

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第818號

原告 永信容器工業股份有限公司

法定代理人 Nitin Dhawan(尼廷)

訴訟代理人 劉韋廷律師

吳佩軒律師

邱筠芝律師

被告 智譽企業股份有限公司

法定代理人 蕭水芋

訴訟代理人 郭宏義律師

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國110年5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壹佰陸拾貳萬捌仟零參拾肆元，及自民國一〇九年九月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決於原告以新台幣伍拾肆萬參仟元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾貳萬捌仟零參拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣原告與被告於民國（下同）106年間簽有土地廠房租賃合約書（下稱系爭租約），由原告向被告承租桃園市○○區○○街000號A棟廠房975坪及新建廠房325坪（下稱系爭廠房），合計1300坪。租期至109年6月8日止。系爭租約

第2條約定每月租金為新臺幣（下同）520,000元（未稅，含稅為546,000元），第4條約定有押租保證金計1,638,000元（含稅），原告皆已依約給付完畢。嗣系爭租約租期屆至後，原告並未再續約，且已將承租範圍全部返還被告，經被告點收無誤，然被告卻未依系爭租約第4條第3項約定將押租保證金返還，原告經催討未果，不得已提起本件訴訟，並依系爭租約第4條第3項、民法第179條規定，請求被告返還押租保證金1,638,000元。

（二）對被告抗辯之陳述：

1、被告稱其法定代理人蕭水芋代原告賠償鄰地地主378萬8,640元，該筆金額係含括於被證6所示之買賣契約價金中，並非事實。此觀該契約中並未載明此節、被告另行開立支票給付楊淑芬所稱稅金賠償、被告於上開契約簽訂後，始發函詢問原告對賠償金額之意見、被告於本件起訴後始與蕭水芋簽訂債權轉讓書等情，至為灼然：

（一）被告雖稱原告於租賃期間占用坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱鄰地），被告法定代理人蕭水芋買受鄰地之買賣價金包含所謂原告占用鄰地之賠償金在內云云，惟查，蕭水芋與鄰地原所有權人楊淑芬間買賣鄰地之不動產買賣契約書，並未載明價金包含所稱占用之賠償金，依常理而言，如此款項係為同時處理土地佔用賠償及買賣事宜，理應於契約中有所載明，以免後續又生爭議，然買賣契約書中卻僅有記載土地買賣事宜，隻字未提賠償部分，顯有違常理。

（二）再者，蕭水芋早於109年2月20日便已與楊淑芬簽訂上開買賣契約書，被告卻是於簽約翌日（即109年2月21日）始發函通知原告楊淑芬「所要求之賠償金額」，並請原告回覆意見，顯見蕭水芋與楊淑芬約定之買賣價金，並未包含所謂原告占用鄰地之賠償，否則豈會於簽約後，被告方才詢問原告對楊淑芬所要求賠償金額之意見？是被告辯稱買賣價金中有包含賠償金乙節，並不可採。又被告固稱蕭水芋

01 與楊淑芬所定買賣價金遠高於市價，故應有包含上開賠償
02 金云云，然依證人戴家玄所述，最初蕭水芋所出價之每坪
03 買受金額即已高於市價，則縱使最後以高於市價之金額成
04 交，亦僅為雙方議價後你情我願之結果，實難據此認為其
05 中必然包含賠償金。況所謂之賠償金之具體數額既未於契
06 約中記載，實難單憑被告片面空口主張賠償金之計算為每
07 坪90元或100元，即遽認蕭水芋確實已有支付所稱之賠償
08 金378萬8,640元。至於證人戴家玄雖證稱係用從104年開
09 始出租（註：應係從105年2月9日開始）後使用的賠償費
10 用，加起來每坪3.6萬跟原鄰地地主購買云云，惟土地買
11 賣契約書卻未載明有包含賠償金此節，依常理而言，如此
12 款項係為同時處理土地佔用賠償及買賣事宜，理應於契約
13 中有所載明，以免後續又生爭議，然被證6契約中僅有記
14 載土地買賣事宜，隻字未提賠償部分，顯有違常理。

15 (三)復衡諸被告與其法定代理人蕭水芋間之「債權讓與書」更
16 係於原告提起本件訴訟後，方於109年10月5日所事後簽訂
17 （原告否認此文件之形式真正），且依被告主張另有給付
18 楊淑芬土地補稅金額9萬202元，並開立有發票日期為109
19 年2月25日之同額支票乙張，更可佐證109年2月20日不動
20 產賣賣契約書之買賣價金中並未包含被告所稱之賠償金，
21 否則前開土地補稅金額理應亦包含在買賣價金中，不須再
22 另行支付。

23 (四)由上情在在顯示，被告之法定代理人蕭水芋給付楊淑芬之
24 買賣價金金額，顯與被告所稱原告占用鄰地之賠償無涉，
25 被告之法定代理人蕭水芋並未實際給付楊淑芬所稱原告占
26 用鄰地之賠償金。

27 2、退步言，縱蕭水芋確有賠償楊淑芬（假設語氣），然自10
28 5年2月9日至109年3月12日止（即蕭水芋買受鄰地前），此
29 期間原告所負占用鄰地之賠償責任，應存在於原告與斯時
30 鄰地所有權人楊淑芬之間，而就此賠償金額事宜，原告從
31 未授權被告公司或其法定代理人蕭水芋代為與楊淑芬協

01 議，兩造間既無委任關係，原告自不受渠等擅自與楊淑芬
02 達成之約定所拘束，被告主張依民法第528條、第546條第
03 1、2項請求處理委任事務之必要費用，顯無理由：

04 (一)查被告法定代理人蕭水芋係於109年3月13日以買賣為原因
05 登記為鄰地所有權人，在此之前該地則為楊淑芬所有。蕭
06 水芋買受該地之前，即105年2月9日至109年3月12日期
07 間，縱使認為原告有占用鄰地之情況，原告亦應係向楊淑
08 芬負擔占用鄰地之賠償責任，亦即就該期間原告占用鄰地
09 賠償金之計算方式、金額總額為何，應係由楊淑芬與原告
10 間協議，而非被告或其法定代理人蕭水芋所得置喙或決
11 定，首先敘明。

