

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第283號

上訴人 張親政  
訴訟代理人 黃文皇律師  
被上訴人 蘇文鍾  
蘇榮淋  
劉秋蘭

共同  
訴訟代理人 田俊賢律師  
江宗恆律師

上列當事人間請求返還相當租金之不當得利事件，上訴人對於中華民國111年3月30日臺灣苗栗地方法院110年度訴字第277號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審依不當得利之法律關係請求被上訴人給付新臺幣（下同）1,067,243元本息；嗣於本院審理時將之列為先位聲明，並追加依民法第439條規定為備位之訴，求為命被上訴人應給付上訴人747,243元本息，劉秋蘭、蘇榮淋應連帶給付上訴人32萬元本息（見本院卷第83頁、第89至93頁、第136頁、第162頁、第174頁、第235至236頁），此與原訴請求之基礎事實，均係本於同一土地遭占用所衍生之爭執，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、上訴人主張：分割前苗栗縣○○市○○段000地號土地（下  
02 稱系爭土地，以下就同段地號土地僅略稱其地號）原為伊與  
03 伊胞兄即訴外人○○○共有，應有部分各2分之1，嗣經原法  
04 院以107年度重訴字第000號判決分割2筆土地，並於108年9  
05 月18日確定，而由伊單獨所有000-0地號土地（下稱系爭甲  
06 土地）、○○○單獨所有000地號土地（下稱系爭乙土地，  
07 嗣○○○於109年2月14日以買賣為原因，將系爭乙土地移轉  
08 登記予被上訴人蘇文鍾）。詎被上訴人未經伊同意，於【期  
09 間一】（自102年9月18日起至伊發函催告被上訴人遷移之日  
10 即107年9月17日止）無權占用系爭土地，及於【期間二】  
11 （自107年9月18日起至107年12月31日止，及自108年1月1日  
12 起至109年4月30日止）無權占用系爭土地及系爭甲土地，而  
13 受有相當於租金之不當得利共1,067,243元（計算式詳如附  
14 表）。縱認兩造間就系爭土地存在租賃契約，伊從未受領被  
15 上訴人給付之租金，亦未授權伊父親即訴外人○○○代為受  
16 領租金。爰依民法第439條規定，追加備位請求如下列追加  
17 備位聲明之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，  
18 提起上訴，並為訴之追加）。其先位上訴聲明：(一)原判決廢  
19 棄；(二)被上訴人應給付上訴人1,067,243元，及自起訴狀繕  
20 本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；追加備位  
21 聲明：被上訴人應給付上訴人747,243元，劉秋蘭、蘇榮淋  
22 應連帶給付上訴人32萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起  
23 至清償日止按年息5%計算之利息。

24 二、被上訴人則以：上訴人自起訴日回溯5年之不當得利返還請  
25 求權，已罹於消滅時效。系爭土地原為上訴人之母即訴外人  
26 ○○○○所有，自74年間起，○○○經○○○○授權管理系  
27 爭土地，並口頭出租予劉秋蘭、蘇榮淋經營○○○○麵店，  
28 採一年一約制，租金均匯款至○○○之銀行帳戶。嗣  
29 ○○○○死亡，上訴人及○○○於96年9月26日登記為系爭  
30 土地之共有人，惟仍由○○○代理（或表見代理）上訴人、  
31 ○○○與劉秋蘭、蘇榮淋洽談107年12月31日以前之租賃事

