

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第40號

上訴人 源大環能股份有限公司

法定代理人 彭鴻俊

訴訟代理人 李承陶律師

魏雯祈律師

吳佳真律師

被上訴人 台榮產業股份有限公司

法定代理人 陳英傑（倍安利投資有限公司之指定代表人）

訴訟代理人 周忠平

王永春律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年3月20日臺灣雲林地方法院第一審判決（113年度重訴字第34號）提起上訴，本院於115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第二項所命給付之金額，減縮為上訴人自民國112年10月1日起至返還第一項土地之日止，按日給付被上訴人新臺幣八百十六元。

第二審訴訟費用(除減縮部分外)由上訴人負擔。

事實及理由

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。被上訴人在原審起訴，其中聲明第二項請求上訴人自民國112年10月1日起至返還後述土地日止，按日給付不當得利價額新臺幣（下同）965元，原審就該部分判命上訴人應按日給付882元。上訴人提起上訴，被上訴人在本院115年2月12日準備程

01 序期日，將前開聲明減縮為：上訴人應自112年10月1日起至
02 返還後述土地之日止，按日給付被上訴人816元，且經上訴
03 人同意（本院卷二第161至162頁、第236頁），依首揭說
04 明，應予准許。

05 二、被上訴人主張：兩造於103年10月30日簽立土地租賃契約
06 書、能源交易契約書、能源交易契約書備忘錄（下依序分稱
07 系爭租約、系爭能源契約、系爭備忘錄），與後述系爭第一
08 次增補協議、系爭第二次增補協議，五者（下合稱系爭契
09 契）為聯立契約，即以系爭租約約定上訴人承租伊所有坐落
10 雲林縣○○鎮○○○段0000地號（下稱系爭土地）其中2,47
11 9平方公尺土地，搭建如原判決附圖即雲林縣○○地政事務
12 所114年1月13日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、
13 B、C、E、F範圍之地上物（下合稱系爭地上物），設置再
14 生能源鍋爐設備暨存儲物料，製造蒸汽供伊使用，伊按公告
15 地價計算總價百分之5收取年租金，租期則同系爭能源契約
16 第8條所定，即系爭能源契約期間7年，期滿前3個月若雙方
17 未以書面表示不續約，則視為雙方同意延長3年，嗣以104年
18 7月23日能源交易第一次增補協議書第1款、106年12月22日
19 能源交易第二次增補協議書第1-3款（各協議下遞稱系爭第
20 一次增補協議、系爭第二次增補協議）就系爭能源契約及系
21 爭租約之期間為補充約定，惟絕無雙方未以合意終止即生自
22 動續約效果，或排斥原租期約定之意思。其間上訴人之相關
23 許可證未獲展延而無從供汽，且擅以不明物料供燃、在伊作
24 業廠區盜排廢水等重大違約行為，致締約目的、互信皆無，
25 伊遂於112年2月21日通知上訴人系爭能源契約、系爭備忘錄
26 及歷次增補協議於同年6月30日屆期終止不予續約，效力及
27 於系爭租約，上訴人自同年7月1日起無權占有系爭土地。爰
28 依系爭租約第6條約定、民法第455條、第767條規定，求為
29 命上訴人拆除系爭地上物、返還附圖編號D範圍土地之判
30 決；併依同契約第6條約定、民法第179條規定，請求上訴人
31 自112年10月1日起按日給付不當得利價額。且此項請求並未

違反誠信原則或濫用權利，原審為伊勝訴判決，並無不當等語。答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：系爭第一次增補協議第1款及系爭第二次增補協議第1-3款約定，為兩造關於系爭能源契約之約定終止權，其真意係行使該約定終止權需「兩造」均書面表示終止，始生終止效力，被上訴人單方通知伊於112年6月30日屆期終止不再續約，自不取得約定終止權。況伊自受被上訴人112年2月21日函告後，自同年4月至6月起多次積極與被上訴人洽商續約，並於同年7月依被上訴人之請求繳付112年度租金。足見系爭能源契約、系爭租約已因兩造後續持續協商達成績約之意思合致，依系爭第一次增補協議第1款約定延展至115年6月30日，伊自非無權占有。而伊無法取得許可證展延及依約供汽，係因被上訴人惡意杯葛；伊為投資系爭能源供汽設備，耗費2.6億元鉅資專案製作，另投入300萬元改善設備以配合續約要求；而被上訴人所指缺失尚非重大，伊亦已改善。被上訴人驟然訴請伊拆屋還地，自屬違背誠信原則，濫用權利。縱認被上訴人之終止有據，伊應按日給付不當得利，亦不得逾816元（計算式：被上訴人主張終止之112年6月30日當時約定原年租金148,740元 $\div$ 365日＝原日租金408元；408元 $\times$ 2倍＝816元）。原判決誤認被上訴人依約得單方為終止，復忽視兩造磋商達成績約之合意，繼謂被上訴人本件訴訟無違誠信原則或濫用權利，命伊拆屋還地，並按日給付不當得利價額，俱有未洽等語，資為抗辯。上訴聲明：

