臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上易字第108號

上　訴　人　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　涂嘉益律師

被上訴人　　黃勁章

000000000000000000

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國111年2月25日臺灣臺南地方法院第一審判決(110年度訴字第1366號)提起上訴，本院於111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除確定部分外廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新台幣陸萬零貳佰玖拾壹元，及自民國110年9月1日起，至將原判決附圖即臺南市永康地政事務所110年12月14日複丈成果圖所示區塊A、B、C部分土地騰空返還之日止，按日給付上訴人新臺幣玖拾玖元。

第一審(確定部分除外)、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落臺南市○○區（改制前臺南縣○○市○○○○段00000 地號，面積92平方公尺土地（下稱系爭土地）為伊所有。兩造於民國104年7月8日簽立土地租賃契約書，約定被上訴人自104年1月1日起至108年12月31日止，向伊租用系爭土地（下稱系爭租約），租期屆滿後兩造未續約，租賃關係已消滅，惟系爭土地上仍有被上訴人所有如臺南市永康地政事務所鑑測日期110年12月7日複丈成果圖（下稱原判決附圖）所示區塊A之鐵皮屋（面積0.11平方公尺）、編號B之鐵皮遮雨棚（面積1.69平方公尺）、編號C之招牌（面積0.21平方公尺；以下合稱系爭地上物）占有，自屬無權占有，伊得依系爭租約第7條之約定，請求被上訴人每日應按契約

第5條之租金計算方式，以相當於日租金1倍之金額給付伊不當得利。伊尚得請求自109年1月1日起至110年8月31日期間之不當得利新臺幣（下同）6萬0,291元，暨自110年9月1日起至騰空返還系爭土地之日止按日給付99元。原判決就此部分為伊敗訴判決，尚有未洽，爰提起上訴等語。上訴聲明：（一）原判決不利於伊部分廢棄。（二）前項廢棄部分，被上訴人應再給付伊6萬0,291元，及自110年9月1日起，至將系爭地上物騰空返還之日止，按日給付伊99元。（原判決關於命被上訴人騰空遷讓系爭土地部分，及給付上訴人1,218元，暨自110年9月1日起至將系爭土地騰空返還之日止，按日給付2元部分，未據被上訴人聲明不服，不在本院審理範圍）。

二、被上訴人則以：系爭土地北側訴外同段0000-0地號土地（下稱0000-0地號土地）為伊所有，系爭地上物為0000-0地號土地上未保存登記建物之一部，是伊承租前就存在，伊自104年間始取得該等建物之事實上處分權，未曾以之經營事業，並無得利，況占用位置極小，伊經上訴人告知後已拆除部分。系爭租約租期於108年12月31日屆滿，伊曾至上訴人辦公處所表示不要租了，但上訴人拖延不辦理，亦不表明有占用情事，近2年後才請求租金，並無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、不爭執之事項

(一)系爭土地為上訴人所有。系爭土地北側同段0000-0地號土地，為被上訴人所有。

(二)被上訴人以99年4月2日土地承租申請書，向上訴人申請承租系爭土地，並於同日書立切結書2份，內容如原審卷第111 至113 頁所示。嗣兩造於99年5 月12日簽訂「台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書」，由被上訴人向上訴人承租系爭土地，約定租賃期間自99年5 月12日起至103 年12月31日。

(三)被上訴人曾於103年11月24日於原法院對訴外人王○○、王○

○、○○○企業有限公司（下稱○○護等3人）起訴，先位聲明第1項請求確認坐落系爭土地及0000-0地號土地上之未保存登記建物（門牌號碼臺南市○○區○○○路000號、000號建物；下稱000、000號建物），本件被上訴人有事實上處分權存在，第2項係請求王○○等3人應自000、000號建物遷出，並將建物騰空交還本件被上訴人；備位聲明第1項係請求王○○等3人應自000、000號建物及坐落之系爭土地、0000-0地號土地遷出，第2項係請求王○○應將000、000號建物拆除，並將土地騰空交還本件被上訴人。經原法院以103年度訴字第1728號事件受理，該案各造於104年6月8日成立調解，調解成立內容第二項為：王○○等3人於104年6月8日將臺南市永康地政事務所104年4月20日土地複丈成果圖所示編號A、B之建物及其他一切設備及物品交付本件被上訴人，王○○等3人在上開建物內之一切設備及物品均歸本件被上訴人所有。

