

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第147號

原告 張秋滿
訴訟代理人 張堂歆律師
張良謙律師

被告 張萬賢

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年10月17日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示「車庫」（面積78.92平方公尺）及附圖所示「廣告看板、屋簷」（面積65.57平方公尺）之地上物拆除、清空。
- 二、被告應將新竹縣○○鄉○○段000地號土地全部（面積622.1平方公尺），暨坐落該土地上門牌號碼為新竹縣○○鄉○○路○段000號之建物（新竹縣○○鄉○○段000○號）騰空遷讓返還予原告。
- 三、被告應自民國112年12月9日起至返還第二項所示建物之日止，按日給付原告新臺幣1,500元。
- 四、被告應給付原告新臺幣113,662元，及自民國113年3月1日起至清償日止按年息5%計算之利息。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。又不變更訴訟標的，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255條第1項第2、7款及第256條分別定有明文。又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，同法第262條第1項亦有規定。本件原告起訴時，原以張萬賢、富來建設股份有限公司（下稱富來公司）及葉

01 勝榮（京讚檳榔攤王爺壟店，下稱葉勝榮）等3人為被告，
02 並聲明：(一)被告張萬賢應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○
03 段000號之建物騰空遷讓、暨將坐落新竹縣○○鄉○○段000
04 地號，面積622.1平方公尺土地返還予原告；(二)被告張萬賢
05 應自民國112年12月9日起至返還前項房屋之日止，按日給付
06 原告新臺幣（下同）1,500元；(三)被告張萬賢應給付原告11
07 3,662元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按
08 年息5%計算之利息；(四)被告富來公司應將門牌號碼新竹縣○
09 ○鄉○○路○段000號之建物騰空遷讓返還予原告；(五)被告
10 葉勝榮（京讚檳榔攤王爺壟店）應將坐落新竹縣○○鄉○○
11 段000地號土地上、面積約10平方公尺之建物騰空遷讓、被
12 告張萬賢將上開建物拆除、清空返還予原告。嗣因原告撤回
13 對富來公司及葉勝榮之訴訟（見本院卷第123頁），及經本
14 院囑請地政人員現場實施測量被告張萬賢（以下逕稱被告）
15 所有地上物占用原告所有土地之位置及面積後，原告乃依測
16 量結果，更正聲明如下述貳、一之聲明欄所示（見本院卷第
17 125頁）。經核原告撤回對富來公司及葉勝榮之訴訟部分，
18 因富來公司及葉勝榮尚未為本案之言詞辯論，無須得其同
19 意，是原告撤回此部分訴訟，於法尚無不合；至於原告變更
20 訴之聲明部分，僅係依地政機關測量結果補充或更正事實上
21 或法律上之陳述，或係基於同一基礎事實所為，亦無礙於訴
22 訟之終結，均合於前揭規定，自應准許。

23 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
24 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論
25 而為判決。

26 貳、實體方面

27 一、原告起訴主張：

28 （一）原告於104年9月21日將所有坐落新竹縣○○鄉○○段000
29 地號、面積622.10平方公尺土地（下稱系爭土地），以每
30 月租金45,000元出租予被告，租期自105年1月1日起至114
31 年12月31日止，並簽署土地租賃契約書（下稱系爭租

01 約)，供被告於系爭土地搭建門牌號碼新竹縣○○鄉○○
02 路○段000號建物（下稱系爭建物），由被告用以銷售機
03 車及機車器材，並按系爭租約之約定以原告為起造人及所
04 有人；惟被告於租賃期間多次未繳納房屋稅，且未經原告
05 同意，先於110年間在系爭土地搭建違建出租予訴外人葉
06 勝榮經營檳榔攤，其後又於112年間將系爭土地及建物違
07 法轉租予訴外人富來公司作為「富來新苑」接待會館，被
08 告已違反系爭租約第8條約定及民法第443條第1項規定。

09 （二）因兩造多次協商未果，原告於112年11月21日以律師函
10 （下稱系爭律師函）依系爭租約第13條及民法第443條第2
11 項規定向被告為終止系爭租約之意思表示，該函並於112
12 年11月23日到達被告，終止契約之意思表示已生效，原告
13 爰依民法第455條、第767條第1項規定請求被告拆除、清
14 空違建之地上物後，將租賃物即系爭土地及系爭建物返還
15 予原告。又原告已於系爭律師函內訂15日之期間作為返還
16 系爭土地及系爭建物之相當期限，是被告就系爭土地及系
17 爭建物之返還義務已於112年12月9日陷於遲延，被告於該
18 日起無權占有系爭土地受有不當得利，系爭土地之月租金
19 為45,000元，換算為日租金即為1,500元（以每月30日計
20 算），原告自得自112年12月9日起至返還系爭土地之日
21 止，依民法第179條按日向被告請求1,500元。再者，依系
22 爭租約第9條之約定，房屋稅應由被告負擔，惟被告多次
23 未繳納房屋稅，均已由原告先行繳納，被告未繳納之房屋
24 稅分別為106年房屋稅17,812元、108年房屋稅19,042元、
25 109年房屋稅18,750元、110年房屋稅18,520元、111年房
26 屋稅18,294元、112年房屋稅21,244元，以上共計113,662
27 元（計算式：17,812+19,042+18,750+18,520+18,294
28 +21,244=113,662），是原告自得依系爭租約第9條之約
29 定向被告請求113,662元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
30 至清償之日止，按年息5%計算之利息。