01 宜，劉秋蘭、蘇榮淋亦均有依約將租金交付○○○，而為系  
02 爭土地合法承租人，蘇文鍾為劉秋蘭之家屬，亦有權占有系  
03 爭土地，而無不當得利。且於107年5月間，因苗栗縣頭份市  
04 中華路進行拓寬工程，○○○○麵店即歇業，伊等未再占用  
05 系爭土地，縱其上曾堆積雜物，亦與伊等無涉。嗣○○○於  
06 107年9月10日表示為上訴人之代理人而與劉秋蘭就系爭土地  
07 訂立租賃契約，並約定租賃期間自108年1月1日起至118年1  
08 月1日止，每月租金2萬元（下稱第一版租約），上訴人明知  
09 此情卻不為反對之表示，應有表見代理之情事。縱認第一版  
10 租約未獲上訴人同意，○○○、○○○另於107年9月13日共  
11 同與劉秋蘭就系爭土地訂立租賃契約，並約定租賃期間自  
12 108年1月1日起至118年1月1日止，每月租金4萬元（下稱第  
13 二版租約），劉秋蘭因而交付支票24紙予○○○、○○○作  
14 為租金之給付，故劉秋蘭為系爭土地之承租人，蘇榮淋、蘇  
15 文鍾則為劉秋蘭之家屬，均有權占有系爭土地，自無不當得  
16 利可言。即便上訴人嗣後否認第二版租約而將該支票24紙退  
17 回，而致該租約不成立，然因第一版租約、第二版租約屢生  
18 爭執，伊等於107年5月間後，即未占用系爭土地。縱系爭土  
19 地於108年9月18日經判決分割確定，伊等亦未曾占用上訴人  
20 所有之系爭甲土地，自無不當得利。況上訴人以「月租金4  
21 萬元」為請求返還不當得利之計算基準，顯係自認兩造間有  
22 租賃關係存在。至上訴人備位請求劉秋蘭、蘇榮淋連帶給付  
23 自108年1月1日起至109年4月30日止之租金32萬元部分，上  
24 訴人既已退還伊用以給付租金之24紙支票，足見上訴人主觀  
25 上無意就系爭土地與劉秋蘭訂立租賃契約，該租賃契約自始  
26 不成立。上訴人於原審主張兩造間就系爭土地「無」租賃關  
27 係，復於第二審主張兩造間就系爭土地「有」租賃關係，違  
28 背禁反言原則等語置辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁  
29 回。

30 三、本院經爭點整理及協議簡化爭點之結果如下：（見本院卷第  
31 176至178頁、第238頁）

01 (一)兩造不爭執事項：

- 02 1.坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地（即系爭土地）原為  
03 上訴人之母親○○○○所有，○○○○死亡後，由上訴人與  
04 其兄○○○於96年9月26日因分割繼承而登記為系爭土地之  
05 共有人，應有部分各2分之1。
- 06 2.系爭土地於108年6月6日經原法院以107年度重訴字第000號  
07 判決原物分割，由上訴人分得東北側土地（分割後為：苗栗  
08 縣○○市○○段00000地號，即系爭甲土地），○○○分得  
09 西南側土地（分割後為：苗栗縣○○市○○段000地號，即  
10 系爭乙土地），該判決於108年9月18日確定。
- 11 3.○○○於109年2月14日將系爭乙土地出售予蘇文鍾，並辦妥  
12 所有權移轉登記。
- 13 4.劉秋蘭分別於下列時間將下列金額匯款予上訴人之父親  
14 ○○○：
- 15 (1)94年12月5日匯款5,000元。  
16 (2)106年1月24日匯款5,000元。  
17 (3)97年1月17日匯款3萬元。  
18 (4)97年12月23日匯款3萬元。  
19 (5)98年12月18日匯款3萬元。  
20 (6)99年12月29日匯款3萬元。  
21 (7)100年12月21日匯款3萬元。  
22 (8)102年1月2日匯款3萬元。  
23 (9)102年12月24日匯款3萬元。  
24 (10)104年1月23日匯款3萬元。  
25 (11)104年12月29日匯款3萬。  
26 (12)106年1月19日匯款35,000元。
- 27 5.上訴人曾對劉秋蘭、蘇榮淋提起竊佔之刑事告訴，經臺灣苗  
28 栗地方檢察署（下稱苗栗地檢署）檢察官偵查後認定劉秋  
29 蘭、蘇榮淋係本於租賃契約而使用系爭土地，無竊佔犯意，  
30 以108年度偵字第0000號為不起訴處分，並告確定。
- 31 6.若上訴人請求不當得利有理由，【期間一】（自102年9月18

01 日起至107年9月17日止)之金額以667,243元為之；【期間  
02 二】(自107年9月18日起至107年12月31日止、自108年1月1  
03 日起至109年4月30日止)之金額以40萬元為之(原起訴請求  
04 之3個期間已變更為上開2個期間)。

05 7.被證9之LINE對話內容是上訴人(左側)與蘇榮淋(右側)  
06 之對話，上訴人於其內有提及「和他老人家約好，可以省  
07 事」、「怎樣算的，再找我爸」。