(四)系爭土地於109 年、110 年之每平方公尺申報地價均為4,000元。

四、本院之判斷：

上訴人主張依系爭租約之約定，計算給付不當得利。惟為被上訴人否認，並以上情置辯。是系爭土地之不當得利金額，應以土地面積計算？或應依契約之約定計算？上訴人依契約第7條之約定，請求被上訴人再給付6萬0,291元，及自110年9月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按日再給付99元，有無理由？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

(一)按「本契約租期屆滿如未經雙方同意續約，而乙方（即被上訴人）仍為租賃物之使用時，每日應按本契約第5條租金計算方式並以相當於日租金1倍之金額給付甲方（即上訴人）不當得利，且不得主張民法第451條規定之適用及其他異議。」有系爭租約第7條可參（原審卷第24頁）。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即

不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第79號判決參照）。

(二)查上訴人主張系爭土地為其所有，兩造簽訂之系爭租約租賃期間已於108年12月31日屆滿，兩造間之租賃契約關係已消滅，惟系爭土地上仍有如原判決附圖所示系爭地上物等情，業經上訴人提出系爭土地之第二類謄本、系爭租約、地籍圖謄本、土地現況圖各1份為證（原審卷第21至31頁），並經原審勘驗屬實，有勘驗筆錄1份、現場照片10張及臺南市永康地政事務所土地複丈成果圖附卷可參（原審卷第79至95頁）。而系爭地上物，業經原審判決被上訴人應予拆除之部分，未經被上訴人聲明不服而確定。足見被上訴人於系爭租約在108年12月31日屆滿後，仍為租賃物之使用，自應依前揭約定，每日按契約第5條租金計算方式，並以相當於日租金1倍之金額給付上訴人，而此項約定雖提及不當得利之用語，惟仍係基於契約之約定所生之請求，並非適用民法不當得利之規定而為請求，亦非依實際占用之面積計算不當得利，自堪認定。

(三)而依系爭租約第5條租金之計算，每年租金以各筆租賃土地依第1條規定之租金計算標準（即依繳租當期申報地價10%計算）加總計算（原審卷第23頁）。系爭土地面積92平方公尺，109年、110年之申報地價為4,000元/平方公尺，有土地登記謄本可參（原審卷第21頁），其年租金為3萬6,800元（計算式：4,000X92X10%=36,800），日租金為101元【計算式：36,800÷365=101(小數點後四捨五入）】。自109年1月1日起至110年8月31日止，共計609日【計算式：366(109年為閏年，全年共366日）+31+28+31+30+31+30+31+31=609】，計至110年8月31日止，被上訴人共應給付上訴人不當得利6萬1,509元（計算式：101X609=61,509）。故上訴人除原審准許之1,218元及自110年9月1日起，至將原判決附圖所示區塊A、B、C部分土地騰空返還之日止，按日給付上訴人2元外，再請求給付6萬0,291元(計算式：61,509-1,218=60,29

1)，及自110年9月1日起，至將原判決附圖所示區塊A、B、C部分土地騰空返還之日止，按日給付上訴人99元(計算式：101-2=99)，自屬有據。

五、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係，除原審判決應給付部分外，再請求被上訴人給付6萬0,291元，及自110年9月1日起，至將原判決附圖所示區塊A、B、C部分土地騰空返還之日止，按日給付上訴人99元，依法自屬有據，應予准許。原審就上開部分為其敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。

六、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，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　12　　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。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　12　　日

書記官　翁倩玉