

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2399號

原告

即反訴被告 許西彬

訴訟代理人 詹漢山律師

複代理人 林彥君律師

薛逢逸律師

被告

即反訴原告 李明憲

李奇烈

上列2人共同

訴訟代理人 蔡譯智律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國112年12月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告李明憲新台幣貳拾肆萬元，及其中
新台幣捌萬元自民國一一二年九月二十五日起，另新台幣壹
拾陸萬元自民國一一二年十二月四日起，均至清償日止，各
按年息百分之五計算之利息。

四、反訴被告應給付反訴原告李奇烈新台幣壹拾貳萬元，及其中
新台幣肆萬元自民國一一二年九月二十五日起，另新台幣捌
萬元自民國一一二年十二月四日起，均至清償日止，各按年
息百分之五計算之利息。

五、反訴原告李明憲、李奇烈其餘之訴均駁回。

六、反訴訴訟費用新台幣參仟柒佰陸拾元由反訴被告負擔。

七、本判決第三、四項均得假執行。但反訴被告如於假執行程序
之執行標的物拍定、變賣或物之交付前，依序以新台幣貳拾
肆萬元、新台幣壹拾貳萬元為反訴原告李明憲、李奇烈供擔

01 保後，均得免為假執行。

02 八、反訴原告李明憲、李奇烈其餘假執行之聲請均駁回。

03 事實及理由

04 甲、本訴部分：

05 一、原告方面：

06 (一)原告起訴主張：

07 1、原告於民國111年9月14日與被告2人簽訂租賃契約，承租
08 被告2人所有坐落台中市○○區○○段○○○段000○○00
09 ○0○○00○0地號等3筆土地(以下合稱系爭土地，單獨敘
10 述時以各別地號稱之)，及其上建物即門牌號碼台中市○
11 ○區○○街0○○號房屋(下稱系爭房屋)，作為興建「農業
12 廢棄物回收再利用場」(下稱回收場)使用，租期自111年1
13 0月1日起至120年9月30日止，共9年，租金為每月新台幣
14 (下同)120000元，但被告2人同意租金寬限期內(最長為12
15 個月)酌收租金為每月30000元，作為原告興辦回收場之廠
16 房設施興建期程，倘原告開始收廢包時，則租金寬限期內
17 調整租金為每月60000元等(下稱系爭租約)。又系爭租約
18 第4條約定甲方(即被告2人，下同)知悉乙方(即原告，下
19 同)承租土地主要用途為興辦回收場，乙方亦同意就營運
20 用途所需，於系爭土地興建廠房、倉儲等相關建築，其所
21 有權歸甲方所有，如申請建造執照等，起造人應為甲方。
22 是被告2人就系爭租約之主給付義務應為提供足以使原告
23 申請興辦回收場及興建相關廠房、倉儲等設施之土地予原
24 告使用。

25 2、又原告租用系爭土地後完成簡易水土保持設施，委請建築
26 師進行設計規劃時，發現系爭租約之農業用地即610地號
27 土於出租前已依「農業用地興建農舍辦法」第12條規定經
28 主管機關套繪管制，而無法再進行申請建造執照，即無法
29 申請興建廠房、倉儲等建築之建造執照，故610地土地於
30 出租當時已無法提供原告設立回收場使用，其餘2筆土地
31 亦無法供原告申請設立回收場使用，是系爭租約於簽訂時

01 係以不能之給付為契約標的，依民法第246條第1項規定，
02 系爭租約全部為無效，且被告2人於簽約時明知或可得而
03 知上揭情事，依民法第247條第1項規定，被告2人應對原
04 告負損害賠償責任。

05 3、系爭租約既全部無效，則原告所受損害說明如次：

06 (1)被告2人收取原告交付之押金360000元，及自111年10月1
07 日起至112年5月止之19個月租金，每月30000元，合計570
08 000元，以上均屬被告2人無法律上原因而受有利益，致原
09 告受有損害，依民法第179條不當得利規定請求被告2人返
10 還所受利益930000元。

11 (2)依民法第247條第1項規定請求部分：

12 ①原告委請集璟工程顧問有限公司(下稱集璟公司)製作水土
13 保持計畫書之費用302400元，有原證3即該公司請款單及
14 水土保持計畫書初稿可證。

15 ②原告委請池軒建築師事務所(下稱池軒事務所)規劃設計之
16 費用(含設計審查、地質鑽探技師簽證費、現地測量成果
17 圖、指定建築線、農地申請私設道路容許使用、搭排申請
18 及市府規費等)931800元，此有原證4即該事務所服務項目
19 及費用明細表可證。

20 ③原告委請和森工程技術顧問有限公司(下稱和森公司)進行
21 地質鑽探之工程費用130000元，此有原證5即該公司報價
22 單可證。

23 ④原告委請九江測量有限公司(下稱九江公司)進行測量之費
24 用47250元，此有原證6即該公司報價單可證。

25 ⑤原告向森富旺環保生物科技有限公司(下稱森富旺公司)訂
26 購「菇包破碎及分類機」1套，約定價金435萬9290元，原
27 告已支付100萬元，此有該公司收訂證明可證，因系爭土
28 地已無法興建廠房，原告訂購之上開機器已無裝機可能，
29 故原告支付之訂金已遭沒收，而受有100萬元之損失

