

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第306號

上訴人

即反訴原告 維新丞股份有限公司

法定代理人 黎奕廷

訴訟代理人 張家興

被上訴人

即反訴被告 蘭芳大廈前棟管理委員會

法定代理人 林怡芳

訴訟代理人 莫詒文律師

張智婷律師

上列當事人間請求騰空返還停車位等事件，上訴人對於中華民國113年4月3日本院臺北簡易庭111年度北簡字第4160號第一審判決提起上訴，並提起反訴，本院於113年4月3日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於主文第一項命上訴人騰空返還坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地如附圖所示A、B部分，及第二、三項命上訴人給付超過新臺幣貳拾伍萬伍仟元，及自民國一百一十一年一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，以及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，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。上訴人其餘上訴駁回。

上訴人之反訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之十二，餘由被上訴人負擔；反訴訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人法定代理人原為甲○○，於本院審理期間變更為乙○

○，有公司變更登記表在卷可稽（本院卷第411頁），並經其聲明承受訴訟（本院卷第403頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

二、按於簡易程序第二審不變更訴訟標的，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436條之1第3項準用第463條、第256條定有明文。查被上訴人於原審訴之聲明第1項為：上訴人應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭334地號土地）如附圖所示A、B部分（下合稱系爭土地，各稱A部分土地、B部分土地）全部騰空返還予被上訴人（原審卷第347頁），並表明上訴人應依兩造簽訂之車位租賃契約書（下稱系爭契約）第5條約定，按照原狀遷空交還系爭土地（原審卷第350頁）。嗣於本院補充說明，其訴請上訴人騰空返還系爭土地，即已包含請求上訴人移除占用系爭土地之地上物，將系爭土地回復原狀騰空返還等語（本院卷第363頁），並聲明：上訴人應將系爭土地如附圖所示A部分面積41平方公尺之地上物拆除，將該部分土地全部騰空返還予被上訴人，並應將如附圖所示B部分面積18平方公尺之地上物拆除，將該部分土地全部騰空返還予被上訴人（本院卷第359頁）。可知被上訴人主張上訴人應回復原狀騰空返還系爭土地之範圍，前後相同，核屬補充事實上之陳述，依上開規定，應予准許。

三、次按於簡易程序第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之，但就主張抵銷之請求尚有餘額部分，有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第436條之1第3項準用第446條第2項第3款定有明文。查上訴人於本院主張，如被上訴人本訴請求給付租金、賠償律師費用及返還不當得利之請求權為有理由時，則以其對被上訴人之不當得利、押租金、償還租賃物修繕費用、損害賠償等債權為抵銷，並就抵銷之餘額提起本件反訴，先位請求被上訴人給付新臺幣（下同）33萬元，備位請求被上訴人給付25萬0924元（本院卷第395至396頁），被上訴人雖表示不同意上訴人在本院提起反訴（本院

卷第375頁），惟揆諸上開規定，仍應予准許。

貳、實體方面

一、本訴部分：

(一)被上訴人主張：伊曾將系爭土地出租予天天富羅餐廳使用，系爭土地出租前原為水泥地面，該餐廳承租後，於民國98年間施作為餐廳前造景花園使用，嗣於000年0月間，該餐廳不再承租，而由容浩投資股份有限公司（下稱容浩公司）向伊承租系爭土地，並表示伊不須拆除造景花園，榮浩公司承租後，將B部分土地改為現有格紋地面，A部分土地仍為造景花園，並繳納3萬元保證金，擔保於租期屆滿或終止時，將系爭土地回復原狀至原有水泥地面。嗣容浩公司告知伊，自000年0月間起，就系爭土地之租賃關係由上訴人繼受容浩公司承租人之權利義務，伊基於兩間公司法定代理人均同而應允，自000年0月間起，由上訴人以匯款方式繳納每月1萬5000元租金予伊，兩造並於108年12月1日簽訂系爭契約，亦約定由上訴人向伊承租系爭土地，每月租金1萬5000元，應於每月5日前支付，租賃期間自109年1月1日起至同年12月31日止，是兩造自107年4月起至109年12月31日止，就系爭土地確有租賃關係存在。詎上訴人自108年12月1日起至109年12月31日止（合計13個月），均未給付租金，共積欠伊租金19萬5000元。又兩造之租賃期間已於109年12月31日屆至，上訴人未再承租，卻未依約將系爭土地回復至水泥地面，仍以花圃及石頭步道、格紋地面占用系爭土地，並在A部分土地植栽、在B部分土地停車，持續為排他之管理使用，而無權占有系爭土地。上訴人無法律上原因受有使用系爭土地之利益，致伊受損害，伊得向上訴人請求給付自111年1月起至同年12月止（合計12個月）相當於租金之不當得利共18萬元；另依約就本件訴訟伊委任律師費用6萬元，應由上訴人賠償；合計上訴人應給付伊43萬5000元（195,000+180,000+60,000=435,000）；此外，上訴人依約應於租期屆滿時，將系爭土地回復原狀騰空返還予伊，上訴人於未回復原狀騰

