

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第654號

上訴人 陳宏鑫

陳世杰

共同

訴訟代理人 林長泉律師

上訴人 余惠娟

訴訟代理人 張有捷律師

被上訴人 鄭冠佑

沈汀君

蕭春進

陳明宏

吳文山

共同

訴訟代理人 柏有為律師

施旻孝律師

林聖峰律師

上列當事人間請求排除妨礙等事件，上訴人對於中華民國107年7月10日臺灣臺北地方法院106年度訴字第47號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於109年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾附表4所示本息，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。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔四分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 被上訴人鄭冠佑、沈汀君、蕭春進、陳明宏、吳文山（下合
03 稱被上訴人，鄭冠佑以次4人並合稱鄭冠佑等4人，單指一人
04 則逕稱其姓名）在本院基於在原審主張所承租使用之坐落新
05 北市○○區○○○段○○○○段00地號土地（下稱系爭土
06 地），因出入口遭封阻而受損害之基礎事實，追加依民法第
07 184條第1項後段規定請求上訴人陳宏鑫、陳世杰、余惠娟
08 （下合稱上訴人，陳宏鑫以次2人並合稱陳宏鑫等2人，單指
09 一人則逕稱其姓名）賠償損害（見本院卷一第656頁），依
10 民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，
11 尚無不合，應予准許。

12 貳、實體方面

13 一、被上訴人主張：伊均係以園藝植栽、花卉種植等景觀工程為
14 業，於民國105年2月1日與余惠娟簽訂土地租賃契約（下稱
15 系爭租約），分租使用系爭土地特定區域，作為種植、圍放
16 園藝樹木、花卉，及置放相關花盆資材、設備機具所需，租
17 賃期間為105年2月1日至108年1月31日。詎系爭土地所有權
18 人陳宏鑫於105年8月16日指示陳世杰將系爭土地對外出入唯
19 一大門之遙控器更換、加鐵鍊上鎖，並於出入口停放轎車阻
20 礙進出。伊因無法進入承租範圍養護園藝花卉，期間更經歷
21 同年9月梅姬颱風肆虐，造成林木器械傾倒、毀壞等災情，
22 致伊分別受有如附表1編號1至5各編號所示「園藝資材」及
23 「非植物性材料工具」（下稱系爭園藝資材及工具）損害。
24 又上訴人一方面阻撓伊使用承租之系爭土地，他方面復要求
25 伊按期繳付租金，致伊另受有如附表2（同原判決附表7）租
26 金繳納之損害。爰（一）依民法第184條第1項前段、後段、第2
27 項及同法第185條第1項規定，請求擇一判命陳宏鑫等2人連
28 帶賠償附表1編號1至5「合計」欄（同原判決附表4）、附表2
29 「合計」欄所示金額，並加計法定遲延利息；（二）依民法第18
30 4條第1項前段、後段、第2項規定，及同法第227條第1項、
31 第2項規定及系爭租約約定，請求擇一判命余惠娟賠償附表1

01 編號1至5、附表2「合計」欄所示金額及法定遲延利息。又
02 伊已各自於106年5月12日終止與余惠娟系爭租約，爰另依系
03 爭租約第4條約定，請求余惠娟分別給付如附表3所示押租金
04 （下稱系爭押租金）予伊，並均加計法定遲延利息等語（被
05 上訴人逾附表1編號1至5、附表2「合計」欄、附表3所示金
06 額本息之請求，經原審判決駁回，未據被上訴人上訴，非本
07 院審理範圍）。

08 二、陳宏鑫等2人辯以：占有並非民法第184條第1項前段規定之
09 權利，被上訴人以占有受侵害為由，依該規定請求伊賠償損
10 害，並非有據。又伊將系爭土地大門上鎖、更換遙控器係為
11 避免系爭土地再遭他人棄置廢棄物，乃本於系爭土地所有權
12 人權利之正當行使，應無不法或故意、過失可言。伊已將新
13 門鎖及遙控器交付余惠娟，被上訴人如認有進出系爭土地之
14 必要，應依系爭租約請求余惠娟交付遙控器及鑰匙，與伊無
15 涉，況伊其後亦一再通知被上訴人可找時間至系爭土地澆
16 花。又伊已於105年8月25日終止與余惠娟間租賃契約（下稱
17 系爭上訴人間租約），被上訴人自無從再本諸占有連鎖之法
18 律關係，向伊主張有權占有系爭土地，亦不得據以主張伊前
19 開行為違反占有應受保護之法律規定。又被上訴人並未舉證
20 證明於105年8月16日伊將大門上鎖、更換遙控器時，確有系
21 爭園藝資材及工具置放系爭土地，且放置者均屬新品，其所
22 為如附表1編號1至5所示金額之請求，不應准許。再系爭園
23 藝資材及工具應係被上訴人所屬公司所有，並非被上訴人個
24 人財產，公司對伊縱有侵權行為損害賠償請求權，亦已罹於
25 2年時效，伊得對受讓該債權之被上訴人為時效抗辯等語。