（一）原判決關於主文第一、二項，及該部分假執行之宣告均廢棄。（二）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。

四、兩造不爭執之事實

（一）系爭土地所有權全部為被上訴人所有。

（二）系爭土地上如附圖所示，其中編號A部分面積479.5平方公尺作業廠房、編號B部分面積105.75平方公尺鐵皮涼棚、編號C部分面積703.78平方公尺鍋爐及空污防治設備，編號E

01 部分面積11.39 平方公尺鐵皮涼棚，編號F部分面積70.18
02 平方公尺遮雨棚，係上訴人出資建造完成；編號D鐵皮圍牆
03 內之土地占用面積為2,710.09 平方公尺。

04 (三)兩造於103年10月30日簽訂系爭租約，約定雙方合作再生能
05 源買賣契約，附帶租賃協議，被上訴人於合約期間提供坐落
06 系爭土地其中2,479平方公尺，租與上訴人設置再生能源鍋
07 爐主輔設備及燃料原料貯存場所；被上訴人依上開土地公告
08 地價為基礎，以總價百分之5收取年租金；系爭租約訂約
09 時，系爭土地公告地價每平方公尺為1,200元，上訴人占有
10 總面積2,479平方公尺，年租金為148,740元，合約期限內被
11 上訴人得每年視公告地價調整租金。租賃期間同兩造103年1
12 0月30日系爭能源契約約定之期間。租約期限屆滿不續租或
13 提前終止時，上訴人需於3個月內依合約拆除廠房及設備運
14 回，土地應回復原貌並清理地上廢棄物，逾期部分被上訴人
15 得按原日租金之2倍向上訴人請求給付其不當利得，直至上
16 訴人點交返還租賃之土地為止。

17 (四)兩造於103年10月30日簽訂系爭能源契約、系爭備忘錄，嗣
18 於104年7月23日簽訂系爭第一次增補協議，約定本合約簽署
19 即為生效日，合約期限至112年6月30日止，合約期滿3個月
20 前，若雙方未以書面表示合約終止，雙方視為同意延長合約
21 3年即為再行續約。如雙方不再續約，雙方亦應於合約期滿3
22 個月前以書面提出合約終止。

23 (五)兩造所簽訂系爭能源契約、系爭備忘錄、系爭租約、系爭第
24 一次增補協議及系爭第二次增補協議，五者為聯立契約，其
25 中一個契約不成立、無效、撤銷、終止或解除時，則另一個
26 契約亦同其認定。

27 (六)被上訴人於112年2月21日以(112)台榮總字第090號函通知上
28 訴人：兩造間系爭能源契約、系爭備忘錄及歷次系爭增補協
29 議終止日為112年6月30日，於合約到期後，不予續約等語。
30 上訴人於112年3月29日回覆願就系爭能源契約爭取再續約等
31 語。

01 (七)被上訴人曾具土地使用權同意書，同意上訴人於系爭土地上
02 建造鋼骨造建築物1棟。上訴人所有之作業廠房前取得雲林
03 縣政府所核發(104)(雲)營建字第647號建造執照及(105)
04 (雲)營使字第305號使用執照。

05 (八)系爭土地112年之公告地價為每平方公尺1,300元。

06 五、被上訴人主張兩造間系爭租約業已終止，上訴人所有系爭地
07 上物無權占有其土地，爰請求上訴人拆除系爭地上物，返還
08 附圖編號D範圍之土地。惟為上訴人所否認，並以前情置
09 辯。是系爭租約是否已於112年6月30日屆滿而終止？被上訴
10 人依系爭租約第6條、民法第455條、第767條、第179條規
11 定，請求上訴人拆除系爭地上物，並交還編號D範圍之土地
12 及給付不當得利，是否有據？為本件應審究之爭點。茲分述
13 如下：