12 (二)原告並未委任任何人代為與楊淑芬約定賠償金額，亦未事
13 後同意被告來函所稱之賠償金額，此觀被告於109年2月20
14 日蕭水芋與楊淑芬簽訂買賣鄰地之不動產買賣契約書後，
15 於簽約翌日（即109年2月21日）始發函通知原告有關楊淑
16 芬「所要求之賠償金額」，並請原告回覆意見等情甚明。
17 倘被告經原告授權、代為與楊淑芬協議賠償相關事項，何
18 須再於被告與楊淑芬達成共識、並簽訂書面協議後，復尋
19 求原告之同意？又從證人戴家玄於109年12月31日到庭證
20 述之內容，亦顯見原告僅有請被告「了解楊淑芬之訴求，
21 並向原告回報」，而從未授權被告代理原告商談和解事
22 宜，遑論代原告同意和解金額，則被告或其法定代理人蕭
23 水芋私下與楊淑芬約定之賠償金，自不拘束原告。故由前
24 可知，兩造間就鄰地占用爭議賠償金額既無委任關係存
25 在，被告無從依民法第546條第1、2項請求處理委任事務
26 之必要費用或代為清償負擔之必要債務。

27 3、兩造係分別、各自占用楊淑芬所有之鄰地，並非共同占用
28 鄰地之全部，而係分別、各自使用鄰地之部分面積，其等
29 係個別造成楊淑芬不同程度之損害，顯與共同侵權行為需
30 數人行為結合而發生同一損害之要件不符，非屬共同侵權
31 行為，而應各自向楊淑芬負擔損害賠償或不當得利之返還

01 責任，是被告主張依民法第185條、第280條、第281條規
02 定，請求原告負擔連帶債務人之內部分擔責任，洵屬無
03 據。

04 4、蕭水芋並非原告與楊淑芬間債權債務關係之法律上利害關
05 係人，自無民法第312條之適用，故蕭水芋縱有代原告賠
06 償楊淑芬(僅假設語)，亦應自行承擔因代償原告債務所受
07 之不利益，自無可受讓與被告之債權：

08 (一)查被告法定代理人蕭水芋係於109年3月13日以買賣為原
09 因，登記為鄰地所有權人，在此之前該地則為楊淑芬所
10 有。蕭水芋買受該地之前，即105年2月9日至109年3月12
11 日期間，原告縱有占用鄰地之情況，亦應由原告向楊淑芬
12 負擔占用鄰地之賠償責任，則就占用鄰地賠償金之計算、
13 金額為何，自應係由楊淑芬與原告間協議，而非被告或其
14 法定代理人蕭水芋所得置喙或決定。且原告並未授權被告
15 公司或其法定代理人蕭水芋代為與楊淑芬約定賠償金額，
16 亦未事後同意被告函文所稱之賠償金額，已如前述甚詳，
17 則被告或其法定代理人蕭水芋私下與楊淑芬約定之賠償
18 金，自不拘束原告。

19 (二)又，被告之法定代理人蕭水芋固得依民法第311條規定為
20 第三人清償，然其對於原告占用鄰地所生之債權債務關
21 係，並無任何法律上之利害關係可言，參最高法院98年度
22 台上字第1104號民事判決意旨，自無民法第312條規定之
23 適用。是被告主張因其法定代理人蕭水芋為清償行為並由
24 蕭水芋承受楊淑芬對原告之債權，要無可採。且蕭水芋因
25 其清償行為所受之不利益，乃其自身行為所造成，依最高
26 法院85年度台上第1821號民事判決意旨，自應由其承擔結
27 果，則被告主張因蕭水芋承受楊淑芬對原告之債權，再由
28 蕭水芋債權讓與被告，並由被告據以主張抵銷押租金等
29 節，於法顯有不合。

30 5、被告主張原告應依民法第774條、第227條第2項規定就占
31 用鄰地一事對被告負損害賠償責任，要無足採：

01 (一)被告雖主張因原告占用鄰地，而使被告遭鄰地所有權人楊
02 淑芬得依民法第774條向被告請求負責云云，惟揆諸臺灣
03 高等法院96年度上易字第242號、100年度上易字第1015號
04 民事判決之立法意旨，民法第774條之規定係針對土地所
05 有權人(即被告)行使所有權有無過當而不符合比例原則，
06 即是否有對鄰地過度干擾，所為之規定，該規定對於鄰地
07 損害之防免義務應認不包含承租人(非土地所有權人)之行
08 為，則被告主張有民法第774條之適用，已有未洽。

09 (二)再者，民法第227條第2項所謂之加害給付，係以有可歸責
10 於債務人之事由，致為不完全給付者為前提，然原告對於
11 被告之給付行為(即所負債務)，係指給付租金，原告皆有
12 按時給付租金，此為被告所不否認，可見原告並無任何不
13 完全給付之行為。準此，被告稱原告占用鄰地之行為係對
14 其所為之「加害給付」，顯與民法第227條第2項之規定不
15 符，要不可採。

16 6、退萬步言，縱使(假設語氣，原告否認)鈞院認為原告應負
17 占用鄰地之責任，然被告所稱原告占用面積、期間並非屬
18 實。被告主張之金額既係未經原告事先授權或事後同意而
19 擅自協商結果，且顯有過高之情形，自不應以被告片面計
20 算之賠償金額為準：

21 (一)查實務上對於佔用土地之不當得利金額計算，係按土地法
22 第105條準用第97條第1項規定「城市地方房屋之租金，以
23 不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限」為計
24 算。又土地法第97條第1項所謂土地價額，係以法定地價
25 為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土
26 地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之
27 地價。又土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告
28 地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明文規
29 定。又基地租金之數額，尚須斟酌基地位置，工商繁榮之
30 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地
31 租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之

十最高額。

(二)就被告公司所稱佔用鄰地之賠償金，其主張之計算方式係以鄰地全部之面積877坪乘以90元為一個月之金額再乘以佔用之月數，相當於一年94萬7,160元，然而縱使(僅假設語，原告否認之) 鈞院採信證人戴家玄所述，原告公司使用之面積約3、400坪，此面積亦顯非被告公司用以計算之877坪。再者，依證人江達陽所證述，雖曾聽聞廠區圍牆範圍內有部分非被告公司所有之土地，但並未去證實，也不知面積，簽約時被告公司也未告知鄰地之地界範圍，且原告公司縱有於廠房旁邊空地堆放物品也會定期清理，堆放物品時並無人出面異議，被告公司也沒有強制不能堆放，只是希望要做一些清理，保持環境整潔不要太雜亂等語，可見原告公司最初縱有不小使用到鄰地，亦係因不清楚地界，被告公司亦未強制不能堆放，且原告公司仍有定期清理，使用面積亦非固定，則如考量清理情況，是否能以證人戴家玄所稱之3、400坪面積計算，尚有疑義。