08 (二)本件爭點：

09 1.上訴人先位請求被上訴人給付【期間一】、【期間二】之不  
10 當得利，有無理由？

11 (1)○○○是否有代理上訴人成立租約、收取租金之權限？

12 (2)若否，上訴人之不當得利請求權是否已經罹於時效？

13 2.若兩造間有租約存在，上訴人於第二審追加依民法第439條  
14 規定，備位請求被上訴人給付747,243元，及劉秋蘭、蘇榮  
15 淋連帶給付自108年1月1日起至109年4月30日止之租金32萬  
16 元，有無理由？

17 四、得心證之理由：

18 (一)上訴人請求被上訴人給付【期間一】、【期間二】之不當得  
19 利，均無理由：

20 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
21 益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可能獲  
22 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。次按租金之請求  
23 權，因五年間不行使而消滅；消滅時效，因起訴而中斷；時  
24 效完成後，債務人得拒絕給付，民法第126條、第129條第1  
25 項第3款、第144條第1項亦有明定。再按租金之請求權因五  
26 年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律  
27 上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如  
28 該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，  
29 對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得  
30 利之法則，請求返還(最高法院96年度台上字第0000號判決  
31 意旨參照)。是請求給付相當於租金之不當得利，其請求之

01 標的，雖非租金，而係不當得利，惟其性質與租金相近，仍  
02 應受前開請求權短期時效之限制。上訴人既請求被上訴人給  
03 付【期間一】、【期間二】之不當得利，並經被上訴人為時  
04 效抗辯，自應由上訴人就其本件請求未罹於時效為舉證。

05 2.上訴人於【期間一】中之102年9月18日起至105年7月26日之  
06 不當得利請求權已因罹於時效而消滅：

07 上訴人對被上訴人請求自102年9月18日起至107年9月17日止  
08 之【期間一】不當得利，經被上訴人為時效抗辯（見原審卷  
09 一第197頁）。查，上訴人係於110年7月27日提起本訴，有  
10 民事起訴狀上之收狀章可參（見原審卷一第11頁），是於該  
11 日因起訴而中斷時效，經被上訴人為時效抗辯，又未見上訴  
12 人就其於起訴前已有請求乙節為舉證，則上訴人僅得請求自  
13 該日回溯5年，即自105年7月27日起算之相當於租金之不當  
14 得利，則其請求之102年9月18日至105年7月26日相當於租金  
15 之不當得利，已因時效而消滅，被上訴人自得拒絕給付。

16 3.兩造間於【期間一】中之105年7月27日至107年9月17日，及  
17 【期間二】中之107年9月18日至107年12月31日因有租約存  
18 在，被上訴人並非無權占有，上訴人此部分不當得利之請求  
19 為無理由：

20 (1)上訴人所主張被上訴人於【期間一】中之105年7月27日至  
21 107年9月17日，及【期間二】中之107年9月18日至107年12  
22 月31日無權占用系爭土地等情，與上訴人於不爭執事項5.刑  
23 事案件偵查中陳稱：○○○有跟劉秋蘭、蘇榮淋簽租賃契  
24 約，期間是108年1月1日到118年1月1日。在今年以前劉秋  
25 蘭跟蘇榮淋是用口頭約定的契約等語【見苗栗地檢署107年  
26 度他字第0000號卷（下稱他字卷）第8頁，原審卷一第251  
27 頁】，而肯認劉秋蘭、蘇榮淋於107年12月31日之前均係以  
28 口頭約定之方式承租系爭土地使用，其主張前後不一，何者  
29 為真，已有可疑。

