臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第226號

上　訴　人　賴帝彰
訴訟代理人　邢建緯律師
複　代理人　劉富雄律師
　　蕭玉暖律師
被　上訴人　Ａ０３
　　Ａ０４
　　Ａ０５
共　　同
訴訟代理人　季佩芃律師

上列當事人間請求終止租約等事件，上訴人對於中華民國114年8月1日臺灣彰化地方法院111年度重訴字第90號第一審判決提起上訴，本院於115年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第二項命上訴人給付逾新臺幣160萬5,386元本息部分，及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，Ａ０５在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人負擔99%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、原告以單一之聲明，主張數項標的，數項訴訟標的定有先備位之順序者，其預慮先位之訴無理由時，即要求就備位之訴為裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。本件被上訴人原以預備之訴起訴請求上訴人給付租金新臺幣（下同）175萬5,386元及自民國111年1月16日起至返還附表□欄編號1、3、4、5所示土地【下分稱編號□1、3、4、5土地，合稱分割後土地】之日止，按月給付相當於租金之不當得利4萬7,205元予被上訴人Ａ０５（被上訴人於原審請求逾此金額而敗訴部分未據上訴

而告確定，不在本院審理範圍），先位依兩造間租約、民法第179條、第294條規定之法律關係，備位依兩造間租約、民法第179條及被上訴人Ａ０４、Ａ０３【下稱Ａ０４２人】指定由Ａ０５代為受領之法律關係，而為單一聲明。第一審法院為其先位之訴勝訴判決，上訴人不服，上訴第二審，備位之訴亦發生移審效力（最高法院106年度台上字第2050號判決意旨同此），合先敘明。

二、被上訴人主張：伊3人於106年7月9日將如附表□欄所示土地【下合稱系爭土地】共同出租予上訴人，作為農業設施使用。租期自即日起至119年1月8日止，租金每月5萬元，雙方並簽訂土地租賃契約書【下稱系爭租約】。因訴外人彰化縣政府於109年5月12日依土地徵收條例規定協議價購系爭土地之一部，系爭土地經分割如附表□欄所示，其中編號□1、3、4土地為Ａ０４２人共有，編號□5土地為Ａ０５所有，編號2、6、7所示土地【下合稱分割後縣府土地】則經彰化縣政府於109年5月12日登記取得所有權。因上訴人自108年1月9日起未給付租金，伊3人於111年1月8日以○○郵局存證號碼9號存證信函【下稱系爭存證信函】催告上訴人應於同月15日前清償欠繳租金，屆期未清償租金，系爭租約即為終止。詎上訴人屆期均未履行，系爭租約因而於111年1月16日終止。上訴人迄今無權占有分割後土地，伊3人自得依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將分割後土地上如原判決附圖【下稱附圖】所示之土石方（下稱系爭土石方）移除，將編號□1、3、4土地返還Ａ０４２人；編號□5土地返還Ａ０５。又上訴人既未依約給付108年1月9日至111年1月15日之租金175萬5,386元，復自111年1月16日起無權占有分割後土地，受有相當於租金之不當得利，故被上訴人得請求自該日起至返還分割後土地之日止，按月給付4萬7,205元。因Ａ０４２人已將其等租金債權、不當得利債權讓與Ａ０５，Ａ０５自得請求上訴人如數給付。如認Ａ０４２人不得讓與債權給Ａ０５，則備位主張上訴人應給付予

Ａ０４2人之租金、不當得利，均由Ａ０５代為受領等語（原審就被上訴人前開清除土石方、返還土地、給付租金及返還不當得利之先位請求為其等全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴），並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：系爭土地一部於107年遭彰化縣政府徵收，經兩造於107年底合意終止系爭租約，伊自無義務給付租金。又伊於110年9月29日將系爭土地上之廢棄物予以清除後，即未再進入或使用、收益或占有分割後土地，系爭土石方非伊堆置，況Ａ０３亦已同意留置系爭土石方，伊自無回復原狀或給付相當於租金之不當得利義務等語，資為抗辯，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

