

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第82號

原告 錦鋒開發股份有限公司

法定代理人 郭博裕

訴訟代理人 林堡欽律師

被告 榮剛材料科技股份有限公司

法定代理人 王炯堃

訴訟代理人 李玲玲律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國110年3月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺南市○○區○○段000○000○000○000地號土地如附圖所示編號A部分、面積42.47平方公尺車棚；編號B部分、面積1645.39平方公尺之廠房；編號C部分、面積6.59平方公尺之RC造水箱；編號D部分、面積13.71平方公尺之警衛室；編號E部分、面積4.77平方公尺之圍牆；編號F部分、面積0.63平方公尺之門柱；編號G部分、面積0.81平方公尺之門柱；編號H部分、面積2.58平方公尺之RC造雨水儲存槽；編號I部分、面積2.46平方公尺之RC造雨水儲存槽，均予以拆除，並將該等部分土地交還與原告。

被告應自民國108年10月1日起至交還臺南市○○區○○段000○000○000地號土地止，按月給付原告新臺幣153,222元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣3,381,506元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣10,144,519元或等值之第一商業銀行無記名可轉讓定期存單為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、原告起訴主張：

02 (一)坐落於台南市○○區○○段000○○000○○000○○0○地號之
03 土地（下稱系爭土地）均為原告所有。兩造就原告所有之系爭
04 土地簽訂租賃契書約，租賃期限係自民國105年10月1日起至10
05 8年9月30日止（下爭系爭租約）。系爭租約存續期間，被告於
06 系爭土地上興建如附圖所示編號A部分、面積42.47平方公尺車
07 棚；編號B部分、面積1645.39平方公尺之廠房；編號C部分、
08 面積6.59平方公尺之RC造水箱；編號D部分、面積13.71平方公
09 尺之警衛室；編號E部分、面積4.77平方公尺之圍牆；編號F部
10 分、面積0.63平方公尺之門柱；編號G部分、面積0.81平方公
11 尺之門柱；編號H部分、面積2.58平方公尺之RC造雨水儲存
12 槽；編號I部分、面積2.46平方公尺之RC造雨水儲存槽（以下合
13 稱系爭地上物）。原告於系爭租約屆期後遂要求被告依系爭租
14 約第5條第3項拆除系爭地上物返還土地，惟未獲被告置理。原
15 告為保障權益，不得已乃提起本訴請求排除侵害，並請求被告
16 將其所占用之系爭土地交還原告占有。另參系爭租約第4條第1
17 項之約款內容，可知兩造原係以新臺幣（下同）153,222元
18 （未稅）計算每月租金，足堪認定原告自系爭租約屆滿之翌日
19 （108年10月1日）起算迄今，每月至少受有以153,222元計算
20 之相當於租金損害。依民法關於不當得利規定向占用人即被告
21 請求使用相當於租金之損害。爰依系爭租約第5條第3項、民法
22 第455條、第767條第1項規定，請求被告將系爭地上物拆除，
23 並將占用系爭土地之部分返還原告；並依民法第179條規定，
24 請求被告給付原告相當於租金之不當得利。並聲明：被告應將
25 坐落於系爭土地上如附圖所示之系爭地上物均予以拆除，並將
26 該等部分土地交還與原告；被告應自108年10月1日起至交還系
27 爭土地止，按月給付原告新臺幣153,222元，並按週年利率5%
28 計算之利息。併願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 被告榮剛公司於107年1月31日之前董事長為陳興時，張世豐為
31 陳興時任內榮剛公司總經理，為原告錦峰公司之股東。103年

間因柳科工業區內土地設有轉售限制，必須取得機關許可出售文件，而獲許可出售土地之前提，需土地上蓋有地上建物，且建蔽率不得小於20%。因此，原告決定將系爭土地先租後售予被告，故兩造於103年10月15日簽立租賃合約書，租賃期間為103年10月1日至105年9月30日止（下稱系爭租約一），系爭租約一第4條之約定及兩造於103年12月10日補簽訂之租賃合約補充協議（下稱系爭補充協議），均可證明當時乃欲將系爭土地以先租後售予被告。嗣後被告公司於107年1月23日經營權易主。被告於系爭租約欲屆滿前之108年1日發函原告請求就系爭租約進行協商，經原告表示於系爭租約屆滿前一個月，再行協商，嗣後原告亦拒絕協商要求被告將系爭地上物拆除。依系爭租約第4條、第6條約定可知，兩造就系爭土地乃以先租後售為目的，原告捨上開目的不論，逕行拒絕續約，要求被告拆除系爭地上物，有違誠信原則且有權利濫用情事。況依系爭租約第5條第3項約定之反面解釋，被告就系爭地上物亦無拆遷義務。退步言，若認被告於系爭租約終止後，有不當得利之情事，原告依據兩造系爭租約每月租金153,222元，請求被告應給付每月之不當得利金額，高於一般市場行情，並不合理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

