

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第532號

上訴人

即被上訴人 鍾文欽

訴訟代理人 徐睿謙律師

黃云宣律師

被上訴人

即上訴人 呂蓮清

訴訟代理人 葉東龍律師

複代理人 古富祺律師

陳慈筠

上列當事人間請求返還押租金等事件，兩造對於中華民國111年8月3日臺灣苗栗地方法院110年度訴字第453號第一審判決各自提起上訴，本院於112年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、上訴人即被上訴人鍾文欽（下稱鍾文欽）主張：

一、兩造於民國103年10月21日簽立「合夥契約書」（下稱系爭契約），約定由被上訴人即上訴人呂蓮清（下稱呂蓮清）出租稅籍編號000000000000號建物（門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○里00○0號，下稱00之5號建物）、貨櫃屋2件及坐落苗栗縣○○鎮○○坑○○○小段00、00-1、00-17、00-18、00-32、000-7、000-12、000-13及000-14地號共9筆土地（下合稱系爭租賃標的物）予伊，租賃期間自103年11月1日起至110年8月30日止，伊則每年給付租金新臺幣（下同）35萬元。又伊分別於103年10月21日及同年月31日交付押金35萬元及20萬元，合計55萬元予呂蓮清。上開租賃期滿後，伊已騰空系爭租賃標的物，兩造並於110年11月1日會同點交，詎呂蓮清竟以伊未返還不在約定租賃範圍內之設備為由，拒絕

01 返還押金55萬元，伊即於當日拋棄占有。爰依民法第179條
02 後段規定，請求呂蓮清返還押金55萬元。

03 二、伊於107年4月10日向呂蓮清買受同段000-1地號土地（下稱0
04 00-1地號土地）及其上門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰00
05 ○0號房屋（稅籍號碼000000000000號，下稱00之1號房屋，
06 與000之1地號土地合稱00之1號房地），呂蓮清卻自107年4
07 月10日起至110年8月31日止，以大型機器、設備及管線無權
08 占用00之1號房地，以每月租金14萬3038元【計算式：（00
09 之1號房屋為134坪×每月合理租金為每坪932元＝124,008
10 元）＋（000之1地號土地為756.25坪×每月合理租金為每坪2
11 4元＝18,150元）＝143,038元】計算，共計受有相當於租
12 金之不當得利579萬3039元。爰依民法第179條前段規定，就
13 其中210萬元請求呂蓮清返還。

14 三、伊自104年起另向呂蓮清承租同段00-29地號土地（下稱00-2
15 9地號土地），作為堆放木材、供載運木材車輛通行及停放
16 使用，每年租金5萬元，伊於108年12月3日已給付109年度之
17 租金5萬元。惟呂蓮清於109年10月26日刨除00-29地號土地
18 原鋪設之水泥，致伊無法繼續使用而提前於是日返還土地，
19 呂蓮清受領109年10月26日至同年12月31日共65日之租金合
20 計8,904元，即無法律上原因。爰依民法第179條後段規定，
21 請求呂蓮清返還伊溢付之租金8,904元。

22 四、並於原審求為判決呂蓮清應給付伊265萬8904元（計算式：5
23 5萬元＋210萬元＋8,904元），並陳明願供擔保請准宣告假
24 執行（原審判命呂蓮清應給付鍾文欽20萬元，駁回鍾文欽其
25 餘之訴。兩造對其等敗訴部分均聲明不服，提起上訴）。並
26 上訴聲明：（一）原判決關於駁回後開第（二）項之訴部分，及該部
27 分假執行聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。（二）呂蓮清應再給付
28 鍾文欽245萬8904元。（三）如受有利判決，願供擔保請准宣
29 告假執行。另就呂蓮清之上訴部分，答辯聲明：上訴駁回。

30 貳、呂蓮清則以：

31 一、鍾文欽僅有交付押金20萬元，並未於103年10月21日交付押

01 金35萬元。又系爭契約係合夥契約，鍾文欽使用範圍包括系
02 爭租賃標的物、稅籍編號00000000000號建物（門牌號碼為
03 苗栗縣○○鎮○○里00○0號，下稱E工廠）及原審卷被證三
04 之生財設備（下稱被證三生財設備，包括附表所示設備），
05 鍾文欽以650萬元價購之標的不包括E工廠及被證三生財設
06 備。系爭契約租期屆滿後，鍾文欽尚未返還系爭租賃標的
07 物、E工廠及如附表所示設備，仍繼續占用，受有相當於租
08 金之不當得利，則自110年9月1日起至111年3月31日，以每
09 月3萬元計算，伊依民法第179條規定，得請求鍾文欽返還不
10 當得利21萬元，爰以此債權與原審判准鍾文欽之20萬元押金
11 債權相互抵銷。