30 (2)復參○○○於不爭執事項5.刑事案件之警詢中陳稱：伊為系  
31 爭土地的地主之一，系爭土地有出租予蘇榮淋及劉秋蘭，是

01 伊弟弟張親政告知伊的，大約已租給他們約30年了。就伊所  
02 知是從85年起承租至今，85年至107年每年租金是30,000  
03 元，都有如時收到，蘇榮淋、劉秋蘭有續租系爭土地，目前  
04 仍是他們所承租的，租期自108年1月1日至同年12月31日等  
05 語（他字卷第66至67頁，原審卷一第231至232頁）；再於該  
06 案偵查中證稱：蘇榮淋、劉秋蘭有向伊父親○○○租用系爭  
07 土地，已經租用1、20年，伊不知道有無租賃契約或口頭約  
08 定，但伊知道有租金、有拿錢，租金是伊父親在拿。是伊帶  
09 著父親去找劉秋蘭、蘇榮淋做見證，但租金的事都是父親在  
10 處理，伊忘記系爭土地是父親還是母親的，但系爭土地  
11 的事，都是伊父親在處理。107年公路局拓寬道路時，劉秋  
12 蘭、蘇榮淋當然有承租系爭土地，才會將物品堆放在系爭土  
13 地。租金的事都是伊父親在處理，伊弟弟這次的告訴是莫名  
14 其妙，劉秋蘭、蘇榮淋也是還在承租中等語（見他字卷第  
15 137至138頁，原審卷一第229至230頁）。可見系爭土地歷來  
16 均是由○○○對外代表地主即其配偶○○○○或上訴人及  
17 ○○○與劉秋蘭、蘇榮淋洽談租賃事宜，上訴人亦曾將此租  
18 賃情節告知○○○，上訴人對此情應有所知悉，且未曾表示  
19 不同意。又劉秋蘭分別於下列時間將下列金額匯款予上訴人  
20 之父親○○○：97年1月17日匯款3萬元；97年12月23日匯款  
21 3萬元；98年12月18日匯款3萬元；99年12月29日匯款3萬  
22 元；100年12月21日匯款3萬元；102年1月2日匯款3萬元；  
23 102年12月24日匯款3萬元；104年1月23日匯款3萬元；104年  
24 12月29日匯款3萬；106年1月19日匯款35,000元等情，為兩  
25 造所不爭執（不爭執事項4.參照），堪信為真。核與前開  
26 ○○○所稱劉秋蘭、蘇榮淋與○○○間之租約為一年一約，  
27 每年租金3萬元等情相符，可見劉秋蘭上開匯款予○○○之  
28 款項應為系爭土地之租金無訛。是劉秋蘭、蘇榮淋自85年間  
29 起至107年12月31日以口頭方式與有權代表系爭土地地主之  
30 ○○○成立租約，並均有按期繳付租金，其等與家人蘇文鍾  
31 占有使用系爭土地，自係基於承租人之地位所為，並非無權

01 占有使用系爭土地。

02 (3)上訴人雖一再爭執○○○年事已大，且未經授權談及契約內  
03 容及收取租金，○○○收取租金後亦未交付上訴人，租約應  
04 不生效力等情，然○○○迄未遭監護宣告或輔助宣告，且  
05 ○○○除於107年1月10日因持續性憂鬱症、非物質或已知生  
06 理狀況引起的非特定的睡眠障礙症、同年5月16日因血管性  
07 巴金森氏症就診外，其餘就診原因均係糖尿病、高血壓等症  
08 狀，有○○○在臺北市立聯合醫院之病歷在卷可憑（見原審  
09 卷一第392至406頁），尚難以其就診紀錄認定其精神狀況已  
10 無判斷能力。且上訴人於不爭執事項5.刑事案件中已自承劉  
11 秋蘭、蘇榮淋自85年起至於107年12月31日均係以口頭約定  
12 之方式承租系爭土地使用等語如前，顯係就○○○先前與劉  
13 秋蘭、蘇榮淋口頭約定租約之方式已有同意並承認其效力。  
14 況據被上訴人所提之LINE對話紀錄，兩造均不爭執該對話人  
15 為上訴人與蘇榮淋（不爭執事項7.參照），上訴人在對話中  
16 將○○○之臺北地址告知蘇榮淋，另有「上訴人：我想不用  
17 ○○○寫委託書，您跟他訂約定書八年，一年給他3萬元。  
18 再和我另訂約定書（應為租約之意），金額再議」，「蘇榮  
19 淋：昨天到臺北見您父親談土地問題，已有共識，租十年每  
20 月匯壹萬給他，他要請外勞」，「上訴人：和他老人家約  
21 好，可以省事」、「最後蓋好章的約定，麻煩拍照傳給  
22 我」，「蘇榮淋：謝謝」、「頭份的土地基，吾已處理好，  
23 今送錢到臺北給你老爸」，「上訴人：您說說怎樣處理  
24 的」、「怎樣算的，再找我爸」，「蘇榮淋：我向您報告，  
25 擋土牆及排水溝已處理好了」、「只給你爸，沒有給  
26 ○○○，改天我做東請您們父子，兄弟一起團圓，老爸交  
27 待」，「上訴人：我想這不算數，明天過去把錢退給您」，  
28 「蘇榮淋：如有問題我們可私下談，拜託您！」，「上訴  
29 人：可談，也退您錢」、「您留戶名帳號先退給您」、「…  
30 我們5月中雙方連同你爸爸達成口頭合約，新合約，約定每  
31 月1萬元整，從明年108年開始，怎麼你突然變卦呢」之對話