(三)再者，從原證4鄰地空照圖套繪地籍圖觀之，鄰地上明顯還有圍牆及部分廠房建物(即被告公司出租標的中之新建廠房部分)，而非如證人戴家玄所述都是空地沒有建物。此外，證人戴家玄也證述被告公司亦有使用7、80坪面積，時間自被告公司向前手中聯加油站購入後至107年11月間等語，以及被告民事辯論意旨狀第13頁第1~3行自承被告佔用鄰地約85坪(80坪+5坪)之期間為33個月(105年2月至107年11月)，佔用5坪期間為15個月(107年12月至109年2月)等語，足見被告本身也有使用到鄰地，甚至所購入之廠區廠房有地上物及建物坐落於鄰地上，則被告亦應負有一定之佔用責任，而非全數歸責於原告。

(四)另依查詢鄰地公告地價及換算申報地價之結果如下，縱使(僅假設語，原告否認之)鈞院認為原告公司應負佔用鄰地之責任，亦應以此為基準，並須斟酌基地位置，工商繁榮之程度，利用基地之經濟價值及所受利益等情，在不超過

01 年息10%之範圍內為計算，方符合土地法等相關規範。是
02 被告以一年相當於94萬7,160元計算之數額顯有過高，亦
03 不符合實務上之計算方式，要無可採。

04 7、至於被告主張自訴外人蕭水芋取得鄰地後，即109年3月13
05 日至109年6月15日期間，原告有占用其土地之行為，並依
06 民法第184條第1項規定請求原告賠償23萬6,790元，訴外
07 人蕭水芋已將此賠償請求權讓與被告云云，因原告否認有
08 占用之事實，且亦未見被告對此舉證，自無民法第184條
09 第1項規定之適用。

10 (三)綜上所述，原告依兩造間租賃契約第4條第3項約定、民法
11 第179條規定，請求被告返還原告押租保證金1,638,000
12 元，應有理由。被告雖以其法定代理人蕭水芋代原告給付
13 占用鄰地之賠償，主張抵銷，惟查：被告是否確有給付鄰
14 地地主楊淑芬賠償金，已非無疑，再者，原告並未授權任
15 何人代為與楊淑芬商談賠償事宜，自不受被告與楊淑芬間
16 協定之賠償金額拘束，被告依民法第312條、第774條、第
17 227條第2項、第184條第1項前段、第528條、第546條第
18 1、2項、第185條、第280條、第281條等規定，主張原告
19 對於被告應負有給付義務，洵屬無據。退萬步言，被告主
20 張原告占用鄰地期間、面積等，亦與事實不符，被告據以
21 計算之賠償金額更顯高於實務，實不足採。為此聲明：被
22 告應給付原告1,638,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；願供擔保
24 請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)緣被告於105年2月間向前手中聯加油站有限公司購買桃園
27 市○○區○○街000號A棟廠房975坪及新建廠房325坪，合
28 計1300坪，並登記為所有權人，當時原告就前開不動產與
29 中聯加油站有限公司已有租賃法律關係存在，租期至106
30 年6月9日止，依民法第425條第1項買賣不破租賃，原告與
31 前手之租賃契約，對被告仍繼續存在，故兩造於105年2月

01 4日乃依原條件簽訂換約。俟原租賃契約租期屆滿，兩造
02 乃訂立新租賃契約，租期自106年6月9日至109年6月8日
03 止，是以兩造間於105年2月9日至109年6月8日就前開廠房
04 有租賃法律關係存在。

05 (二) 又訴外人楊淑芬原為桃園市○○區○○段0000地號土地所
06 有人，與被告公司法定代理人蕭水芋所有之同段2073、20
07 72、2071地號相鄰，4筆土地間並無圍牆存在，只有207
08 4、2071鄰馬路(1993地號)有界牆區隔以免他人進入，
09 故2074地號係在圍牆內。且2074地號係空地，其上並無建
10 築物。被告公司之廠房(楊梅區富岡段283建號)係位於蕭
11 水芋所有之2071、2072、2073地號上(越界占用2074地號
12 土地約5坪左右)。惟原告於前開租賃關係期間，竟無權占
13 用2074地號鄰地、面積877.25坪，作為倉儲堆放其生產所
14 需之物品多年，侵害鄰地所有人楊淑芬之權利。嗣楊淑芬
15 多次找被告交涉要求賠償，並於108年10月22日委任律師
16 來函要求解決方法，經被告與楊淑芬協商後，其表示無權
17 占用人應賠償其52個月(即105年2月至109年6月原告租期
18 屆滿)之不當得利410萬4,360元及因原告擅將其土地使用
19 方式變更而增加之稅金9萬202元，被告乃於109年2月21日
20 將楊淑芬之要求轉達原告，並於同年3月5日再以電子郵件
21 要求原告回覆，惟原告僅於109年3月6日以電子郵件表示
22 「已經跟高層溝通，我司待印度高層主管正式回覆後，會
23 儘快回覆……」，但隨後即無下文。嗣被告之負責人蕭水
24 芋為解決鄰地爭議，乃向楊淑芬提出購買鄰地之意願，楊
25 小姐以賠償與買賣係二件事，若要買地應先賠償，最後以
26 訂約之日計算賠償範圍，即自105年2月至109年2月共計48
27 個月，賠償金額為378萬8,640元(計算式：每坪每月賠償9
28 0元，共877坪，故每月應賠償 $90 \times 877 = 78,930$ 元，48個月
29 應賠償 $78,930 \times 48 = 3,788,640$ 元)，且此金額應併入買賣價
30 金中，以買賣價金之形式呈現，當給付契約之全部買賣價
31 金時，同時亦賠償完畢，以免賠償收取無著。故被告之負

責人蕭水芋乃於109年2月20日與楊淑芬訂立鄰地之買賣契約，價金為3,158萬1,000元(包含賠償金在內)，蕭水芋並於109年3月13日移轉登記為所有權人。查系爭鄰地於109年1月之公告現值為每平方公尺3,636元，則每坪公告現值為12,020元($3636 \div 0.3025 = 12,020$)，而楊淑芬與蕭水芋於109年2月20日訂立之買賣契約每坪則為36,000元($0000000 \div 877.25 = 36,000$)，賣價為公告現值之3倍，顯不合理，足見該價金已包含原告無權占有鄰地之賠償金在內。至於原告因無權占有鄰地作為倉儲致鄰地所有人遭稅捐機關補稅9萬202元，則由被告開立支票予楊淑芬作為賠償。