30 ⑥以上合計為241萬1450元

31 (3)依前述，原告請求被告2人返還不當得利930000元，及請

01 求損害賠償241萬1450元，共計334萬1450元。

02 4、並聲明：被告2人應給付原告334萬1450元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

04 (二)對被告抗辯之陳述：

05 1、原告在本件訴訟係主張契約自始無效，被告2人就系爭土
06 地以不能給付為契約標的，係自始不能及客觀不能。又原
07 告在並未主張瑕疵擔保責任，與被告2人有無故意過失無
08 涉，自無究明有無可歸責原因之必要(參見本院卷第228
09 頁)。

10 2、原告承租系爭土地前曾到現場查看，確有看到系爭房屋
11 (鐵皮屋)存在，但不知系爭房屋是否為合法建物，被告2
12 人於出租當時亦未告知，且原告欲申請建造執照興建廠房
13 之土地為610之1、610之2地號等2筆土地，現勘時亦不知6
14 10之1、610之2地號等2筆土地遭套繪管制，而被告提出被
15 證8即台中市政府都市發展局(下稱台中市都發局)112年9
16 月28日中市都建字第1120214999號函(下稱112年9月28日
17 函)係解除609、610地號土地之套繪管制，610地號土地為
18 農業用地，並非原告欲申請興建廠房之土地。

19 3、依系爭租約第4條第2項約定，已表明原告興建之廠房必是
20 合法之廠房，否則何須約定起造人為甲方即被告2人？而
21 原告租用系爭土地之目的係為設立回收場，並申請合法之
22 回收場許可證，必須是合法之廠房，因違章建築無法申請
23 取得回收場許可證，被告2人抗辯稱違章建築亦符合兩造
24 間興建廠房之約定云云，即非事實。

25 4、被告抗辯稱兩造曾於112年4月27日協議由原告委任之建築
26 師辦理解除套繪管制事宜乙事，並非事實，原告否認，聲
27 請訊問證人即建築師池軒。

28 5、被告依台中市都發局112年9月28日函雖主張系爭土地已解
29 除套繪管制云云，惟依學者見解，民法第246條第1項規
30 定，「契約訂定之初，標的即自始不能，是為標的欠缺有
31 效要件，應歸無效。」，至於不能之情形可以除去，則須

於契約預定其不能之情形於除去給付者，始認為有效。

二、被告方面：

(一)系爭土地及系爭房屋為被告2人共有，被告李明憲應有部分 $\frac{2}{3}$ ，被告李奇烈應有部分 $\frac{1}{3}$ ，而610之2地號土地係於110年間分割自610之1地號土地。嗣於000年0月間，原告以「台農永續生技股份有限公司」(前名稱為喬治氏霜台灣有限公司，下稱台農公司)名義經由友人蔡嘉勝欲向被告2人承租系爭土地，欲作為香菇包廢包回收場之用。原告及台農公司股東林俊明、楊耀禎多次場勘，原告及台農公司均明知系爭610號土地上原有系爭房屋出租予第3人，故系爭租約之租賃範圍並不包含系爭房屋在內，而台農公司員工郭飛麟草擬合約時考量「台農公司」尚未完成公司名稱、住址變更及增資等程序，於111年9月14日仍以原告名義簽署系爭租約，實際上係由台農公司經營回收場使用。又台農公司於簽約時表示希望租金每月120000元部分，能在興辦回收場之廠房設施興建期程給與寬限期12個月，遂約定自110年9月14日簽約日起至甲方正式運轉營業日次月1日起為寬限期，寬限期間最長12個月，寬限期內每月租金30000元，但原告開始收廢包起每月租金60000元，並依被告李明憲、李奇烈應有部分各 $\frac{2}{3}$ 、 $\frac{1}{3}$ 比例分別匯款予被告2人。因台農公司自112月1月起開始回收香菇廢包，故112年1月至112年5月起每月租金為60000元，此有楊耀禎與被告間通訊軟體LINE對話內容可參。

(二)又原告及台農公司於000年0月間表示欲在系爭土地上裝設太陽能光電發電系統，需先經所有權人出具同意書才能請台電公司查詢饋線等簽約事宜，被告2人於112年3月22日依原告提出「土地、建物使用同意書」簽名及蓋章，而上開同意書上即有記載門牌號碼為「台中市○○區○○街○○0號」，可見原告於承租時已明知系爭土地上已經有系爭房屋存在之事實。詎楊耀禎於112年4月25日突表示系爭