12 二、鍾文欽自認00之1號房屋之事實上處分權人為特茂有限公司
13 （下稱特茂公司），並提出房屋稅籍證明書為憑，鍾文欽自
14 不得向伊請求不當得利。縱認00之1號房屋之事實上處分權
15 人為鍾文欽，然伊為00之1號房地之出賣人，且於110年8月3
16 1日始將該屋交付予鍾文欽，於此之前鍾文欽從未請求交
17 付，伊仍得繼續使用收益，並非無權占有。又依證人陳○○
18 之證述，兩造係以鑑界點交，現況點交，伊自不負清除之義
19 務，並無不當得利。另伊所遺留之大型機器、設備及管線係
20 占用00之1號房屋，並非000之1地號土地，且兩造就系爭房
21 地辦妥所有權移轉登記及建物稅籍變更後，至110年8月31始
22 交付占有，則伊於尚未交付占有前，仍得繼續使用收益，並
23 非無權占有，縱認伊無權占有，應以大型機器、設備及管線
24 實際占用00之1號房屋之面積計算不當得利。

25 三、兩造間就00-29地號土地並無成立租賃契約，伊簽收之租金
26 付款明細僅載明租賃範圍為系爭租賃標的物之9筆土地及同
27 段00-4地號土地共10筆土地，並未記載00-29地號土地等
28 語，資為抗辯。

29 四、並上訴聲明：(一)原判決關於不利於呂蓮清部分，暨假執行宣
30 告及訴訟費用之裁判均廢棄。(二)前項廢棄部分，鍾文欽於第
31 一審之訴駁回。並就鍾文欽之上訴部分，答辯聲明：上訴駁

01 回。

02 參、本院會同兩造整理並簡化爭點，兩造不爭執事項如下（見本
03 院卷一第332頁）：

04 一、兩造於103年10月21日簽立如原審卷一第27-29頁之系爭契
05 約，其中有約定鍾文欽以每年35萬元、期間6年10月（即103
06 年11月1日起至110年8月30日止），約定使用系爭租賃標的
07 物。呂蓮清對於鍾文欽有交付押金20萬元。

08 二、系爭契約已於110年8月31日終止，兩造於110年11月1日進行
09 系爭租賃標的物之點交，點交未果。

10 三、鍾文欽向呂蓮清買受包含000-1地號土地及00-1號房屋，其
11 中000-1地號土地及00-1號房屋均已於107年4月10日辦妥所
12 有權移轉登記及稅籍變更登記，000-1地號土地於107年5月3
13 1日進行鑑界，證人吳○○在場，呂蓮清於110年8月31日將
14 放置於00-1號房屋內的機器設備搬離上開房屋。

15 四、鍾文欽曾於呂蓮清所有之00-29地號土地堆置木材，呂蓮清
16 於109年10月26日刨除上開土地鋪設之水泥。

17 五、鍾文欽有繳納00之5號建物於110年9月9日至110年11月8日之
18 電費2,098元。

19 肆、本院之判斷：

20 一、查兩造於103年10月21日簽立如原審卷一第27-29頁之系爭契
21 約，其中有約定鍾文欽以每年35萬元、期間6年10月（即103
22 年11月1日起至110年8月30日止），約定使用系爭租賃標的
23 物。鍾文欽有交付押金20萬元予呂蓮清。系爭契約已於110
24 年8月31日終止等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項
25 一、二），堪先認定。

26 二、系爭契約性質應為租賃及買賣之混合契約，而非合夥契約：
27 鍾文欽主張系爭契約雖名為「合夥契約書」，實際上係租賃
28 及買賣之混合契約等語，呂蓮清則抗辯稱：系爭契約為合夥
29 契約云云。故本件首應究明系爭契約之性質為何？

30 （一）按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
31 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。就當事人

01 所訂定契約之定性，應依當事人所陳述之原因事實，並綜觀
02 其所訂立契約之內容及特徵，將契約所約定之事項或待決之
03 法律關係，置入典型契約之法規，比對其是否與法規範構成
04 要件之連絡對象相符，以確定其實質上究屬何類型之契約
05 （有名契約、無名契約、混合契約，或契約之聯立），或何
06 種法律關係？俾選擇適用適當之法規，以解決當事人之糾紛
07 （最高法院108年度台上字第346號判決意旨參照）。次按解
08 釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
09 句，為民法第98條所明定。而探求當事人之真意，本應通觀
10 契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習
11 慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之
12 觀察（最高法院00年度台上字第972號判決意旨參照）。再
13 按合夥為二人以上互約出資以經營共同事業之契約，民法第
14 667條第1項定有明文。故合夥之成立，當事人間須就如何出
15 資及所營之共同事業為何，加以約定，否則該合夥契約即不
16 能成立。若當事人間僅互約出資以取得財產，而未約定經營
17 共同事業者，自不能謂為合夥。

