

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第726號

原告 台灣愛拔益加股份有限公司

法定代理人 林竹雄

訴訟代理人 許景鏡律師

被告 劉曾月梅

被告 曾永沐

被告 曾正均

被告 彭桂珠

被告 曾阡榕

被告 曾盈瑄

被告 曾蕙芯

被告 曾玟晏

被告 曾碧玲

被告 曾美玲

共同

訴訟代理人 蘇毓霖律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於中華民國111年3月10日
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原訴之聲明第一項為：被告應將新臺幣（下同）108萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第11頁）。嗣於民國（下

同) 110年10月21日變更為：被告應給付108萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第157頁）。核原告所為，係屬更正法律上之陳述，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、原告為新竹縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人之一，被告於107年5月間設置障礙物，阻止原告之車輛前往鄰地之養雞場。原告為降低對營業額之衝擊，只能於107年6月1日與曾漢均（繼承人為彭桂珠、曾阡榕、曾盈瑄、曾蕙芯、曾玟晏）、被告曾正均、被告曾碧玲、被告曾美玲、被告曾永沐、被告劉曾月梅6人簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），承租系爭土地東南側方向之南側20公尺長東側4公尺縱深之區域（下稱系爭區域），按年給付36萬元，至109年5月間已給付108萬元。原告於109年向臺灣新竹地方法院提起分割共有物之訴訟，經囑託竹北地政事務所測量面積後，始得知訴外人曾金堂等7人占用系爭土地之區域遠超過39位公同共有人持分比例20/60。被告明知其祖先曾金桃出借予原告之系爭區域非屬全體共有人簽訂之分管契約，並無合法獨占使用收益之權利，原告係在不明出租人並未占有、無權出租系爭區域之情形下，致對承租土地之性質、出租人之資格為錯誤之意思表示。原告已依民法第88條向被告全體撤銷承租系爭區域之意思表示，兩造之系爭租約既經撤銷承租之意思表示，系爭租約尚未成立，被告所收取之108萬元租金為無法律上之原因所受之利益，依民法第179條規定起訴。

(二)、訴之聲明：

1. 被告應給付108萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
2. 原告願供擔保請准宣告假執行。
3. 訴訟費用由被告負擔。

01 二、被告答辯：

02 (一)、訴外人曾金桃之父親為曾坤明，曾坤明之父親為曾木炎，系
03 爭區域原為曾木炎與其他兄弟分管取得耕種之範圍，後由曾
04 坤明、曾金桃所耕種，有曾木炎於73年間訂立之土地租賃證
05 明書可證。原告與曾金桃於82年10月20日簽訂土地借用通行
06 合同，91年間原告向系爭土地之其他共有人購地後，亦再度
07 於92年10月20日與曾金桃簽訂土地借用通行合同，足見原告
08 知悉系爭區域為曾金桃所耕種。原告於鄰地經營養雞場，為
09 通行目的多次與曾金桃立約，雙方依約履行多年，足認原告
10 並無陷於錯誤之可能，原告純為動機錯誤，自不得撤銷意思
11 表示，被告收受108萬元顯非無法律上原因。

12 (二)、答辯聲明：

13 1.原告之訴駁回。

14 2.訴訟由原告負擔。

15 3.願供擔保免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：

17 新竹縣○○鎮○○段000地號土地，兩造均為共有人，兩造
18 於107年6月1日曾漢均（被告曾阡榕、被告曾盈瑄、被告曾
19 蕙芯、被告曾玟晏之被繼承人）、被告劉曾月梅、被告曾永
20 沐、被告曾正均、被告曾碧玲、被告曾美玲於107年6月1日
21 簽訂土地租賃契約書（如原證二），並提出土地租賃證明書
22 予原告（如本院卷第71頁、第73頁），曾振東曾寄存證信函
23 予原告（如原證四），原告曾寄存證信函予被告（如原證
24 五）。

25 四、本件爭點：

26 原告主張因錯誤而訂立系爭租約，主張撤銷系爭租約，請求
27 被告返還108萬元租金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，按年息百分之5計算之利息，有無理由？

29 五、法院之判斷：

30 (一)、按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
31 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三