01 空返還系爭土地前，應自111年1月5日起按月給付伊1萬5000
02 元相當於租金之不當得利。爰依系爭契約第5條約定、民法
03 第455條、第767條第1項前、中段規定，求為判命上訴人應
04 將系爭土地如附圖所示A部分面積41平方公尺之地上物拆除
05 除，將該部分土地全部騰空返還予伊，並應將如附圖所示B
06 部分面積18平方公尺之地上物拆除，將該部分土地全部騰空
07 返還予伊；又依系爭契約第3條、第4條、第9條約定，民法
08 第179條規定，求為判命上訴人應給付伊43萬5000元，及自
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息（下稱43萬5000元本息），並應自111年1月5日起至履行
11 上開拆除地上物騰空返還系爭土地義務之日止，按月給付伊
12 1萬5000元等語。

13 (二)上訴人則以：系爭土地為蘭芳大廈前棟（下稱系爭大廈）區
14 分所有權人（下稱區權人）共有，被上訴人未經系爭大廈區
15 分所有權人會議決議授權或同意，不得以法定停車位名義出
16 租、管理系爭土地，其當事人不適格，無權提起本件訴訟。
17 伊自107年4月1日起至109年12月31日止，向被上訴人承租系
18 爭土地，兩造並於108年12月1日簽訂系爭契約。惟被上訴人
19 非系爭土地之所有權人，亦未經全體共有人同意，謊稱系爭
20 土地為法定停車位，與伊簽約而詐欺伊，伊得依民法第92條
21 規定，撤銷締約之意思表示，兩造之租賃契約自始無效，被
22 上訴人自不得依租賃契約向伊請求給付租金及賠償律師費用。
23 又系爭契約第1條約定之租賃標的為法定停車位（可停3
24 部車輛之空間），然系爭土地並非法定停車位，且前承租人
25 天天富羅餐廳係作為造景花園使用，無法停放任何車輛，亦
26 非水泥地面，嗣施工改建B部分土地後，僅能停放1部車輛，
27 故被上訴人未依民法第423條規定，提供合於約定之可停3部
28 車輛之法定停車位予伊使用，屬租賃物一部滅失，伊得依民
29 法第435條規定，請求減少租金，且被上訴人為自始給付不
30 能，伊得依民法第264條第1項規定，主張同時履行抗辯，拒
31 絕給付租金，或依民法第226條、第256條規定解除契約，被

