辯稱：陳斌揚、陳承揚並
14 未委任陳華宗為原告指明土地界線，陳華宗當時到場只是向
15 原告約略指示租賃範圍，並未將系爭他人土地指為本件租賃
16 土地等語。是以，本件原告關於被告陳華宗指界錯誤之主
17 張，既為被告所否認，自應由原告先負舉證責任。

18 (三)經查，本件依原告所提出之證據，無非以陳華宗曾於系爭偵
19 查案件中出庭證稱：「(問：被告在102年有向你兒子承租東
20 山區許秀才段土地經營維笙科技有限公司的冬山廠?)什麼時
21 候租我忘記了，有簽約，簽約的是我兒子，兩個都有」、
22 「(問：當時你們怎麼跟被告表示承租的範圍在哪裡?)當時
23 沒有訂界樁，人家欠我錢所以把土地過戶給我，總共有5個
24 地號，5個地號全部出租給被告，我有大概跟被告講跟鄰地
25 的界線在哪裡，我在現場跟被告用比的」等語為據，被告並
26 不否認陳華宗前開證言之真實性。惟查，依陳華宗前開證述
27 內容，至多僅能證明陳華宗於原告承租系爭土地當時，有跟
28 被告大概講說跟鄰地的界線在那裡，方式為「在現場用比
29 的」。此節並不足以證明陳華宗當時之指界有發生錯誤之情
30 形，更無從進而推論原告係因信任陳華宗之錯誤指界，按著
31 該錯誤指界興建地上物，才會發生侵占系爭他人土地之後
32 果。

33 (四)而本件原告除上開陳華宗於偵查中之證述外，即未再提出其

01 他證據用以證明陳華宗有系爭租約之租賃範圍有指界錯誤之
02 事實。依其舉證之程度，本院難認原告已盡其舉證責任。是
03 以，本件原告既不能證明陳華宗有指界錯誤之情，則其據此
04 推論被告陳斌揚、陳承揚有違反系爭租賃契約上之附隨義務
05 或權利瑕疵擔保責任，並因而應負損害賠償責任云云，即難
06 認有理。

07 六、綜上所述，本件原告就其請求未盡舉證之責，其請求依契約
08 或不當得利之法律關係請求被告三人連帶賠償其607,247元
09 之損害，即難認有理由，應予駁回。其訴既經駁回，假執行
10 之聲請即失其依附，應併予駁回。

11 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
12 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
16 民事第六庭 法 官 許映鈞

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
21 書記官 陳逸軒