01 610號農地有套繪管制問題致申請建造執照被退件，兩造
02 即於112年4月27日開會討論，被告表示係於93年間法拍購
03 買系爭土地而不知有套繪管制情形，同意委由原告及台農
04 公司之建築師處理解除套繪事宜，建築師表示約需2個月
05 時間，被告乃同意解除套繪事宜費用均由被告負擔。嗣被
06 告於112年6月9日收受原告寄發112年6月8日台中民權路郵
07 局營收股第999號存證信函，主張被告給付不能而解除契
08 約，被告即以台中工業區郵局第126號存證信函回覆不同
09 意原告主張，要求原告依約履行，但為原告拒絕。

10 (三)系爭租約定性為「土地」租賃，被告給付義務僅交付系爭
11 土地即已足，而被告亦已依約交付系爭土地予原告使用，
12 原告已使用迄今賺取數百萬元，應無原告主張不能使用土
13 地而有不能給付之情形。又被告於簽約時並未保證原告於
14 系爭610號農地上得興建合法登記之廠房設施，且興建廠
15 房設施亦非系爭租約必要之點，則原告既主張有上開約定
16 致系爭契約自始給付不能，應由原告先負舉證之責。另系
17 爭610之1、610-2號地號等2筆土地為建築用地，面積各為
18 980平方公尺、510平方尺，上開2筆土地是否不能供建築
19 使用，亦非無疑？再被告自始不知系爭610地號農地有管
20 制套繪，而原告及台農公司股東早於000年0月間至現場履
21 勘，均明知系爭610地號土地上有系爭房屋存在，則系爭
22 土地是否被套繪管制而不能再申請建造執照，此應為原告
23 及台農公司於承租時自行評估之事項。退步言之，系爭61
24 0地號土地雖有套繪管制，但該套繪管制係可以除去，兩
25 造於112年4月27日口頭協議由原告之建築師向主管機關申
26 請解除套繪管制，原告之建築師固未依兩造協議辦理，然
27 被告另行委由訴外人李湘妍進行解除套繪管制，實際上亦
28 已辦妥解除套繪管制事宜，此有台中市都發局112年9月28
29 日函可證，故系爭租約仍應有效。

30 (四)原告雖已給付被告李明憲押租金240000元，及111年10月
31 至111年12月每月租金20000元、112年1月至112年5月每月

01 租金40000元，合計260000元；並給付被告李奇烈押租金1
02 20000元，及111年10月至111年12月每月租金10000元、11
03 2年1月至112年5月每月租金20000元，合計130000元。原
04 告主張給付租金期間為19個月，即有誤算。又原告以不能
05 給付為由解除系爭租約為無理由，已如前述，則被告2人
06 收受租金及押租金即非無法律上原因，原告未提出被告2
07 人有其他不當得利之情形，此部分主張為無理由。

08 (五)原告主張依民法247條第1項規定請求被告2人賠償241萬14
09 50元部分，應就本件符合民法247條第1項請求權之構成要
10 件之事實負舉證之責。原告雖提出原證3文件為證，惟上
11 開文件均為影本，應提出原本供被告核對，且原證3文件
12 內容是否均與原告主張被告給付不能有關？是否均已依約
13 給付款項？均應先由原告先負說明之責。

14 (六)倘鈞院認為原告主張為有理由，則原告尚未返還系爭土地
15 予，被告得依民法第264條規定主張行使同時履抗辯。

16 (七)系爭租約第4條第2項約定乙方同意就營運用途所需在土地
17 上興建廠房、倉儲等相關建築，其所有權歸甲方即被告所
18 有，如申請建築執照等，起造人應為甲方，當時訂立該條
19 項約定時並無約定興建之廠房必須是合法廠房，違章建築
20 亦包含在內。又原告於承租前曾向被告要求提出不動產及
21 身分證明文件，惟自111年9月14日簽約後至112年4月25日
22 請求解除套繪管制前，均未再要求被告提出任何申請建造
23 執照所需文件，由原告委由建築師自行辦理。

24 (八)原告雖主張系爭土地經套繪管制而有自始客觀給付不能之
25 情形，惟系爭土地已解除套繪管制，此有被證8即台中市
26 都發局112年9月28日函可證，該函說明四記載：「經檢視
27 所附土地登記謄本資料，新社區大南段大南小段610地號
28 經分割為610、610-1、610-2地號等3筆土地，應併同解除
29 套繪」等語，可知被告2人已依租約提供系爭土地供原告
30 使用，原告並無不能使用土地之情形。

31 (九)系爭610之1、610之2號等2筆土地係從系爭610地號土地分

01 割而來，系爭房屋亦早已登記為同小段632建號，此為原
02 告知悉之事實，已如前述，而被告於93年間法拍取得系爭
03 土地及房屋時，法院拍賣公告上並無該土地有套繪管制紀
04 錄，從台中市都發局「建築套繪查詢」網頁亦無從得知系
05 爭土地有套繪情形，且該網頁上方特別註明：「建築套繪
06 係供台中市政府都市發展局建築管理之用，目前資料庫持
07 續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法
08 定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動
09 產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查
10 詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建
11 築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築
12 物，仍應依法令規定以事實認定。」、下方註明：「所查
13 詢土地如屬區域計畫地區(甲種建築用地、乙種建築用
14 地、丙種建築用地、農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽
15 業用地)，係屬本府99年3月前授權區公所核發農舍建造執
16 照，請另洽該區公所查明是否核照有案。農舍案件請於建
17 築執照存根查詢系統中查明有無配合耕地後，再行檢閱建
18 物地籍套繪圖。」等語，可知於99年3月前之資料應另向
19 區公所查明是否有核照，故原告委由建築師解除上開套繪
20 圖說外，仍應另向區公所查詢。