三、受告知人陳興時、張世豐則以：兩造間就系爭土地已訂有系爭租約及系爭租約一，故就系爭土地租賃之權利義務關係，依照租賃契約之約定，至於被告是否應將系爭地上物予以拆除並返還原告，應依兩造間之系爭租約決定，與受告知人無涉。

四、兩造不爭執事項：

(一)兩造於105年10月1日簽訂系爭租約，租期從105年10月1日起迄至108年9月30日止。

(二)系爭土地均為原告所有。

(三)系爭地上物皆為被告所興建及設置，迄今仍為被告所占有。

(四)原告分別於108年10月4日及10月18日暨10月30日各以新營郵局存證號碼000157、000167、000176號信函均通知被告應於108

01 年10月31日前清空地上物返還土地，被告並分別於108年10月5
02 日及10月21日暨10月31日均有收受前開各次信函。

03 (五)原告於108年12月11日以新營郵局存證號碼000065號信函通知
04 被告應於109年1月31日前清空地上物返還土地，並經被告收受
05 該件信函。

06 (六)被告於契約終止時，即108年9月30日，仍積欠從107年11月至1
07 08年9月各期租金，嗣後於108年10月4日被告清償上開積欠租
08 金。

09 五兩造之爭執事項：

10 (一)原告依據系爭租約第5條第3項、民法第455條、民法第767條
11 第1項等擇一請求被告拆除上開之系爭地上物，並將系爭土地
12 交還原告，有無理由？

13 (二)原告依據民法第179條訴請被告賠償相當於租金之損害，有無
14 理由？如有，則被告應賠償之金額若干？

15 六得心證之理由：

16 (一)原告請求被告應將系爭地上物予以拆除並將系爭土地返還原
17 告，為有理由：

18 原告主張兩造間之系爭租約既已期滿，被告應將系爭地上物予
19 以拆除，並應返還系爭土地等情，為被告所否認，並認為兩造
20 間簽立系爭租約之目的，乃以先租後售為目的，且依據系爭租
21 約第4條第4項及第5條第3項之約定，被告有權續租，必須被告
22 不再續租且價購系爭土地，始有拆除系爭地上物並返還土地之
23 義務。又原告上開請求，乃有違誠信原則及權利濫用之情事等
24 語，資為抗辯。茲就兩造主張、抗辯，分述如下：

25 1.本件被告雖於系爭租約屆滿前108年1月22日發函與原告公司，
26 然觀諸函文內容乃為：現有榮剛管理層鋒認為”柳營區工二路
27 2號光電廠區”自初始規劃租賃、投入至整地興建迄今，由於
28 已投入大量資源及資金(目前已支付之租金已超過675萬)且整
29 體建物業已於2018/06竣工，故針對後續使用(樂活中心處於閒
30 置狀態)及衡量光電部門營運壓力，擬重新協商修正之土地租
31 金計價基準及部分條款內容以符合現有之時空環境要求，故請

貴司務必指定代表人一起共同討論，以期謀求共識以達雙方企盼目標。在貴司尚未指派代表人共同討論新的租賃合約之前，榮剛對於貴司寄來請款的所有發票將暫時停止支付款項且安排退還等情，有被告函文附卷可查（見卷一第209頁）。依上開函文內容可知，被告乃要求原告應重新協商修正系爭租約之土地租金計算基準及部分條款內容，且對於原告未指派代表人共同討論新租約前，被告停止支付所有原告之請款，包括租金在內等情，而被告自107年11月起至108年9月止，即積欠原告各期租金等情，如兩造不爭執事項(六)。嗣後被告於系爭租約屆滿前，又於108年4月2日發函與原告，然仍要求原告重新評估系爭租約之部分條款及重申原告未與被告重新訂立租約前，被告停止原告任何請款等情，有被告公司函文可查（見卷一第213頁、214頁）。更於108年8月12日以存證信函向原告表示有關新租約之擬定及土地出售等問題，希望與原告進行討論等情，亦有被告公司108年8月12日存證信函可查（見卷一第215頁、第216頁）。堪認被告於系爭租約屆滿前，雖數次發函與原告，但並無具體表示被告欲系爭土地租賃之續租具體條件為何，亦無具體表示欲以多少金額向原告購買土地，僅係要求原告應出面洽談修正系爭租約部分條款及有意願購買土地，並表示於原告未出面修正系爭租約部分條款前，被告停止支付租金等情無訛。