分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文。此項規定，於公同共有準用之，亦為民法第828條第2項所明定。共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍，故共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部分出租他人，自無須得其餘共有人之同意，該全體共有人尤不得指承租人為無權占有而請求返還土地（最高法院98年度台上字第1087號民事判決要旨參照）。共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第820條第1項定有明文。所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約而言。是分管契約成立於98年1月23日之前者，應得共有人全體同意，始得訂定。倘共有人間實際上劃定共有物使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有分管契約存在。各共有人依分管契約占有共有物之特定部分，不以按應有部分計算者為限，較應有部分換算之面積為多或少，部分共有人有未占有共有物之情形者，均無不可（最高法院108年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。租賃，乃特定當事人間所締之契約，出租人並不以所有人為限，故出租人對其物有無所有權或其他權利，全非租賃之成立要件，有關租賃上權利之行使，概由締結契約之名義人行之（最高法院84年度台上字第2160號民事判決要旨參照）。次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其情事即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以錯誤或不知情事，非由表意人之過失者為限。當事人之資格，或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤；該撤銷權，自意思表示後，經過一年而消滅。民法第88條、第90條分別定有明文。有關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不影響意思表

示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係交易上認為重要者，依該條第2項「其錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之。惟按民法第88條撤銷權之規定，乃係為救濟因表意人主觀上之認知與事實不符，致造成意思表示錯誤之情形而設，其過失之有無，自應以其主觀上是否已盡其與處理自己事務同一之注意為判斷標準(最高法院99年度台上字第678號民事判決意旨參照)。

(二)、原告主張被告無權出租系爭區域予原告，原告係出於意思表示內容錯誤而簽訂系爭租約，得撤銷系爭租約之意思表示，提出土地登記謄本、土地租賃契約書、土地租賃證明書、複丈成果圖等為證(本院卷第17-81頁)；被告則抗辯系爭區域為曾金桃所分管，且為原告所知悉，原告並無陷於錯誤之情形等語，提出土地借用通行合同、同意書、存摺明細等為證(本院卷第117-129頁)。經查，原告就新竹縣○○鎮○○段000地號土地(重測前新竹縣○○鎮○○○段○○○○段000地號)之應有部分為2/5，曾漢均被告曾阡榕、被告曾盈瑄、被告曾蕙芯、被告曾玟晏之被繼承人)、被告劉曾月梅、被告曾永沐、被告曾正均、被告曾碧玲、被告曾美玲與其餘曾金堂等公同共有人就系爭土地之應有部分20/60為公同共有，有土地登記謄本在卷可稽(本院卷第17-39頁)。次查，原告與訴外人曾金桃於82年10月20日簽訂之土地借用通行合同記載：茲有立協議書人曾金桃(即耕作人，以下簡稱甲方)即台灣愛拔益加股份有限公司養雞場(以下簡稱乙方)對於新竹縣○○鎮○○○段○○○○段000地號旱園土地借用通行，雙方達成協議條件約束如下：第壹條：前列標示部分由甲方承耕，今由乙方借用甲方耕作權部分土地通行。甲方允諾耕作範圍南緣地界4公尺寬，長度約20公尺長，包括水溝在內之土地，准由乙方作通行用。第貳條：前列標示所借用便道使用期限，甲乙雙方約定今天起拾年期間，...第肆條...若遇其他戶人家通行此時，乙方應即時依