31 （三）並聲明：

01 1.被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○段000號之建物
02 騰空遷讓（如113年6月20日複丈成果圖所示已辦保存登記
03 之建物319.81平方公尺）、暨將坐落新竹縣○○鄉○○段
04 000地號，面積622.1平方公尺土地返還予原告。

05 2.被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地上，如113
06 年6月20日複丈成果圖所示車庫78.92平方公尺、暨廣告看
07 板、屋簷65.57平方公尺之建物拆除、清空將土地返還予
08 原告。

09 3.被告應自112年12月9日起至返還前項房屋之日止，按日給
10 付原告1,500元。

11 4.被告應給付原告113,662元，及自起訴狀繕本送達之翌日
12 起至清償之日止，按年息5%計算之利息。

13 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
14 述。

15 三、本院之判斷：

16 （一）原告依民法第455條及第767條第1項規定，請求被告拆
17 除、清空系爭土地上如新竹縣新湖地政事務所113年6月20
18 日土地複丈成果圖（見本院卷第113頁，下稱附圖）所示
19 「車庫」、「廣告看板、屋簷」之地上物，並將系爭土地
20 及系爭建物騰空遷讓返還予原告，有無理由？

21 1.查，兩造於104年9月間簽訂系爭租約，由被告向原告承租
22 系爭土地，約定租賃期間自105年1月1日起至114年12月31
23 日止，每月租金45,000元；又系爭租約第2條、第8條、第
24 13條分別約定：「租用土地用途限於機車及機車器材銷售
25 及其相關設施，並依相關法規使用。1.以甲方（即原告，
26 下同）為起造人及產權登記為甲方，一切建造費用（含規
27 費）與相關保險費用由乙方（即被告，下同）負擔。」、
28 「乙方未經甲方同意，不得私自將承租地及建築物權利全
29 部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使
30 用。以及不得轉換本租約第二條使用以外的用途。」、
31 「乙方若有違反本契約人及條件時，致損害甲方之權益時

01 願聽從甲方賠償損害，甲方得隨時解約收回承租地及地上
02 建築物……。」（見本院卷第17至20頁）。惟被告未經原
03 告同意，於租賃期間在系爭土地搭建如附圖所示「車
04 庫」、「廣告看板、屋簷」之地上物，並分別於110年及1
05 12年間將系爭土地及系爭建物轉租，而由訴外人葉勝榮經
06 營檳榔攤及訴外人富來公司作為「富來新苑」接待會館使
07 用等情，業據原告提出土地登記第一類謄本、土地租賃契
08 約、建物登記第一類謄本及照片2紙為證（見本院卷第15
09 至20頁、第25頁、第33至34頁），且經本院會同地政人員
10 勘驗現場屬實（見本院卷第105至107頁勘驗筆錄、第127
11 至128頁現場照片），而被告迄未到場爭執，亦未提出任
12 何有利於己之聲明、陳述或證據以供審酌，是本院依調查
13 證據之結果及斟酌全辯論意旨，認原告之主張應為可採。

14 2.承前所述，被告違反系爭租約第2條及第8條使用及轉租限
15 制之約定，擅自將系爭土地轉租予他人使用，原告據此於
16 112年11月21日寄發律師函，依系爭租約第13條約定及民
17 法第443條第2項規定，向被告為終止系爭租約之意思表
18 示，被告於同年月23日收受該律師函之事實，亦有原告提
19 出之律師函及中華郵政掛號郵件收件回執在卷可佐（見本
20 院卷第27至30頁），則原告主張系爭租約業經合法終止，
21 即屬有據。

22 3.再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對
23 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害
24 其所有權者，得請求除去之，民法第455條、第767條第1
25 項前段及中段分別定有明文。查，系爭土地上如附圖所示
26 「車庫」、「廣告看板、屋簷」為被告所增建，業據原告
27 提出兩造於111年1月5日共同簽立之書面文件（附現場照
28 片）乙紙為證（見本院卷第23頁），並經本院勘驗現場屬
29 實，已如前述。則系爭租約既經原告合法終止，被告就系
30 爭土地之租賃權歸於消滅，自應將系爭土地返還予原告。
31 再者，附圖所示「車庫」、「廣告看板、屋簷」之地上物

01 均為被告興建，亦即被告為前開地上物之事實上處分權
02 人，而前開地上物之存在業已妨害原告就系爭土地所有權
03 之圓滿行使，故原告依民法第455條、第767條第1項前段
04 及中段規定，請求被告拆除、清空如附圖所示之「車
05 庫」、「廣告看板、屋簷」等地上物後，將系爭土地返還
06 予原告，核屬有據。