2. 而觀諸系爭租約第4條第4項乃約定：甲方可於他日另與乙方協議購置該租賃土地（由甲方考量商機時效性並可與乙方共同策略合作進行專案），惟仍應符合主管機關規定（如：取得主管機關核發之許可文件、事業用地面積之使用建蔽率需大於20%等，悉依申請時規定辦理），購置之價金需扣除先前承租該土地之租金後之差額做為支付等情（見卷一第65頁、第66頁）。然被告於系爭租約屆滿（系爭租約屆滿日為108年9月30日）後，雖又分別於108年10月7日、108年10月24日、108年11月5日，以存證信函表示希望原告得出面協調續租之租金調整及土地出售事宜等情，有存證信函2份在卷可參（見卷一第223頁至

第231頁）。依上開存證信函，足徵被告均僅係要求原告應出面協調續約之租金及出售土地之事宜，均無具體提出續約之租金金額為何，欲以多少金額向原告購買土地。然依系爭租約第4條第4款約定，被告除需向原告請求協議購買土地外，其所提出購置之價金需扣除先前承租該土地之租金後之差額做為支付，但被告僅係請求原告出面協議。再者，依系爭租約第4條第4款之約定，被告僅係日後可與原告協議購置租賃之土地，並非被告只要一提出價購土地之協議，原告一定需為同意出售。核與證人何天佐即被告公司光電部經理於本院審理時證述：系爭租約第4條第4項當時訂立之初，被告他日與原告協議購買租賃土地時，並無要求原告無論價金高低，一定需出售土地，因為土地價金仍須由雙方協議等語相符（見卷二第34頁）。是以，本件被告僅係向原告協議購買土地，未依系爭租約第4條第4款約定，具體提出價購之金額為何，難認業已依系爭租約第4條第4款之約定，完成系爭土地之價購。

3. 依據系爭租約第5條第3項約定：若租約期滿，甲方不再續租亦未或無法依本約第4條第4項約定辦理時，甲方有義務將地上物清除或搬遷，並應回復租賃標的原狀等情，有系爭租約附卷可查（見卷一第65頁）。本件被告於系爭租約期滿前，被告僅係要求被告出面協調調整系爭租約之部分條款，及要求調降租金，甚至向原告表示原告不出面協商系爭租約，則拒絕支付原告任何款項，包括租金在內，已如前述。被告雖有與原告續約之意，然續約乃需出租人與相對人對於租賃之租金及租賃期間達成合意，始謂成立續租。被告僅為續約之提議，但被告續約之條件乃要求原告應調整部分租約及租金且未具體提及租金為何，且系爭租約第5條第3款亦無約定原告對於被告之續租條件應全面接受，若兩造就續租條件無法談妥，無法達成績續約之合意，仍應屬租約期滿後，被告不再續租之範疇。況且，系爭租約108年9月30日期滿後迄今，被告除上開存證信函重申要求調降租金及調整租約部分內容，被告仍無具體提出續租之租金及存續期間為何。足徵，被告於系爭租約期滿後，因原告不願降

01 租及調整租約部分內容後，被告已無續租之意願甚明。

- 02 4.按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條
03 第2項固定有明文。惟該條文係指權利人在相當期間內不行使
04 其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行
05 使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。法
06 院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間
07 之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最
08 高法院102年度台上字第1932號判決意旨參照）。又被告雖主
09 張附圖編號B所示之廠房即被告所稱之樂活館，當時乃依原告
10 之要求所興建，現因系爭租約期滿要求被告予以拆除，有違民
11 法誠實信用原則，及有權利濫用情事。然依證人何天佐於本院
12 審理時證述：樂活中心設置功能及大小都是訴外人郭惠祝及吳
13 俊民提出相關功能要求，因為郭惠祝、吳俊民均離開被告公
14 司，所以樂活中心現在閒置。伊僅知道樂活中心要做茶樹精油
15 及咖啡館之用，茶樹精油為兩造合作項目，當時在被告公司內
16 部有推銷一些精油，當時被告都會拿精油產品當作客戶之伴手
17 禮或尾牙獎品等語（見卷二第38頁、第39頁），核與證人葉琮
18 合即被告公司設備工程室之助理副課長於本院審理時證述：當
19 時被告公司秘書郭惠祝有提出興建樂活中心之要求等語相符
20 （見卷二第43頁）。顯見當時樂活中心應為被告公司內部人員
21 郭惠祝、吳俊民所提出要求興建等情無訛。從而被告主張樂活
22 中心乃係原告要求所興建一節，係屬無據，尚難採憑。本件被
23 告本得依系爭租約第4條第4款及第5條第3款之約定，為續約或
24 購買系爭土地，然被告僅選擇要求原告調降租金或調整租約，
25 原告並無一定經被告提出調降租金續約之要求或購買土地之要
26 求不論價金為何，一定需予同意之義務。被告捨棄續租或購買
27 土地之權利而不為，則原告本於土地所有權人提起本件訴訟，
28 自無何違反誠信原則之情形，是被告上開抗辯，應無可採。
- 29 5.民法第148條固有規定權利之行使，不得違反公共利益或以損
30 害他人為主要目的。惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
31 益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之

