

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度重上字第56號

上訴人 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

被上訴人 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

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國110年4月14日臺灣臺南地方法院第一審判決（109年度重訴字第82號）提起上訴，本院於111年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一項，及該部分假執行宣告，暨該訴訟費用部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。上訴駁回部分，第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決關於准、免假執行所准兩造分別提供之擔保金額應依序變更為新臺幣伍萬元、壹拾伍萬參仟貳佰貳拾貳元（或等值之第一商業銀行無記名可轉讓定期存單）。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000地號等4筆土地（下稱系爭土地）均為伊公司所有。上訴人與伊簽訂租賃合約書，約定租期自民國105年10月1日至108年9月30日（下稱系爭租約），其間上訴人於系爭土地上興建如原判決附圖暨後列不爭執事項(三)所示地上物（下稱系爭地上物）。租期屆滿後，伊要求上訴人依系爭租約第5條第3項約

01 定，拆除系爭地上物返還土地，惟未獲上訴人置理，自得依
02 該約定、民法第455條或第767條第1項規定，擇一請求上訴
03 人將系爭土地騰空返還伊；另依民法第179條規定，請求按
04 系爭租約第4條第1項約定計算方式，給付伊相當於租金之不
05 當得利。原審就此部分為伊勝訴判決，並無不當。答辯聲
06 明：上訴駁回（被上訴人請求相當於租金不當得利之利息部
07 分，經原審判決駁回，未據其聲明不服，不在本院審理範
08 圍）。

09 二、上訴人則以：系爭租約係兩造以先租後售方式，使伊公司最
10 終取得系爭土地等諸協議之一部。緣被上訴人公司為伊公司
11 前董事長陳興時透過親友投資、持股而設立並實質經營，伊
12 前總經理張世豐則另兼被上訴人公司股東。103年間，坐落
13 柳營科技工業區內之土地有轉售限制條件，須土地建有建蔽
14 率不小於20%之建物，並取得機關許可出售之文書。被上訴
15 人公司董事會決議將系爭土地先租後售予伊，兩造遂於103
16 年10月15日簽立租賃合約書，租期為103年10月1日至105年9
17 月30日止，該租約第4條，暨兩造另於同年12月10日補簽之
18 租賃合約補充協議，均為上開先租後售合意之證明。嗣兩造
19 續立系爭租約後，伊公司107年1月23日經營權易主，陳興時
20 與張世豐於同年1月31日解任，伊公司於系爭租約租期將屆前
21 之108年1月，函請被上訴人提前會商續訂新約、租金調整、
22 土地租售等事宜，遭其以欠租未清為由拒絕，伊繳清後又遭
23 其以俟租期屆滿前1個月再協商等理由拖延，進而更拒絕協
24 商、請求伊拆除系爭地上物。伊本於先租後售合意興建廠
25 房，並非無權占有；被上訴人背棄先租後售目的，拒絕協商
26 續約，更要求伊拆除價值不低之系爭地上物，有違誠信原則
27 並屬權利濫用；且依系爭租約第5條第3項約定之反面解釋，
28 伊就系爭地上物亦無拆遷義務；又以月租15萬3,222元數額
29 按月計算不當得利，高於一般市場行情，更非合理等語。上
30 訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上廢

棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、不爭執事項

(一)系爭土地（面積依序為2591.03、406.79、265.40、802.69平方公尺）均為被上訴人所有。其使用分區均為工業區，使用地類別均為丁種建築用地。

(二)原審卷一第205頁租賃合約書其上所載簽訂日期為105年10月1日，租期從105年10月1日起迄至108年9月30日止。

(三)原判決附圖即臺南市鹽水地政事務所複丈日期109年7月3日土地複丈成果圖內：1.編號A部分、面積42.47平方公尺之車棚；2.編號B部分、面積1645.39平方公尺之廠房；3.編號C部分、面積6.59平方公尺之RC造水箱；4.編號D部分、面積13.71平方公尺之警衛室；5.編號E部分、面積4.77平方公尺之圍牆；6.編號F部分、面積0.63平方公尺之門柱；7.編號G部分、面積0.81平方公尺之門柱；8.編號H部分、面積2.58平方公尺之RC造雨水儲存槽；9.編號I部分、面積2.46平方公尺之RC造雨水儲存槽，（下合稱系爭地上物），均為上訴人所興建及設置，迄今仍為上訴人所占有。