上訴人均不得再請求伊給付租金。伊因第三人以停車位土地涉及侵占其土地權益，不斷騷擾承租伊建物之樂奕診所，造成該診所營運困擾而有退租疑慮，伊催告被上訴人處理而未獲置理，只好委請廠商將A段土地花圃內縮，因第三人就租賃標的主張權利致伊不能使用，有民法第436條情事，伊自109年3月起即通知被上訴人終止系爭契約，不再停放車輛在B部分土地，亦不再派人整理A部分土地或在其上植栽，被上訴人自109年4月起即不得再向伊請求給付租金。又容浩公司之法定代理人雖與伊相同，惟兩家公司為不同之法人，伊於107年4月1日起與被上訴人訂立租賃契約時，系爭土地並非水泥地面，容浩公司及伊亦均未承諾於租期屆滿或終止時，將系爭土地回復至水泥地面，系爭土地係開放空間，為系爭大廈區分所有權人共有、共用，伊於租期屆滿後，並無占用系爭土地，被上訴人不得請求伊拆除地上物騰空返還系爭土地及給付不當得利。又兩造之租賃契約自始無效，伊得依民法第179條規定，請求被上訴人返還已付租金30萬元；系爭契約終止或租期屆滿後，伊得依押租金契約，請求被上訴人返還押租金3萬元；伊有自行修繕租賃物之必要，而委請廠商將A段土地花圃內縮，得依民法第430條規定，請求被上訴人償還修繕費用3萬9900元；系爭土地無法停放3部車輛，自始給付不能，伊得依民法第226條規定，請求被上訴人賠償租賃物無法使用之損害36萬元或39萬元；伊以上開對被上訴人之債權，與被上訴人之請求為抵銷等語，資為抗辯。

二、反訴部分：

(一)上訴人主張：系爭契約經伊依民法第92條規定，撤銷締約之意思表示而自始無效，已如前述，伊得請求被上訴人返還已給付租金之不當得利30萬元及押租金3萬元合計33萬元。又系爭契約經伊終止或解除，業如前述，以伊已付租金30萬元扣除B部分土地自107年11月1日起至109年3月31日止之租金7萬7792元後為22萬2208元，或30萬元扣除自107年11月1日起至109年12月31日止之租金11萬8976元後為18萬1024元，故

伊無法使用A部分土地得請求減少租金並返還溢付租金及賠償損害22萬2208元或18萬1024元，分別加計伊得請求被上訴人返還之押租金3萬元、償還修繕費用3萬9900元，被上訴人應給付29萬2108元或25萬0924元予伊。爰先位依民法第179條規定、押租金契約約定，請求被上訴人給付33萬元；備位依民法第226條、第430條、第435條、第436條規定、押租金契約，先請求被上訴人給付29萬2108元，後請求被上訴人給付25萬0924元等語。並聲明：1.先位聲明：(1)被上訴人應給付上訴人33萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱33萬元本息），(2)願供擔保，請准宣告假執行；2.備位聲明：(1)備位(一)聲明：①被上訴人應給付上訴人29萬2108元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱29萬2108元本息），②願供擔保，請准宣告假執行；(2)備位(二)聲明：①被上訴人應給付上訴人25萬0924元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱25萬0924元本息），②願供擔保，請准宣告假執行。

(二)被上訴人則以：系爭契約已載明租賃標的乃可停3部車之土地空間，依現場照片可見，上訴人使用系爭土地之空間，亦有可停放3部車之空間，上訴人承租時，亦清楚知悉系爭土地已有天天富羅餐廳施作之造景花園，要求伊不須拆除，並繳納保證金以擔保將來回復原狀之義務，上訴人於承租時即已知悉系爭土地之現狀，且伊從未允諾上訴人提供空間以供停車，上訴人稱伊未為對待給付，並不可採。伊未詐欺上訴人，且已為對待給付，上訴人撤銷締約之意思表示、終止或解除系爭契約，均非可採，自不得請求伊返還已付租金、押租金、修繕費用、賠償租賃物無法使用之損害等語，資為抗辯。並聲明：1.上訴人之反訴駁回；2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即：(一)上訴人應將系爭土地全部騰空返還予被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人43萬

5000元本息；(三)被告應自111年1月5日起至履行第1項義務之日起，按月給付原告新1萬5000元。上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄，(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；並提起反訴，反訴聲明如前揭貳、實體方面第二(一)點所載。被上訴人於本院補充訴之聲明第1項如前揭壹、程序方面第二點所載；並就本訴答辯聲明：上訴駁回；就反訴答辯聲明：上訴人之反訴駁回。

