

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第642號

原告 張春枝
訴訟代理人 林易佑律師
被告 廣建興有限公司

法定代理人 卓志長
被告 周巧雯
共同

訴訟代理人 陳建良律師

上列當事人間請求返還租賃土地等事件，本院於民國110年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又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3款、第256條分別定有明文。查：本件原告起訴時原請求被告2人連帶將坐落臺中市○○區○○○段000○○0地號土地（下合稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示紅色斜線部分土地上所堆積之垃圾及廢棄物清除後，將系爭土地返還予原告，並應自民國108年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）3萬元。嗣於110年9月9日具狀更正其訴之聲明為：被告應連帶將系爭土地上如附圖（即臺中市清水地政事務所110年4月27日清土測字第100300號收件、複丈日期110年8月11日之土地複丈成果圖）編號B、D所示部分土地上廢棄物清除後，將系爭土地返還予原告，並應自108年2月18日起至返還系爭土地之日止，按月連

01 帶給付原告3萬元。是原告就占用土地位置、面積之特定，
02 並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明確，屬法律
03 上陳述之更正，非訴之變更；而原告就相當於租金之損害部
04 分，則屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准
05 許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：原告為系爭土地公同共有人之一，被告廣建興有
08 限公司（下稱廣建興公司）前於108年2月18日由被告周巧雯
09 擔任連帶保證人，與原告簽立不動產租賃契約書（下稱系爭
10 租約），由被告廣建興公司向原告承租系爭土地供其堆放砂
11 石成品，並約定每月租金3萬元，租期自108年4月1日至114
12 年3月31日止，惟被告廣建興公司後以原告違反系爭租約應
13 履行之附隨義務為由，主張解除系爭租約，並起訴請求原告
14 返還被告廣建興公司已繳納之租金及押金，而經本院以109
15 年度訴字第678號判決勝訴確定（下稱前案），原告亦於110
16 年1月6日返還已收受之租金及押金，惟迄今被告廣建興公司
17 仍未將系爭土地返還原告，且未清除被告廣建興公司於租賃
18 期間所堆置之廢棄物，為此，爰依系爭租約第11條之約定請
19 求被告應連帶負回復原狀之義務，將系爭土地上廢棄物清除
20 後返還系爭土地予原告，並依不當得利之規定，請求被告應
21 自108年2月18日占用時起至返還系爭土地日止，按月連帶給
22 付原告相當於租金之損害3萬元等語。並聲明：被告應連帶
23 將系爭土地上如附圖編號B、D所示部分面積分別為10.38平
24 方公尺、506.89平方公尺土地上所堆置之廢棄物清除後，將
25 系爭土地返還原告，並應連帶給付原告自108年2月18日起至
26 返還系爭土地之日止，按每月3萬元計算之損害金。

27 (二)對被告抗辯所為之陳述：

28 被告廣建興公司係因未事先申請許可即擅自開挖整地，遭臺
29 中市政府水利局裁罰，現場搭建工事迄今仍未拆除，顯未將
30 系爭土地交還原告或回復原告占有使用，被告廣建興公司於
31 前案勝訴，僅係系爭租約狀態或效力之解除，與契約標的是

01 否已返還或回復原狀，要屬二事；且被告廣建興公司於108
02 年2月18日占有使用系爭土地後，即使用紐澤西護欄圍阻系
03 爭土地之出入口，並著手搭建圍籬、擋土牆及澆置混凝土，
04 而已實際管領及使用系爭土地，系爭土地遭第三人傾倒廢棄
05 物，既係發生於被告廣建興公司實際占領系爭土地後，即應
06 由被告廣建興公司負責將系爭土地回復原狀並返還原告等
07 語。

08 二、被告則以：被告廣建興公司於108年4月26日遭臺中市政府水
09 利局查獲違規後，即停止於系爭土地整地開發，此時系爭土
10 地均為淨空狀態，前案繫屬後，原告之子童曉旻曾向被告廣
11 建興公司法定代理人卓志長確認是否不再承租系爭土地，如
12 不租將自行利用，卓志長亦明確回覆不再承租，依109年11
13 月間Google街景照片可見當時系爭土地並未堆置廢棄物，後
14 被告廣建興公司員工發現系爭土地出入口護欄遭人搬開，且
15 經常有聯結車停放，其後更發現遭人堆置建築廢棄物，足見
16 並非被告廣建興公司占用系爭土地，且既非被告廣建興公司
17 於系爭土地堆置廢棄物，被告廣建興公司無依系爭租約第4
18 條擔保無第三人堆置廢棄物之義務，亦無依系爭租約第11條
19 恢復原狀之義務，況系爭土地為空地，並無阻絕第三人侵入
20 之設施；此外，系爭土地為共同共有土地，被告否認原告為
21 有權管理使用收益全部系爭土地，原告自不得主張受有相當
22 於租金之損害，而就不當得利部分，被告廣建興公司原先係
23 基於系爭租約而占有系爭土地，占有具有法律上之原因，縱
24 然系爭租約已溯及失效，但解除契約前已取得之權利不會消
25 滅，民法第259條應為不當得利之特別規定，被告廣建興公
26 司係因無法使用系爭土地而無須給付租金；再者，前案已認
27 定被告未依債之本旨占有使用系爭土地，於本件應有爭點效
28 之拘束力等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。