21 (十)原告自111年9月14日簽約日起即使用系爭土地迄今，亦不
22 否認有在系爭土地上收廢香菇包，至少已賺數百萬元，則
23 被告既已依約交付土地供原告使用，何來自始客觀不能？
24 又原告係於系爭租約簽訂後即111年9月27日始經建築師報
25 價，被告無從知悉是否能興建廠房及必須為合法廠房，原
26 告尚不得以系爭土地有套繪無法興建建物為由而主張自始
27 客觀不能，況原告承租時系爭土地雖有套繪管制，但既已
28 經被告申請解除後，即非自始客觀給付不能之標的。退步
29 言，原告已自認係於系爭610之1、610之2地號等2筆土地
30 上興建建物(參見鈞院卷第209頁言詞辯論筆錄、第75頁池
31 軒建築師事務所111年9月27日服務項目及費用表，其中服

務項目記載內容)，原告並未準備於系爭610地號土地興建建物(按該筆為農業用地)，而該筆土地面積高達12980平方公尺，至於系爭610之1、610之2地號等2筆土地面積依序為980平方公尺、510平方公尺，僅占承租面積總面積0.103%【 $(980+510)/(12980+980+510)=0.103$ 】，約10分之1，原告自不得主張系爭租約標的自始客觀不能而為無效。

(十一)並聲明：如主文第1項所示。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地為被告李明憲、李奇烈共有，應有部分各為3分之2、3分之1。

(二)原告與被告2人就系爭土地於111年9月14日簽訂系爭租約，租賃範圍如租約附件地籍圖謄本框線範圍所示(即不含系爭房屋)，租賃期間自111年10月1日起至120年9月30日止。租金每月120000元，被告同意給予原告自簽約日起12個月期間(112年9月30日止)為寬限期。寬限期內每月租金30000元，但自原告開始收廢包起每月租金調整為60000元，而自112年10月1日起每月租金為120000元，並由原告按月於每月15日前電匯至被告2人指定銀行帳戶內。

(三)被告2人共有系爭610號土地上原有系爭房屋存在，於系爭租約簽訂前已由被告出租予第3人使用。

(四)系爭土地其中610號土地為農地，系爭土地套繪管制註記部分已於112年9月28日解除。

四、兩造爭執事項：

(一)系爭租約是否以不能之給付為標的而自始無效？

(二)原告依民法不當得利規定請求被告返還押租金及租金共93萬元，是否有理由？

(三)原告依民法第247條第1項規定請求被告賠償所受損害241萬1450元，是否可採？

五、法院之判斷：

(一)查民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己

之事實者，就其事實有舉證之責任。」，而民事訴訟如係
由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
告之請求。且「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主
張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事
實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯
事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。」
(參見最高法院43年台上字第377號民事判決先例意旨)。
又民法第153條規定：「當事人互相表示意思一致者，無
論其為明示或默示，契約即為成立(第1項)。當事人對於
必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思
者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思
不一致時，法院應依其事件之性質定之(第2項)。」，而
當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對
於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物
為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當
事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立(參見
最高法院40年台上字第1482號民事判決先例意旨)。另民
法第347條亦規定：「本節規定，於買賣契約以外之有償
契約準用之。但為其契約性質所不許者，不在此限。」，
再解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解(參見最高法院8
6年度台上字第837號民事裁判意旨)。據此可知，原告主
張系爭租約係以不能之給付為標的，而有自始及客觀不能
之情形，依民法第246條第1項規定為無效，並依民法不當
得利及民法第247條第1項等規定行使權利各情，既為被告
所否認，則原告應就上揭有利於己事實(即系爭租約標的
之給付為自始及客觀不能，與本件原因事實如何符合不當
得利及民法第247條第1項規定損害賠償等要件)先負舉證

01 責任，必其已盡舉證責任後，被告始就其抗辯事實負舉證
02 責任，倘原告舉證不足或無法舉證以實其說，縱令被告就
03 其抗辯事實是否存在及可採亦無法舉證，法院仍應為駁回
04 原告之訴訟，始符前揭民事訴訟法第277條前段規定之舉
05 證責任分配原則。

06 (二)系爭租約並非以自始客觀不能之給付為標的，仍屬合法有
07 效之契約：

08 1、又「以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不
09 能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除
10 去後為給付者，其契約仍為有效。」、「契約因以不能之
11 給付為標的而無效者，當事人於訂約時知其不能或可得而
12 知者，對於非因過失而信契約為有效致受損害之他方當事
13 人，負賠償責任。」，民法第246條第1項及第247條第1項
14 分別設有規定。又民法第246條第1項所稱「不能之給付」
15 者，係指自始客觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務
16 人應為之給付，自始不能依債務本旨實現之意。如僅係主
17 觀、暫時之不能給付，自難謂其契約為無效(參見最高法
18 院87年度台上字第281號、88年度台上字第2023號及109年
19 度台上字第2490號等民事裁判意旨)。