內。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。本件附圖編號B所示之廠房即被告所稱之樂活館有相當之經濟價值，如拆除確屬不利益，惟系爭租約第5條第3款已明訂，若被告不續租或未購買土地，將來可能被訴請拆除，已如前述，被告既未續租亦未購買土地，即應承受上開不利益，系爭地上物租約屆滿後無合法使用系爭土地之權源占用系爭土地，確會使原告不能使用收益系爭土地而受有損害，倘不准原告行使土地所有權，顯難達保護土地所有權之立法意旨，對原告亦屬不公平，綜上情節，本院認原告基於系爭土地所有權人地位，訴請系爭地上物之所有權人拆屋還地，係正當行使所有權人之物上請求權，非屬權利濫用，亦無何違反誠實信用原則之可言，是被告上開抗辯，亦無可採。(二)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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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號判決意旨參照）。本件被告原向被告承租系爭土地，租期屆滿後，被告迄今仍未返還系爭土地，則被告自系爭租約108年9月30日屆滿後起因無權占有系爭土地而受有利益，致原告受有相當於租金之損害，且依其性質屬不能返還，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之價額。是原告主張被告應自108年10月起至返還系爭土地之日止，給付相當於租金之不當得利，即屬有據。原告主張被告占

01 用系爭土地受有相當租金之不當得利，應以系爭租約期滿前每
02 月之租金153,222元做為計算基準。被告雖抗辯，其於108年曾
03 請訴外人彩經開發有限公司評估系爭土地之租賃條件，依據該
04 調查報告可知，區內填土完成素地（熟地），租賃行情約在每
05 坪80至150元之間，因面積、地形等租賃條件不同而有所差
06 異，本件系爭租約之每月租金明顯過高，應受土地法第105條
07 準用第97條租金最高額之法定限制等語。惟土地法第105條準
08 用第97條第1項規定，於城市地方租用基地建築房屋之租金，
09 以不超過土地申報總價年息10% 為限。再於城市地方租地建屋
10 供營業使用者，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，所
11 約定之租金，不受上開法條規定之限制。再者，被告委請訴外
12 人評估系爭建物之價金金額為何，乃為108年度之情事，然本
13 件原告起訴至本件言詞辯論終結期日止此段期間，不動產價格
14 上揚甚多，被告所提出之108年之評估報告，顯不適用於目前
15 系爭土地之租金，又本院斟酌系爭土地對外之交通狀況、工商
16 業繁榮之程度、被告利用系爭土地之經濟價值及利益，以及兩
17 造間訂立之系爭租約約定系爭房屋之租金為每月153,222元等
18 情，認原告主張按每月153,222元計算被告占有系爭土地所能
19 獲得相當於租金之利益，尚稱允洽。又原告與被告間並無約定
20 租金之給付及給付期限，而本件關於相當於租金之不當得利請
21 求，係預為將來給付之請求，並無約定給付期日，難謂被告已
22 有給付遲延之情形，原告並請求自108年10月1日起至清償日
23 止，按年息5%計算之利息部分，難謂有據。則原告請求被告
24 應自108年10月1日起至被告依主文第1項拆除並返還系爭土
25 地之日起，按月給付153,222元，為有理由，應予准許，逾此
26 範圍之請求，即屬無理由。

27 七綜上所述，本件系爭租約屆滿後，被告迄今仍未續租，且無法
28 依據系爭租約第4條第3款購買系爭土地，故原告依據系爭租約
29 第5條第3款之約定、民法第455條規定及民法第767條第1項規
30 定，請求被告將系爭地上物予以拆除，及將占用之系爭土地返
31 還與原告，及依民法第179條之規定，請求被告將系爭地上物

01 予以拆除，並將占用土地返還予原告，及自108年10月1日起至
02 返還占用系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得
03 利153,222元，係屬有據，予以准許，逾上開部分之請求，無
04 從准許。

05 八、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
06 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其
07 支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告雖一
08 部勝訴、一部敗訴，惟原告僅係就請求相當於租金之不當得利
09 請求利息之部分敗訴，被告就系爭地上物占用系爭土地之部分
10 仍負拆除並返還土地之義務，是認訴訟費用由被告全數負擔為
11 適當，爰判決如主文第3項所示。

12 九、兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行及免為假執
13 行，就原告勝訴部分經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額分
14 別宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失
15 所附麗，應予駁回。

16 十、本件為判決基礎之事證已臻明確，至於被告請求傳喚顏耀星、
17 張世豐，以明系爭租約形成起源、系爭地上物興建及租賃合意
18 內容等情，惟本院認本件待證事實已臻明確，而無傳喚必要，
19 未予傳喚，附此敘明。兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
20 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併
21 此敘明。

22 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日
24 民事第四庭 法 官 葉淑儀

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日
29 書記官 許榮成