四、查容浩公司自106年8月起至107年3月止，向被上訴人承租系爭土地，除租金外，另繳納3萬元予被上訴人。自107年4月起，改由上訴人向被上訴人承租系爭土地，兩造於108年12月1日簽訂系爭契約，亦約定由上訴人向被上訴人承租系爭土地，每月租金1萬5000元，應於每月5日前支付，租賃期間自109年1月1日起至同年12月31日止。上訴人自107年4月起至108年11月止，按月繳交租金1萬5000元予被上訴人等情，有系爭契約、GOOGLE街景照片、容浩公司及上訴人匯款之交易明細附卷可稽（原審卷第19、121至131、139至149、153至183頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。

五、得心證之理由：

(一)本訴部分：

1.被上訴人提起本件訴訟，有訴訟實施權，具有當事人適格：

(1)按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人；而雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺。次按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會（下稱管委會）為之，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第10條第2項前段定有明文。而所謂管理，通常包含保管、使用

01 及收益。則其本於管理共同使用部分所生之私法上爭議，無
02 論為保管、使用或收益，均有訴訟實施權，依前揭說明，即
03 為適格之當事人（最高法院96年度台上字第1780號、109年
04 度台上字第903號判決意旨參照）。

05 (2)經查，系爭土地為系爭大廈區權人共有，有土地登記謄本可
06 佐（原審卷第21至53頁），且為兩造所不爭執。又各區權人
07 按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有
08 使用收益之權，而關於共用部分之保管、收益、公共基金及
09 其經費之收支、保管及運用，均屬管委會之職務，此觀公寓
10 大廈管理條例第9條第1項前段、第36條第7、11款規定即
11 明。是被上訴人雖非系爭土地之所有權人，然系爭土地既為
12 系爭大廈區權人共有之共用部分，依上開說明，被上訴人對
13 之有管理權，則其本於管理共用部分即系爭土地所生之私法
14 上爭議，無論為保管、使用或收益，均有訴訟實施權。且本
15 件被上訴人請求之內容，包括其管理、出租收益系爭土地相
16 關事宜，依公寓條例第22條規定之反面推論，乃無須經區權
17 人會議決議始得為之，非屬應經區權人會議決議之事項，是
18 被上訴人本件請求回復原狀騰空返還系爭土地，並請求給付
19 租金及不當得利，其當事人均為適格。上訴人辯稱被上訴人
20 未經區權人會議決議授權或同意，提起本件訴訟，欠缺訴訟
21 實施權，其當事人不適格云云，並非可採。

22 2.上訴人非因受詐欺訂立租賃契約，不得依民法第92條第1項
23 規定，撤銷訂立租賃契約之意思表示，兩造間之租賃契約仍
24 屬有效：

25 (1)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
26 表示，民法第92條第1項前段固有明文。惟民法上之詐欺行
27 為，指詐欺行為人於使他人形成意思表示過程屬於重要而有
28 影響之不真實事實，表示其為真實，且有使他人陷於錯誤之
29 故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當
30 之（最高法院103年度台上字第445號判決參照）。

31 (2)上訴人雖辯稱被上訴人非系爭土地之所有權人，亦未經全體

01 共有人同意，謊稱系爭土地為法定停車位，與伊簽約而詐欺
02 伊云云。惟被上訴人為系爭大廈之管委會，對共用部分之系
03 爭土地有管理權，其管理、出租收益系爭土地，非屬應經區
04 權人會議決議之事項等情，業如前述，是被上訴人以自己名
05 義與上訴人訂立租賃契約，自無誤導上訴人可言。又觀諸系
06 爭契約第1條固記載：「甲方法定車位所在地及使用範圍：
07 台北市○○路○段000巷0號&7號門前法定停車位（可停3部
08 車之空間）」（原審卷第19頁），惟兩造均不爭執租賃標的
09 為系爭土地，而系爭土地位於開放空間，有現場照片可稽
10 （原審卷第175頁），堪認上訴人於承租時已知悉系爭土地
11 僅為系爭大廈基地之空地，現況為A部分土地上有造景花
12 園，B部分土地上有格紋地面，自得自行評估是否承租，即
13 無因系爭契約第1條之記載而陷於錯誤之情事，是上訴人辯
14 稱伊受詐欺訂立租賃契約，該契約經伊撤銷締約之意思表示
15 而自始無效云云，尚難採信。被上訴人就兩造間租賃契約既
16 無詐欺情事，上訴人不得依民法第92條第1項規定，撤銷訂
17 立租賃契約之意思表示，兩造間之租賃契約仍屬有效。