20 2、原告起訴時係主張系爭610地號土地為農業用地，出租前
21 業經主管機關套繪管制，無法再申請建造執照，為被告2
22 人明知或可得而知之事實，故系爭610地號土地為給付不
23 能土地，其餘土地面積無法供原告作為申請設立回收場，
24 及建造廠房、倉儲等設施使用，系爭租約應全部無效等語
25 (參見本院卷第11頁)。然依原告提出原證4即池軒建築師
26 事務所於111年9月27日書具服務項目部分，其上記載：
27 「610之1、610之2等2筆地號工廠新建工程設計服務費
28 用」(參見本院卷第75頁)，及原告於112年10月16日言詞
29 辯論期日自承：「原告要申請建照之地號是610之1、610
30 之2等2筆土地，不是610地號土地，故610地號土地上之系
31 爭房屋，原告承租前現場勘查時有看到，但不清楚是否為

合法建物。」等語(參見本院卷第208、209頁)，可見原告主張前後不符，已無可採。況兩造於111年9月14日簽訂系爭租約後，被告即將系爭土地交付原告使用，而原告亦自112年1月份起開始收取廢包而為回收場之營業行為，迨至112年5月底止，原告復依系爭租約之約定給付租金予被告等事實，已為兩造一致不爭執，則被告既能將系爭土地交付原告使用收益，何來自始、客觀給付不能之情事？縱令原告當時因系爭土地套繪管制尚未解除而「暫時」無法興建廠房及倉儲等設施，亦屬被告2人就系爭租約之履行至多僅有一部給付遲延之情事，而非給付不能，故原告主張系爭租約以不能之給付為標的，而無法實現租約債務本旨即經營回收場使用之目的，要與事實不符，否則原告主張系爭土地無法供其經營回收場使用，不符合系爭租約債務本旨，卻於112年6月8日寄發原證2存證信函通知被告解除系爭租約，或主張因錯誤而撤銷簽訂系爭租約之意思表示後，何以不將系爭土地返還予被告2人？其繼續占有使用系爭土地無異增加租金之支出(或有成立不當得利之可能)，對原告有何增益？

- 3、又原告主張承租系爭土地之目的係作為回收場使用，並有意在系爭土地上興建廠房及倉儲等相關設施(參見系爭租約第4條第1、2項約定)，惟依原告於112年10月16日言詞辯論期日陳述及池軒建築師事務所服務項目表記載，原告既以610之1、610之2等2筆土地為申請建造執照興建廠房及倉儲等設施之建築基地，而該2筆土地面積分別為980平方公尺、510平方公尺，合計1490平方公尺，僅占承租系爭土地面積總面積約10分之1左右，原告及台農公司股東於簽約前既已現地勘查過系爭土地，對於610之1、610之2等2筆土地之使用現狀及是否足數作為興建廠房及倉儲等設施之建築基地，自不得諉稱不知或未列入承租前自行評估事項，則原告仍願意與被告簽約承租，並受領系爭土地之交付使用，顯然原告及台農公司股東已詳細評估系爭土

01 地之使用現狀不影響其租賃目的，即難認被告就系爭租約
02 之履行有何不符契約債務本旨之情形可言。原告事後以被
03 告交付系爭土地係「自始客觀不能」之給付，無法實現債
04 務本旨為由主張租約自始無效，其主張及作法即有相互矛
05 盾之嫌。

06 4、原告又主張系爭土地經主管機關套繪管制，無法再申請興
07 建廠房、倉儲等相關設施之建造執照，而為自始客觀不能
08 云云。然依前述，原告擬申請作為建築基地使用者僅為61
09 0之1、610之2等2筆土地，占承租系爭土地總面積約10分
10 之1，而系爭土地尚包括610地號土地，其面積為12980平
11 方公尺，該筆土地實際上亦由被告交付原告作為回收場使
12 用，並無自始、客觀不能之給付不能情形，尤其被告抗辯
13 稱兩造曾於112年4月27日以口頭協議委請原告之建築師
14 (即池軒)辦理系爭土地解除套繪管制事宜，相關費用由被
15 告負擔乙事(參見被告112年6月14日台中工業區郵局第126
16 號存證信函，本院卷第173頁)，雖為原告所否認，然被告
17 亦自行委請訴外人李湘妍辦理解除系爭土地套繪管制事
18 宜，並經主管機關審查後同意解除系爭土地之套繪管制乙
19 節，亦有被告提出台中市都發局112年9月28日函可證(參
20 見本院卷第203頁)，此為原告不爭執，則系爭土地之套繪
21 管制既經解除，系爭610之1、610之2等2筆土地無法供申
22 請建造執照作為建築使用之障礙顯然已經排除，依前揭民
23 法第246條第1項但書規定，系爭租約仍屬有效。至原告固
24 主張兩造間於訂約時並未約定「預期於不能之情形除去後
25 為給付」之情形，故仍為以不能之給付為標的，依同條項
26 前段規定契約為無效云云。然系爭610地號土地既不在原
27 告擬申請作為建築基地使用之規劃範圍，而該筆土地並無
28 不能作為經營回收場使用之情形，其使用面積佔承租土地
29 總面積約10分之9，已如前述，縱如原告主張系爭610之
30 1、610之2等2筆土地於簽約時確有給付不能之情事(此為
31 被告所否認)，至多僅有一部「暫時」給付不能而已，原