(四)被上訴人分別於108年10月4日及10月18日暨10月30日各以新營郵局第157、167、176號存證信函，通知上訴人應於108年10月31日前清空地上物返還土地，上訴人並已分別於108年10月5日、10月21日、10月31日收受前開各次信函。

(五)被上訴人於108年12月11日以新營郵局第65號存證信函通知上訴人應於109年1月31日前清空地上物返還土地，上訴人已收到該信函。

(六)上訴人於108年9月30日系爭租約終止時，仍積欠從107年11月至108年9月各期租金，嗣後於108年10月4日上訴人清償上開積欠租金。

(七)上訴人分別於108年8月12日、108年9月2日、108年10月7日以柳營重溪郵局存證信函寄送被上訴人，被上訴人均有收受。

01 四、本院之判斷：

02 被上訴人主張系爭租約已屆滿，上訴人應拆除系爭地上物返
03 還系爭土地，及給付相當於租金之不當得利。惟為上訴人所
04 否認，並以上情置辯。是被上訴人依系爭租約第5條第3項、
05 民法第455條、第767條第1項，擇一請求上訴人拆除系爭地
06 上物，並將系爭土地交還被上訴人，有無理由？被上訴人依
07 民法第179條請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無
08 理由？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

09 (一)被上訴人依系爭租約第5條第3項、民法第455條、第767條第
10 1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將系爭土地交還被
11 上訴人，為無理由：

12 1、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無
13 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有
14 權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止
15 之，民法第455條、第767條第1項分別定有明文。另依兩造
16 系爭租約第5條第3項約定：若租約期滿，甲方（即上訴人，
17 下同）不再續租亦未或無法依本約第4條第4項約定辦理時，
18 甲方有義務將地上物清除或搬遷，並應回復租賃標的原狀
19 （原審卷一第66頁）。

20 2、查系爭土地均為被上訴人所有。其使用分區均為工業區，使
21 用地類別均為丁種建築用地。兩造簽訂系爭租約，約定租期
22 自105年10月1日至108年9月30日。而系爭土地上之系爭地上
23 物，均為上訴人所興建及設置，迄今仍為上訴人所占有等
24 情，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)(二)(三)）。

25 3、另查被上訴人公司於103年7月14日召開董事會決議，案由為
26 「本公司擬出租柳科土地予榮剛材料科技股份有限公司，待
27 榮剛建廠後再將土地轉售予榮剛案」。而議事錄中說明「因
28 柳科工業區之土地出售訂有轉售限制，除須取得主管機關核
29 發之許可文件外，事業用地面積之使用建蔽率不得小於2
30 0%，故配套處理措施為將土地轉租，待用地面積之使用建蔽
31 率大於20%，即可將土地轉售」，此有被上訴人公司董事會

