

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度簡上字第129號

上訴人 簡靖玲

訴訟代理人 陳永勝

吳澄潔律師

上一人

複代理人 張錦昌律師

被上訴人 林明賢

訴訟代理人 江大寧律師

上列當事人間請求返還租賃土地等事件，上訴人對於中華民國111年5月19日本院潮州簡易庭111年度潮訴字第4號第一審判決提起上訴，本院於民國114年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付不當得利超過自民國114年2月1日起至騰空返還原判決主文第1項所示土地之日止，按月給付被上訴人新臺幣28,117元部分，及該部分假執行宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國104年6月30日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），上訴人向伊承租坐落屏東縣○○鎮○○○段00地號土地（下稱系爭土地）上如系爭租約附圖所示約350坪部分土地，約定租期自104年5月1日起至111年4月30日止，每月租金為新臺幣（下同）3萬元，上訴人應於每月1日給付租金。詎上訴人多次遲付租金，積欠租金達6萬元以上，且未經伊同意違章建築設置遮陽鐵皮建物、備品室

（下合稱系爭地上物），並占用他人鄰地，違反系爭租約第7條、第9條、第10條、第12條、第15條約定，伊已於109年1月19日終止系爭租約。縱系爭租約未合法終止，系爭租約於期滿後，被上訴人亦應將系爭土地騰空返還予伊，被上訴人卻仍無權占用系爭土地。爰依民法第455條、第767條規定及系爭租約約定，請求上訴人騰空返還系爭土地，並依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利等語。並於原審聲明：上訴人應將系爭土地如原判決附圖編號A所示面積1,084.42平方公尺土地騰空返還被上訴人，及自111年5月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付被上訴人3萬元。

二、上訴人則以：被上訴人有同意租金毋須於每月1日繳納，伊雖曾積欠109年9月至11月租金共計9萬元，惟乃109年3月間新冠疫情爆發所致，不可歸責於伊，伊已將租金繳清，並早以對被上訴人住宿費債權為抵銷。又被上訴人有同意伊設置系爭地上物，才未曾要求伊拆除，系爭地上物為經營民宿所不可或缺，亦屬被上訴人之從給付義務。伊雖有占用鄰地，且系爭地上物為違章建築，惟伊使用系爭土地、經營民宿並無不法行為，自無違約之情事，被上訴人終止租約不合法。另系爭租約第4條約定伊有續租權，伊均有為續租之意思表示，系爭租約仍存續中等語置辯。並於原審聲明：被上訴人第一審之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，判命上訴人應將系爭土地騰空返還被上訴人，及自111年5月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人3萬元，暨依職權宣告假執行及宣告上訴人預供擔保得免為假執行。上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第64至65頁）：

（一）上訴人向被上訴人承租系爭土地如系爭租約附圖所示約350坪部分土地，約定租期自104年5月1日至111年4月30日止，

01 每月租金3萬元，押租金9萬元，押租金9萬元已交付。

02 (二)上訴人有於104年間整地、106年間違章建築即設置系爭地上
03 物。

04 (三)上訴人曾有占用鄰地即恆春鎮後壁湖段64地號土地。

05 (四)上訴人曾有未繳109年9月至11月租金，每月3萬元，共計9
06 萬元租金（至於109年7、8月租金是否有未於當月繳納仍有
07 爭執）。

08 (五)被上訴人以本件起訴狀繕本之送達對上訴人為終止系爭租約
09 之意思表示，上開書狀繕本於110年4月30日送達上訴人。

10 (六)系爭土地目前仍由上訴人占有使用中。

11 五、得心證之理由：

12 (一)被上訴人請求騰空返還土地部分：

13 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
14 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
15 第455條分別定有明文。又系爭租賃契約第8條約定：「乙方
16 （即上訴人）於租賃期滿或租約提前終止時，應立即將本租
17 約土地歸還甲方（被上訴人），不得向甲方請求遷移費或其
18 他任何費用」；第9條約定「…乙方歸還租地時，應自行拆
19 除恢復原空地狀態交付予甲方…」（見鳳補卷第23頁）。次
20 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
22 有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
23 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
24 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
25 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
26 法院106年度台上字第2511號判決意旨可資參照）。