29 （二）願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、得心證之理由：

31 （一）原告主張原告為系爭土地共同共有人之一，被告廣建興公司

01 前於108年2月18日由被告周巧雯擔任連帶保證人，與原告簽
02 立系爭租約，由被告廣建興公司向原告承租系爭土地供其堆
03 放砂石成品，並約定每月租金3萬元，租期自108年4月1日至
04 114年3月31日止，惟被告廣建興公司後以原告違反系爭租約
05 應履行之附隨義務為由，主張解除系爭租約，並起訴請求原
06 告返還被告廣建興公司已繳納之租金及押金，而經前案判決
07 勝訴確定，原告亦於110年1月6日返還已收受之租金及押金
08 等情，為被告所不爭執（參本院卷第87頁），此部分主張堪
09 以採信。

10 (二)原告主張被告廣建興公司現仍占用系爭土地等情，為被告所
11 否認，並以前詞置辯。則按當事人主張有利於己之事實者，
12 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
13 文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
14 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
15 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
16 疵累，亦應駁回原告之請求。最高法院17年上字第917號裁
17 判可資參照。又「占有」係對於物得為支配，排除他人干
18 涉，而具有一定法律效力之社會事實，其成立須對物具有事
19 實上之管領力；有無事實上管領力，應依具體個案決定。是
20 原告自應就被告無權占用系爭土地之事實，負舉證責任。
21 查：原告就此固提出現場照片為證（參本院卷第63至65
22 頁），惟經本院囑託臺中市清水地政事務所派員會同履勘現
23 場及鑑測結果，附圖編號B、D所示土地上堆有磚塊、磁磚等
24 建築廢棄物，及電話、地毯、衣架等家用廢棄物，堆置高度
25 約1公尺，周圍則草木叢生，無法步行進入，系爭土地出入
26 口處兩側有紐澤西護欄及鐵鍊，惟寬度可供大型車輛通行等
27 情，有勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖等件在卷可稽（參
28 本院卷第179至211頁），原告並陳稱：被告廣建興公司原本
29 有裝設阻擋車輛進出之護欄，不知何時遭到移開，其後原告
30 未再自行設置護欄，也未於系爭土地裝設監視器，是發現護
31 欄遭移開時同時發現系爭土地遭堆置廢棄物等語（參本院卷

第181至183頁），佐以被告所提出拍攝時間為109年11月之Google街景照片（參本院卷第125頁），系爭土地於此時尚未見前開廢棄物堆置，現場僅有自然生長之草木植被，且系爭土地出入口護欄擺設位置與本院於110年8月11日履勘時大致相符，有現場照片可憑（參本院卷第195頁），則系爭土地出入口護欄既早於109年11月前某日即遭移置，寬度得任由車輛通行，並確實於其後某日遭不詳之人堆置廢棄物，實難認被告廣建興公司對系爭土地仍具有事實上之管領力，而有排他之占有事實，是被告廣建興公司辯稱於前案起訴即109年2月20日時，即未再占有系爭土地，應堪採信。此外，原告復未能提出他證以實其說，其主張被告廣建興公司占用系爭土地，而依系爭租約第4條、第11條、第13條等約定，請求被告2人連帶清除堆置其上廢棄物後連帶返還系爭土地，即屬無據。

（三）原告復主張被告廣建興公司自108年2月18日起占用系爭土地，而受有相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯。按契約一經解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同。因此契約解除後，當事人在契約存續期間所受領之給付，即成為無法律上之原因，自亦構成不當得利，該受損害者倘捨解除契約後回復原狀請求權而行使不當得利請求權，應非法所不許，此觀民法第179條後段立法理由揭櫫：「其先雖有法律上之原因，而其後法律上之原因已不存在（如撤銷契約、解除契約之類），亦應返還其利益」自明（最高法院100年度台上字第2號判決意旨參照），是系爭租約既經被告廣建興公司合法解除而溯及失其效力，被告廣建興公司在契約存續期間所受領之給付即占用系爭土地，即成為無法律上之原因，自構成不當得利，被告此部分辯解尚無可採。惟系爭土地為原告與訴外人因繼承而共同共有，有系爭土地登記第三類謄本在卷可稽（參本院卷第17至27頁），而繼承人因繼承而取得之遺產，於受侵害時，其所生之損害賠償債權，乃共同共有債權。共同共有債權人起訴

01 請求債務人履行債務，係公司共有債權之權利行使，非屬回
02 復公司共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用；而
03 應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定
04 外，須得其他公司共有人全體之同意，或由公司共有人全體
05 為原告，其當事人之適格始無欠缺，此有最高法院104年度
06 第3次民事庭會議決議意旨可參。是原告既非依系爭租約對
07 被告為請求，其基於系爭土地所有權人對被告主張之不當得
08 利返還請求權之債權，實為系爭土地全體共有人公司共有，
09 原告僅為公司共有人之一，既未證明已得其餘公司共有
10 人之同意，亦未將其餘共有人列為原告，當事人適格已有欠
11 缺，且經被告就此爭執後仍未補正（參本院卷第89至91
12 頁），此部分請求亦無理由。

13 (四)綜上，原告依系爭租約及不當得利之規定，請求被告2人連
14 帶將系爭土地上廢棄物清除後，將系爭土地返還予原告，並
15 自108年2月18日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原
16 告相當於租金之損害3萬元，為無理由，應予駁回。而其假
17 執行宣告之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

18 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證
19 據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論
20 述，併此敘明。

21 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 110 年 11 月 11 日
24 民事第四庭 法 官 蔡家瑜

25 以上正本係照原本作成。

26 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
27 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 110 年 11 月 11 日
29 書記官 蔡秀貞