四、本院的判斷：

㈠被上訴人於106年7月9日與上訴人簽訂系爭租約，將其等所有系爭土地出租予上訴人使用（個別土地所有人如附表□欄所示），租期自即日起至119年1月8日止，租金每月為5萬元，租賃用途係供上訴人作為農業設施使用，被上訴人於前6個月即106年7月9日至107年1月8日之施工期不收租。兩造另約定如遇政府徵收，雙方同意提前解約【下稱系爭解除約定】」。嗣彰化縣政府為辦理「前瞻基礎建設計畫-水環境建設-縣市管河川及區域排水整理改善計畫－○○排水（第二期）上流改道工程」，依土地徵收條例第11條第1項前段規定，向系爭土地之所有權人協議價購。系爭土地因此分割如附表□欄所示，彰化縣政府於109年5月12日以買賣為登記原因取得分割後縣府土地等情，為兩造所不爭執（見本院卷第123至124頁之不爭執事項【下稱不爭執事項】1.至3.），堪信為真正。

㈡系爭租約關於分割後縣府土地部分於彰化縣政府於109年4月29日因協議價購登記取得所有權而消滅；就分割後土地部分於經被上訴人終止而自111年1月16日失其效力（兩造會同本院協議簡化之爭點【見本院卷第124至125、214頁，下稱爭點】1.）：

1.系爭租約係附有解除條件之契約：

⑴解釋契約，應綜觀契約內容，探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，並考量締約目的與經濟價值、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲發生之法律效果，基於誠信原則檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否公允，始符事理（最高法院114年度台上字第2114號判決同此意旨）。又附解除條件之契約及契約之解除，係屬不同之法律概念。附解除條件之契約，於條件成就時，不待當事人另為意思表示，該契約當然失其效力；而契約之解除，則須有解除權之人以意思表示行使其解除權，始生契約解除之效力（最高法院99年度台上字第1532號判決意旨同此）。而附解除條件之法律行為，於成立當時，即已發生效力，於解除條件成就時，始向將來失其效力，除當事人有特約外，並非當然使已發生效力之法律行為，自始歸於無效（最高法院96年度台上字第1599號判決意旨同此）。再適用法律屬於法院之職責，不受當事人所主張法律見解之拘束。故當事人間之約定性質為何，法院應依當事人主張之事實認定並適用法律，不受當事人法律意見或陳述之拘束。

⑵依系爭解除約定，系爭土地如經政府徵收，雙方同意提前解約。兩造於原審肯認系爭解除約定所載「提前解約」實為終止之意（見原審卷三第159頁），上訴人另辯稱係附有以經政府徵收作為合意提前終止系爭租約之停止條件云云，被上訴人則主張係以政府徵收而取得終止權云云（見本院卷第311、318頁）。本院審諸系爭土地於兩造訂約之初未遭徵收，足見系爭解除約定係於系爭租約開始履行後發生徵收之情事始有適用。而系爭租約為繼續性契約，一經履行，兩造為免徒增法律關係之複雜，自無使系爭租約因徵收而溯及消滅之意。佐以兩造上開主張之真意亦係以系爭土地遭徵收時，系爭租約向後失其效力。且依系爭解除約定之記載文義，已表明於系爭土地遭徵收時，兩造同

意系爭租約即告解除。而系爭土地是否遭徵收，乃將來客觀不確定之事實，當屬條件無疑。是本院認系爭租約乃附有以系爭土地經徵收為解除條件之契約，無待當事人另為意思表示。被上訴人主張系爭解除約定乃使當事人取得終止權，且上訴人並未行使；上訴人辯稱係附有停止條件之合意提前終止系爭租約，均無可採。

⑶兩造既以系爭土地經「徵收」為前提另訂系爭解除約定，當係慮及系爭土地若為政府依法取得所有權時，致被上訴人無法完整提供系爭土地予上訴人使用收益時，如何處理所生之權利義務問題。參酌土地徵收條例第11條第1項規定，協議價購乃徵收之法定先行且必經之程序，其性質實為替代徵收處分之行政契約。且如土地所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，國家即得依該條例申請徵收。換言之，該條例第11條第1項協議價購亦會造成被上訴人無法完整提供系爭土地予上訴人使用收益時之同一問題，故系爭解除約定所指「徵收」，解釋上當事人真意自應包括協議價購在內，被上訴人未能證明兩造訂立系爭解除約定時，曾表示應排除協議價購之情形，其主張協議價購不適用系爭解除約定云云，尚非可採。又於協議價購之情形，於所有權移轉於國家前，所有權人仍得對之繼續使用收益，故基於目的解釋，系爭解除約定所定解除條件，應於土地所有權移轉登記於國家時，方為成就。