18 3.被上訴人有以合於所約定使用收益之租賃物，交付上訴人，
19 上訴人不得依民法第435條規定，請求減少租金，或依民法
20 第226條、第256條規定解除契約：

21 (1)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並
22 應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，
23 民法第423條定有明文。然此所謂合於所約定使用、收益之
24 租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態
25 為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問
26 （最高法院96年度台上字第1415號、84年度台上字第333號
27 判決意旨參照）。又所謂合於約定使用、收益之狀態，應以
28 當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其
29 認定之標準。

30 (2)依前所述，系爭契約第1條記載租賃標的為可停3部車之空
31 間，而依現場照片（原審卷第175頁）可見，被上訴人交付

予上訴人使用之系爭土地，亦有可停3部車之空間，且系爭土地位於開放空間，上訴人於承租時已知悉現況為A部分土地上有造景花園，B部分土地上有格紋地面等情，均如前述，則A部分土地現狀，乃客觀存在之事實，於兩造訂立租賃契約前後並無任何改變，上訴人既對A部分土地現狀，無不知之理，卻仍決定以被上訴人開具之條件承租，足認兩造間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀認知，係被上訴人交付可停3部車之空間，而非實際上可停3部車之車位，自應認被上訴人已交付合於所約定使用、收益之租賃物，兩造復未於系爭租約就租賃標的是否應由被上訴人施作A部分土地至可實際停車等節為任何約定，自不得因上訴人未達到實際在A部分土地停車之效果，遽認被上訴人違反兩造約定，是上訴人辯稱被上訴人未依民法第423條規定，提供合於約定之可停3部車輛之法定停車位予伊使用云云，尚非可採。被上訴人既有以合於所約定使用收益之租賃物，交付上訴人，難認有何民法第435條租賃物一部滅失情事，亦無民法第226條自始給付不能，上訴人不得依民法第435條規定，請求減少租金，或依民法第226條、第256條規定解除契約。

4.系爭契約未經上訴人於000年0月間終止：

- (1)上訴人辯稱因第三人以停車位土地涉及侵占其土地權益，不斷騷擾承租伊建物之樂奕診所，伊請被上訴人處理而未獲置理，只好委請廠商將A段土地花圃內縮，並終止系爭契約云云，固據證人即樂奕診所院長陳芳雯證稱：當時有第三人對停車位主張違法占用就一直來診所，並說花圃跟停車位前有10幾公分是他們的，後來上訴人花費費用將該部分內縮等語（原審卷第284頁）。惟系爭契約第1條係記載可停3部車之空間，並未明確約定面積，且被上訴人係本於管理系爭大廈共用部分即坐落系爭334地號土地如附圖所示A、B部分，而與上訴人訂立租賃契約，難認會出租第三人之土地，是被上訴人稱證人所述10幾公分部分之土地非系爭契約之租賃標的，應屬可採。第三人既非就系爭契約之租賃標的主張權

01 利，尚無民法第436條情事，上訴人辯稱伊得終止系爭契
02 約、請求減少價金云云，已屬無據。

03 (2)況按非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人
04 時，發生效力，民法第95條第1項定有明文。所謂達到，係
05 指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解
06 其內容之客觀狀態而言（最高法院96年度台上字第2792號裁
07 定意旨參照）。查上訴人雖辯稱系爭契約經伊於000年0月間
08 終止云云，並提出台北敦南郵局第83號存證信函為憑（原審
09 卷第185、196至198頁），而該存證信函雖提及診所遭人滋
10 事管委會未處理等情，惟未有終止系爭契約之表示，且該存
11 證信函係於系爭契約109年12月31日租期屆滿後之111年1月2
12 8日所寄送，自不生終止系爭契約之效力，是上訴人辯稱系
13 爭契約經伊於000年0月間終止云云，並非可採。