告逕行解讀為系爭土地全部自始客觀給付不能，而認為系爭租約全部無效，顯然違背系爭租約之原意，自為本院所不採。

(三)原告依民法不當得利規定請求被告2人返還押租金360000元及租金570000元，共930000元，均無理由：

又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，而該法條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利(參見最高法院101年度台上字第1411號民事裁判意旨)。是依前述，本院既認為系爭租約仍為有效存在，而非自始無效【原告於112年6月8日存證信函固敘及主張解除契約與因錯誤而撤銷簽約之意思表示云云，惟其在本件訴訟已明確表示不主張瑕疵擔保及是否有故意、過失等可歸責事由存在(參見112年11月6日言詞辯論筆錄，本院卷第228頁)，則系爭契約是否經合法解除，及原告有無因錯誤而為簽約之意思表示等，均非本件之攻擊防禦方法，不在本院審酌範圍】，被告2人取得上開押租金及租金乃基於有效之債權契約而受有利益，即具有法律上原因，即使原告主張受有損害，亦與民法不當得利之要件不合，故原告此部分主張尚屬無據，不應准許。

(四)原告依民法第247條第1項規定請求被告賠償所受損害241萬1450元，亦無理由：

另契約因以不能之給付為標的而無效，一方當事人對他方當事人應負損害賠償責任者，須以他方當事人非因過失而信契約為有效，所致之損害有限。如他方當事人於訂約時，亦明知標的之給付不能，或因有過失而不知者，則不能請求損害賠償。所謂非因過失而信契約為有效，當指訂

約時之情況而言，此觀民法第247條第1項規定自明(參見最高法院71年度台上字第147號及72年度台上字第1655號等民事裁判意旨)。據此，依民法第247條第1項規定請求損害賠償，必須符合「契約因以不能之給付為標的而無效」，及「他方當事人非因過失而信契約為有效，所致之損害」為前提要件，而本院認定系爭租約並非以不能之給付為標的而無效，係自始有效存在，則原告依民法第247條第1項規定請求被告賠償所受損害241萬1450元，即乏依據，不應准許。至於原告就此部分各項請求是否有理由，亦無詳加探究及論述之必要。

六、綜上所述，兩造間系爭租約並非以不能之給付為標的，而無自始、客觀給付不能之情形，即自始有效存在，故原告依民法第179條不當得利規定請求被告返還所受利益930000元，及依民法第247條第1項規定請求被告賠償所受損害241萬1450元，合計334萬1450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。

乙、反訴部分：

壹、程序部分：

一、查被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條及第260條第1項分別著有明文。而民事訴訟法第260條第1項所稱「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係(參見最高法院91年度台抗字第440號民事裁判意旨)。本件被告2人即反訴原告於112年9月20日即本訴審理

01 中對原告提起反訴，主張反訴被告自112年6月1日起即未依
02 約給付租金，而依系爭租約及民法租賃法律關係請求反訴被
03 告給付租金等情(參見本院卷第147～149頁)。本院審酌反訴
04 原告在反訴係依系爭租約法律關係請求反訴被告給付租金，
05 而反訴被告在本訴係以系爭租約以不能之給付為標的，主張
06 系爭租約為無效，請求反訴原告2人返還不當得利及損害賠
07 償等情，均與反訴被告在本訴主張之原因事實係基於相同之
08 系爭租約而衍生，堪認2者訴訟標的法律關係及攻擊防禦方
09 法相互牽連，且本訴、反訴均得利用同一訴訟程序解決紛
10 爭，依前揭民事訴訟法第260條第1項規定及最高法院91年度
11 台抗字第440號民事裁判意旨，反訴原告提起本件反訴，尚
12 無不合，應予准許。

13 二、又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
14 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
15 條第1項第3款定有明文。反訴原告起訴時原聲明請求：
16 「(一)反訴被告應給付反訴原告李明憲160000元、給付反訴
17 原告李奇烈80000元，及均自本訴狀送達翌日起至清償日
18 止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假
19 執行。」等情，嗣於112年11月14日具狀更正聲明第1項請
20 求：「反訴被告應給付反訴原告李明憲240000元、給付反訴
21 原告李奇烈120000元，及均自本訴狀送達翌日起至清償日
22 止，按年息百分之5計算之利息。」，其餘不變等情，有該
23 日民事答辯四狀暨反訴準備書二狀可稽(參見本院卷第283
24 頁)。本院審酌反訴原告上開更正請求，其請求之原因事實
25 及訴訟標的法律關係並未變更，僅請求金額增加而已，核屬
26 擴張應受判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，依首揭法
27 條規定，毋庸徵得反訴被告同意，亦應准許。