2.上訴人辯稱系爭租約於107年底經兩造合意全部終止，為無理由（爭點1.⑴）：

⑴上訴人辯稱被上訴人於107年底告知彰化縣政府將徵收系爭土地，兩造遂以合意終止系爭租約，其無庸給付租金予被上訴人云云，此為被上訴人所否認，即應由上訴人就此有利於己之事實負舉證責任。查彰化縣政府係於108年11月11日通知被上訴人辦理價購分割後縣府土地之訂約作業，被上訴人於同月18日始與彰化縣政府簽約，有彰化縣

政府函、協議價購工程用地契約書3份可佐（見原審卷一第215至228頁），而彰化縣政府直到109年5月12日始登記取得分割後縣府土地，亦為兩造所肯認（見不爭執事項3.），足徵107年底彰化縣政府尚未辦理徵收或價購作業，被上訴人是否於此時即與上訴人合意終止系爭租約，已非無疑。

⑵參酌上訴人已給付107年1月9日至108年1月8日租金共計60萬元給被上訴人（見不爭執事項4.），衡情兩造若於107年底已合意終止系爭租約，上訴人理應請求被上訴人返還剩餘之預付租金，惟上訴人自承並未向被上訴人請求返還（見本院卷第269頁），亦與常情不符。又上訴人因違反區域計畫法，於112年間向內政部提起訴願時，亦陳稱系爭租約係於109年5月12日因彰化縣政府徵收而終止（見原審卷二第34頁），而未辯稱系爭租約經兩造於107年間合意終止。

⑶況被上訴人主張上訴人自108年1月9日起未給付租金，其已數度以口頭催告上訴人給付租金乙節，此為上訴人所不爭（見本院卷第310頁）。上訴人復未能證明兩造於107年底確有終止系爭租約之合意，本院綜合上情，認上訴人所辯並非可採。

3.系爭租約就分割後縣府土地部分經彰化縣政府自109年4月29日協議價購取得所有權起一部失其效力（爭點1.⑵）：

⑴依系爭解除約定，系爭土地經協議價購而由國家登記取得所有權時，因被上訴人無法提供系爭土地予上訴人使用收益，故系爭租約之解除條件成就而向後失其效力，業如前述。惟如系爭土地僅一部經依法徵收或協議價購，系爭租約是否全部均因解除條件成就而向後失其效力，尚非無疑。上訴人於分割後縣府土地經登記予彰化縣政府後，仍繼續占有分割後土地為使用收益，參酌民法第435條立法理由謂：「租賃關係中，租賃物有一部之滅失，而其滅失之原因，係因不可歸責於承租人之事由所致者（例如因天

災地變及其他不可抗力者是。）如其存餘部分尚可達租賃之目的，則承租人因使用收益範圍縮小之故，得按減失之部分請求減少租金。如其存餘部分，不能達租賃之目的，則承租人並得終止契約。」是租賃物一部滅失時，租賃關係尚非當然消滅。

⑵依系爭租約第5條第1項約定，系爭土地係供上訴人作為農業設施使用。又經協議價購之分割後縣府土地面積合計629.04平方公尺（計算式：603.51＋2.86＋22.67），占系爭土地總面積共計11,251.35平方公尺（計算式：4,056.50＋7,194.85，見不爭執事項1.、3.）之5.59%（計算式：629.04÷11,251.35，小數點以下四位四捨五入），所占比例極少，且分割後縣府土地均坐落於系爭土地東邊，分割土地則集中於系爭土地西側，此有地籍圖資網路便民服務系統畫面擷圖可稽（見本院卷第291頁），則系爭土地之一部縱因彰化縣政府協議價購，應不影響其原定用途。況上訴人於警詢時另自承因訴外人即仲介○○○表示訴外人○○○欲承租土地停放大型卡車，其才會向被上訴人承租系爭土地，將附表□欄編號1所示土地轉租給○○○使用，剩下土地則由其使用等語（見107年度他字第6194號卷第172至173頁），核與上訴人提出其與○○○間土地租賃契約書相符（見108年度偵字第12535號【下稱另案】卷第67至73頁）。而上訴人與○○○等人在系爭土地上堆置含有一般事業廢棄物之廢棄土方，經臺灣臺中地方檢察署檢察官以上訴人及○○○犯違反廢棄物清理法第41條及第46條第4款前段未領有廢棄物處理許可文件，而從事清理處理廢棄物罪，於109年12月14日對其等為另案緩起訴處分，命上訴人及○○○應自緩起訴處分確定之日起30個月內，合法清除處理該案廢棄物，並陳報清除處理之結果等情，亦為兩造所是認（見不爭執事項5.）。復依上訴人提出廢棄物處置計畫書竣工完成報告（下稱系爭竣工報告）第1頁，亦載明其係於108年3月19日進行開挖、110年9月2

