

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度重上字第99號

上訴人 大欣國際企業股份有限公司

法定代理人 蕭仲廷

訴訟代理人 周楷翔律師

林俊宏律師

上一人

複代理人 李承恩律師

被上訴人 合騏工業股份有限公司

法定代理人 謝菁菁

訴訟代理人 葉昱慧律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年6月17日臺灣嘉義地方法院第一審判決（112年度重訴字第80號）提起上訴，本院於114年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項應更正為：上訴人應將如附圖（即嘉義縣朴子地政事務所民國114年5月28日土地複丈成果圖）所示編號A範圍內，分就坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段0-0地號土地，面積1,454.3平方公尺部分、同地段0-0地號土地，面積1,796.8平方公尺部分、同地段0-0地號土地，面積345.90平方公尺部分土地上之地上物清除、騰空後，將土地返還予被上訴人。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文；依同法第463條規定，於第二審程序準用之。查被上訴人在原審起訴請求上訴人將原坐落分割前嘉義縣○○鄉○○○段○○○段00地號，面積8,297平方公尺土地（下稱分割前00地號土地）中，就原判決附圖（即嘉義縣朴子地政事務所民國113年2月19日土地複丈成果圖）編號A，面積3,597平方公

01 尺土地部分之地上物清除騰空、返還土地予被上訴人。嗣分
02 割前00地號土地於本件繫屬本院後辦理分割，分割出同段
03 00-0地號土地，並與同段0-0至0-0地號土地合併分割出同段
04 0-0至0-0地號土地。其中原判決附圖編號A部分土地，分割
05 為如附圖編號A，即同段0-0地號土地面積1,454.3平方公
06 尺、同段0-0地號土地面積1,796.8平方公尺、0-0地號土地
07 面積345.90平方公尺，合計面積為3,597平方公尺（下稱系
08 爭土地），被上訴人依現編地號，據而變更原訴之聲明第一
09 項為：系爭土地之地上物清除、騰空後，將該土地返還予被
10 上訴人。屬未變更訴訟標的而更正其事實上之主張，與首揭
11 規定並無不合，應予准許。

12 二、被上訴人主張：分割前00地號土地為伊所有，伊就其中350
13 坪土地與上訴人簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約
14 定租期自111年10月15日起至112年8月14日止，每月租金新
15 臺幣（下同）17,500元。伊於112年8月2日發函通知上訴
16 人，表示系爭租約於同年8月14日期滿後不再續約，詎上訴
17 人於系爭租約屆滿後並未返還所承租之350坪土地，且上訴
18 人所有地上物更無權占有含350坪土地在內之系爭土地，並
19 就占用範圍受有相當於租金額之不當得利。爰依民法第767
20 條第1項前段、中段、第179條規定，求為命上訴人騰空返還
21 系爭土地，並給付自112年8月15日起至113年3月31日止不當
22 得利408,038元本息、自113年4月1日起至返還系爭土地之日
23 止按月給付54,405元之判決。原審就此部分為伊勝訴判決，
24 並無不當等語。答辯聲明：上訴駁回（原判決駁回被上訴人
25 對原審被告蕭仲廷請求部分，及駁回被上訴人對上訴人不當
26 得利請求其中給付75,309元本息、按月給付10,041元部分，
27 未據被上訴人聲明不服，均不在本院審理範圍）。

28 三、上訴人則以：系爭土地上堆置之廢塑膠混合物經嘉義縣環境
29 保護局（下稱嘉義縣環保局）認定為廢塑膠，並經該局函示
30 須經核定處置計畫書後始得清運，否則涉及廢棄物清理法第
31 46條第4款之刑事責任，則伊就該廢塑膠混合物難謂有事實

01 上管領力。且因伊提送之清運計畫未獲嘉義縣環保局核定，
02 即屬事實上給付不能，被上訴人主張伊無權占有及請求給付
03 不當得利，均有未洽等語，資為抗辯。上訴聲明：（一）原
04 判決關於主文第一項至第三項，及該部分假執行之宣告均廢
05 棄。（二）上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之
06 聲請均駁回。