18 （二）經查，系爭契約雖名為「合夥契約書」，並於契約條文中多
19 有記載「合夥」之文字，惟細繹各條內容，第1條約定呂蓮
20 清願將系爭租賃標的物中之9筆土地作為農產品使用、木材
21 加工合夥使用。第2條約定合夥期間自103年11月1日起至110
22 年8月30日，共計6年10個月，期滿後鍾文欽有優先繼續合夥
23 權。第3條約定合夥期間鍾文欽每年使用費用為35萬元，於
24 每年元月5日1次繳清，雙方可視物價波動協商調整。第4條
25 約定本基地非因可歸責於任一方而滅失或公用徵收時，雖在
26 使用期存續中，呂蓮清有權請求鍾文欽返還使用基地。第5
27 條第2項約定未經呂蓮清同意，鍾文欽不得將基地全部或部
28 分轉租或出借、頂讓或以其他變租方法由他人使用；第3項
29 約定合夥期滿鍾文欽應將基地遷讓交還，不得向呂蓮清請求
30 任何費用。第7條約定鍾文欽違反約定方法使用基地或拖欠
31 基地費用1期，經呂蓮清催告期限繳納仍不支付時，呂蓮清

01 得終止鍾文欽使用基地權。第8條約定鍾文欽合夥金額650萬
02 元、押金35萬元、預付合夥金200萬元；合夥期滿鍾文欽不
03 再續約時，地上物生財器具等，鍾文欽應於2個月之內清除
04 完畢。第9至11條約定鍾文欽負擔房屋稅及所使用之水電費
05 及營業上必須繳納之稅捐、租賃期間一切軟硬體設施及消防
06 管建等一切費用、火險、違規罰款。第17條約定呂蓮清合夥
07 金額20萬元（見原審卷一第27-31頁），兩造並未約定共同
08 合夥經營之事業及各別出資為何，呂蓮清復以書面表明「自
09 （書面誤為「至」）民國103年11月1日零時起公司裡面員工
10 及器具由呂蓮清負責，呂蓮清不負一切責任（見原審卷一第
11 31頁原證2，下稱原證2字據），並於原審自承：鍾文欽每年
12 依系爭契約支付使用費用35萬元，盈虧由鍾文欽自負，工廠
13 包括員工都交給鍾文欽負責經營等語（見原審卷一第113
14 頁），足見呂蓮清並未分擔鍾文欽所營公司之盈虧，亦未參
15 與鍾文欽所營事業之執行或決定，更未提出其有就鍾文欽所
16 營事業執行「合夥事務」之檢查、或接受合夥執行人之報
17 告、或曾受有合夥事業利潤之分配等足以證明兩造間實際有
18 約定合夥經營事業之證明，難認系爭契約具有合夥契約之性
19 質。

20 （三）而依系爭契約第1條、第3條、第5條、第8條約定，可知兩造
21 係約定鍾文欽以每年35萬元，作為使用系爭租賃標的物之對
22 價，並應於契約期滿時，返還基地，及清除地上物生財器
23 具，核與民法第421條第1項所定「稱租賃者，謂當事人約
24 定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」
25 之租賃契約相當。另觀諸呂蓮清所書立之原證2字據記載
26 「收103年11月1日到104年10月30日租金」等字，及鍾文欽
27 所提出之「租金付款明細」（見原審卷一第35頁原證4）記
28 載「承租地段」包括系爭租賃標的物中之9筆土地，明細表
29 標題則記載「租金明細」、「承租時間」、「租金」等字，
30 承租時間係自105年1月1日至110年8月31日，並以1年為1
31 期，再再言明兩造間係存在租賃關係。據上，鍾文欽主張系

01 爭契約具租賃契約性質等語，應信可採。

02 (四)鍾文欽又主張其依系爭契約第8條第1款所約定之「合夥金額
03 650萬元」，向呂蓮清購買系爭契約以手寫記載之「怪手2
04 部、鏟土機2部、木屑機2套、破碎機1台、堆高機1部」，及
05 整體工廠現狀（含E工廠及生財設備，但不包含木材加工
06 機）等語，呂蓮清則不否認鍾文欽有以650萬元價購上開
07 「怪手2部、鏟土機2部、木屑機2套、破碎機1台、堆高機1
08 部」，僅抗辯：E工廠及被證三生財設備均不在價購範圍云
09 云。經查：