9日將現場廢棄物全部清運處理完畢等情，可見上訴人於109年5月12日彰化縣政府協議價購取得分割後縣府土地後，仍占有分割後土地繼續使用收益。

⑶本院審酌上情，認分割後縣府土地雖經協議價購，並不影響上訴人就其餘部分土地之使用收益，故系爭租約僅就分割後縣府土地部分於109年5月12日移轉所有權予彰化縣政府致解除條件成就而向後失效，至兩造間就分割後土地之租賃關係則仍然存在。上訴人辯稱系爭租約於109年4月29日因條件成就而全部終止，尚屬無據。

4.系爭租約關於分割後土地部分，於111年1月16日終止（爭點1.⑶）：

⑴承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第440條第1項定有明文。又契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即終止者，係附有停止條件終止契約之意思表示，如他方當事人未依限履行，則條件成就，即發生終止契約之效力，無須另為終止契約之意思表示（最高法院102年度台簡上字第14號裁定意旨同此）。

⑵系爭租約第4條、第6條分別約定：押租金15萬元（3個月份租金額不得抵扣租金），乙方（指上訴人）若有積欠租金時，則乙方同意由甲方（指被上訴人）扣抵；乙方若有租金支票未兌付拖欠租金達30天以上，經甲方催討期限15天仍未支付時，甲方得中途終止租約（見原審卷一第39、41頁）。查兩造間關於分割後土地部分之租賃關係未因彰化縣政府協議價購而消滅，上訴人仍有依系爭租約給付該部分租金之義務。又上訴人自108年1月9日起未給付租金，被上訴人主張上訴人欠繳租金逾押租金數額（被上訴人誤稱為2個月租金，應為3個月之誤）後，即多次口頭催告其給付租金，此為上訴人所不爭（見本院卷第310頁），惟未見上訴人有給付任何積欠之租金，堪認上訴人

於催告後已經過相當期限而仍未清償。嗣被上訴人於111年1月8日以系爭存證信函催告上訴人應於同月15日前給付積欠之租金及將系爭土地上之廢棄物清理乾淨、移除來自他處之土方，若屆期未完成，將終止系爭租約，上訴人於同月12日收受該存證信函（見不爭執事項6.），堪認被上訴人於寄發系爭存證信函前，已踐行系爭租約第6條所定之催告程序，並以系爭存證信函言明給付租金最終期限並以上訴人未給付作為終止意思表示之停止條件。上訴人既未於期限內給付租金，屆期即生終止之效力，不待另為終止之表示。兩造亦同意系爭租約關於分割後土地部分因上訴人積欠租金而經被上訴人終止，終止日為111年1月15日（見本院卷第311頁），故系爭租約就分割後土地部分，於該日經被上訴人終止，自同月16日起失效。

㈢被上訴人請求上訴人清除系爭土石方，另將編號□1、3、4土地返還Ａ０４2人、將編號□5所示土地返還Ａ０５，均有理由：

1.各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第821條、第767條第1項前段、中段各定有明文。又所謂返還租賃物，當係指依債務本旨向出租人移轉租賃物之占有而言。承租人縱未占有租賃物，於其依債務本旨將租賃物返還予出租人前，仍不得主張拋棄占有而謂未占有租賃物（最高法院106年度台再字第3號判決、106年度台上字第1987號裁定意旨同此）。查上訴人於本院行當事人訊問時陳稱其清運廢棄物後，迄未曾聯絡被上訴人交還分割後土地事宜，亦未當面將土地點交予Ａ０３等語（見本院卷第231至232頁），根據上開說明，自應認其仍繼續占有分割後土地。又Ａ０４2人為編號□1、3、4土地共有人、Ａ０５則為編號□5土地所有人，系爭租約就分割後土地部分