14 (一)兩造間系爭租約已於112年6月30日屆滿而終止：

15 1、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
16 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
17 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
18 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
19 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
20 全盤之觀察，以為判斷之基礎。易言之，所謂「探求當事人
21 之真意」，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根
22 基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗
23 法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，
24 並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利
25 義務是否符合公平正義（最高法院98年度台上字第1925號、
26 96年度台上字第286號判決意旨參照）。

27 2、查系爭土地所有權全部為被上訴人所有。系爭土地上有上訴
28 人出資建造完成之如附圖所示編號A、B、C、E、F之系
29 爭地上物；編號D鐵皮圍牆內之土地占用面積為2,710.09
30 平方公尺。兩造於103年10月30日簽訂系爭租約、系爭能源
31 契約、系爭備忘錄，約定雙方合作再生能源買賣契約，附帶

租賃協議，被上訴人於合約期間提供坐落系爭土地其中2,479平方公尺，租與上訴人設置再生能源鍋爐主輔設備及燃料原料貯存場所。兩造嗣於104年7月23日簽訂系爭第一次增補協議，約定本合約簽署即為生效日，合約期限至112年6月30日止，合約期滿3個月前，若雙方未以書面表示合約終止，雙方視為同意延長合約3年即為再行續約。如雙方不再續約，雙方亦應於合約期滿3個月前以書面提出合約終止。被上訴人於112年2月21日以(112)台榮總字第090號函通知上訴人，兩造間系爭能源契約、系爭備忘錄及歷次系爭增補協議終止日為112年6月30日，於合約到期後，不予續約等語，有土地登記第二類謄本、公證書、系爭租約、系爭能源契約、系爭備忘錄、系爭第一次增補協議、系爭第二次增補協議、兩造之函文等件為證（原審卷一第35至83頁），且為兩造所不爭執（不爭執事實(一)至(四)、(六)）。足見，系爭租約之終止期限為112年6月30日，如合約期滿3個月前，雙方未以書面表示合約終止，始視為延長合約3年。而本件被上訴人業已以書面函文表示合約到期後，不予續約，終止日為112年6月30日，則兩造依前揭約定，兩造間系爭契約自己於112年6月30日終止，應堪認定。

3、上訴人雖抗辯：兩造於104年7月23日簽訂之系爭第一次增補協議，係約定「若『雙方』未以書面表示合約終止」，及「『雙方』亦應於合約期滿3個月前以書面提出合約終止」等語，亦即契約文字已載明需雙方均以書面表示終止，始生終止效力。被上訴人單方以書面所為終止系爭租約之意思表示，不生終止效力云云。惟查；

(1)依系爭第一次增補協議第1款約定：「本合約簽署即為生效日，合約期限至112年6月30日止，合約期滿三個月前，若雙方未以書面表示合約終止，雙方視為同意延長合約三年即為再行續約；乙方（按即上訴人）則再優惠計價折扣1.5%予甲方（按即被上訴人）（得參考當時燃料狀況另定較優惠折扣之折扣）。如雙方不再續約，雙方亦應於合約期滿三個月

前以書面提出合約終止」等語，有系爭第一次增補協議在卷可參（原審卷一第75頁）。觀諸系爭第一次增補協議第1款約定之文義，可知兩造已明文約定合約期限至112年6月30日止，惟考量兩造可能於契約期滿後續約，兩造另約定「若雙方未以書面表示合約終止，雙方視為同意延長合約三年即為再行續約」、「如雙方不再續約，雙方亦應於合約期滿三個月前以書面提出合約終止」等語，由契約文字觀之，上開約定之真意應係倘兩造均未以書面表示合約終止，則視為兩造同意延長合約三年即再行續約，惟兩造倘有一方不願再續約，則應於合約期滿三個月前以書面提出合約終止，即不再續約。非謂合約需經雙方均同意不再續約，且均於合約期滿三個月前以書面提出合約終止，始生不再續約之效力。否則，倘契約之一方願續約，而另一方不願續約，即認契約因未經雙方均書面表示合約終止，而生自動續約之法律效果，顯然無視於契約之一方不願續約之意願，而強制續約，應非兩造簽訂系爭第一次增補協議之真意。亦即，僅於兩造均未以書面表示合約終止，始生延長合約三年之效果，如兩造或任一造以書面終止，即不生延長合約三年之結果。