28 貳、實體部分：

29 一、反訴原告方面：

30 (一)反訴原告起訴主張：

31 1、兩造簽訂系爭租約，約定出租範圍如租約附件1即地籍圖

01 騰本框線範圍所示(不含地上物)，租賃期自111年10月1日
02 起至120年9月30日止，租金每月120000元，反訴原告同意
03 給予反訴被告自簽約日起至正式運轉營業日次月1日起算
04 寬限期，期間最長12個月(至112年9月30日止)，寬限期內
05 每月租金30000元，但反訴被告開始收廢包起每月租金600
06 00元，自112年10月1日起每月租金調整為120000元。詎反
07 訴被告自112年6月1日起即未依租約按月給付租金，迄至1
08 12年11月止，共6個月期間，未給付反訴原告2人租金，
09 即反訴原告李明憲於112年6月至112年9月期間租金為每月
10 20000元，共計80000元，112年10月至112年11月期間租金
11 為每月80000元，共160000元，以上合計240000元；於112
12 年6月至112年9月期間租金為每月10000元，共計40000
13 元，112年10月至112年11月期間租金為每月40000元，共8
14 0000元，以上合計120000元，爰依系爭租約及民法租賃法
15 律關係提起反訴。

16 2、並聲明：(1)反訴被告應給付反訴原告李明憲240000元
17 整、給付反訴原告李奇烈120000元整，及均自訴狀送達翌
18 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保
19 請准宣告假執行。

20 (二)對反訴被告抗辯之陳述：

21 1、反訴被告以系爭土地遭套繪管制無法興建廠房為由，主張
22 自始客觀給付不能契約無效，應無理由，故系爭租約仍然
23 存在，而台農公司於112年1月起開始回收香菇廢包，故11
24 2年1月至112年5月之每月租金為60000元(反訴原告李明憲
25 每月租金40000元、反訴原告李奇烈每月租金20000元)，
26 此有台農公司股東楊耀禎與反訴原告李明憲通訊軟體對
27 話：(1)112年1月31日記載：「(李明憲)楊董事長早，貴
28 公司1月份就開始進廢包，請照合約行事，特此懇託」；
29 下一則附上影片佐證：「(楊耀禎)董事長，我再告知公
30 司」「(李明憲)已出多少台車?」「(楊耀禎)3台」、
31 「從今天開始就每天會來」、「1台約300多包」。(2)112

01 年2月7日記載：「(楊耀禎)董事長不好意思明天房租我們
02 會幫你匯好，董事長， 這樣是不是您的公子(指李奇烈)2
03 0000，董事長本人(指李明憲)40000，這樣對嗎」；「(李
04 明憲)是的」。(3)112年3月2日記載：「(楊耀禎)(上圖2
05 張匯款單)董事長請查收」；「(李明憲)收到, 感謝」等
06 語。另反訴原告同意反訴被告抗辯112年6月至112年9月期
07 間租金為每月30000元(即反訴原告李明憲、李奇烈依序請
08 求20000元、10000元)，而112年10、11月份租金已逾12個
09 月寬限期，故每月租金為120000元(即反訴原告李明憲、
10 李奇烈依序請求80000元、40000元)。是反訴原告得請求
11 反訴被告給付112年6月起至112年11月止共6個月租金，反
12 訴原告李明憲部分為240000元，反訴原告李奇烈部分為12
13 0000元，反訴原告之請求應有理由。

14 2、其餘引用本訴部分之主張及陳述。

15 二、反訴被告方面：

16 (一)反訴被告主張系爭租約已於112年6月8日以台中民權路郵
17 局營收股第999號存證信函通知反訴原告系爭租約，反訴
18 被告已無給付租金之義務。況反訴原告請求給付租金數額
19 不合理，依系爭租約第3條約定，自簽約日即111年9月14
20 日起12個月至112年9月13日止期間為寬限期，每月租金為
21 30000元，反訴被告依約積欠租金計算至112年9月份僅120
22 000元，反訴原告之計算基礎顯然有誤。

23 (二)反訴被告否認自112年1月份起開始收廢包，因廠房尚未興
24 建，如何收廢包？而反訴原告在本訴提出被證4即LINE對
25 話內容，對話內容對象並非反訴被告，無法證明反訴被告
26 知悉收廢包之事。

27 (三)反訴被告雖於000年0月間有在現場堆置農業廢料之事實，
28 但反訴原告李明憲與反訴被告協商後按月支付每月60000
29 元租金至112年5月份，且反訴被告已於000年0月間清理現
30 場完畢，故反訴被告於112年5月10日通知反訴原告自112
31 年6月份起租金恢復依契約寬限期之約定計收，此有原證1