10 1、系爭契約雖於第17條左側以手寫「怪手2部、鏟土機2部、木
11 屑機2套、破碎機1台、堆高機1部」等字，然並未載明此為
12 系爭契約第8條第1款所載650萬元所價購之全部範圍（見原
13 審卷一第28、29頁）。又系爭契約第15條約定：合夥範圍含
14 「工廠現狀」，不含木材加工機，辦公室及貨櫃屋可使用至
15 合約中止（見原審卷一第29頁），卻未約定「工廠」部分可
16 使用至合約中止，則由約款分別使用「工廠」、「辦公
17 室」、「貨櫃屋」等字語，以及兩造就「工廠現狀」與「辦
18 公室、貨櫃屋」做不同處理，可知「工廠現狀」與「辦公
19 室、貨櫃屋」之範圍應不相同。另呂蓮清所書立之原證2字
20 據記載：「民國103年11月1日零時起公司裡面員工及器具由
21 鍾文欽負責，呂蓮清不負一切責任」（見原審卷一第31
22 頁），系爭契約第8條第4款並約定：「合夥期滿不再續約
23 時，地上物生財工具等，乙方（指鍾文欽）應於兩個月內
24 『清除完畢』」，而非如第5條第3款約定鍾文欽應將基地
25 「遷讓交還」，兩相比較結果，則鍾文欽主張其所價購之範
26 圍有包括地上物之生財工具等語，更徵有據。

27 2、又如附表編號1之地磅係設於系爭00-32地號土地上、編號2
28 之天車、編號4之電線及自動控制器位在E工廠內（即本院111
29 年度上字第370號民事判決所稱建物A、B廠房內），而如附表
30 編號5之馬達已不在現場等情，業經呂蓮清對鍾文欽訴請返
31 還剩餘財產事件（本院111年度上字第370號，下稱另案）之該

01 案受命法官會同兩造現場勘驗，並做成勘驗筆錄及現場照片
02 在卷可參（見本院卷一第391-411頁）。則綜參系爭契約第8
03 條第4款、第15條之意旨及原證2字據等相關事證，堪認如附
04 表編號1地磅及編號2之天車、編號4之電線及自動控制器等
05 生財器具，應屬鍾文欽以650萬元價購之範圍。另鍾文欽主
06 張如附表編號3之飲水機為其購買，業據其於另案提出其於1
07 05年9月14日免用統一發票收據為證，有另案判決在卷可參
08 （見本院卷二第233頁）。呂蓮清雖提出上證4之簽收單（見
09 本院卷二第349頁），欲證明該飲水機係陞源公司出資購
10 買，但依另案本院至現場勘驗結果，現場飲水機有1台位在
11 另案所指建物A、B內，另1台飲水機係位在00之5號建物旁，
12 此有另案二審判決可參（見本院卷二第233頁），呂蓮清又
13 未舉證證明上證4簽收單之飲水機即是如附表編號3之飲水
14 機，尚難遽認呂蓮清就如附表編號3之飲水機有租賃物返還
15 請求權利存在。至於如附表編號5之馬達已不在現場，呂蓮
16 清亦未舉證鍾文欽有占有之事實，無從遽認鍾文欽有占有之
17 事實。

18 3、另查，苗栗縣政府稅務局於110年10月26日曾發函通知呂蓮
19 清所營之陞源生物科技有限公司（下稱陞源公司）辦理E工
20 廠之房屋稅籍申報事宜，呂蓮清以書狀回復該稅務局，謂：
21 E工廠係由特茂生物科技有限公司（下稱特茂公司，呂蓮清
22 書狀誤載為「特貿生物科技有限公司」）使用，雙方無租賃
23 關係等語，陞源公司並未辦理E工廠之房屋稅籍申報，而係
24 由鍾文欽擔任負責人之特茂公司依苗栗縣政府稅務局110年1
25 1月15日函文通知辦理房屋稅籍申報後，由特茂公司辦理房
26 屋稅籍登記，並繳納房屋稅等情，有苗栗縣政府稅務局函送
27 之相關資料、房屋稅籍證明、106至111年房屋稅繳款書在卷
28 為證（見本院卷二第155-193頁、原審卷二第7-14頁）。

29 4、再呂蓮清另案訴請鍾文欽返還剩餘財產事件（即本院111年度
30 上字第370號），兩造對於【鍾文欽以系爭契約第8條第1款所
31 約定650萬元價購範圍有無包括E工廠及生財器具（不包含木