(三) 查原告無權占用鄰地，致鄰地所有人受有損害，原告係侵權行為人，被告乃系爭廠房之出租人，交付系爭廠房予原告，在第三人而言，原告係被告之使用人，故鄰地所有人要求被告負責。蕭水芋代原告賠償上開損害，依民法第312條規定，蕭水芋承受鄰地所有人楊淑芬對原告之損害賠償請求權，並將此債權讓與被告。又本件原告因租賃關係使用系爭廠房，竟無權占有鄰地，致侵害鄰地所有權人之權利，依民法第774條規定：「土地所有人經營事業或行使其所有權，應注意防免鄰地之損害。」，故鄰地所有人請求被告負責，此為原告履行租賃契約對被告所為之加害給付，依民法第227條第2項之規定應對被告負損害賠償責任。又被告之負責人蕭水芋向楊淑芬買受鄰地並於109年3月13日移轉登記為所有權人，故原告於109年3月13日至109年6月15日將其物品堆放該土地，係無權占有而侵害蕭水芋就2074地號土地之權利，期間為三個月，依民法第184條第1項規定，應對蕭水芋賠償相當於租金之不當得利，若依與被告賠償鄰地相同標準計算，原告應賠償蕭水芋23萬6,790元($78,930 \text{元} \times 3 \text{個月} = 236,790 \text{元}$)，蕭水芋已將此賠償請求權讓與被告，並以民事答辯書狀繕本之送達作為通知。再依兩造之租賃合約書第4條第2項：「本保證金係擔保乙方履行本契約所規定之義務與責任，包括租金、違

約金及其他相關費用之給付及損害賠償責任等之履行，
……，甲方得立即自保證金中扣抵取償。」約定，原告為
鄰地之無權占有人及侵權行為人，亦為最終應負賠償之
人，致被告或利害關係人代為賠償鄰地所有人之損害，其
金額共411萬5,632元(3,788,640+90,202+236,790)，被告
爰在本件押租金之範圍內依上開租賃合約書第4條約定予
以取償及主張抵銷。

(四) 又依證人即原告公司執行長江達陽證稱：「向中聯承租時
就有圍牆了」、「使用的範圍是在圍牆內的範圍」、「但
是也有些東西是置放在圍牆以內的空地，但不是廠房的空
間」、「承租的範圍沒有包括牆內的空地」、「牆內的空
地不是我們簽約的範圍」、「堆置的物品是我們公司生產
需要的零配件，應該是持續都有堆放」、「跟智譽企業公
司換約時，那些物品已經堆放在上面」等語，及證人戴家
玄證稱：「我們只有出租給他們廠房的土地而已，其他地
方沒有」、「我們跟前手買廠房時，永信公司已經承租，
當時旁邊的空地已經堆放東西」、「3月23日永信公司的
營運長、財務長還有陳卉芊見面，他們也沒有否認有占
用」、「智譽公司也有堆置約70、80坪，是我們買的時候
(即105年2月)就有使用然後在2018年11月把東西移走」等
語，足證原告明知被告公司交付之標的物僅為租賃契約上
所載之土地及廠房，並不包括鄰地2074地號，且早在原告
向中聯公司於102年2月22日承租廠房時，即將物品堆置在
2074地號，直至109年6月15日遷空為止，其期間長達七
年。雖被告公司亦曾占用鄰地70、80坪左右，惟期間僅為
105年2月至107年11月，僅約2年9個月。又依證人戴家玄
所述，足證鄰地地主楊淑芬先找原告公司處理，但原告無
人理會，才找原告之房東即被告請求賠償，另原告確有授
權被告出面處理與鄰地地主楊淑芬請求賠償乙事，被告於
處理前、後就協商內容及始末，均有向原告公司窗口葉栗
珍報告及聽取意見，惟葉栗珍每次均以「向上級反應」作

01 為回覆，而且其上級也從未有任何意見回覆，顯然只是不
02 想負責所為推託之詞。原告委任被告處理鄰地請求賠償事
03 宜，對被告向其回報處理之經過及內容，其承辦人每次均
04 以「向上級反應」搪塞，並無積極有所指示或提出意見，
05 自外觀上而言，有讓人信賴原告就被告處理事務之內容並
06 無反對之意思，俟被告處理完畢，竟全盤否認，有違誠信
07 原則，自不生否認應有之效果。依民法第528條、第546條
08 第1、2項規定，被告因受委任而負擔之賠償債務及支出之
09 金額，應由原告返還。

10 (五) 查原告無權占用鄰地約七年時間，證人戴家玄證稱「告知
11 永信公司的高先生地主要賣地了，也打電話告知葉小姐地
12 主要賣地了，請他們趕快把東西清走，它們說好，但是都
13 沒有做，結果原告還將我們清走的部分都堆滿。我們當時
14 有聲明如果以後地主來追討租金，它們就要自己處理」等
15 語。當時被告係基於房東之立場提醒原告應儘快處理占用
16 鄰地之事，以免遭索賠，惟原告置之不理，甚至變本加
17 厲。而楊淑芬係委託訴外人吳宙為代理人與戴家玄經理協
18 談賠償，經戴家玄多次與吳宙協議，最後係以被告向前手
19 購地時間即105年2月起算至原告租賃期滿之109年5月作為
20 侵害期間，將7年縮短為4年3個月，並將每坪100元降為每
21 坪90元共計410萬4,360元，加上補稅金額9萬202元，合計
22 419萬4,562元。依兩造之租賃契約所載，租賃標地廠房13
23 00坪每月租金52萬元，則廠房每坪每月之租金為400元($520000 \div 1300 = 400$)，而其鄰地2074地號空地(共877坪)，每
24 坪90元相當租金之賠償，則鄰地每月租金為7萬8,930元($877 \times 90 = 78930$)，自屬相當。被告受原告委任與鄰地所協議
25 之賠償金額並無不合理，已盡與處理自己事務同一之注
26 意，自無任何過失及債務不履行之情事，是被告為原告處
27 理事務所支出之賠償，應由原告返還，被告主張與本件押
28 租金為抵銷，自屬適法。

29 (六) 又依證人戴家玄證述內容可知，被告所購前手新建廠房有
30
31

越界建築約5坪左右，故於楊淑芬請求賠償期間105年2月至109年2月共計48個月。被告占用鄰地約85坪(80坪+5坪)之期間為33個月(105年2月至107年11月)，占用5坪期間為15個月(107年12月至109年2月)；而原告占用鄰地其餘部分為48個月。是若依兩造無權占用鄰地之時間及面積比例分擔前述賠償金額，被告應賠償之金額為25萬9,200元〔計算式： $(85\text{坪} \times 90\text{元} \times 33\text{個月}) + (5\text{坪} \times 90\text{元} \times 15\text{個月}) = 259,200$ 〕；扣除上開部分即為原告應賠償金額352萬9,440元(計算式： $3,788,640 - 259,200 = 3,529,440$)。另補稅罰9萬202元，依上開比例分擔，原告應分擔8萬4,031元(計算式： $90202 \times 0000000 \div 0000000 = 84,031$)，被告負擔6,171元(計算式： $90202 \times 259200 \div 0000000 = 6,171$)。對鄰地所有人楊淑芬而言，原告與被告均有無權占用鄰地2074地號之情事，依民法第185條第1項，兩造應對楊淑芬負共同侵權行為之連帶賠償責任，目前被告已全額賠償楊淑芬所受之損害，被告自得依民法第281條規定，請求原告給付其應分擔之部分。至於兩造之分擔額依民法第280條規定，應類推民法第217條與有過失規定，以原告前述無權占用2074地號面積及時間定其應分擔之金額。