(2) 上訴人雖聲請詢問當事人彭鴻俊、證人陳俊臣為證，依彭鴻俊證稱：其為上訴人之法定代理人，合約主要係其與被上訴人公司前任董事長陳維讓先生所談，實際上到現場談合約之人為其公司之經理陳俊臣，被上訴人部分則為該公司之廠長林永富。我們本意是談10年的合約，10年分兩個收款部分，一個為7年、一個是3年，前7年是收款的折扣數，再續約3年，主要成立要件就是我們要再折讓1.5%，第二階段的3年合約就成立。磋商契約之前我們本意就是10年。第一期計價為112年6月30日截止，是第一期7年的計價方式，後來我表述就是雙方亦應合約期滿前3個月，我要強調所有錢都是我們公司出的，我們有反對提早終止合約的權利。系爭第一次增補協議條款，在契約磋商前即與陳俊臣提前達成共識。系爭第一次增補協議第一款的內容文字，是台榮公司提出之版

01 本。系爭第一次增補協議中第一款最後記載「如雙方不再續
02 約，雙方亦應於合約期滿三個月前以書面提出合約終止」是
03 指雙方共同終止合約，合約才可以終止。如僅一方終止，仍
04 可續約，台榮公司亦同意。至於合約訂7年再加3年，即指10
05 年之意。而合約為何不直接寫10年，至115年6月30日終止，
06 是只要我們折讓1.5%即可達10年之共識等語（本院卷二第88
07 至98頁）；證人陳俊臣證稱：有參與契約之締約，契約主要
08 內容由公司決定。係與台榮公司之林永富廠長協商。雙方就
09 期間部分就是7年到之後再加上3年，後面3年有折扣。至於
10 怎麼討論出合約的文字，已經太久了，應該雙方討論出來
11 的。我認為應該雙方面都不再續約，才不再合作。沒有片面
12 終止權的問題。當初簽約時，是台榮公司說最後3年無法給
13 與折扣嗎？我後來去問公司，如果願意的話就給折扣，彭董
14 說如果他們願意就給3年折扣，我只記得這樣。公司的彭董
15 告訴我要提10年，但與林永富協議後，即3年折扣，7年加3
16 年，變成10年。如果7年滿了，是否需要雙方都同意才延長3
17 年之問題，我們沒有討論過這個問題。3年的部分是討論折
18 扣，沒有討論所謂有無續約的問題。與林永富之間的討論，
19 只討論7年，還有3年折扣問題，至於7年滿了，如何延長3年
20 的條件如何，沒有討論，僅係依字面意思。至於之前證稱
21 「雙方面都不再續約，才不再合作」，是方才律師問我的時
22 候，我看到的意意思等語（本院卷二第98至106頁）。從彭鴻
23 俊、陳俊臣之前揭證述，可知彭鴻俊希望談10年的合約，但
24 並未親自協商契約文字及條款，而係由陳俊臣與被上訴人公
25 司之廠長林永富協商，與林永富協商之結果，合約並未訂明
26 10年，而採7年再加3年之內容為之，3年之部分主要係指折
27 扣之問題，至於7年滿了，如何延長3年的條件如何，係依字
28 面意思，陳俊臣稱並沒有討論。故縱認彭鴻俊、陳俊臣前揭
29 所述內容均為真實，彭鴻俊雖希望可訂10年之合約，但經協
30 商結果，並未直接訂明合約期限為10年，而係採用7年再加3
31 年之方式簽訂契約之條款，且依彭鴻俊所述，其非常在意合

約之期限為10年，但契約條款主要協商者陳俊臣竟稱滿7年後，如何延長3年部分，並未討論，對此重要事項，出現嚴重不一致。而彭鴻俊係上訴人之法定代理人，對本件有相當之利害關係，陳俊臣現已非上訴人之員工，現與兩造均無利害關係，所為證述較堪採信，而依其陳述，如何延長3年部分，並未討論，其僅係於律師詢問時依字面意思而稱「雙方面都不再續約，才不再合作」。故證人陳俊臣就其與林永富協商如何延長3年之要件部分，其並不清楚，其證述自難為有利於上訴人之認定。