既因被上訴人終止而消滅，上訴人自111年1月16日起即屬無權占有分割後土地，被上訴人請求上訴人將編號□1、3、4土地返還Ａ０４2人、將編號□5所示土地返還Ａ０５，即屬有據。

2.被上訴人主張上訴人應一併將堆放於分割後土地上之系爭土石方予以清除，上訴人辯稱其自107年底起，除清除系爭土地上之廢棄物外，未曾進入系爭土地，系爭土石方並非其堆置云云。查彰化縣政府環境保護局於110年10月4日、12月7日至坐落彰化縣○○鄉○○○段00000○00000地號土地現場進行巡查後，於114年5月14日函覆原法院表明現場廢棄物業已清理完畢，固為兩造所不爭（見不爭執事項7.）。惟依法務部調查局臺中市調查處刑事案件移送書所載（見另案卷第41至42頁），上訴人、○○○等於另案在系爭土地上堆置混有一般廢棄物、一般事業廢棄物之營建剩餘土石方總體積為33,754.05立方公尺、重量約為5萬4,006.48公噸。然依系爭竣工報告第5頁所載，上訴人實際清運之廢棄物重量共計834.89公噸，兩者顯有明確落差。況依系爭竣工報告附件一所載，上訴人所清運者乃一般生活垃圾及廢塑膠混合物，並未包括土石方在內，本院已難認上訴人已一併將原先堆置之土石方亦清運完畢。至上訴人辯稱彰化縣政府曾以其於系爭土地上堆置廢棄土石方而裁處罰鍰，其提起訴願後，內政部已以無法證明系爭土石方為其堆置而撤銷該行政處分，可證系爭土石方非其堆放云云，固提出內政部訴願決定書（見原審卷二第33至39頁）為證。但上訴人既尚未返還分割後土地予被上訴人而仍繼續占有，依約自有將分割後土地回復原狀返還予被上訴人之義務。故被上訴人請求上訴人清除系爭土石方，自屬有據。

3.上訴人又辯稱系爭土石方業經Ａ０３同意留下，其自無清除義務云云，固提出錄音光碟及譯文為佐（見本院卷第139至141頁），但被上訴人否認該譯文係上訴人與Ａ０３之

對話內容（見本院卷第169頁），其真實性已有可疑。而參酌該譯文內容，僅見上訴人告知如何處理後續，上訴人表示會買土來將地整平，但未見他方當事人（即上訴人指為Ａ０３之人）表明上訴人毋庸將已堆放之系爭土石方予以清除。佐以被上訴人提出之Ａ０３女兒與上訴人之對話錄音光碟及譯文（見本院卷第198至208頁），Ａ０３女兒數度要求上訴人應清除廢土，並表明Ａ０３當初係同意填入環保土，廢土置於系爭土地上將無法耕作、系爭土地將遭課徵地價稅，上訴人自承如須全數清除廢土將再花費幾千萬元等情。本院審酌系爭土地之使用分區、使用地類別登記為特定農業區之農牧用地（見不爭執事項1.），足見系爭土石方堆置於系爭土地將造成無法耕作、因非農用而遭課徵地價稅，且清除系爭土石方之成本極高，衡情Ａ０３僅為土地出租人之一，實無可能同意上訴人將系爭土石方留置於系爭土地，而自行負擔上開巨大不利益之理，上訴人此部分辯解亦無可取。

㈣被上訴人請求上訴人給付系爭土地自108年1月9日至111年1月15日之租金共計160萬5,386元予Ａ０５，為有理由（爭點4.）：

1.承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項定有明文。系爭租約就分割後土地部分於111年1月16日起始終止，被上訴人就此部分負有給付租金之義務，然上訴人迄未給付，故被上訴人自得請求上訴人給付自108年1月9日至111年1月15日積欠之租金。

2.兩造約定系爭土地之月租金為5萬元，因系爭租約關於分割後縣府土地部分於109年5月12日消滅，業如前述，本院參酌民法第435條意旨，認分割後土地部分應依系爭土地面積之比例計算上訴人應付之租金，即按月給付4萬7,205元（上訴人不爭執計算金額，見本院卷第271頁），故被上訴人得請求上訴人給付之租金應為175萬5,386元（計算式如原判決附表二）。