27 2.經查，被上訴人將系爭土地其中350坪土地出租予上訴人，
28 約定租期為104年5月1日起至111年4月30日止，上訴人迄今
29 仍占有系爭土地如附圖編號A所示面積1,084.42平方公尺土
30 地等情，有系爭租賃契約、土地登記謄本在卷可證（見鳳補
31 卷第19至29頁、潮訴卷第12頁），並經原審會同屏東縣恆春

01 地政事務所人員至現場履勘測量，經該所測量後製成如附圖
02 所示之複丈成果圖，有原審勘驗筆錄、現場照片及土地複丈
03 成果圖在卷可稽（見原審卷第61至64、67頁），且為兩造所
04 不爭執，堪予認定。系爭租約之租期既於111年4月30日屆
05 滿，兩造間之租賃關係即已消滅，上訴人仍占有系爭土地而
06 抗辯其非無權占有，依前揭說明，自應由上訴人就占用系爭
07 土地有正當權源負舉證之責。

08 3.上訴人固辯稱：伊依系爭租約第4條有續租權云云。惟查：

09 (1)系爭租約第4條約定：「租賃期限自104年5月1日起至111
10 年4月30日止計7年。乙方（即上訴人）未違約，或租期屆
11 滿且甲方（即被上訴人）於屆滿前3個月以書面或Line向
12 乙方表達本租約土地可繼續出租、且租金以原租金加計
13 3%計算，乙方有一次的續租權-租期不超過7年。此次續
14 租權之後，乙方不再有續租權，但保有優先承租權」等語
15 （見鳳補卷第19至21頁），可知上訴人須未曾有違約情
16 事，或被上訴人於租期屆滿前向上訴人表示可續租，上訴
17 人始有續租權。至上訴人抗辯應比照民法第426條之2規定
18 保障租地建屋承租人之立法目的，關於續租權之排除，應
19 從嚴解釋為在續約「時」未有違約之情事即為已足云云，
20 惟承租人於租賃期間有無違約情事，常為出租人決定是否
21 續租之重要考量因素，倘為如此從嚴解釋，將有悖一般續
22 租權排除約定立意，上訴人此部分抗辯，委不足採。

23 (2)上訴人已違反系爭租約第9條約定：

24 ①系爭租約第9條約定：「土地如有建設之必要，乙方取
25 得甲方之書面同意後得自行裝設」（見鳳補卷第23
26 頁）。被上訴人主張上訴人未經其同意於106年間設置
27 系爭地上物，已違反系爭租約第9條約定，業據提出屏
28 東縣政府違章建築補辦手續通知單、屏東縣恆春鎮公所
29 違章建築查報單為證（見鳳補卷第69至73頁）。

30 ②上訴人固不爭執有設置系爭地上物，惟辯稱：被上訴人
31 從未要求伊拆除系爭地上物，可見被上訴人有同意伊興

建云云，惟縱被上訴人未曾要求上訴人拆除系爭地上物，亦難謂即有同意上訴人設置系爭地上物。上訴人雖另抗辯系爭地上物乃經營露營車民宿所不可或缺，屬被上訴人之從給付義務，上訴人設置系爭地上物，自無違約情事云云。惟按當事人所負債務，除給付義務外，尚有從給付義務及附隨義務，從給付義務旨在準備、確定、支持及完全履行主給付義務，基於法律明文或當事人約定，或基於誠信原則及補充之契約解釋，以確保債權人之給付利益獲得最大可能之滿足（最高法院112年度台上字第2370號判決意旨參照）。查上訴人向被上訴人承租系爭土地，固為經營露營車民宿，且系爭地上物為民宿所使用，然兩造既於契約明定如有建設必要，應得被上訴人同意，堪認兩造已就此所生相關權利義務考量後，始訂立系爭租約，自無由事後執此排除契約所明定內容，上訴人此部分抗辯，並不足採。從而，上訴人未經被上訴人同意設置系爭地上物，已違反系爭租約第9條約定。

(3)上訴人已違反系爭租約第5條約定：

- ①系爭租約第5條約定：「有關租金及支付租金之約定：每月租金3萬元整，押租金9萬元」、「乙方應於每月1日前，以匯款方式交付予甲方，乙方無論任何理由均不得拖延或拒納」（見鳳補卷第23頁）。
- ②被上訴人主張上訴人多次未於當月1日前給付租金，且曾積欠109年7月至11月租金，已違反系爭租約第5條約定，為上訴人所否認，辯稱：簽約時伊要求租金改為每月10日繳，被上訴人有同意租金毋須於每月1日繳納云云。依證人王清華於本院審理中證稱：兩造簽約時，伊有聽到兩造討論過程，因上訴人習慣每月10日付款，故上訴人有表示希望租金能於每月10日付款，被上訴人是表示租約還是簽每月1日給付租金，但實際慢幾天付沒關係等語（見本院卷一第285頁），可知被上訴人確有