第叁條規定恢復原狀。（下略）（本院卷第117-120頁）。原告於92年10月20日與曾金桃簽訂之土地借用通行合同記載：茲有立協議書人曾金桃（即耕作人，以下簡稱甲方）即台灣愛拔益加股份有限公司養雞場（以下簡稱乙方）對於新竹縣○○鎮○○○○○○段000地號旱園土地借用通行，雙方達成協議條件約束如下：第壹條：前列標示部分由甲方承耕，今由乙方借用甲方耕作權部分土地通行。甲方允諾耕作範圍南緣地界4公尺寬，長度約20公尺長，包括水溝在內之土地，准由乙方作通行用。第貳條：前列標示所借用便道使用期限，甲乙雙方約定今天（92年10月20日）起拾年期間，...第...第肆條...若遇其他戶人家通行此時，乙方應即時依第叁條規定恢復原狀（下略）（本院卷第121頁）。107年6月1日原告與被告劉曾月梅、曾永沐、曾正均、曾碧玲、曾美玲、曾漢均(彭桂珠、曾阡榕、曾盈瑄、曾蕙芯、曾玟晏之被繼承人)簽訂土地租賃契約書記載：「茲有新竹縣○○鎮○○段000地號面積9204.99平方公尺權利範圍-公同共有60分之20，其土地共有人劉曾月梅、曾永沐、曾正均、曾碧玲、曾美玲、曾漢均(甲方)將原為曾金桃所持有及耕種、如上述持有之土地東南側方向（東界鄰廣興段地號401-南界鄰巨埔段地號1488）之南側20公尺長東側4公尺縱深之土地、租借於台灣愛拔益加股份有限公司(乙方)使用。甲、乙雙方協議如下：...4. 本契約於乙方正常使用中，如遭其他土地共有人出面主張其權益，甲方應排除其他共有人主張之作為、以保障乙方應有之權益。甲方如無法排除其他共有人主張之權益或作為時，應賠償乙方租借土地：長20公尺縱深4公尺面積約27坪，每坪5萬元懲罰性違約金及乙方所受之損害(本院卷第65-69頁)。原告另提出73年12月10日之土地租賃證明書記載：茲有現耕人曾金桃確實在本人所持有新埔鎮大茅埔段大茅埔小段133地號旱面積0.9205公頃持分上3分之1土地上耕作多年，至今為止，耕作人每年所應繳之地租均供作曾屋家祠香火維護費用，其外不再要求任何補

01 貼，同時曾金桃不得要求曾家祠任何薪水代價，供奉祖先屬
02 義務性質，不得計較。以上情事屬實，特立此書為證（證明
03 人：曾木炎（繼承人）曾坤明）（本院卷第71-73頁）。足
04 認系爭區域確由曾金桃耕種使用。

05 (三)、次查，證人劉敬屏於本院審理中證稱：我102年到新竹廠服
06 務，103年才有曾金桃跟我講道路租金的問題。他說有跟原
07 告公司的前任主管簽署道路租賃契約，我有跟原告公司反
08 應，原告公司叫我跟曾金桃談新的租賃契約。我剛到新竹服
09 務時我當時沒有立即要與曾金桃簽約的意思，他用貨車阻擋
10 道路，我跟原告公司的前任主管了解後，我就跟他簽訂新的
11 契約。因為物價上漲，他希望簽新的契約，把租金提高，當
12 下我們沒有測量道路，因為舊的主管之前有簽約，所以我們
13 就直接簽約。道路的面積範圍，我沒有去了解，就是那條
14 路，我們進出的路，我不知道道路使用範圍或面積。舊合約
15 跟新合約內容上大致上相同，但是就租金的部分有更改，新
16 的合約有提高租金。我們是公司所有人。我在簽約的時候，
17 也知道。曾金桃的部分付了三年租金，103年到105年。曾金
18 桃過世後，有其他人來跟我談合約。106年也有。107年，原
19 告一直給付租金直到109年，就我的認知上來講，原告公司
20 跟曾家為系爭土地的共有人之一，原告公司有2/5的持分，
21 這塊土地上應該大家都可以使用，被告說那條道路上的土地
22 是曾家人的，被告採取激烈的攔路方式不讓原告公司過。因
23 為他們攔路，這是我們進出的唯一道路，因為養了很多雞，
24 如果飼料車沒有辦法進出，會有問題，只能與他們簽契約給
25 付租金。103年曾金桃就有攔路過，我才跟曾金桃簽約。107
26 年曾永沐有攔路，因為那時候原告公司沒有付錢，因為曾金
27 桃過世，曾永沐說他們是曾金桃那一房的，應該跟他簽契
28 約，把租金付給他。我也不了解曾永沐說的是不是正確的，
29 沒有立即與曾永沐簽約，之後他就來攔路，我們迫於無奈就
30 跟曾永沐簽新的租約，付租金，曾永沐他們就沒有攔路了，
31 一直到110年5月，原告公司沒有立即給付租金給被告，被告