(七) 再者，本件原告承租被告之廠房從事容器之生產販售牟利，其占用2074地號鄰地作為倉儲使用，乃商業行為之特殊利益，應無土地法第97條所示最高地租限制之適用。再依被證14空照圖，原告將其生財器具、設備、堆置散落於2074地號，其占用面積應為2074地號全部，應以空照圖所顯示者為準，原告僅以三、四百坪作為其無權占用範圍，與事實不符。又桃園地區空地之租金為每月每坪100元以上，被告受原告委任，洽談至每坪90元，將占用7年縮短為4年，原告應賠償之金額(空地877坪，原告占用792坪)，月租金為7萬1,280元，並無不相當。若依原告適用土地法第97條計算，其使用792坪空地，每坪僅給付8萬1,171元，每月僅6,764元，根本不合理。

01 (八) 綜上，依原告無權占用2074地號之面積、時間計算，原告
02 應給付之賠償為352萬9,440元，另原告致鄰地增加稅捐之
03 損害，應依前述比例賠償8萬4,031元，均詳前述。又被告
04 之負責人蕭水芋向楊淑芬買受鄰地並於109年3月13日移轉
05 登記為所有權人，故原告於109年3月13日至109年6月15日
06 將其物品堆放該土地，係無權占有而侵害蕭水芋就2074地
07 號土地之權利，期間為3個月，依民法第184條第1項規
08 定，應對蕭水芋賠償相當於租金之不當得利，若依與被告
09 賠償鄰地相同標準計算，原告應賠償蕭水芋23萬5,440元
10 (計算式：872坪(已扣除5坪) $\times$ 90元 $\times$ 3個月=235,440元)，
11 以上原告應給付之金額共計384萬8,911元。被告爰依民法
12 第312條第三人清償、民法第294條債權讓與及同法第528
13 條、第546條第1、2項委任之法律關係，及同法第184條第
14 1項前段、第185條、第280條、第281條共同侵權行為連帶
15 債務人內部求償分擔，及民法第172條無因管理之規定請
16 求原告應給付384萬8,911元，並與其對被告之押租金債權
17 163萬8,000元之範圍主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：
18 原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為
19 假執行。

20 三、原告主張兩造於106年間簽訂系爭租約，約定由原告向被告
21 承租系爭廠房，租期自106年6月9日起至109年6月8日止，每
22 月租金為546,000元(含稅)，原告並交付被告押租金1,638,0
23 00元(含稅)。嗣系爭租約期滿，原告已將承租廠房點交被
24 告，被告迄未返還前開押租金等情，業據提出系爭租賃合約
25 書、兩造Line對話紀錄截圖、系爭廠房點交照片等為證(見
26 本院卷第17至41頁)，並為被告所不爭，自堪信為真正。原
27 告又主張系爭租約既已屆滿消滅，依系爭租約第4條第3項、
28 民法第179條規定，被告應返還押租金1,638,000元等情，然
29 為被告所否認，並抗辯原告於租賃期間無權占用鄰地，被告
30 公司負責人蕭水芋已代原告賠償鄰地所有人楊淑芬378萬8,6
31 40元，且被告亦應賠償蕭水芋23萬5,440元相當於租金之不

01 當得利，蕭水芋已將此對原告之債權讓與被告，爰依民法第
02 312條、第774條、第227條第2項、第184條第1項前段、第52
03 8條、第546條第1、2項、第185條、第280條、第281條、第1
04 72條等規定，與被告之押租金債權163萬8,000元相抵銷等
05 語。是本件應審究者厥為，被告之抵銷抗辯有無理由？如
06 有，得抵銷之金額若干？經查：

07 (一) 被告不得主張蕭水芋為就債之履行有利害關係之第三人，
08 亦不能證明蕭水芋已代原告賠償占用鄰地相當於租金之不
09 當得利；且兩造間並非共同侵權行為人，亦無連帶債務內
10 部分擔或求償之問題：

11 1、按債之清償，得由第三人為之；就債之履行有利害關係之
12 第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，
13 民法第311條第1項前段、第312條前段分別定有明文。所
14 謂第三人就債之履行有利害關係，係指該第三人因清償而
15 發生法律上之利害關係者而言，若僅有事實上之利害關
16 係，則無該條規定之適用，是以該第三人清償係指物上保
17 證人清償抵押權擔保之債權、合夥人清償合夥債務、連帶
18 保證人清償保證之債務、承擔催收借款之借款中人就借款
19 之返還等。無利害關係之第三人，縱已清償，亦無代位權
20 可言，必就債之履行有利害關係之第三人為清償時，始取
21 得代位權（最高法院98年度台上字第1104號、83年台上字
22 第2230號判決意旨參照）。

23 2、被告雖主張原告於租賃期間占用鄰地，被告公司負責人蕭
24 水芋為解決此糾紛而買受鄰地，買賣價金包含原告占用鄰
25 地應分擔之賠償金352萬9,440元及稅金8萬4,031元在內，
26 是蕭水芋依民法第312條已承受楊淑芬對原告之損害賠償
27 債權，並將此債權讓與被告行使抵銷云云，並提出不動產
28 買賣契約書、債權讓與書為證（見本院卷第114至至125
29 頁）。惟查，前開不動產買賣契約書僅記載買賣土地為
30 「楊梅鎮富岡段2074地號」、買賣價金為「3,158萬1,000
31 元」及分期付款之約定，並無隻字片語提及前開價金包含

01 無權占用鄰地之損害賠償費。衡之常情，如前開款項係同
02 時處理土地佔用賠償及買賣事宜，理應於契約中有所載明
03 以保障兩造權益，避免鄰地所有人嗣後向兩造求償，然觀
04 之買賣契約書中僅有記載土地買賣事宜，批明事項亦未特
05 別註明，已難認被告所辯為可採。