14 5.被上訴人得依系爭契約第3條、第4條約定，請求上訴人給付
15 積欠之租金19萬5000元：

16 (1)依系爭契約第2條約定：「租賃期間甲乙雙方洽訂為1年即自
17 109年11月起至109年12月31日止」、第3條約定：「租金每
18 月1萬5000元整」、第4條約定：「租金應於每月5日前支
19 付，乙方不得藉詞拖延」（原審卷第19頁）。又按租賃定有
20 其限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項
21 定有明文。

22 (2)查系爭契約並無上訴人得於租期屆滿前終止租約之約定（原
23 審卷第33頁），則上訴人縱自109年4月起未再使用系爭土
24 地，然其辯稱系爭契約自始無效，被上訴人未交付合於所約
25 定使用收益之租賃物，伊得請求減少價金、終止或解除系爭
26 契約等節，均非可採，已如前述，自仍有給付於約定租期內
27 租金之義務，上訴人辯稱伊得主張同時履行抗辯，拒絕給付
28 租金，被上訴人不得再請求伊給付租金云云，要屬無據。而
29 被上訴人已提出其收受上訴人給付租金之匯款交易明細（本
30 院卷第153至183頁），觀之該交易明細，上訴人於108年11
31 月底之後即未再給付租金，是被上訴人主張上訴人自108年1

01 2月1日起至109年12月31日止（合計13個月），均未按月給
02 付1萬5000元租金，共積欠伊租金19萬5000元（ $1,5000 \times 13 =$
03 $195,000$ ），應屬可採，則被上訴人依系爭契約第3條、第4
04 條約定，請求上訴人給付積欠之租金19萬5000元，即屬有
05 據。

06 6.被上訴人依系爭契約第5條約定、民法第455條、第767條第1
07 項前、中段規定，請求上訴人拆除地上物騰空返還系爭土
08 地，及依民法第179條規定請求給付相當於租金之不當得利1
09 8萬元，均屬無據：

10 (1)依系爭契約第5條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同
11 意繼續出租外，應即日將租賃法定車位誠心按照原狀遷空交
12 還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利」（原審卷第33
13 頁）。又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求
14 返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。承租人於租
15 賃關係終止後，應返還租賃物。無法律上之原因而受利益，
16 致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其
17 後已不存在者，亦同，民法第767條第1項前段、中段、第45
18 5條前段、第179條固有明定。惟按以無權占有為原因，請求
19 返還所有物，或請求返還租賃物，並請求給付相當於租金之
20 不當得利，原告就被告占用其所有物或租賃物受有利益，致
21 原告受有損害等事實，應負舉證責任。

22 (2)查依系爭契約第2條約定，租賃期間至109年12月31日止屆
23 滿，惟上訴人否認其於租期屆滿後仍占用系爭土地，則被上
24 訴人就上訴人仍占用系爭土地之事實，應負舉證責任。被上
25 訴人雖主張系爭土地原為水泥地面，天天富羅餐廳承租後，
26 於98年間施作為造景花園，嗣容浩公司自000年0月間向伊承
27 租後，將B部分土地原造景花園改為格紋地面，A部分土地仍
28 為造景花園，並繳納3萬元保證金，擔保於租期屆滿時將系
29 爭土地回復至98年間之水泥地面，自000年0月間起，由上訴
30 人繼受容浩公司承租人之權利義務，上訴人自應於租期屆滿
31 時將系爭土地回復至水泥地面云云。惟依容浩公司匯款交易