01 (原審卷一第233至241頁)。可見兩造於107年間在談論108  
02 年後系爭土地之租賃事宜，上訴人係以向被上訴人告知  
03 ○○○地址並要求被上訴人去找○○○處理，且一再表示  
04 「和他老人家約好，可以省事」、「怎樣算的，再找我爸」  
05 等語之方式，對蘇榮淋表示○○○為其洽談租約之代理人之  
06 意，均未見上訴人有何敘及○○○年事已大無法任事，或未  
07 經授權無法代上訴人洽談租約之情。則上訴人直至107年仍  
08 委由○○○代為與劉秋蘭、蘇榮淋洽談系爭土地租賃事宜，  
09 益見○○○當時精神狀況仍為正常，且具有與他人洽談租約  
10 之能力。若○○○當時精神狀況已失去判斷能力，何以上訴  
11 人仍同意由○○○與劉秋蘭、蘇榮淋洽談承租系爭土地之  
12 事。則○○○於85年至107年12月31日代理系爭土地地主與  
13 劉秋蘭、蘇榮淋成立之租約，自屬有效。縱上訴人另主張：  
14 ○○○未將收取之租金交付予上訴人等語，惟此僅係其與  
15 ○○○間之委任關係有無債務不履行之問題，與該租約是否  
16 成立及租約之效力並無影響，上訴人自無從以此主張先前之  
17 口頭租約不生效力。

18 (4)被上訴人於85年起至107年12月31日就系爭土地既係本於租  
19 賃關係而占有，自非無權占有，上訴人請求被上訴人給付  
20 【期間一】（包括105年7月27日至107年9月17日），及【期  
21 間二】中之107年9月18日至107年12月31日之不當得利，即  
22 屬無據，不應准許。

23 4.上訴人無法證明【期間一】自107年5月起至【期間二】期間  
24 被上訴人尚占有使用系爭土地及系爭甲土地，其請求不當得  
25 利均無理由：

26 (1)系爭土地週邊中華路於107年5月間施作拓寬工程乙節，有內  
27 容為一建物懸掛「○○○○麵店道路拓寬因素遷移至…」之  
28 告示，旁邊建物經怪手拆除，路旁有施作之鋼筋、水溝蓋、  
29 新鋪設水泥路面之照片，及拓寬後之現況照片在卷可證（見  
30 原審卷一第33、39、43、121頁），並有新聞報導之網頁資  
31 料可參（見原審卷一第209至210頁），堪信為真。而以上開

01 照片內容觀之，中華路在施作拓寬工程前，被上訴人有在系  
02 爭土地上之建物經營○○○○麵店，但在拓寬工程施作時，  
03 系爭土地上之建物已拆除完畢，○○○○麵店並已遷移至他  
04 處營業，系爭土地上雖有遭堆置雜物或招牌，惟該雜物或招  
05 牌是否為被上訴人所堆放，或為拆除後所遺留之廢棄物，既  
06 為被上訴人所否認，單以上訴人所提出之照片，尚難認定被  
07 上訴人因拓寬工程搬遷後仍有繼續占用系爭土地。況系爭土  
08 地前經○○○提起分割共有物訴訟，經原法院107年度重訴  
09 字第000號承審法官於108年1月25日至系爭土地現場履勘，  
10 該土地西北側臨拓寬中之中華路，地勢平坦，現況為空地，  
11 並無建物等情，有該勘驗筆錄在卷可稽（見原審卷一第223  
12 頁），益見於中華路拓寬工程中，系爭土地上並無建物且為  
13 空地。上訴人所稱有遭被上訴人占用乙節，顯非屬實。至於  
14 上訴人雖提出眾多照片（見原審卷二第97至100頁，本院卷  
15 第105至123頁、第129至131頁）欲證明被上訴人於107年5月  
16 後仍繼續占用系爭土地至109年4月底，然該照片上之標示日  
17 期均為上訴人自行事後製作，是否為實際拍攝日期已有可  
18 疑；且上訴人於108年9月18日因上開分割共有物訴訟判決確  
19 定而單獨取得系爭甲土地之所有權，但上訴人所提出之照片  
20 內容並無法確認是108年9月18日前或後所拍攝，且其上物品  
21 稀落僅屬散置之廢棄物，不足表彰占有事實，亦無從確認係  
22 於108年9月18日前放置於上訴人所共有之系爭土地或於108  
23 年9月18日後放置於上訴人單獨取得所有之系爭甲土地亦無  
24 從認定，則上訴人此部分主張，自無可採。