(3)證人林永富則證稱：源大公司洽約過程有說要定10年，但台榮公司不同意，我們堅持7年，必需雙方同意才可以加3年，有一方不行的話就不行。我們希望訂一個合約結束的時間，故於系爭第一次增補協議訂定合約期限至112年6月30日止。增補協議的第一款「如雙方不再續約，雙方亦應於合約期滿三個月前以書面提出合約終止。」是指雙方之一不想續約了，必須在3個月之前以書面通知不再續約，只要任何一方不願意續約，這個合約就是終止。系爭能源契約第八條契約期限及系爭第一次增補協議第一款「若雙方未以書面表示合約終止」部分，所謂雙方都要以書面提出不再續約，係指只要一方終止，即不會延長3年等語（本院卷二第78至88頁）。證人林永富雖為被上訴人之員工，惟其證述之內容與系爭契約之內容相符，且證述契約協商之過程清楚詳細，其證述應堪採信。又依證人陳俊臣之前揭證述，系爭第一次增補協議之版本係林永富所提出，而依林永富之證述，該協議書第一款「若雙方未以書面表示合約終止」部分，所謂「雙方」，係指只要一方終止，即不會延長3年等語，應係協議書內容之真意，蓋協商之過程既係由林永富提出系爭第一次增補協議之版本，且陳俊臣證稱如何延長3年部分，並未討論，其亦不清楚，契約內容之解釋自以提出契約版本之林永富之證述為可採。故依證人林永富之證述，上訴人主張契約需雙方均以書面表示終止，始生終止效力，不含一方之書面

01 終止云云，並非可採。

02 (4)上訴人雖抗辯證人林永富就系爭第二次增補協議第1-3款之
03 證述顯與協議書之文義不符，蓋系爭第二次增補協議第1-3
04 款並未如系爭備忘錄第28條、32條使用之用語，非在約定
05 「於停止供氣期間是否計入合約期」、亦非在處理「得否補
06 行契約期間」之問題。系爭第二次增補協議第1-3款之內容
07 係有關係爭第一次增補協議所定「視為延長續約3年」所為
08 之例外規定，亦即「原則上續約三年之效力」，例外於上訴
09 人依約動用停止供氣選擇權時，即不再適用該自動續約條
10 款，而得逕生「不得自動延長三年」之效果云云（本院卷二
11 第134至136頁）。惟被上訴人則抗辯系爭第二次增補協議1-
12 3款之內容是表示如果上訴人有停止供氣之情形發生，合約
13 期間就不可能會發生延長之情形；系爭備忘錄第28條、32條
14 與原本契約約定不相干，要有特殊條件才適用等語（本院卷
15 二第162至163頁）。足見，無論就系爭第二次增補協議第1-
16 3款或系爭備忘錄第28條、32條之解讀，兩造各有不同，上
17 訴人尚難以其自行解讀之結果，逕為質疑證人林永富就系爭
18 第二次增補協議第1-3款證述之可信性，並進而爭執林永富
19 就系爭第一次增補協議第1款有關只要一方終止，即不會延
20 長3年之證述為不可採云云，上訴人此部分抗辯尚非可採。
21 至上訴人另以系爭備忘錄第23、26、29條之用語而解釋系爭
22 第一次增補協議第1款有關「雙方」之意義云云（本院卷二
23 第223至224頁），惟此部分仍屬上訴人單方面之自行解讀，
24 且不同條款之間不當然可為相同之解釋，仍應觀察前後文義
25 及訂定之過程及真意，始能完整判斷契約之真意，上訴人此
26 部分抗辯亦難採信。

27 (5)綜上，依系爭第一次增補協議第1款約定文字之解釋及提出
28 該項條款之林永富之證述，應指兩造均未以書面表示合約終
29 止，始生延長合約三年之效果，如兩造或任一造以書面終
30 止，即不生延長合約三年之結果，自堪認定。上訴人主張需
31 雙方均以書面表示終止，始生終止效力云云，並非可採。