會議紀錄可稽（原審卷一第311頁）。嗣上訴人於同年8月召開系爭土地租賃會議，討論光電廠建廠、租賃契約簽定等事宜，並提及依臺南市政府相關規定，以「先租賃安排建廠再轉賣之方式與被上訴人公司進行商務協議」等情，有上訴人土地租賃會議紀錄及申請書可證（原審卷一第181至183頁）。被上訴人雖爭執土地租賃會議紀錄及申請書之真正性（原審卷一第251頁），惟該文書業據證人何天佐證述屬實（原審卷二第37頁），應堪採信。嗣兩造於103年10月15日簽訂租賃契約書，其租期為103年10月1日至105年9月30日，有租賃合約書及租賃合約補充協議可參（原審卷一第185至186頁、第189頁）。另依兩造簽訂之租賃合約補充協議，約定「因主管機關對系爭土地所定轉售規定包含（a. 土地取得工廠登記證或b. 主管機關核發之許可文件c. 工廠登記之場地面積之使用建蔽率不得小於20%）」，有租賃合約補充協議可參（原審卷一第189頁）。又依柳營科技工業區第二期開發區土地出售要點有關轉售限制之規定：「五十七、本工業區土地全部或一部轉售時，應符合下列規定：（一）生產事業用地：取得工廠登記證或主管機關核發之許可文件，且工廠登記之廠地面積之使用建蔽率不得小於百分之二十。（二）相關產業用地：取得主管機關核發之許可文件，且事業用地面積之使用建蔽率不得小於百分之二十。」，有該要點可參（本院卷一第464頁）。綜合上開各項證據以觀，兩造公司內部之文件，均提及系爭土地先由上訴人公司建廠後，再將土地轉售予上訴人，並提及土地轉售之相關規定。而兩造簽訂之租賃合約補充協議，亦提及上訴人公司建廠及土地轉售之規定等情。另對照臺南市政府有關柳營科技工業區土地出售之規定，與兩造公司內部之文件及兩造簽訂之前揭租賃契約及租賃合約補充協議，亦均符合。足見上訴人主張其向被上訴人租賃系爭土地，其目的係於租賃後建廠，符合土地轉售規定後，再將之轉售予上訴人等情，應為可採。

4、又查依系爭租約第4條第4項之約定：「甲方可於他日另與乙

方（即被上訴人）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（原審卷一第65至66頁）。從此部分系爭租約之條款觀之，亦與前揭兩造公司之文件及前揭租賃合約補充協議之內容相互一致。足見此項條款係兩造基於使系爭土地由上訴人租賃後建廠，於符合土地轉售規定後，再將之轉售予上訴人之條款，否則如單純為一般土地租賃，當不會有「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）」之契約文字，亦不會有「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）」之土地須建廠後轉售之限制約定。另如為一般土地租賃，租金應為出租人所終局取得，亦不會約定「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」，足見系爭土地出租之目的，確係以出租上訴人公司建廠後，於符合土地轉售規定，再將之轉售予上訴人，並將前已支付之租金作為買賣價金一部分之約定。

- 5、另依兩造系爭租約第5條第3項之約定：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，有系爭租約可參（原審卷一第66頁）。故上訴人有義務將地上物清除或搬遷，並應回復租賃標的原狀之前提，係「不再續租亦未或無法依本約第4條第4項約定辦理時」，始有將系爭土地上地上物清除或搬遷之義務。惟查，兩造於系爭租約在108年9月30日期滿之前，上訴人因租金之計算及租約條款問題，曾寄發存證信函予被上訴人，並暫停給付租金。被上訴人則回覆以於108年9月30日期滿前1個月再商議討論，並請上訴人依系爭租約給付租金等情，此有上訴人公司之函、被上訴人

之信件內容、存證信函等件可參（原審卷一第209至219頁）。嗣上訴人於108年9月2日另以存證信函通知被上訴人，其會付租金，但被上訴人於上訴人支付租金後，請被上訴人之董事至上訴人公司「就原租約期滿後新租約之擬訂、土地租售等相關事宜，進行協商」，有存證信函可參（原審卷一第222頁）；上訴人另於108年9月30日租期屆滿後，於同年10月7日表示已給付租金，並表明上訴人「有意願續租」，請被上訴人派人協商（原審卷一第223至224頁）。足見，依上訴人寄發予被上訴人之存證信函觀之，上訴人並非無續租及協議購置系爭土地之意，尚難認為符合系爭租約第5條第3項有關「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」之系爭地上物清除或搬遷之要件，被上訴人主張依系爭租約第5條第3項、民法第455條、第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地交還被上訴人，自屬無據。