明細（本院卷第137頁），僅能認容浩公司於000年0月間租賃契約初始繳納3萬元，亦可能係押租金，非必為擔保於租期屆滿時將系爭土地回復至水泥地面。且容浩公司與上訴人之法定代理人縱同屬一人，但兩間公司法律上仍為不同人格，容浩公司原有之租賃契約並非當然由上訴人繼受承租人之權利義務，況依LINE對話紀錄內容，容浩公司向被上訴人表示租賃契約書要重新寫，其期租約至107年3月31日止，自107年4月1日由上訴人簽約等語（本院卷地151頁），亦係表示由上訴人重新與被上訴人訂立租賃契約，是被上訴人主張上訴人繼受容浩公司租賃契約，並非可採。又上訴人自107年4月1日起與被上訴人訂立租賃契約，依被上訴人上開所述及GOOGLE街景照片（本院卷第187至189頁），可知上訴人於107年4月1日承租時之原狀即為A部分土地上有造景花園，B部分土地上有格紋地面，至109年12月31日租期屆滿並無改變，上訴人亦否認有何承諾租期屆滿時將系爭土地回復至水泥地面乙節，則被上訴人主張上訴人應依系爭契約第5條約定於租期屆滿時將系爭土地回復至98年間之水泥地面，尚無足採。

(3)被上訴人另主張上訴人於租期屆滿，仍在A部分土地植栽、在B部分土地停車，持續為排他之管理使用云云，然為上訴人所否認。證人即被上訴人僱用之管理員陳素芬雖證稱：伊有看過上訴人於111年6、7月間請人去整理花圃造景（原審卷第294頁），惟依被上訴人所提111年3月之GOOGLE街景照片上，A部分土地右下角雖無植栽（原審卷第251頁），現場照片上，A部分土地右下角雖有植栽（原審卷第253至255頁），然該現場照片並無拍攝日期，亦無法確認係由何人種植植栽，是尚難以此遽認證人所述上訴人於111年6、7間請人整理花圃造景，係在A部分土地種植植栽，且A部分土地原即為在開放空間之造景花園，單純整理花圃，亦難認係為排他之管理使用。證人陳素芬另證稱：伊有拍攝照片，樂奕診所院長的司機、看診的人有在B部分土地停車（原審卷第294

頁），而證人雖提出自111年4月日起至同年12月止之LINE對話紀錄（原審卷第297至315頁），惟其上傳之B部分土地停車照片並無拍攝日期，被上訴人亦未舉證證明該等車輛係上訴人所有或由上訴人停放，B部分土地係在開放空間，任何人均有可能停車，是尚難以證人證詞及上開照片，遽認上訴人就B部分土地為排他之管理使用。此外，被上訴人復未能舉證證明上訴人於租期屆滿後仍占用系爭土地，上訴人亦無將系爭土地回復至水泥地面之義務，則被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地云云，要非可採。上訴人既未無權占有系爭土地，被上訴人依系爭契約第5條約定、民法第455條、第767條第1項前、中段規定，請求上訴人拆除地上物騰空返還系爭土地，及依民法第179條規定，請求上訴人給付自111年1月起至同年12月止相當於租金之不當得利18萬元，以及自111年1月5日起按月給付1萬5000元相當於租金之不當得利，均屬無據。

7.被上訴人得依系爭契約第9條約定，請求上訴人給付賠償律師費用6萬元：

(1)依系爭契約第9條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（原審卷第33頁）

(2)查上訴人未依約給付租金，已如前述，顯有違約情事，而被上訴人因本件訴訟支出律師費用6萬元，有律師出具之收據附卷可稽（原審卷第73頁），則被上訴人依前揭約定，請求上訴人賠償律師費用6萬元，即屬有據。

8.上訴人之抵銷抗辯，並非可採：

(1)上訴人辯稱兩造之租賃契約經伊依民法第92條規定，撤銷締約之意思表示而自始無效，伊得依民法第179條規定，請求被上訴人返還已付租金30萬元云云。惟上訴人非因受詐欺訂立租賃契約，不得依上開規定，撤銷意思表示，兩造間之租賃契約仍屬有效等情，已如前述，上訴人自不得請求被上訴人返還已付租金30萬元。

01 (2)上訴人辯稱系爭契約租期屆滿後，伊得依押租金契約，請求
02 被上訴人返還押租金3萬元云云。而兩造雖不爭執容浩公司
03 於000年0月間給付被上訴人3萬元，並有匯款交易明細可稽
04 （本院卷第137頁），然容浩公司與上訴人法律上仍為不同
05 人格，縱上開3萬元為押租金性質，亦非當然由上訴人繼受
06 押租金契約之權利義務，是上訴人辯稱伊得請求返還該3萬
07 元，尚非可採。