25 (2)被上訴人自系爭土地旁之中華路於107年5月間進行拓寬工程  
26 後，即未再占有使用系爭土地乙節，業據本院認定如前。而  
27 系爭土地於108年6月6日經原法院以107年度重訴字第000號  
28 判決原物分割，由上訴人分得系爭甲土地，○○○分得系爭  
29 乙土地，該判決於108年9月18日確定；○○○於109年2月14  
30 日將系爭乙土地出售予蘇文鍾，並辦妥所有權移轉登記等  
31 情，為兩造所不爭執（不爭執事項2、3參照），並有系爭

01 乙土地之土地登記第一類謄本在卷可參（見原審卷一第139  
02 至140頁）；蘇文鍾於購入系爭乙土地後，於其上○○○段  
03 000建號建物（門牌號碼為苗栗縣○○市○○里○○路  
04 0000○0號）作為餐廳、住宅使用，並於109年10月30日辦妥  
05 第一次登記，亦有該建物登記謄本附卷可佐（見原審卷一第  
06 141至142頁）；佐以上訴人所提出現場於110年間之照片  
07 （見原審卷一第175頁），被上訴人於分割後由○○○取得  
08 並出售予蘇文鍾之系爭乙土地範圍，與相鄰之同段000地號  
09 土地上之建物，合併使用作為○○○○麵之店面，而分割後  
10 由上訴人取得之系爭甲土地，則係由TOYOTA車廠在使用。可  
11 見系爭土地於108年9月18日判決分割後，蘇文鍾向分得系爭  
12 乙土地之○○○購入該土地，並於109年10月30日以其上另  
13 行興建之建物供餐廳營業使用之方式占有使用系爭乙土地，  
14 而未占用上訴人分得之系爭甲土地甚為明確。

15 (3)上訴人雖主張：被上訴人於中華路拓寬工程施作期間，仍繼  
16 續以於系爭土地上堆放拆除物、招牌、水塔等物之方式，占  
17 有使用系爭土地等語，並提出現場照片為證（見原審卷二第  
18 97至100頁）。然該照片上標示之日期及堆放物內容，明顯  
19 為事後加工套印，且為被上訴人所爭執真正，則該照片之拍  
20 攝日期是否即為套印字句所載之日期，已有可疑。再其中部  
21 分照片可見中華路在施工，路邊鋼筋及水泥護欄、水溝蓋正  
22 在施作（見原審卷二第98至99頁），則其上廢棄物是否為被  
23 上訴人所堆置，或為拓寬工程施工單位所暫時堆置，尚無從  
24 區別，上訴人又未舉證證明該堆置物品係被上訴人所為，自  
25 無從單以該照片內容即認被上訴人有占有使用系爭土地。上  
26 訴人此部分主張，自難認定為真。

27 (4)上訴人雖又主張：被上訴人於109年4月間有置放其營業之牛  
28 肉麵店招牌在系爭甲土地上，而有占用該土地之情等語，並  
29 提出上證二之照片為證（見本院卷第131頁）。然該照片上  
30 並無記載拍攝日期，經被上訴人爭執該照片之拍攝時間，自  
31 無從單以該照片內容看出實際拍攝日期。而若上訴人主張為