6、被上訴人雖主張依證人何天佐、顏耀星、郭惠祝之證述，系爭土地並非必須出售予上訴人，兩造仍須就系土地之價格為合意云云。查依證人何天佐之證述：租賃合約書第4條第4項是後來才加上去，這是我、法務人員及其他公司人員討論後才加上去，原先只有寫金額，沒有寫建蔽率，後來主管機關說建蔽率要超過百分之20，之後土地才有可能轉售。前份租約的第4條第4項有記載上訴人日後若與被上訴人協議購置租賃土地時，購買的價金要扣除先前土地的租金差額做為支付，當時上訴人就是希望買系爭土地，後來問經發局，經發局說土地上有建物才可以轉售，所以才會在系爭土地上蓋建物。但並非無論價格高低一定出售上訴人，仍須雙方協議。上訴人有討論續租土地，希望被上訴人出來談等語（原審卷二第33至40頁）。足見依證人何天佐之證述，與前揭兩造公司之文件、前揭租賃合約補充協議及系爭租約之內容一致，雖然兩造仍須就系爭土地買賣之價格為協商，惟系爭土地出租之目的，確係以出租上訴人公司建廠後，於符合土地轉售

規定，再將之轉售予上訴人，並將前已支付之租金作為買賣價金之一部分，此部分與上訴人之主張亦相一致。而證人即被上訴人之董事顏耀星證稱：有關被上訴人公司就系爭土地轉售予上訴人公司案，如會議紀錄有記載，應該是有，但不是很清楚等語（本院卷一第321頁）。惟嗣又稱：當時沒有要賣，雖然上訴人公司要租，但被上訴人公司，並沒有要賣等語（本院卷一第325頁）。而查依被上訴人公司董事會會議紀錄，當時有關係系爭土地轉售上訴人公司案，係由證人顏耀星為會議主席，會議時間為103年間，距離本件作證時，並非時間久遠，且經提示會議紀錄，證人時而表示不清楚，時而表示有如會議紀錄之事項，時而表示系爭土地並無轉售上訴人公司之意，證詞反覆模糊，已非可採，且所稱被上訴人公司無轉售之意，明顯與會議紀錄之案由「本公司擬出租柳科土地予榮剛材料科技股份有限公司，待榮剛建廠後再將土地轉售予榮剛案」不符合，其所為上開證詞，尚難採信。而證人即會議之紀錄郭惠祝證稱：系爭土地並非先建後售，而係先租給上訴人公司。上訴人公司租系爭土地之後，看建廠之價值，再決定是否向被上訴人買下等語（本院卷二第113頁、第126頁）。惟證人郭惠祝所述，亦與會議紀錄之內容不符，且該會議係被上訴人公司之內部董事會議，其卻證稱「上訴人公司」租系爭土地之後，看建廠之價值，再決定是否向被上訴人買下云云，與會議紀錄之內容亦屬不符，所為證述，亦難採信。

- 7、被上訴人另主張上訴人雖於108年9月2日寄送存證信函表示租金付清後，另就租約為約定，惟上訴人於同年9月30日租期屆滿後之同年10月4日始給付租金，且於租期屆滿前1個月均未提出續租或價購之條件，足見上訴人並無續租或價購之意云云。惟上訴人於108年9月2日以存證信函通知其會付租金，但被上訴人於上訴人支付租金後，請被上訴人之董事至上訴人公司「就原租約期滿後新租約之擬訂、土地租售等相關事宜，進行協商」；上訴人另於108年9月30日租期屆滿