06 3、再者，訴外人即鄰地地主楊淑芬係於108年10月22日以律
07 師函通知被告公司於文到7日內就「智譽企業股份有限公
08 司」無權占用鄰地土地「興建建物、圍牆等地上物及堆置
09 物品」等事宜提出解決方案，逾期即訴追法律責任，有律
10 師函在卷可稽（見本院卷第93頁），並未見其有對原告為
11 催告通知。參以，訴外人蕭水芋早於109年2月20日即與楊
12 淑芬簽訂上開買賣契約，而被告公司竟於簽約翌日（即10
13 9年2月21日）始發函通知原告鄰地地主所要求之賠償金
14 額，並請原告回覆意見，亦有被告公司函文在卷可按（見
15 本院卷第111頁），益徵蕭水芋與楊淑芬約定之買賣價
16 金，並未包含被告所謂原告占用鄰地之賠償，否則豈會於
17 簽約後方詢問原告對楊淑芬所要求賠償金額之意見？是被
18 告辯稱買賣價金中有包含賠償金乙節，實非可採。

19 4、至證人戴家玄雖到庭證稱：「108年10月14日土地（即系
20 爭2073、2074地號）鑑界後，楊小姐（即楊淑芬）請律師
21 發律師函給我們，…我打電話約鑑界時的吳宙，約10月25
22 日在中壢星巴克談。去談之前我也有打電話告知葉小姐，
23 我們收到律師函後也有把這份函轉交給葉小姐，葉小姐說
24 這份律師函是給智譽公司，他請我先去談再告知他們結
25 果。…老闆要我回覆吳先生這塊地附近農地行情在1 萬至
26 1.5萬元之間，希望以市價1.5 萬的兩倍即3 萬元去購
27 買。…在第二次見面，我們老闆提出每坪3.1萬，並從201
28 5年我們開始出租後使用的賠償費用，加起來每坪3.6萬跟
29 楊小姐」、「（為何你們要負擔使用土地的費用？土地是
30 你們占用的嗎？）我們有用，永信公司也有占用」、「我
31 們也有堆置約70、80坪」、「（不是你們侵占的部分，為

01 何不請楊小姐去找永信容器公司的人？）我們原本想永信
02 容器公司的葉小姐也沒有不答應我們去處理，我們也告知
03 他有這件事情發生」、「（永信容器公司有無授權你們去
04 處理？）他有答應我們先去談，再把結果跟它們講，我不
05 知道這樣算不算有授權」、「（你們剛剛說老闆同意以每
06 坪3.6萬元購地，其中土地部分價值多少？賠償部分多
07 少？）有400多萬是要賠償給楊小姐」、「（被證4函文是
08 否你發給永信容器公司的？）是」、「（上面金額的計算
09 如何來的？）是與楊姓地主的代理人吳宙討論出來的，本
10 來每坪以100元算，我們也有查過周圍的行情價」、「
11 「（永信公司並未授權你們公司處理，這樣分攤是否合
12 理？）因為原告一直表示說要等上級回覆、等上級回覆，
13 這樣我們如何處理事情，它們後來就是不認帳，東西清完
14 了才來提告，還否認有放置東西」、「（為何與楊姓地主
15 簽約時，不將買賣土地的事與占用賠償的部分分開簽約，
16 這樣不是比較清楚？）因為我比較不懂，我不知道怎麼回
17 答審判長的問題，但是談買賣時，我們認為這樣的處理方
18 式是合情合理的」、「（你剛剛說永信容器公司也有堆放
19 東西在2074地號上，就你所知，你認為永信容器公司堆放
20 的面積約多大？有無辦法準確評估？）我沒辦法準確評
21 估，但是至少有3、400坪」等語（見本院卷第212至216
22 頁、第219頁）。惟觀諸證人戴家玄所言，兩造均有各自
23 占用鄰地，且原告占用範圍約為被告4倍，而應負大部分
24 之賠償責任，並對鄰地地主所要求之賠償金始終未置可
25 否。則被告實無可能於未取得原告明確授權下，逕自同意
26 此高額之賠償金，並於買賣契約中未置一語。是其上開所
27 述與常情相違，況證人為被告之受僱人，所為證言自有迴
28 護偏頗之虞，不足採信。

- 29 5、又依證人戴家玄所述，兩造係各自占用鄰地而使用，核與
30 共同侵權行為需數人行為結合而發生同一損害之要件不
31 符，自非屬共同侵權行為，而應各自向鄰地地主負損害賠

01 償責任，是被告主張依民法第185條、第280條、第281條
02 規定，請求原告負擔連帶債務人之內部分擔責任，洵屬無
03 據。再者，系爭鄰地之買受人蕭水芋僅為被告公司之負責
04 人，縱其所給付之買賣價金中有部分為代原告給付地主之
05 賠償金，惟其與原告間並無任何連帶債務人、不可分債務
06 人、保證人、物上保證人等之關係存在，是被告主張蕭水
07 芋係基於利害關係之第三人身分代原告賠付云云，亦非可
08 採。

09 6、綜上，被告不能舉證證明蕭水芋已代原告賠償占用鄰地相
10 當於租金之不當得利，且蕭水芋與原告間，亦不會因蕭水
11 芋之清償行為而發生法律上之利害關係；兩造亦非共同侵
12 權行為人，自無連帶債務內部分擔或求償之問題。從而，
13 被告依民法第312條、第294條債權讓與及同法第185條、
14 第280條、第281條規定，主張原告應給付其378萬8,640元
15 及稅金90,202元，並以其對被告之押租金債權相抵銷，即
16 屬無據。

17 (二) 被告未證明兩造間有委任關係存在，其依民法第546條第1
18 項、第2項規定，請求原告償還因處理委任事務所支出之
19 必要費用或負擔之必要債權並行使抵銷，亦屬無據：

20 1、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
21 方允為處理之契約；受任人因處理委任事務，支出之必要
22 費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息；受任人
23 因處理委任事務，負擔必要債務者，得請求委任人代其清
24 償，固為民法第528條、第546條第1項、第2項所明定。惟
25 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
26 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件被告主張受原告
27 委任處理鄰地請求賠償事宜，惟為原告所否認，依上開說
28 明，自應由被告就原告有基於委任之意思，委託其出面與
29 鄰地地主處理上開事務之利己事實，負舉證之責，合先敘
30 明。