01 真，該照片確為109年4月間所拍攝，該招牌亦確為被上訴人  
02 所置放，然斯時系爭土地已經判決分割為系爭甲土地、系爭  
03 乙土地，且蘇文鍾業已向○○○購入系爭乙土地，該招牌占  
04 用之位置是否即為上訴人分得之系爭甲土地，或為蘇文鍾購  
05 入之系爭乙土地，自該照片中亦無法明確認定。則上訴人之  
06 主張，自無可採。

07 (5)上訴人雖另主張：被上訴人於109年4月間為於系爭乙土地上  
08 興建建物，而有占用系爭甲土地製作土坡供怪手進出，及於  
09 土坡入口放置紐澤西護欄，並於系爭甲土地上置放施工零件  
10 材料，以供其於系爭乙土地上興建建物等語，並提出原證  
11 41、上證一之照片為證（見原審卷二第17頁，本院卷第105  
12 至123頁）。而蘇文鍾於109年2月14日購入系爭乙土地，於  
13 109年10月30日就其上同段000建號建物辦妥第一次所有權登  
14 記等情，業據本院認定如前。則以上訴人主張之109年4月  
15 間，與蘇文鍾於系爭乙土地上○○○段000建號建物之時間  
16 應有吻合。然被上訴人就該照片拍攝時間有所爭執，上訴人  
17 雖持以該照片「更改日期」欄所示日期即為原始拍攝日期，  
18 然除「更改日期」欄外尚有「建立日期」欄、「存取日期」  
19 欄，其上日期與「更改日期」欄有2年以上之落差，顯見上  
20 訴人所提出之照片內容並非初始原始檔，自難認定上訴人所  
21 稱「更改日期」欄之內容即為實際拍攝日期為真。況被上訴  
22 人於107年12月31日前有與代理系爭土地地主之○○○口頭  
23 成立租約乙節，業據本院認定如前，上開照片日期是否為被  
24 上訴人於租賃關係存在時所為，亦有可能。上訴人既無從舉  
25 證上開照片實際拍攝日期，又為被上訴人所爭執，自無從以  
26 上訴人所單方陳稱之拍攝日期與被上訴人興建建物之日期相  
27 近，即認上訴人所稱之照片拍攝日期為真。上訴人此部分主  
28 張，亦難採信。

29 (6)基上，上訴人既無從舉證證明被上訴人於107年5月中華路拓  
30 寬工程後至系爭土地於108年9月18日分割前仍有占有使用系  
31 爭土地、於108年9月18日分割後至109年4月30日有占有使用

01 系爭甲土地，其請求被上訴人給付此段期間（即【期間一】  
02 自107年5月起至【期間二】期間）占用土地之不當得利，即  
03 屬無據。

04 (二)上訴人依租賃契約請求被上訴人給付租金並無理由：

05 1.上訴人雖主張：兩造間自102年9月18日至107年12月31日有  
06 租約存在，但上訴人從未收受被上訴人交付之租金，而請求  
07 被上訴人給付該期間之租金等語，然上訴人與劉秋蘭、蘇榮  
08 淋於102年9月18日至107年12月31日間有口頭租約存在，劉  
09 秋蘭、蘇榮淋並已給付租金完畢等情，業據本院認定如前，  
10 則與上訴人訂有租賃契約之人既僅劉秋蘭、蘇榮淋，上訴人  
11 自無從以租賃契約向蘇文鍾為請求；且劉秋蘭、蘇榮淋既已  
12 給付租金完畢，上訴人亦無從再行請求其等給付租金。上訴  
13 人此部分主張，自屬無據。

14 2.上訴人又主張：劉秋蘭與○○○簽立第二版租約，已就系爭  
15 甲土地成立租約，由蘇榮淋擔任連帶保證人，並約定每月租  
16 金4萬元，但上訴人迄今未取得被上訴人交付之租金，自得  
17 依約請求劉秋蘭、蘇榮淋連帶給付108年1月1日至109年4月  
18 30日之租金等語，為劉秋蘭、蘇榮淋所否認，並以前詞置  
19 辯。則上訴人就第二版租約確有成立且生效力乙節，應負舉  
20 證責任。然上訴人於原審一再否認有授權○○○代理上訴人  
21 與劉秋蘭簽立第一版租約、第二版租約，卻又於第二審程序  
22 主張上訴人與劉秋蘭間基於第二版租約而有租賃關係存在，  
23 其前後陳述不一，已有矛盾。再○○○曾以上訴人代理人身  
24 分與劉秋蘭、蘇榮淋簽立第一版租約，但因上訴人不滿意該  
25 租金僅約定每月2萬元，而否認該契約效力，經○○○以上  
26 訴人代理人身分與劉秋蘭、蘇榮淋協議後再行簽立第二版租  
27 約，約定租金為每月4萬元，劉秋蘭並先行簽發24紙支票作  
28 為各期租金之支付，上訴人嗣後仍不滿意而將劉秋蘭交付之  
29 24紙支票全數退回予劉秋蘭等情，為兩造所不爭執，並有該  
30 二份契約及劉秋蘭簽發之支票24紙在卷可參（見原審卷一第  
31 49至53頁、第55至59頁、第61至63頁）；參以上訴人與蘇榮