01 考量上訴人付款習慣，而願寬限系爭租約所定租金給付
02 日期。惟依上訴人所主張租金給付情形暨所提出存摺交
03 易明細（見本院卷二第4至29頁；原審卷第37至42
04 頁），可知於疫情爆發前，108年12月租金於當月23日
05 給付、109年2月租金於當月24日給付，即均已逾越被上
06 訴人考量上訴人付款習慣所願寬限期限；上訴人於109
07 年12月給付前數月積欠租金後，109年12月租金於翌月5
08 日給付、110年1月租金於翌月2日給付、110年2月租金
09 於翌月8日給付，均已逾期給付，自己違反系爭租約第5
10 條約定。

11 (4)基上，上訴人有違反系爭租約第5條、第9條約款之情事，
12 且未能舉證被上訴人於租期屆滿前有向上訴人表示可續
13 租，上訴人主張依系爭租約第4條其有續租權，自不足
14 採。

15 4.此外，上訴人復未能提出任何證據證明有占用系爭土地之合
16 法權利，自應認其確係無權占有系爭土地。則被上訴人依民
17 法第455條、第767條規定及系爭租約約定，請求上訴人騰空
18 返還系爭土地，自屬有據。

19 (二)被上訴人請求給付相當於租金之不當得利部分：

20 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
21 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所有
22 之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於
23 租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
24 95號判決意旨參照）。

25 2.經查，上訴人無權占用系爭土地，業據認定如前，上訴人受
26 有使用系爭土地之利益，致被上訴人受有無法使用系爭土地
27 之損害，則被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付相
28 當於租金之不當得利，自屬有據。本院審酌被上訴人出租系
29 爭土地350坪予上訴人，租金每月為3萬元，而上訴人實際占
30 用系爭土地面積為1,084.42平方公尺（約328.04坪），認上
31 訴人主張按實際占用與承租面積比例計算不當得利數額，應

屬妥適。是上訴人無權占有系爭土地，每月受有相當於租金之不當得利金額為28,117元（計算式：30,000×32804/35000＝28,117）。至被上訴人主張應以系爭租約每月租金3萬元計算不當得利數額，惟上訴人無權占用系爭土地面積僅1,084.42平方公尺，逾此範圍並未受有使用利益，被上訴人此部分主張，並非可採。又上訴人有自系爭租約消滅後即111年5月起至114年1月止，持續每月給付30,900元予被上訴人，為被上訴人所不爭執（見本院卷一第359頁、本院卷二第67頁），自難謂該期間上訴人仍受有不當得利。從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自114年2月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人28,117元，洵屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第455條、第767條規定及系爭租約約定，請求上訴人騰空返還系爭土地，暨依民法第179條規定，請求上訴人自114年2月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人28,117元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，判決上訴人敗訴，於法不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審判決上訴人敗訴，並無不合。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。

八、另上訴人雖聲請傳訊證人潘建利，以資證明其係依被上訴人員工指界使用土地，並非故意占用鄰地乙節，惟上訴人設置系爭地上物、遲付租金，即已違約而無續租權，此部分核無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
02 民事第三庭 審判長法官 潘 快
03 法官 薛侑倫
04 法官 郭欣怡

05 正本係照原本作成。
06 如不服本判決，應以判決適用法規顯有錯誤為上訴理由時，始得
07 於收受送達後20日內向本院提起上訴狀；如已於本判決宣示後送
08 達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由（均須按
09 他造當事人人數提出繕本），並須經本院以訴訟事件所涉及之法
10 律見解具有原則上之重要性為限而為許可者，方得上訴最高法
11 院。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任
12 有律師資格而非在本院登錄者，另應附具律師及格證書及釋明委
13 任人有民事訴訟法第466條之1第一項但書或第二項（詳附註）所
14 定關係之釋明文書影本。

15 附註：民事訴訟法第466條之1（第一項、第二項）：對於第二審
16 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
17 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
18 血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，
19 其所屬專任人員具有律師資格者並經法院認為適應者，亦得為第
20 三審訴訟代理。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
22 書記官 謝鎮光