01 0即兩造間LINE對話紀錄可憑。

02 (四)其餘引用本訴部分之主張及陳述。

03 (五)並聲明：1、反訴原告之訴均駁回。2、如受不利判決，願
04 供擔保請准免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)反訴被告應給付租金於112年5月份(含)前均已給付完畢，
07 自112年6月份起即未再為給付，而112年1月份以前租金給
08 付依寬限期約定為每月30000元，112年1月至112年5月期
09 間按收取廢包約定以每月60000元給付。

10 (二)其餘引用本訴部分。

11 四、兩造爭執事項：

12 (一)系爭租約是否仍有效存在？

13 (二)反訴原告李明憲、李奇烈依系爭租約依序請求反訴被告給
14 付112年6月至112年11月租金240000元、120000元，是否
15 可採？

16 五、法院之判斷：

17 (一)系爭租約第3條約定，租金為每月120000元，反訴原告2人
18 同意租金寬限期為自簽約日起算12個月至112年9月13日
19 止，酌收租金為每月30000元，作為反訴被告興辦回收場
20 之廠房設施興建期程，倘反訴被告開始收廢包時，則租金
21 寬限期內調整租金為每月60000元，自112年9月14日起即
22 恢復為每月租金120000元；又反訴原告李明憲、李奇烈就
23 系爭土地應有部分依序為3分之2、3分之1，故租金分配比
24 例以2：1計算；另反訴被告原自112年1月份開始收取廢
25 包，租金自該月份起已調整為每月60000元，但經兩造協
26 調後合意自112年6月份起租金仍按寬限期即每月30000元
27 計收；反訴被告自112年6月份起即以系爭租約無效為由不
28 再給付租金等情，已為兩造不爭執，並有反訴被告提出系
29 爭租約、新社區農會匯款申請書及兩造間LINE對話紀錄可
30 憑(參見本院卷第239～255頁)，是上開情事應堪認為真
31 實。

01 (二)依前述，本院既認定系爭租約並非自始無效，迄今仍有效
02 存在，則反訴被告即負有依系爭租約給付租金之義務，而
03 租金寬限期12個月部分，依系爭租約記載應至112年9月13
04 日止，但反訴原告以112年9月30日為寬限期終止日(參見
05 本院卷第285頁)，尚無不合。從而：

06 1、112年6月至112年9月租金部分：

07 反訴被告應給付上揭期間之租金，每月以30000元計算，4
08 個月共120000元，反訴原告李明憲得請求租金數額為8000
09 0元，反訴原告李奇烈得請求租金數額為40000元。

10 2、112年10、11月租金部分：

11 反訴被告應給付上揭期間之租金，每月以120000元計算，
12 2個月共240000元，反訴原告李明憲得請求租金數額為160
13 000元，反訴原告李奇烈得請求租金數額為80000元。

14 3、小計：反訴原告李明憲得請求租金數額合計為240000元，
15 反訴原告李奇烈得請求租金數額合計為120000元。

16 (三)又反訴原告請求反訴被告給付上揭數額之租金，雖均主張
17 自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之
18 遲延利息，然因反訴原告請求112年10、11月租金部分係
19 於112年11月14日始具狀為擴張追加請求，此部分應自擴
20 張追加請求書狀送達反訴被告翌日起算，而原請求112年6
21 ～9月份租金部分，其遲延利息則自反訴書狀送達反訴被
22 告翌日起算，方為適法，則反訴原告均以反訴狀繕本送達
23 翌日起算全部請求之法定遲延利息，就擴張追加請求部分
24 於法不合，不應准許。

25 六、綜上所述，系爭租約仍有效存在，反訴原告2人依系爭租約
26 請求反訴被告給付租金，其中反訴原告李明憲請求反訴被告
27 給付240000元，及其中80000元自112年9月25日起，另16000
28 0元自112年12月4日起，均至清償日止，各按年息百分之5計
29 算利息；而反訴原告李奇烈請求反訴被告給付120000元，及
30 其中40000元自112年9月25日起，另80000元自112年12月4日
31 起，均至清償日止，各按年息百分之5計算利息範圍內，為

01 有理由，均應准許，反訴原告逾上開期間請求法定遲延利息
02 部分，為無理由，應予駁回。

03 七、又本件反訴部分係命反訴被告給付未逾500000元之判決，依
04 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假
05 執行。兩造雖均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執
06 行，然就反訴原告勝訴部分，其等之聲請僅在促使法院依職
07 權發動假執行宣告而已，毋庸另為准駁之判決。至反訴被告
08 聲請部分，核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准
09 許之。至反訴原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失其依
10 據，併駁回之。

11 丙、再本件本訴及反訴部分事證均已臻明確，兩造其餘攻擊防禦
12 方法及所提證據資料，核與本判決得心證及結果均不生影
13 響，毋庸逐一論述，併此敘明。

14 丁、結論：本件本訴原告之訴為無理由，反訴原告之訴為一部有
15 理由、一部無理由，依民事訴訟法第78條，第389條第1項第
16 5款、第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 1 月 29 日
18 民事第四庭 法 官 林金灶

19 正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 1 月 29 日
23 書記官 莊金屏