材加工機)】乙節，相互盡攻防能事後，本院111年度上字第370號審認結果，亦同本院上開認定，有另案二審民事判決可參（見本院卷二第219-235頁）。

5、本院互核上開事證，鍾文欽主張其依系爭契約第8條第1款所約定650萬元之價購範圍，除上開「怪手2部、鏟土機2部、木屑機2套、破碎機1台、堆高機1部」外，尚包括工廠現狀，即E工廠及生財器具（不包含木材加工機），以及如附表編號1之地磅、編號2之天車、編號4之電線及自動控制器等語，洵屬有據，堪予認定。據上，鍾文欽主張系爭契約兼具買賣契約性質等語，亦堪認定。

三、鍾文欽得依民法第179條後段規定，請求呂蓮清返還系爭契約之押金20萬元：

(一)按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，民法第179條定有明文。次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。如租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，則承租人請求出租人返還押租金，及自租期屆滿之翌日起加計法定遲延利息，為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判決先例參照）。

(二)經查，鍾文欽有交付押金20萬元予呂蓮清，且系爭契約已於110年8月31日終止等情，業經本院審認如前。又原審經審認結果，認系爭契約既已終止，則鍾文欽得依民法第179條規定，請求呂蓮清返還押金20萬元（見原審判決第6頁(三)、1、2所載），呂蓮清於本院時已不再爭執，而僅為抵銷抗辯（見本院卷一第243-244頁），自堪憑採。從而，鍾文欽依民法第179條後段規定，請求呂蓮清返還押金20萬元，為有理由。

四、鍾文欽未能舉證有於103年10月21日交付押金35萬元：

鍾文欽主張其有於103年10月21日交付押金35萬元予呂蓮清云云，為呂蓮清所否認，則依舉證責任分配原則，自應由鍾

01 文欽就此利己事實，負舉證責任。鍾文欽雖以呂蓮清之女呂
02 佳樺有於系爭契約註記「付清」等字，且系爭契約存續長達
03 近7年間，呂蓮清從未向鍾文欽請求給付押金等情，欲佐其
04 說。但查，呂佳樺在系爭契約第5條第1款「本土地係供營業
05 使用。」下方雖有書立「105.1.6付清」字樣並簽名（見原
06 審卷一第27頁），但所書立之處在系爭契約第1頁之第5條第
07 1款項下，而非第2頁第8條第2款「乙方押金參拾伍萬元
08 整。」項下，不僅未記載係付清何項目、金額多少，且呂佳
09 樺簽收之日期為105年1月6日，亦與鍾文欽主張係於103年10
10 月21日交付押金35萬元之日期不同。又系爭契約於第3條約
11 定鍾文欽每年1月5日應給付使用費用35萬元，而呂佳樺上開
12 簽收日期105年1月6日，核與第3條約定每年應給付使用費用
13 之日期相近，佐以鍾文欽所提出之「租金付款明細」（見原
14 審卷一第35頁原證4）明細表第一欄記載「承租時間」為105
15 年1月1日至105年12月31日，付款日期為105年1月6日，收款
16 人為「呂佳樺」等情，則呂蓮清否認呂佳樺於105年1月6日
17 所註記「付清」字樣係鍾文欽交付押金35萬元等情，顯非無
18 稽。再者，呂蓮清對於鍾文欽依系爭契約所交付之款項，包
19 括系爭契約第8條第1款之650萬元、押金20萬元、依第3條所
20 收受自103年11月1日到104年10月30日之租金，均有記載於
21 系爭契約書、原證2字據上；另自105年1月1日起至110年8月
22 31日止所收受之租金（含系爭契約第3條使用費用），均有
23 逐一記載在原證4之「租金付款明細」（見原審卷一第29-35
24 頁），則呂蓮清抗辯稱：其收受鍾文欽之款項均會記載於書
25 面等語，洵屬有據。酌以出租人與承租人約定特定之押金數
26 額，但實際上僅收取較低額之情形，亦非鮮見，且原因多
27 端，呂蓮清抗辯：系爭契約第8條第2款雖約定押金為35萬
28 元，但實際上僅向鍾文欽收取20萬元，未曾請求鍾文欽再給
29 付差額15萬元等語，尚難認與情理有違。此外，鍾文欽又未
30 能提出其他積極證據證明其確有於103年10月21日交付押金3
31 5萬元之事實，自無法遽採。是以鍾文欽依民法第179條後段