01 4、上訴人另抗辯：被上訴人於112年7月3日主動開立發票向其
02 請求支付112年全年度土地租金，足見兩造已合意延續系爭
03 契約3年，至115年6月30日云云。被上訴人則主張開立一年
04 之發票係誤載等語。經查，被上訴人固曾開立112年度全年
05 度土地租金之電子發票予上訴人，有該電子發票證明聯可參
06 （原審卷二第97頁），惟被上訴人於112年8月15日已退回上
07 訴人74,370元，並敘明兩造間之契約至112年6月30日終止，
08 僅應收取74,370元，而應退還74,370元等情，有被上訴人於
09 112年8月15日之函及付款指示明細、轉帳傳票等件可稽（本
10 院卷一第235至245頁）。且參諸被上訴人多次發函予上訴人
11 表示不再續約等情，分別有被上訴人112年2月21日、5月24
12 日、同年6月20日、9月12日、10月12日、10月26日發函，表
13 示不續約等情，有各該函可稽（原審卷一第81頁、第387至3
14 91頁），足見被上訴人已明確表示不續約，尚難以被上訴人
15 曾開立112年度全年度土地租金之電子發票予上訴人，遽認
16 被上訴人有續約之意，上訴人此部分抗辯尚非可採。

17 5、上訴人復稱兩造自112年4月至6月間仍持續保持聯繫商討續
18 約事宜，並多次於上訴人公司內召開續約協商會議，雙方針
19 對續約後能源費率、計價方式、履約條件進行協商並達成多
20 項合意云云，並提出LINE紀錄及會議錄音、譯文資料為證
21 （本院卷一第267至502頁）。經查，上訴人雖提出前揭大量
22 會議錄音、譯文為證，惟經本院闡明請其具體指出會議譯文
23 資料何部分，被上訴人曾同意再延長3年，上訴人卻無法指
24 出，而係以前揭所述開立電子發票部分為證云云（本院卷二
25 第7、8頁），上訴人此部分抗辯已嫌無據。且查，會議中被
26 上訴人之經理周忠平曾多次表明不續約，亦經被上訴人整理
27 相關會議資料在卷可參（本院卷二第37至52頁），上訴人主
28 張兩造於會議中已合意延長3年部分，委無可採。上訴人雖
29 另稱被上訴人如無續約之意，何必討論相關細節云云，惟被
30 上訴人之經理既已多次明確表明不續約，且如前所述，被上
31 訴人多次以函文明確表示不續約，尚難以會議中兩造提及之

01 細節，遽認被上訴人有續約3年之意，上訴人此部分抗辯仍
02 非可採。上訴人雖聲請詢問曾參與會議之張怡瑩，欲證明被
03 上訴人有同意續約云云，惟其就會議紀錄既完全無法指出被
04 上訴人於何處有表明同意其續約，尚難以與會者之主觀意見
05 作為判斷依據，上訴人此部分聲請，核無必要。

06 6、上訴人又抗辯其向被上訴人承租土地，投入高達2.6億元建
07 置能源鍋爐設備、廠房、燃料原料儲存場所，生產特殊規格
08 蒸氣能源供給被上訴人，且持續繳納租金予被上訴人，被上
09 訴人請求其拆屋還地，除造成其投入興建廠房高達2.6億元
10 之損失外，其公司員工亦因廠房關閉而失去工作機會，被上
11 訴人權利之行使所能取得利益甚低，其所受損失甚高，被上
12 訴人終止兩造間土地租賃契約之行為應視為以損害他人為主
13 要目的，被上訴人請求其拆屋還地有權利濫用及違反誠信原
14 則之情事云云。按民法第148條第1項規定權利之行使，不得
15 違反公共利益，或以損害他人為主要目的，其立法意旨係在
16 限制權利人行使權利，不得專以損害他人為主要目的，而權
17 利人行使權利不免使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主
18 要目的，即不在該條所定範圍之內。查兩造間之系爭租約已
19 因期間屆滿而終止，被上訴人基於出租人及所有權人地位行
20 使權利，請求上訴人拆除地上物返還土地，尚難認為係專以
21 損害上訴人為主要目的。且兩造間之系爭租約既定有期限，
22 上訴人於訂約前自應詳為評估其利弊得失，且可預期於期限
23 屆至將拆遷搬離，尚難以期限屆至後，猶執其投入多少金額
24 建置能源鍋爐設備、廠房、燃料原料儲存場所，或拆屋還地
25 後，會造成其投入興建廠房之損失及其公司員工因廠房關閉
26 而失去工作機會云云，作為抗辯理由，上訴人此部分抗辯均
27 非正當事由，亦難認被上訴人依系爭租約行使權利有何權利
28 濫用及違反誠信原則之情事。