01 就來攔路了，之後原告公司請了律師，那時候曾家有告原告
02 違約，要給付違約金，原告公司有表示要給付租金，被告不
03 要，被告說要先給付違約金。原告公司生氣了，決定要請律
04 師採取訴訟行動。原告有2/5持分，給付租金已經是委曲求
05 全，曾家還要求原告公司給付違約金，原告公司無法忍受，
06 所以請律師提起訴訟。如果曾家願意只要求租金，繼續使用
07 系爭道路，我們願意依照原契約方式履行。103年開始攔路
08 時，當時我們沒有去詢問律師，都以簽訂契約的方式解決道
09 路的問題。102年跟曾金桃簽訂租賃契約時，原告公司就知道
10 這件事情。因為不簽約，曾金桃就會攔路。那時候為了息
11 事寧人，不要跟他們起衝突，付一些租金，廠務可以順利進
12 行。曾金桃在路的旁邊耕作，因為他每天都在那邊耕作。我
13 不清楚曾金桃的耕作範圍，但是曾金桃每天都在那邊耕作。
14 攔路的人就是曾金桃。曾金桃過世後，107年我跟曾永沐
15 談，我那時候不是很清楚，曾永沐就攔路了。我沒有去了解
16 系爭土地上是否有各自分管耕作的範圍。因為最早103年跟
17 曾金桃簽約時，他有拿道路兩邊是屬於他耕作範圍的文件給
18 我看，所以我才會跟曾金桃簽約。原告跟曾金桃、曾泳木簽
19 約，使用系爭道路，期間沒有其他人出來主張權利，沒有其
20 他共有人來攔路。我們付了租金，就可以使用系爭道路等語
21 （本院卷第204-211頁）。參酌原告自82年起即向曾金桃承
22 租系爭區域，系爭土地仍維持現狀出租予原告使用。系爭土
23 地之共有人對被告使用、收益及占有系爭區域，從未予干
24 涉，歷年來未有糾紛，且依本院109年度重訴字第108號複丈
25 成果圖（本院卷第81頁）標示：400地號土地上道路（F）面
26 積332.10平方公尺位於D（面積5993.57平方公尺，曾金堂共
27 有人指認種植範圍）、E（面積2694.80平方公尺，被告律師指
28 認種植範圍）下方，水溝（G）面積74.03平方公尺位於道路
29 （F）下方，E位置較靠近東側，D位置較靠近東側，E臨路寬
30 度較D寬，核與前開土地借用通行合同、土地租賃契約書記
31 載供租借通行道路位置相符，且該位置既作為道路使用，被

告未指認列入種植範圍尚符常情。原告於91年12月7日取得新竹縣○○鎮○○段000地號土地，權利範圍5分之2，有土地登記謄本可佐(本院卷第19頁)，原告既認其為系爭廣興段400地號土地共有人，有使用土地之權，就系爭土地之分管情形，系爭區域是否確屬曾金桃分管耕種，原告是否確實無權使用而須承租，凡此原告於簽約前均可查證，難認其意思表示內容錯誤為無過失，若原告認被告、曾金桃無權使用及出租系爭區域，及侵害其就系爭土地應有部分之權益，原告即可採取訴訟維護其權益，然而原告仍於92年、107年與曾金桃及其繼承人簽訂租賃契約，並就租賃物及租金意思表示一致，系爭租約已成立生效，曾金桃及其繼承人亦已依約交付租賃物供原告使用，原告就物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，不影響意思表示之效力，縱涉物之性質係交易上認為重要者，然而原告係為息事寧人，其意思表示內容錯誤亦有過失，況兩造於107年6月1日簽訂系爭租約，原告於110年8月9日始寄發存證信函對被告為撤銷之意思表示，已逾民法第90條規定1年之除斥期間，自不生撤銷之效力。原告主張依民法第88條撤銷錯誤之意思表示，並依民法第179條規定起訴，請求被告返還108萬元租金，即屬無據，應予駁回。

(四)、綜上所述，原告依法第179條規定起訴，請求被告應給付108萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，失所依附，併予駁回。

六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 3 月 31 日

01
02
03
04
05
06

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。併繳納上訴裁判費。

書記官 郭春慧