

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第375號

原告 王子敬

訴訟代理人 陳金村律師

被告 正大磊材料股份有限公司

法定代理人 蔡岳憲

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國111年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市梧棲區民生段352、356、356-1、352-2、352-3地號土地上之地上物清除騰空後交還土地予原告。

被告應給付原告新臺幣14萬元，及自民國111年1月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國111年1月5日起至返還第一項土地之日止，按月給付新臺幣7萬元予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告提供新臺幣832萬6,000元為被告供擔保後，准為假執行；惟被告以新臺幣2,497萬7,800元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告提供新臺幣4萬7,000元為被告供擔保後，准為假執行；惟被告以新臺幣14萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣2萬3,000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告於各期給付到期部分，每期如以新臺幣7萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 （一）臺中市梧棲區民生段352、356、356-1、352-2、352-3地
04 號五筆土地為原告所有（下稱系爭土地），兩造於民國10
05 6年8月15日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），由被
06 告向原告承租系爭土地，租期自109年12月3日起至117年1
07 2月2日止，租金：109年12月3日至110年1月4日免租金、1
08 10年1月5日至114年1月4日每月為新臺幣（下同）7萬元、
09 114年1月5日至117年1月4日每月為8萬3,000元。詎料，嗣
10 於110年9月18日，在系爭土地上發生火災，造成空氣及水
11 汙染問題，原告經警方通知到案說明，並移送彰化地檢署
12 偵訊後，始得知被告竟在未徵得原告同意下，即將系爭土
13 地轉交給第三人使用，而渠竟將其作為木材廢棄物堆積場
14 使用，因不慎而引起火災。

15 （二）被告違反系爭租約第4條使用租賃之限制規定中的第2、
16 4、5項，即違約轉租或借給他人使用土地、任意回填廢棄
17 物、廢棄土或汙染土地暨將系爭土地供非法使用或存放危
18 險物品，影響公共安全等規定。原告已於110年10月13日
19 以存證信函通知被告終止系爭租約，請被告於2個月內清
20 除放置物，並繳清租金後歸還系爭土地。然而被告收受送
21 達後，卻一直置之不理，毫無任何作為，茲以民事調解聲
22 請兼起訴狀繕本之送達，並以被告有上開違約之事由再度
23 重申終止租約之意思表示。

24 （三）原告依系爭租約第4條第3項、第6條第1項及第7條之規
25 定，除得終止租約，請求被告騰空系爭土地外，並得要求
26 被告給付違約金14萬元，而因被告於簽約時有繳付保證金
27 14萬元，以此兩相抵銷。又被告原來未繳付110年10月、1
28 1月份之租金共14萬元，而於110年12月間匯入7萬元，原
29 告將其充為繳付10月份之租金，則被告尚有110年11、12
30 月份相當於租金額之不當得利共14萬元未經給付。

31 （四）本件被告於經原告終止租約後迄今仍無權占有系爭土地，

01 因此獲取相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用系
02 爭土地之損害。原告另得請求被告從111年1月5日起至返
03 還系爭土地之日止，按月給付7萬元計算之相當租金額之
04 不當得利等語。並聲明：如主文所示。

05 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
06 述。

07 三、本院之判斷：

08 （一）原告主張之前開事實，業據提出土地登記第一類謄本、地
09 籍圖謄本、土地租賃契約書、彰化縣警察局芳苑分局通知
10 書、網路新聞報導、現場照片、原告存證信函及送達被告
11 之郵件回執、被告公司變更登記表、商工登記公示資料查
12 詢服務公司基本資料為證（見本院110年度中司調字第136
13 3號卷【下稱中司調卷】第21至59頁、本院卷第43至46
14 頁、49至51頁），核無不合。被告對於原告主張之上開事
15 實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場
16 陳述，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準
17 用同條第1項之規定，視同自認，堪信原告主張之事實為
18 真。

19 （二）系爭租約第4條約定，使用租賃物的限制：一、本土地係
20 供放置木材使用。二、未經甲方同意，乙方不得將土地全
21 部或部分轉租、出借、頂讓，或以其他方式變向交由他人
22 使用土地。三、乙方應於租約期滿或終止租約，交還空地
23 於甲方，乙方不得請求遷移費或任何費用。四、租賃期間
24 內之土地，乙方不得任意挖走或回填廢棄物、廢棄土或汙
25 染土壤等，違者乙方應自負法律責任與恢復原狀之費用，
26 租賃期滿並以素地（空地）點交於甲方。五、土地不得供
27 非法使用或存放危險物品，影響公共安全。如有產生環保
28 爭議或法律問題時，由乙方自行負擔及排除…。第7條約
29 定，特約事項：…三、乙方積欠租金達兩個月租金額以
30 上，或違反第四條使用租賃物之各款限制時，甲方得終止
31 租約，收回租賃物。經查，原告違反租約約定，擅自將土

地轉租第三人使用，並造成火災與空氣、水汙染問題，原告主張終止契約，合於約定。系爭租約既已終止，被告占用系爭土地即欠缺正當權源，則原告本於出租人地位，訴請被告將系爭土地上放置物清除，並將系爭土地返還給原告，即屬有據。被告無權占用系爭土地，即獲有相當於租金之利益，並致原告無法使用收益系爭土地而受有損害，構成不當得利，原告自得依民法第179條、第181條但書規定，請求被告給付相當租金之不當得利。審酌兩造原約定之110年1月5日至114年1月4日租金為每月7萬元，認原告請求被告給付14萬元（計算式：7萬元+7萬元），及自111年1月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付7萬元，應屬有據。

（三）給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。查，原告對被告請求之前開債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟催告被告，有送達證書在卷足憑（見中司調卷第79頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求被告自起111年1月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

四、綜上，原告依系爭租約第4條第3項、第7條、民法第179條、第181條但書規定，請求被告將系爭土地上之地上物清除騰空後返還給原告，並給付14萬元及自111年1月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並應自111年1月5日

01 起至返還系爭土地之日止，按月給付7萬元，為有理由，應
02 予准許。

03 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於民事訴訟法第39
04 0條第2項規定，應予准許，並依職權酌定被告得供全額擔保
05 免為假執行。

06 六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，
07 核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

08 七、據上論結，本件原告之訴有理由，依民事訴訟法第385條第1
09 項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項規定，判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
12 民事第一庭 法 官 王詩銘

13 以上正本係照原本作成。

14 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（須
15 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
16 繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
18 書記官 林玟君