規定，請求呂蓮清返還押金35萬元，為無理由，不應准許。

五、鍾文欽依民法第179條前段規定，請求呂蓮清返還無權占用00之1號房地之不當得利210萬元，為無理由：

(一)鍾文欽主張其向呂蓮清買受00之1號房地，並於107年4月10日辦畢土地所有權移轉登記及房屋稅籍變更，呂蓮清卻以大型機器、設備及管線無權占用00之1號房地，迄至110年8月31日始返還00之1號房地，故自107年4月10日起至110年8月31日止，受有相當於租金之不當得利云云，呂蓮清雖不否認有於前開期間占用00之1號房屋，但否認占用000-1地號土地，且抗辯稱：伊為00之1號房地之出賣人，鍾文欽從未請求交付，在伊於110年8月31日點交房地予鍾文欽前，伊仍為合法占用等語。則此項爭點為呂蓮清於上開期間是否有占用000-1地號土地？是否無權占用00之1號房地？

(二)按不動產買賣契約成立後，其收益權之歸屬，依民法第373條規定，應以標的物已否交付為斷，與是否已辦理所有權移轉登記無涉。出賣人固負有交付出賣之不動產與買受人之義務，但在未交付前，其繼續占有買賣標的，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有，不因其所有權移轉登記已完成而有異（最高法院84年度台上字第3001號、110年度台上字第207號判決意旨參照）。

(三)經查：

1、鍾文欽向呂蓮清買受包含00之1號房地，000-1地號土地及00-1號房屋已於107年4月10日辦妥所有權移轉登記及稅籍變更登記，000-1地號土地於107年5月31日進行鑑界，證人吳○○在場，呂蓮清於110年8月31日將放置於00-1號房屋內的機器設備搬離上開房屋等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項三），堪先認定。

2、依兩造就包括00之1號房地在內之數宗不動產所簽立之不動產買賣契約書所載（見原審卷一第187-192頁），第6條約定：「雙方約定於產權移轉登記於買受人名義後應將本件買賣標的物踏明界址點交於甲方（指鍾文欽）管業、使用收

益…」(見原審卷一第189頁)。而承辦前開不動產買賣登記手續之地政士即證人吳○○於原審固結證稱：該份買賣契約是我做的，契約第3條備註欄有載明於辦妥產權登記及銀行貸款後3日內點交，點交部分當時是申請地政事務所鑑界，我有問賣方呂蓮清有無要到現場，呂蓮清說他沒空，所以就由我去參與鑑界，鑑界是在登記後付尾款之前，我只是於地政事務所鑑界時在那裡，就讓買方也知道，這就是點交的意思，一般是地政事務所鑑界後就是點交，雙方沒有問題，就交尾款。依照原證29成果圖之複丈日期是107年5月31日，就是我代表呂蓮清參與點交鑑界的日期，鑑界點交就是指界址點交，只管土地的地界，不會看哪些東西要排除，當時買賣雙方沒有講要把東西清空，是依現況移轉點交，點交時兩造沒有約定要清除地上物，伊不知道兩造有沒有約定在鑑界點交後呂蓮清的東西可以繼續放在買賣標的內等語(見原審卷一第336-340頁)。惟依系爭契約第3條係約定：「…尾款新台幣壹仟玖佰萬元整，於辦妥產權登記及銀行貸款後3日內付清，若無法貸至上述款項，結案時需以現金一次補足」，並無證人吳○○所證「契約第3條備註欄有載明於辦妥產權登記及銀行貸款後3日內點交」之內容。且觀諸上開不動產買賣契約書，僅於第4條約定買賣雙方須於107年1月23日同往吳○○地政士事務所履行登記手續，並無證人吳○○係賣方即呂蓮清代理人之記載或授權書，證人吳○○所證「我有問賣方呂蓮清有無要到現場，呂蓮清說他沒空，所以就由我去參與鑑界」、「我代表呂蓮清參與點交鑑界的日期」等語，則未提出任何授權證明文件。故依證人吳○○上開證述及原證29成果圖所示，至多能證明證人吳○○有將107年5月31日進行土地鑑界乙事，告知呂蓮清，呂蓮清表示沒空而未到場，證人吳○○則有於土地鑑界時在場等情，尚難遽認呂蓮清有授權證人吳○○於107年5月31日土地鑑界時，得代表呂蓮清進行買賣標的(包括土地及房屋)之點交手續。另依原證29成果圖所示(見原審卷一第305頁)，可知