31 2、被告雖主張其與鄰地鄰主協商前、後之始末，均有向原告

01 公司窗口葉栗珍回報，惟葉栗珍每次均以「向上級反應」
02 搪塞，並無積極有所指示或提出意見，自外觀上而言，有
03 讓人信賴原告就被告處理事務之內容並無反對之意思，俟
04 被告處理完畢，竟全盤否認，有違誠信原則，自不生否認
05 應有之效果云云，惟並未就兩造間有委任意思合致之事實
06 舉證以實其說，自不得僅以被告有向原告報告前開事務進
07 行之狀況，即推定兩造有委任之合意。況被告係於109年2
08 月20日蕭水芋與楊淑芬簽訂鄰地買賣契約書後，於翌日
09 （即109年2月21日）始發函通知原告有關楊淑芬「所要求
10 之賠償金額」，並建議雙方各自負擔50%之賠償金及請原
11 告回覆意見等情（見本院卷第111頁），而非逕向原告請
12 求償還因處理委任事務，所支出之必要費用或負擔之債
13 務，益徵兩造間並無委任之合意。再就證人戴家玄到庭所
14 為之陳述，亦僅能證明原告公司之葉栗珍於收到證人轉交
15 之律師函（見本院卷第93頁）後，僅表示律師函是發給被
16 告公司，故請被告公司先去談再告知結果等情（見本院卷
17 第213頁），並未積極委託被告洽談鄰地占用事宜。是綜
18 上各情，本件並無證據堪以證明兩造間有被告主張之委任
19 關係存在。從而，被告本於民法第528條、第546條第1、2
20 項規定，請求原告償還其所支出之必要費用或負擔之債
21 務，自屬無據。

22 （三）被告主張原告應依民法第774條、第227條第2項規定就占
23 用鄰地一事對被告負損害賠償責任，要屬無據：

- 24 1、被告又主張因原告占用鄰地，致鄰地所有人受有損害，被
25 告乃系爭廠房出租人，原告為被告之使用人，故鄰地所有
26 人依民法第184條及第774條請求被告負責而由蕭水芋代原
27 告賠償，原告履行租賃契約對被告為加害給付，依民法第
28 227條第2項規定應對被告負損害賠償責任云云。惟按因不
29 完全給付而生前項以外損害者（超過履行利益之損害），
30 債務人並得請求賠償，民法第227條第2項固定有明文。所
31 謂不完全給付係指債務人提出給付不合債之本旨或債務人

違反債之關係上之附隨義務而言。本件原告為向被告承租使用系爭廠房之承租人，對被告負有租金支付及租賃物之保管義務，並不包含不得侵害第三人權益之不作為義務。況被告為出租人，對原告如何使用系爭廠房並無指揮監督權限，亦無民法第224條之適用。是被告主張原告占用鄰地之行為係對其所為之加害給付，顯與民法第227條第2項之規定不符，要非可採。

2、再者，民法第774條規定：「土地所有人經營工業及行使其他之權利，應注意防免鄰地之損害。」，立法目的在於「按土地所有人經營工業及行使其他之權利，如有利用鄰地之情形，自不應專謀自己之利益，而致鄰地有所妨害。故應注意防免鄰地之損害，以昭允協。」。其立法本旨非在強調防免損害之注意義務，而在注意公益與私益調和並判斷土地所有人行使所有權有無過當而不符合比例原則，簡言之，應判斷重點在土地所有人行使權利不得對鄰地為過度干擾。申言之，在本條僅要求土地所有人之注意義務範圍限於其經營事業時，須採取必要之安全措施，避免對鄰地造成過度干擾，以防止鄰地房屋或他人生命財產遭受損害，但並非涵蓋至任何與直接行使所有權行為無關之財產上之損害均須由土地所有人承擔。是被告以鄰地所有人依民法第774條規定，得請求被告負損害賠償責任，亦有誤會。

3、綜上，被告主張原告應依民法第774條、第227條第2項規定就占用鄰地一事對被告負損害賠償責任云云，核屬無據。

（四）被告亦不得依民法第172條無因管理之規定對原告為請求：

1、按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第17

01 6條第1項定有明文。

02 2、如前所述，本件被告不能證明蕭水芋已代原告賠償占用
03 鄰地相當於租金之不當得利，則對原告自無利益可言，是
04 蕭水芋不得依無因管理之法律關係，請求原告償還費用，
05 應堪認定。從而，被告即無從依不存在之債權讓與，主張
06 與原告之租金債權抵銷。

07 (五) 原告確有占用鄰地，訴外人蕭水芋請求原告給付相當於租
08 金之不當得利9,957元，並將此債權讓與被告。原告行使
09 抵銷9,957元範圍，為有理由：

10 1、按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
11 還其利益，民法第179 條前段定有明文。又無權占用他人
12 土地者，通常可享有相當於租金之利益，土地所有權人得
13 請求占用人返還（最高法院61年台上字第1695號判例要旨
14 可資參照）。故無權占有人顯係無法律上之原因而受利
15 益，並致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得依
16 不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之
17 利益。

18 2、查證人即前任職於原告公司執行長之江達陽到庭證稱：
19 「（這兩份契約書當時是否你代表公司所簽訂的？）對，
20 這是我代表公司簽的，有兩個廠房分開簽，智譽企業公司
21 前手房東購置廠房，我們是去換約」、「（廠房外圍有無
22 圍牆或是大門管制？）廠房外面有空地，那個圍牆是鄰馬
23 路，也有大門管制」、「（外人無法進入廠房？）是，沒
24 錯」、「（你們公司向中聯加油站承租系爭廠房後，有無
25 擴建廠房？）沒有」、「（所以使用的範圍都是在圍牆內
26 的範圍嗎？）是，使用的範圍是在圍牆內的範圍，但是也
27 有些東西確實置放在外面的空地」、「（你所謂的「置放
28 在在外面的空地」是指圍牆外的空地嗎？）不是，是圍牆
29 以內的空地，但不是廠房的空間」、「（你們承租範圍有
30 無包括圍牆內的空地嗎？）沒有」、「（你知道圍牆內的
31 空地是誰的嗎？）我不知道是誰的，但應該不是我們簽約