07 四、兩造不爭執之事實

08 （一）分割前00地號土地於訴訟中辦理分割，其中同段0-0地號面
09 積3171.10平方公尺土地、0-0地號面積3367.66平方公尺土
10 地、0-0地號面積4,360平方公尺土地，權利範圍各全部，均
11 為被上訴人所有。該土地使用分區均為工業區，使用地類別
12 均為丁種建築用地。

13 （二）被上訴人於111年10月5日與上訴人簽訂系爭租約，約定由上
14 訴人承租分割前00地號土地內350坪範圍之土地，租期自111
15 年10月15日起至112年8月14日止共10個月，每月租金17,500
16 元。

17 （三）被上訴人於112年8月2日以存證信函通知上訴人系爭租約於
18 112年8月14日期滿後不予續約。上訴人收受該函後，委任恆
19 旭森隆商務法律事務所，於同年月8日以(112)俊顧字第1120
20 808003號函復：無法於租約期滿日將系爭土地回復原狀交還
21 被上訴人。

22 （四）上訴人就分割前00地號土地之占有範圍，經原審法院會同兩
23 造勘驗指界，如原判決附圖即嘉義縣朴子地政事務所113年2
24 月19日土地複丈成果圖編號A所示，即分割後如附圖所示編
25 號A範圍，其中占用系爭0-0地號土地面積為1,454.3平方公
26 尺、占用同段0-0地號土地面積為1,796.8平方公尺、占用同
27 段0-0地號土地面積為345.90平方公尺，合計3,597平方公
28 尺。

29 （五）系爭租約租期已屆滿，上訴人所有之地上物仍置放於系爭土
30 地上。

31 （六）如認被上訴人關於拆除地上物返還土地之請求有理由，關於

01 相當於租金之不當得利價額，同意以系爭租約約定之月租金
02 額17,500元，按附圖所示編號A內全部使用面積3,597平方公
03 尺為計算之基礎。

04 五、被上訴人主張上訴人於系爭土地上所有之地上物為無權占
05 有，合計面積為3,597平方公尺。惟為上訴人所否認，並以
06 上情置辯。是被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請
07 求上訴人將系爭土地之地上物清除騰空，將該部分土地返還
08 被上訴人；依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租
09 金之不當得利，是否有據？為本件應審究之爭點。茲分述如
10 下：

11 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之；租賃定有期限者，其
13 租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人於租賃關係終止後，應
14 返還租賃物與出租人，民法第767條第1項前段及中段、第
15 450條第1項及第455條分別定有明文。

16 (二)查被上訴人主張分割前00地號土地為其所有，由上訴人向其
17 承租其中350坪範圍之土地，租期自111年10月15日至112年8
18 月14日止。分割前00地號土地於訴訟中辦理分割，其中系爭
19 土地為被上訴人所有。被上訴人於112年8月2日通知上訴
20 人，系爭租約於112年8月14日期滿後不予續約，惟上訴人仍
21 占用系爭0-0地號土地面積為1,454.3平方公尺、占用同段
22 0-0地號土地面積為1,796.8平方公尺、占用同段0-0地號土
23 地面積為345.90平方公尺，合計3,597平方公尺之系爭土
24 地，並在其上堆放地上物等事實，業據被上訴人提出與其主
25 張相符之系爭租約、法律事務所函文、嘉義縣環境保護局函
26 文、上訴人匯款資料、土地所有權狀、現場照片、被上訴人
27 所發律師函及將上訴人所匯款項轉帳返還上訴人之匯款資
28 料、及法院調取之系爭土地登記謄本等件為證（原審卷第23
29 至49、61、67至71頁），且有現場照片、原審勘驗筆錄及複
30 丈成果圖等件在卷可稽（原審卷第255至260頁、第289頁、
31 本院卷第181頁），並為兩造所不爭執（不爭執事實(一)至

01 (五)。足見，兩造間就系爭土地其中350坪範圍之租賃契約
02 已於112年8月14日屆滿，被上訴人並於租期屆至前通知上訴
03 人不再續租之意，依上開說明，兩造間之租賃關係於期限屆
04 至當然消滅，上訴人占有該350坪範圍土地，自屬無權占
05 有，上訴人就其中350坪範圍之土地即應依約將地上物清
06 除、騰空後，將土地交還被上訴人；而除350坪外之其餘系
07 爭土地，上訴人亦未舉證有何占有權源，亦屬無權占有，應
08 返還被上訴人；是被上訴人依系爭租約之約定及民法第767
09 條第1項規定，請求上訴人將系爭土地上之地上物清除、騰
10 空後，將土地返還，依法即屬有據。