3.被上訴人自承於上訴人未付租金逾已繳押租金之數額，始開始催告上訴人繳納租金，業如前述，堪認其應有依系爭租約第4條約定逕行扣抵押租金充作積欠租金之意，則上訴人所積欠之租金既已經被上訴人扣抵押租金而為一部清償，自不得再向上訴人為請求，故上訴人應給付之租金應為160萬5,386元（計算式：1,755,386－150,000）。

4.債權人得將債權讓與於第三人，民法第294條第1項前段定有明文。Ａ０４2人已將其等租金債權讓與Ａ０５（見不爭執事項8.），故Ａ０５先位請求上訴人給付積欠租金160萬5,386元，即屬有據。

㈤被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自111年1月16日起按月給付無權占用系爭土地所生相當於租金之不當得利4萬7,205元，為有理由（爭點5.）：

1.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。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例同此意旨）。上訴人無權占有分割後土地，自應負返還不當得利之責。

2.上訴人將系爭土石方堆置於分割後土地上未予清除，足認其無權占有並使用分割後土地，被上訴人得請求上訴人按月給付相當於租金之不當得利4萬7,205元。又Ａ０４2人已將其等不當得利債權讓與Ａ０５（見不爭執事項8.），且兩造於本院合意簡化爭點，即被上訴人如得請求上訴人給付相當於租金之不當得利時，上訴人同意不區分各別被上訴人，全數由Ａ０５取得（見本院卷第214頁），故被上訴人請求上訴人自111年1月16日起至返還分割後土地之日止，按月給付4萬7,205元給Ａ０５，亦屬有據。

㈥基於民事訴訟採處分權主義之原則，自應尊重當事人有關行使程序處分權之意思，對其所提起的客觀合併之型態、方式及內容，儘量予以承認，以符合現行民事訴訟法賦予訴訟當

事人適時審判請求權之精神（最高法院97年度台上字第1458號判決、95年度台抗字第184號裁定同此意旨）。本件被上訴人就其先、備位聲明既排定審理順序，本院自受其拘束。倘法院審理結果認先位之訴全部或一部無理由，仍應就備位之訴予以審理。本院已認定上訴人積欠之租金為160萬5,386元，另應自111年1月16日起至返還分割後土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利4萬7,205元，被上訴人先位依債權讓與關係，請求前開租金、不當得利予Ａ０５，既屬有據，被上訴人備位主張上訴人應給付予Ａ０４2人之租金、不當得利，均由Ａ０５代為受領之請求，即無庸審酌。至被上訴人主張上訴人另積欠租金15萬元，既屬無據，其備位主張應由Ａ０５代為受領，自不應准許。

五、結論：

綜上所述，被上訴人依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭土石方予以清除，將編號□1、3、4土地返還予Ａ０４2人、編號□5土地返還予Ａ０５，另依系爭租約、民法第179條、第294條規定，請求上訴人給付160萬5,386元，及自111年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息予Ａ０５，暨自同年1月16日起至返還分割後土地之日止，按月給付4萬7,205元給Ａ０５，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，其先、備位之訴均應予駁回。原審逾上開應准許部分（即命上訴人給付15萬元本息予Ａ０５部分），為上訴人敗訴之判決，於法即有未洽。上訴人就此部分先位之訴指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由。爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至上訴人之請求不應准許部分，原判決為其敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨就此部分先位之訴仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。至上訴人關於租金逾160萬5,386元本息請求之備位聲明亦屬無據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院

斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　陳正禧

法　官　施懷閔

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均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，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

書記官　洪鴻權

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

【附表】土地坐落：彰化縣○○鄉新中庄段（單位：平方公尺）

分割前□				分割後□			
編號	地號	面積	所有人	編號	地號	面積	所有人
1	000-0	4,056.50	Ａ０４2人	1	000-0	5,066.34	Ａ０４2人
				2	000-0	603.51	彰化縣政府
				3	000-0	988.26	Ａ０４2人
				4	000-0	2.74	Ａ０４2人
2	000-0	7,194.85	Ａ０５	5	000-0	4,030.97	Ａ０５
				6	000-0	2.86	彰化縣政府
				7	000-0	22.67	彰化縣政府