07 4.復查，系爭租約第2條第1項及第5條約定：系爭土地上之
08 建築物應以原告為起造人，並由原告登記為建物所有權
09 人；租約屆滿，系爭土地上之建築物及系爭建物按原設計
10 圖所應有設施無償、無條件歸原告所有等語，實際上原告
11 確於系爭建物興建完成後，於105年8月16日登記為系爭建
12 物所有權人，此有原告提出之建物登記第一類謄本存卷可
13 參（見本院卷第25頁），則原告主張其為系爭建物所有權
14 人，堪予認定。又被告因違反系爭租約第2條及第8條使用
15 及轉租限制之約定，擅自將系爭土地轉租予他人使用，經
16 原告依法終止系爭租約等情，已如前述，則原告依系爭租
17 約第13條之約定，並本於建物所有權人之地位，請求被告
18 將系爭建物騰空遷讓返還原告，於法亦無不合，自應准
19 許。

20 5.綜上，被告違反系爭租約第2條及第8條使用及轉租限制之
21 約定，擅自將系爭土地轉租他人做為檳榔攤及建案接待會
22 館使用，原告依法終止系爭租約後，依系爭租約第13條約
23 定、民法第455條、第767條第1項前段及中段規定，請求
24 被告拆除、清空系爭土地上如附圖所示「車庫」、「廣告
25 看板、屋簷」之地上物，並將系爭土地連同系爭建物騰空
26 遷讓返還予原告，為有理由，爰判決如主文第1、2項所
27 示。

28 (二)原告依民法第179條規定，請求被告自112年12月9日起至
29 返還系爭建物之日止，按月給付原告1,500元，有無理
30 由？

31 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
02 法第179條定有明文。次按無權占有他人之物為使用收
03 益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其
04 所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償
05 還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決要旨參
06 照）。再所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合
07 法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，
08 致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當
09 於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認
10 定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有
11 使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認
12 定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額
13 之限制。

14 2.查，兩造間之租賃關係，業經原告於112年11月23日依法
15 終止而消滅，又原告已於系爭律師函內訂15日之期間作為
16 返還系爭土地及系爭建物之相當期限，已如前述，則自斯
17 時起，被告已失合法占有之正當權源，仍繼續占用系爭建
18 物及土地，即屬無法律上原因而受利益，致原告受有損
19 害，原告請求被告返還相當於租金之不當得利，即為有
20 據。復參以兩造原約定之租金數額為每月45,000元，依前
21 開說明，原告請求按日以1,500元（計算式：45,000元÷30
22 日=1,500元）作為被告受有相當於租金不當得利之計算
23 依據，亦堪認合理。從而，原告依不當得利之法律關係，
24 請求被告自112年12月9日起至返還系爭建物之日止，按日
25 給付原告相當於租金之不當得利1,500元，為有理由，爰
26 判決如主文第3項所示。

27 （三）原告依系爭租約第9條之約定，請求被告給付113,662元及
28 法定遲延利息，有無理由？

29 1.參以系爭租約第9條載明：設備維護費、房屋稅、水電費
30 及營業上必須繳納之稅捐及相關保險費用，由乙方自行負
31 擔（見本院卷第20頁），足見被告依約應負擔系爭建物之

01 房屋稅無訛。又原告主張其已代被告繳納系爭建物房屋
02 稅，分別為106年度17,812元、108年度19,042元、109年
03 度18,750元、110年度18,520元、111年度18,294元及112
04 年度21,244元乙節，業據其提出各該年度之房屋稅繳款書
05 為證（見本院卷第35至36頁），堪信為真，是原告請求被
06 告償還其代墊之房屋稅款共計113,662元，洵屬有據，應
07 予准許。

08 2. 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
09 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
10 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，
11 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
12 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延
13 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率
14 計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
15 無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2
16 項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件
17 原告對被告之前揭不當得利債權，屬無確定期限之給付，
18 然被告迄今均仍未給付，當應負遲延責任，是原告請求自
19 起訴狀繕本送達翌日即113年3月1日（見本院送達證書
20 卷）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬
21 有據。

22 3. 從而，原告依系爭租約第9條之約定，請求被告給付113,6
23 62元，及自113年3月1日起至清償日止按年息5%計算之利
24 息，為有理由，爰判決如主文第4項所示。

25 四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項、第179條規
26 定及系爭租約之法律關係，請求被告拆除、清空系爭土地上
27 如附圖所示「車庫」、「廣告看板、屋簷」之地上物，將系
28 爭土地返還原告，並將系爭建物騰空遷讓返還原告，及被告
29 應自112年12月9日起至返還系爭土地之日止按日給付原告1,
30 500元，暨被告應給付原告113,662元及自113年3月1日起至
31 清償日止按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

01 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

03 民事第一庭 法 官 潘韋廷

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律
06 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

08 書記官 陳佩瑩