01 地政機關僅就上開買賣標的中之土地部分進行測量，並未就
02 買賣標的中之00之1號房屋亦有踏明界址或測量之情事，證
03 人吳○○亦結證稱：伊只管土地的地界，不會看哪些東西要
04 排除，當時買賣雙方沒有講要清除地上物，伊不知兩造有無
05 約定在鑑界點交後呂蓮清的東西可以繼續放在買賣標的內等
06 語，足見證人吳○○並未參與00之1號房屋點交事宜。此
07 外，鍾文欽又未能就呂蓮清已於107年4月10日將00之1號房
08 地點交予伊之事實，再提出其他證據以實其說，自難遽採。
09 據上，呂蓮清抗辯稱：伊係至110年8月31日將放置於00-1號
10 房屋內的機器設備搬離，始點交00之1號房地予鍾文欽等
11 語，既有所憑，堪信可採。

12 (四)據上，呂蓮清既為00之1號房地之出賣人，並於107年4月10
13 日已辦妥所有權移轉登記及稅籍變更登記，但迄至110年8月
14 31日始點交00之1號房地予鍾文欽，揆諸前開說明，在其未
15 交付前，繼續占有買賣標的即00之1號房地，僅屬債務不履行
16 行，尚難指為無權占有。從而，鍾文欽主張呂蓮清自107年4
17 月10日至110年8月31日，無權占用00之1號房地，而受有不
18 當得利，並依民法第179條前段規定，請求呂蓮清給付不當
19 得利210萬元，為無理由，應予駁回。

20 六、鍾文欽未能舉證兩造就00之29地號土地成立租賃契約，依民
21 法第179條後段規定，請求呂蓮清返還溢付租金8,904元，為
22 無理由：

23 (一)鍾文欽主張其自104年起另向呂蓮清承租00-29地號土地，作
24 為堆放木材、供載運木材車輛通行及停放使用，每年租金5
25 萬元，並已給付109年度之租金5萬元，但呂蓮清於109年10
26 月26日刨除00-29地號土地原鋪設之水泥，致伊無法繼續使
27 用而提前於是日返還土地，呂蓮清受領109年10月26日至同
28 年12月31日共65日之租金合計8,904元，即無法律上原因云
29 云。呂蓮清對於其有提供鍾文欽在00-29地號土地堆放木
30 材、供載運木材車輛通行及停放使用，惟其於109年10月26
31 日刨除00-29地號土地原鋪設之水泥，鍾文欽即無法繼續使

01 用等情，固不爭執，但否認兩造間有租賃關係存在。依舉證
02 責任分配原則，自應由鍾文欽就兩造有就00-29地號土地以
03 每年租金5萬元成立租賃契約及鍾文欽有支付109年度租金5
04 萬元等節，負舉證責任。

05 (二)鍾文欽固提出原證4之「租金付款明細」為憑（見原審卷一
06 第35頁），但該明細僅載明租賃範圍為系爭租賃標的物中之
07 9筆土地及同段00-4地號土地共10筆土地，並未記載00-29地
08 號土地。又系爭契約之租金為每年35萬元，惟上開原證4之
09 附表「租金」欄記載105年度為44萬3560元、107至109年度
10 均為42萬元、110年度為57萬6000元，數額均與系爭契約之
11 租金每年35萬元加上鍾文欽所稱00-29地號土地5萬元之總數
12 共40萬元不符。鍾文欽雖主張呂蓮清有將系爭契約之租金調
13 漲云云，並提出原證27、28為證（見原審卷一第299-303
14 頁），但原證27、28均為00-4地號土地之憑證，與00-29地
15 號土地無關，更無法佐證原證4之租金有包含00-29地號土地
16 之租金每年5萬元。鍾文欽雖又聲請在特茂公司擔任廠長之
17 證人陳○○作證，欲佐其說，但證人陳○○於原審結證稱：
18 伊於105年間有聽鍾文欽講到特茂公司外面放木頭之土地也
19 是跟呂蓮清承租的，沒有講到租金多少，但是否有承租，伊
20 並不清楚等語（見原審卷一第341-345頁），顯然對於鍾文
21 欽所主張有向呂蓮清承租00-29地號土地乙事，純粹係聽聞
22 鍾文欽之陳述，而非親自見聞兩造洽商租賃之過程，屬傳聞
23 證據，無法採信。此外，鍾文欽又未能提出其他積極證據證
24 明兩造就00-29地號土地有成立租賃契約及鍾文欽有交付109
25 年度租金5萬元予呂蓮清之事實，自無法遽採。從而，鍾文
26 欽依民法第179條後段規定，請求呂蓮清返還溢付租金8,904
27 元，為無理由。