11 (三)上訴人雖抗辯系爭土地上堆置之廢塑膠混合物經嘉義縣環保
12 局認定為廢塑膠，並經該局函示須經核定處置計畫書後始得
13 清運，否則涉及廢棄物清理法第46條第4款之刑事責任；且
14 因刑事程序進行中，有保全證據之必要，故其就該廢塑膠混
15 合物難謂有事實上管領力，且有事實給付不能之情形云云，
16 並提出彰化縣政府函、LINE通訊紀錄暨認證書、嘉義縣環保
17 局函、稽查紀錄、嘉義縣政府訴願決定書、臺灣嘉義地方法
18 院準備程序筆錄、銷售憑證、上訴人函等件為證(原審卷第
19 143至212頁、本院卷第121至127頁)。惟查，系爭土地之廢
20 塑膠混合物經嘉義縣環保局認定為廢塑膠，經該局主動稽
21 查，上訴人數次提出處置計畫書，均未通過嘉義縣環保局所
22 為之審查，及上訴人向嘉義縣政府提起訴願，該府經撤銷嘉
23 義縣環保局所為處分；且另有刑事訴訟程序等情，固有前開
24 資料可參。但上訴人並不爭執系爭土地上之地上物為其所有
25 (不爭執事實(五))，上訴人就其所有之物品當然具有事實上
26 之管領力，縱其處理程序須符合廢棄物清理法之處理程序，
27 亦不因此使上訴人喪失對系爭土地上地上物之所有權及管領
28 力。又上訴人自承須嘉義縣環保局核定處置計畫書後始得清
29 運，足見只要其提出符合廢棄物清理法規定之處置計畫書，
30 即得為清運處理，並無事實上給付不能之情形，況上訴人嗣
31 自承其處置計畫書業經嘉義縣環保局備查等語(本院卷第

01 190頁)，上訴人此部分抗辯均屬無據。

02 (四)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益。民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能
04 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年
05 度台上字第1695號判決參照）。查兩造間就系爭土地之租賃
06 契約已於112年8月14日屆滿，上訴人於系爭租約屆滿後仍無
07 權占有系爭土地，而獲有相當於租金之利益。又依系爭租約
08 記載，兩造間約定以每月17,500元之租金，承租系爭土地內
09 之土地面積350坪，有系爭租約可參（原審卷第23頁），本
10 院審酌租金係兩造本於契約自由所合意約定之金額，應認被
11 上訴人請求上訴人按月償還之不當得利價額，以每月17,500
12 元為適當。經換算每平方公尺之租金，再以上訴人所受利益
13 範圍即系爭土地之使用面積為計算，每月不當得利金額為
14 54,405元【計算式： $(17,500/350) \times 0.3025 \times 3,597$ 平方公
15 尺=54,405元，元以下4捨5入】。故被上訴人請求上訴人自
16 112年8月15日起至113年3月31日止相當於租金之不當得利，
17 共計408,038元（計算式： $54,405 \times 7.5$ 個月=408,038元，元
18 以下4捨5入）；及自113年4月1日起至返還系爭土地之日
19 止，按月給付相當於租金之不當得利54,405元，自屬有據，
20 應予准許。

21 六、從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系
22 爭土地上之地上物清除、騰空後，將系爭土地返還；並依民
23 法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利
24 408,038元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即113年
25 3月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨
26 自113年4月1日起，至返還系爭土地之日止，按月給付被上
27 訴人相當於租金之不當得利54,405元，為有理由，應予准
28 許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，並酌定相當擔保
29 金額分別為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘
30 原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
31 上訴。又系爭土地業經分割成嘉義縣○○鄉○○○段○○○

01 段0-0、0-0、0-0地號土地，故原判決主文第一項應更正為
02 如本判決主文第3項所示，併予敘明。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
04 判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
07 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

08 法 官 林福來

09 法 官 黃義成

10 上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 被上訴人不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

20 書記官 蔡孟芬

21 【附註】

22 民事訴訟法第466條之1：

23 (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
24 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 (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
26 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
27 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

28 民事訴訟法第466條之2第1項：

- 01 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
- 02 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。