29 (二)被上訴人依系爭租約第6條、民法第455條、第767條規定，
30 請求上訴人拆除系爭地上物，並交還編號D範圍土地，核屬
31 有據：

01 1、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
02 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有
03 或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，
04 得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民
05 法第450條第1項、第455條前段、第767條分別定有明文。又
06 依兩造所簽訂之系爭租約第6條約定：租約期限屆滿不續
07 租，上訴人需於三個月內依合約拆除廠房及設備運回，土地
08 應回復原貌並清理地上廢棄物，有系爭租約可參（原審卷一
09 第72頁）。

10 2、查上訴人所出資建造之作業廠房、鐵皮涼棚、鍋爐及空污防
11 治設備、鐵皮涼棚、遮雨棚占用被上訴人所有系爭土地如附
12 圖所示編號A、B、C、E、F部分，而兩造間系爭租約已
13 於112年6月30日期間屆滿而終止，已如前述，上訴人並未依
14 兩造所簽訂之系爭租約第6條約定，拆除廠房及設備，且未
15 能舉證證明其有何繼續占有使用系爭土地之法律權源，顯係
16 無權占用系爭土地，則被上訴人依民法第455條、第767條規
17 定及系爭租契約第6條之約定，請求上訴人拆除系爭土地上
18 如附圖所示編號A部分面積479.5平方公尺之作業廠房、編
19 號B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼棚，及編號C部分面
20 積703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設備，編號E部分面積
21 11.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部分面積70.18平方公尺
22 之遮雨棚，並請求上訴人將附圖所示編號D鐵皮圍牆內占用
23 面積2,710.09平方公尺土地返還，自屬有據。

24 (三)被上訴人請求上訴人給付相當租金之不當得利部分：

25 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
27 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有
28 明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，
29 為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決參
30 照）。查兩造間之租賃關係已於112年6月30日租賃期間屆滿
31 而終止，上訴人依約應將系爭土地上如附圖所示編號D鐵皮

圍牆範圍內面積2710.09平方公尺之土地交還被上訴人，惟上訴人現仍占有使用上開土地，則上訴人自112年7月1日起無法律上權源占有系爭土地如附圖所示編號D鐵皮圍牆範圍內之土地，並受有占有之利益，致被上訴人受有不能使用收益上開土地之損害，則被上訴人基於不當得利之法律關係，請求上訴人返還相當於租金之不當得利，依法自屬有據。

2、次按兩造所簽訂之系爭租約第2條約定：甲方（即被上訴人，下同）依該筆土地公告地價為基礎，以總價的百分之五收取年租金。第6條約定：租約期限屆滿不續租，乙方（即上訴人，下同）需於三個月內依合約拆除廠房及設備運回，土地應回復原貌並清理地上廢棄物，逾期部分甲方得按原日租金之二倍向乙方請求給付其不當得利，直至乙方點交返還租賃土地為止，有系爭租約在卷可稽（原審卷一第72頁），堪認兩造約定系爭租約期滿後，被上訴人得按原日租金之二倍請求上訴人給付不當得利，而兩造所約定之原日租金為每日408元，為兩造所不爭執（本院卷二第162頁），故被上訴人依系爭租約第6條約定，於兩造租賃期間屆滿3個月後，請求上訴人自112年10月1日起，至上訴人返還系爭土地如附圖所示編號D鐵皮圍牆範圍內之土地之日止，按日給付被上訴人相當於租金之不當得利即原日租金2倍為816元，自屬有據。

六、從而，被上訴人依民法第455條、第767條規定及系爭租約之約定，請求上訴人將系爭土地上如附圖所示編號A、B、C、E、F之系爭地上物拆除，將如附圖所示編號D部分土地返還被上訴人，及依系爭租約第6條約定、民法第179條規定請求上訴人自112年10月1日起至上訴人返還上開土地之日止，按日給付816元，為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤，上訴論旨猶執陳詞聲明廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人原請求上訴人自112年10月1日起至上訴人返還上開土地之日止，按日給付882元，於本院審理中減縮請求為按日給付816元，原審

判決主文第2項自應減縮如本判決主文第2項所示，併予敘明。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日
民事第二庭 審判長法官 黃義成

法 官 余玟慧

法 官 黃建都

上為正本係照原本作成。

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。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

書記官 黃玉鈴

【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：

- 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。