28 七、呂蓮清之抵銷抗辯，不可採：

29 (一)呂蓮清主張系爭契約租期屆滿後，鍾文欽尚未返還系爭租賃
30 標的物、E工廠及如附表所示設備，仍繼續占用，自110年9
31 月1日起至111年3月31日，受有相當於租金之不當得利21萬

01 元云云，為鍾文欽所否認，並稱：系爭契約第8條第4款有約
02 定110年8月31日後2個月內清空搬遷期間，伊已騰空系爭租
03 賃標的物，並於110年10月26日以存證信函通知呂蓮清於同
04 年11月1日會同點交，伊未再繼續占有；另E工廠及如附表所
05 示設備，或為伊依系爭契約以650萬元價購範圍，或自始為
06 特茂公司自行購買，否認有不當得利等語。

07 (二)經查，系爭契約第8條第4款約定「合夥期滿乙方不再續時，
08 地上物生財器具等，乙方應於兩個月之內清除完畢。」（見
09 原審卷一第28頁），呂蓮清於原審復自承：伊有同意鍾文欽
10 依系爭契約第8條約定之2個月搬遷期，即有同意至110年10
11 月30日前搬遷等語（見原審卷一第116頁）。基此，鍾文欽
12 自110年9月1日起至110年10月30日之搬遷期間，仍繼續占有
13 系爭租賃標的物，顯然有經呂蓮清同意，並非無法律上原
14 因，核與民法第179條不當得利之要件有間。

15 (三)又鍾文欽主張其於前開搬遷期間，已騰空系爭租賃標的物，
16 並於110年10月26日以存證信函通知呂蓮清於同年11月1日會
17 同點交，伊未再繼續占有系爭租賃標的物等情，則有與所述
18 相符之存證信函為證（見原審卷一第37-40頁）。呂蓮清復
19 稱：伊於110年11月2日至現場逐一檢視後，認鍾文欽有將部
20 分屬於伊之設備拔除帶走，乃於同日向派出所備案等語，則
21 有苗栗縣警察局通霄分局○○分駐所受（處）理案件證明單
22 附卷可稽（見原審卷一第97-102頁）。依前開報案證明單所
23 載「報案內容」為「民眾呂蓮清於上述時地至所報案聲稱其
24 地磅顯示器、地磅印表機、電壓整流器、茶几遭侵占…」，
25 再佐以呂蓮清於原審之書狀陳述（見原審卷一第85-00
26 頁），均未提及鍾文欽仍占用系爭租賃標的物之事實，堪認
27 鍾文欽主張其已於110年10月30日前將系爭租賃標的物騰空
28 搬離，而未再占用等情，應信符實。呂蓮清主張鍾文欽仍繼
29 續占用系爭租賃標的物至111年3月31日云云，即不可採。

30 (四)呂蓮清另主張鍾文欽仍占用E工廠及如附表所示設備，迄未
31 歸還云云。惟查，E工廠及如附表編號1之地磅、編號2之天

01 車、編號4之電線及自動控制器，均係鍾文欽以系爭契約第8
02 條第1款所約定650萬元價購範圍，如附表編號3之飲水機，
03 尚難遽認呂蓮清有租賃物返還請求權利存在，及不能證明鍾
04 文欽有占有如附表編號5之馬達等事實，業經本院審認如
05 前。呂蓮清主張鍾文欽無權占用E工廠及如附表所示設備，
06 而受有不當得利云云，並不可採。是以呂蓮清依民法第179
07 條規定，主張對鍾文欽有不當得利債權21萬元，並主張與原
08 審判准鍾文欽之20萬押金債權相互抵銷，為無理由。

09 八、綜上所述，鍾文欽依民法第179條後段規定，請求呂蓮清給
10 付20萬元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理
11 由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回鍾文欽其餘
12 245萬8904元之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部分
13 （即判命呂蓮清應給付20萬元），為呂蓮清敗訴之判決，並
14 職權為假執行及命供擔保為免假執行之諭知，均無不合。鍾
15 文欽、呂蓮清就其敗訴部分分別上訴，均指摘原判決不利己
16 之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁
17 回。

18 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 陸、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，判決如主文。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 6 日

23 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

24 法官 林筱涵

25 法官 莊嘉蕙

26 正本係照原本作成。

27 鍾文欽得上訴。

28 呂蓮清不得上訴。

29 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
30 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由
31 書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 林育萱

中 華 民 國 112 年 12 月 11 日

附表：

編號	品名	證據
1	地磅	本院卷一第339-345頁上證二
2	天車	本院卷一第347-348頁上證三
3	飲水機	本院卷一第349-350頁上證四
4	電線及自動控制器	本院卷一第351-378頁上證五
5	馬達	本院卷一第379頁上證六