的範圍」、「（你知道你們承租廠房坐落的土地地號嗎？）我不知道確實的地號」、「（你剛剛說有在圍牆內的空地堆置物品，堆置什麼物品？是斷斷續續堆置嗎？面積多大？）堆置的物品是我們公司生產需要的零配件，應該持續都有堆放，我沒有計算使用的空間，但是持續都有堆放。我們當然會定期去清理，但是清理後還是會有一些東西堆置在那邊。我們是作大型容器，大約一米立方，除了塑膠外面還有鐵件，包括網狀的鐵網包覆容器，還有棧板」、「（從何時開始堆放？從承租開始嗎？）…從何時開始堆放我不太確定」、「（剛剛說永信容器公司有在空中地上堆放物品，你跟智譽企業公司換約時，那些物品是否已經都堆放在上面？）是，已經堆放在上面」、「（你講的堆放物品空地是否空照圖上黃色的部分？）對，現在有沒有蓋起來我不知道」（見本院卷第204至207頁），核與證人戴家玄證稱：「（當時換約時你們就知道2074地號土地的確切位置，以及2074地號不是你們公司所有？）有」、「（當時有無告知永信容器公司？）當然有，我們只有出租給它們廠房的土地而已，其他地方沒有」、「（永信容器公司在2074地號土地上堆置物品是從何時開始？）一直都有，只是最近兩、三年都是它們堆放，因為它們增加新設備排擠到廠房，之前我們有將不良品堆放約70、80坪，後來發現仲介張貼布條說要出售土地，所以我們有清走，也同時告知永信公司的高先生地主要賣地了，也打電話告知葉小姐地主要賣地了，請他們趕快把東西清走，它們說好，但是都沒有做，結果原告還將我們清走的部分都堆滿。我們當時有聲明如果以後地主來追討租金，它們就要自己處理」、「（你方才說智譽公司也有堆置約70、80坪東西在2074地號上？）是」、「（時間大約何時？）應該是我們買的時候就有使用，然後在2018年11月把東西移走」、「（你剛剛說永信容器公司也有堆放東西在2074地號上，就你所知，你認為永信容器公司堆放的面

01 積約多大？有無辦法準確評估？）我沒辦法準確評估，但
02 是至少有3、400坪」等語（見本院卷第212至219頁）大致
03 相符，自堪採信。而原告公司係於109年6月15日始將鄰地
04 空地上之垃圾全部清運完畢等情，亦有原告提出之原告公
05 司陳卉芊經理與被告公司戴家玄經理之Line對話紀錄截圖
06 在卷可按（見本院卷第33、35頁），足見原告自承租系爭
07 廠房時起，即未經2074地號鄰地所有權人同意，持續於鄰
08 地上堆置原告公司生產所需之零配件至109年6月15日止。
09 查蕭水芋係於109年2月20日向楊淑芬買受系爭鄰地，並於
10 同年3月13日登記成為所有權人，有土地登記第二類謄本
11 在卷可按（見本院卷第123頁），則蕭水芋所有之系爭鄰
12 地遭被告無權占用，揆諸前揭說明，其自得就此依民法第
13 179 條規定請求被告給付自109年3月13日起至同年6月12
14 日止3個月期間，相當於租金之不當得利。

- 15 3、次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
16 總價額年息百分之10為限。土地法第97條第1 項定有明
17 文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
18 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
19 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為
20 決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法
21 院68年台上字第3071號判例意旨可資參照）。而土地法第
22 97條第1 項所謂之土地總價額，依同法施行法第25條之規
23 定，係指法定地價而言。又土地所有權人依土地法所申報
24 之地價為法定地價，土地法第148 條規定亦有明文，故土
25 地法第97條第1 項所謂之土地總價額，即指該土地之申報
26 地價。查系爭鄰地自109年1月起迄今之申報地價為每平方
27 公尺602.4元（見本院第123頁），被告主張應依桃園地區
28 之空地每坪每月90元、共占用872坪計算本件相當於租金
29 之不當得利，原告則抗辯其占用面積未固定並有定期清
30 理，且被告亦有使用鄰地，甚至其所購入之廠房有地上物
31 及建物坐落於鄰地，故應參酌證人戴家玄及江達陽所述認

01 定使用面積，以前開實務判決為基準，斟酌基地位置，工
02 商繁榮之程度，利用基地之經濟價值及所受利益等情，在
03 不超過年息10%之範圍內為計算等語。經查，系爭鄰地為
04 特定農業區，農牧用地，原地主楊淑芬長期未使用而閒
05 置，鄰近富岡老街、富岡車站附近，業經本院查詢google
06 地圖以參。原告係以鄰地堆置公司生產所需零配件，經濟
07 利用價值非低，故認本件原告無權占用系爭鄰地相當於租
08 金之不當得利，應以系爭土地申報地價年息百分8計算不
09 當得利為適當。被告雖以其他附近土地之租金狀態比照計
10 算，然各土地使用狀態未必相同，且與前揭土地法規定不
11 符，難認可採。至於原告無權占用鄰地使用之範圍，因原
12 告於起訴前已清空占有物而無從測量，惟審酌證人戴家玄
13 及江達陽前開所述，兼以被告亦有使用鄰地及其所購入之
14 廠房有地上物及建物坐落等情，本院認以占用面積250 坪
15 （即826.45平方公尺）計算為適當。從而，蕭水芋得請求
16 被告給付自109年3月13日起至同年6月12日止3個月期間，
17 相當於租金之不當得利為9,957元（計算式：602.4元×82
18 6.45平方公尺×0.08×3/12＝9957元）。又蕭水芋已將前開
19 不當得利債權讓與被告，業據被告提出債權讓書為證（見
20 本院卷第127頁），且此不當得利債權並無民法第294條第
21 1項各款不得讓與事由，是認原告已合法受讓蕭水芋之不
22 當得利債權。

23 （六）按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
24 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條
25 第1項本文定有明文。本件系爭租約已因租期屆滿而消
26 滅，是原告依系爭租約第4條第3項、民法第179條規定，
27 得請求被告返還押租金1,638,000元。惟被告受讓蕭水芋
28 對原告之不當得利債權9,957元，並主張以此債權與其對
29 原告所負上開返還押租金之不當得利債務抵銷，洵無不
30 合，經抵銷後，原告得請求被告返還之押租金數額為1,62
31 8,034元。

01 四、綜上所述，原告與被告間之系爭租約業已因租期屆滿而消
02 滅，原告並已承租廠房點交被告。則原告得依系爭租約及不
03 當得利之法律關係，請求被告返還系爭租約之押租金1,638,
04 000元。惟因被告受讓蕭水芋對原告之不當得利債權9,957
05 元，經被告主張與其所負之上開押租金債務抵銷後，原告尚
06 得請求被告返還押租金1,628,034元。從而，原告於訴請被
07 告給付1,628,034元，並自起訴狀送達翌日即109年9月24日
08 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息範圍內，為有理
09 由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

10 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
11 原告勝訴部分，均於法相符，爰分別酌定相當之擔保金額併
12 予准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應
13 予駁回。

14 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資
15 料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，
16 併予敘明。

17 據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
18 79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

19 中 華 民 國 110 年 6 月 4 日
20 民事第一庭法 官 楊明箴

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 110 年 6 月 8 日
25 書記官 劉亭筠