08 (3)上訴人辯稱因第三人以停車位土地涉及侵占其土地權益，伊
09 催告被上訴人處理而未獲置理，只好委請廠商將A段土地花
10 圃內縮，有自行修繕租賃物之必要，伊得依民法第430條規
11 定，請求被上訴人償還修繕費用3萬9900元云云。惟上訴人
12 所述第三人主張權利之10幾公分部分土地非系爭契約之租賃
13 標的，已如前述，上訴人縱將該部分內縮，亦非修繕本件租
14 賃物，不得依民法第430條規定，請求被上訴人償還修繕費
15 用，是上訴人此部分請求，亦屬無據。

16 (4)上訴人辯稱系爭土地無法停放3部車輛，自始給付不能，伊
17 得依民法第226條規定，請求被上訴人賠償租賃物無法使用
18 之損害36萬元或39萬元云云。惟被上訴人有以合於所約定使
19 用收益之租賃物，交付上訴人，業如前述，即已依債之本旨
20 履行，尚無給付不能之債務不履行，上訴人自不得依民法第
21 226條規定，請求被上訴人賠償損害。

22 (5)從而，上訴人前揭請求均屬無據，其對被上訴人自無上開各
23 項債權，無從與被上訴人之請求為抵銷，是上訴人之抵銷抗
24 辯，均非可採。

25 9.綜上，被上訴人依系爭契約第3條、第4條、第9條約定，請
26 求上訴人給付積欠之租金19萬5000元及賠償律師費用6萬元
27 合計25萬5000元，應屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。

28 (二)反訴部分：

29 上訴人主張系爭契約自始無效，伊得請求被上訴人返還已給
30 付租金之不當得利30萬元，及請求返還押租金3萬元，合計3
31 3萬元；又系爭契約經伊終止或解除，伊得以已付租金30萬

元扣除B部分土地之租金，故伊無法使用A部分土地得請求減少租金並返還溢付租金及賠償損害22萬2208元或18萬1024元，分別加計伊得請求被上訴人返還之押租金3萬元、償還修繕費用3萬9900元，被上訴人應給付29萬2108元或25萬0924元予伊云云。惟上訴人不得請求被上訴人返還已付租金30萬元、押租金3萬元、修繕費用3萬9900元，已如前述，上訴人辯稱被上訴人未依民法第423條規定，提供合於約定之可停3部車輛之法定停車位予伊使用，第三人以停車位土地涉及侵占其土地權益，伊得依民法第435條、第436條規定請求減少租金，或依民法第226條規定請求賠償損害，均非可採，亦如前述。則上訴人先位依民法第179條規定、押租金契約約定，請求被上訴人給付33萬元；備位依民法第226條、第430條、第435條、第436條規定、押租金契約，先請求被上訴人給付29萬2108元，後請求被上訴人給付25萬0924元，均屬無據。

六、綜上所述，被上訴人本訴依系爭契約第3條、第4條、第9條約定，請求上訴人給付25萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年1月22日（送達證書見原審卷第85頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴判決，並為假執行之宣告，則無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人反訴先位依民法第179條規定、押租金契約約定，請求被上訴人給付33萬元本息；備位依民法第226條、第430條、第435條、第436條規定、押租金契約，備位(一)聲明請求被上訴人給付29萬2108元本息，備位(二)聲明請求被上訴人給付25萬0924元本息，為無理由，應予駁回。上訴人之反訴受敗訴判決，其假執行之聲請

01 即失所依據，應併予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
03 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，
05 反訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第
06 1項、第450條、第79條，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
08 民事第六庭 審判長法 官 林瑋桓

09 法 官 翁偉玲

10 法 官 蕭清清

11 上訴人不得上訴。

12 被上訴人如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最
13 高法院提起上訴，但須經本院之許可。

14 提起上訴應於收受送達後20日內向本院提起上訴狀同時表明上訴
15 理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補
16 提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；
17 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
18 人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文
19 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
21 書記官 林家鉉