01 後，於同年10月7日表示已給付租金，並表明上訴人「有意
02 願續租」，請被上訴人派人協商等情，有存證信函可參（原
03 審卷一第221至224頁）。尚難認上訴人無續租或價購之意。
04 被上訴人雖另主張，上訴人應於108年9月30日租期屆滿前，
05 為續租或價購云云。惟依系爭租約第4條第4項之約定：「甲
06 方可於『他日』另與乙方協議購置該租賃土地（由甲方考量
07 商機時效性並可與乙方共同策略合作進行專案）；第5條第3
08 項約定：「若租約『期滿』，甲方不再續租亦未或無法依本
09 約第4條第4項約定辦理時」等契約文字用語觀之，上訴人可
10 於「他日」考量「商機時效性」、租約「期滿」後為續租或
11 價購之行為，並不以租期屆滿前為續租或價購之必要，被上
12 訴人此部分主張，亦屬無據。

13 （二）被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金
14 之不當得利，為有理由：

- 15 1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，為民法第179條前段所明定。而依不當得利之法則請求
17 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
18 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
19 為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土
20 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
21 法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。
- 22 2、查兩造因就系爭土地約定先租後售之模式，被上訴人出租系
23 爭土地予上訴人公司建廠後，於符合土地轉售規定，再將之
24 轉售予上訴人，並將前已支付之租金作為買賣價金之一部分
25 等情，已如前述。基於契約自由，兩造此項約定，自屬成立
26 且有效。惟就租期屆滿後，兩造如尚未約定續租或價購事
27 宜，而上訴人仍占用系爭土地之情形，系爭契約並未約定，
28 而此時系爭租約已因屆期而終止，上訴人於兩造未另行約定
29 之情形下，仍占有系爭土地時，自受有利益，而致被上訴人
30 受有損害，仍該當不當得利之要件。被上訴人請求自系爭契
31 約終止日後之108年10月起至返還系爭土地之日止，按終止

01 前每月租金15萬3,222元，計算不當得利之金額，自屬有
02 據。

03 3、上訴人雖抗辯，其於108年曾請訴外人彩經開發有限公司評
04 估系爭土地之租賃條件，依據該調查報告可知，區內填土完
05 成素地（熟地），租賃行情約在每坪80至150元之間，因面
06 積、地形等租賃條件不同而有所差異，本件系爭租約之每月
07 租金明顯過高，應受土地法第105條準用第97條租金最高額
08 之法定限制云云。惟城市地方租地建屋供營業使用者，承租
09 人得以營商而享受商業上之特殊利益，所約定之租金，不受
10 上開法條規定之限制（最高法院107年度台上字第1391號判
11 決參照）。又斟酌系爭土地對外之交通狀況、工商業繁榮之
12 程度、上訴人利用系爭土地之經濟價值及利益，以及兩造間
13 訂立之系爭租約，約定系爭房屋之租金為每月15萬3,222元
14 等情，認被上訴人主張按每月15萬3,222元計算上訴人占有
15 系爭土地所能獲得相當於租金之利益，應為適當，上訴人此
16 部分抗辯，並無理由。

17 五、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人自
18 108年10月1日起至交還系爭土地止，按月給付15萬3,222元
19 ，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應
20 准許。就上開應准許部分，原審為被上訴人勝訴之判決，並
21 依兩造之聲請，分別為供擔保後准、免假執行之宣告，並無
22 不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
23 無理由，應駁回此部分上訴；惟原判決諭知該部分供擔保金
24 額之基礎已有不同，爰由本院另行酌定該部分准、免假執行
25 之供擔保金額如主文第5項所示。就上開不應准許部分，原
26 審判決上訴人應拆除系爭地上物，並將系爭土地交還被上訴
27 人部分及該假執行之宣告，自有可議，上訴人指摘原判決此
28 部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改
29 判如主文第2項所示。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘

明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴，為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 2 日
民事第二庭 審判長法 官 吳上康

法 官 林育幟

法 官 黃義成

上為正本係照原本作成。

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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）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。

中 華 民 國 111 年 8 月 2 日

書記官 翁倩玉

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請

第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。