01 淋之LINE對話紀錄：「上訴人：我想這不算數，明天過去把  
02 錢退給您」，「蘇榮淋：如有問題我們可私下談，拜託  
03 您！」，「上訴人：可談，也退您錢」、「您留戶名帳號先  
04 退給您」、「我也沒有毀約，因為沒有簽約，督促您簽約也  
05 是半年前的事了，應該是仁至義盡」，「蘇榮淋：1.大家相  
06 處30多年跟你們租也30多年，我們的人也很講信用，從沒有  
07 拖欠你們租金2.我們現有合約是到今年12月底，且費用已全  
08 數繳清3.我們5月中雙方連同你爸爸達成口頭合約，新合  
09 約，約定每月1萬元整，從明年108年開始，怎麼你突然變卦  
10 呢」、「我老婆親手將支票交給你指定代理人你父親，親民  
11 大哥也在場見證，我也盡最大努力要跟你好好談，你不要我  
12 也沒法！那就看律師怎麼處理」，「上訴人：你可惜投入的  
13 地下管線及鑽孔的錢，不如你賣了顯會段000地號土地，彌  
14 補投資損失。或是租給『郭台銘』出利益。你給的支票當然  
15 也是還給你」（原審卷一第233至241頁），足認上訴人確曾  
16 由○○○代理與劉秋蘭、蘇榮淋簽立第一版租約，嗣因上訴  
17 人不滿意租金金額，另行協議簽立第二版租約，而生以第二  
18 版租約取代第一版租約之效力，又因上訴人於劉秋蘭簽立第  
19 二版租約並交付支票予○○○後，執意返還支票予劉秋蘭，  
20 而否認該第二版租約之效力，經劉秋蘭收受退還之支票後，  
21 上訴人與劉秋蘭間確定無法達成租賃契約之意思表示合致，  
22 第二版租約自不成立。則上訴人與劉秋蘭自108年1月1日起  
23 即因上開租約簽立爭議而遲未成立租賃關係。其等間既無租  
24 賃關係存在，上訴人以第二版租約請求劉秋蘭、蘇榮淋連帶  
25 給付租金，即無可採。另上訴人並未主張與蘇文鍾間存有何  
26 租賃關係，其依民法第439條規定請求蘇文鍾給付租金，更  
27 屬無據。

28 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付  
29 1,067,243元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年  
30 息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴  
31 人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予

01 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院追加  
02 依民法第439條規定請求被上訴人應給付上訴人747,243元，  
03 劉秋蘭、蘇榮淋應連帶給付上訴人32萬元，及均自111年8月  
04 12日追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5  
05 計算之利息，亦無理由，應駁回其追加之訴。

06 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經本院  
07 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，  
08 附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

11 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

12 法官 吳崇道

13 法官 楊珮瑛

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 書記官 金珍華

17 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

18 附表：

19

被上訴人占用期間 (民國)		不當得利金額 (新臺幣，小數點以下四捨五入)
【期間一】	102年9月18日 起至107年9月 17日止	667,243元 (計算式：538.11 m <sup>2</sup> ×苗栗縣○○市 ○○段00000地號土地107年1月之申報 地價4,959.9元/m <sup>2</sup> ×權利範圍1/2×年息 10%×5年=667,243元)
【期間二】	107年9月18日 起至107年12 月31日止	40萬元 (計算式：月租4萬元×權利範圍 1/2×20月=40萬元)
	108年1月1日	

(續上頁)

01

	起至109年4月 30日止	
--	------------------	--