26 余惠娟則以：占有之性質至多僅為「權能」，非民法第184
27 條第1項前段所規定之權利。被上訴人涉嫌違反廢棄物清理
28 法及系爭租約約定，對伊構成侵權行為，其起訴違反誠信、
29 濫用權利，應予駁回。又被上訴人主張之損害，均係可歸責
30 於己之事由所致，應自行承擔，被上訴人依臺北市園藝花卉
31 商業同業公會（下稱園藝商公會）鑑定結果所主張之損害賠

01 償金額，因未經鑑定人具結，且未留存錄影、照片，應無證
02 據能力。又更換遙控器、上鎖均係陳宏鑫等2人所為，與伊
03 無涉，伊以個人名義向陳世杰承租系爭土地，並經其同意，
04 再出租予被上訴人，並非固有意義之轉租，不得要求伊負賠
05 償之責。再經伊留置於系爭土地之被上訴人物品，業經被上
06 訴人夥同訴外人潘富中、張芳鎔搶奪、強盜一空，被上訴人
07 自無附表1編號1至5所示損害可言。系爭土地仍有地上物未
08 拆除、污染未除去，系爭土地既尚未回復原狀，被上訴人不
09 得請求返還系爭押租金等語，資為抗辯。

10 三、被上訴人於原審先位聲明請求：(一)上訴人應連帶給付被上訴
11 人如附表1編號1至5「合計」欄、原判決附表6所示金額，及
12 其中附表1編號1至5金額部分自105年8月16日起，原判決附
13 表6金額部分自107年4月25日（原審變更訴訟聲明暨綜合言
14 詞辯論意旨續(一)狀送達翌日，見原審卷三第65至69頁）起，
15 均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)余惠娟應給付被
16 上訴人如附表3所示金額，及均自106年12月22日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息。另備位聲明：(一)陳宏鑫等2人應
18 連帶給付如上開先位聲明(一)所示本息。(二)余惠娟應給付如上
19 開先位聲明(一)所示本息。(三)前兩項請求如任一上訴人為給付
20 時，其餘上訴人於給付之範圍內，免除給付責任。(四)余惠娟
21 應給付如上開先位聲明(二)所示本息，並均陳明願供擔保請准
22 宣告假執行。原審判決：(一)陳宏鑫等2人應連帶給付被上訴
23 人如附表1編號1至5、附表2「合計」欄（列）所示金額，及
24 其中附表1編號1至5「合計」欄金額部分自106年1月10日
25 起，附表2「合計」欄金額部分自同年12月22日起，均至清
26 償日止，按年息5%計算之利息。(二)余惠娟應給付被上訴人
27 如上開(一)所示金額，及其中附表1編號1至5「合計」欄金額
28 部分自106年1月7日起，附表2「合計」欄金額部分自同年12
29 月22日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前兩
30 項請求如任一上訴人為給付時，其餘上訴人於給付之範圍
31 內，免除給付責任。(四)余惠娟應給付被上訴人如附表3所示

01 金額，及均自106年12月22日起至清償日止，按年息5%計算
02 之利息。並依兩造聲請，為附條件准、免假執行之宣告，另
03 駁回被上訴人其餘之訴及假執行聲請。上訴人就其敗訴部分
04 不服提起上訴，陳宏鑫等2人上訴聲明：(一)原判決不利陳宏
05 鑫等2人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴
06 (含追加)及假執行之聲請均駁回；余惠娟上訴聲明：(一)原
07 判決不利余惠娟部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一
08 審之訴(含追加)及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯
09 聲明：上訴駁回。

10 四、被上訴人主張陳宏鑫為系爭土地共有人之一(權利範圍12分
11 之1)，並由陳世杰於105年2月1日與余惠娟簽訂系爭上訴人
12 間租約，將系爭土地出租予余惠娟，租期自105年2月1日起
13 至108年1月31日止，每月租金新臺幣(下同)15萬元；同日
14 余惠娟另與被上訴人簽訂系爭租約，被上訴人各自承租系爭
15 土地特定範圍，並約定與系爭上訴人間租約相同之租賃期
16 間，被上訴人已分別交付如附表3所示系爭押租金予余惠
17 娟，嗣陳宏鑫於105年8月16日指示陳世杰將系爭土地對外出
18 入唯一大門之遙控器更換、加鐵鍊上鎖、停放兩部汽車等
19 情，有系爭土地登記謄本(見原審卷一第107頁)、系爭租
20 約(見原審卷一第32至36頁)、現場照片(見原審卷一第37
21 至41頁)、系爭上訴人間租約(見原審卷一第225至227頁)
22 等件為證，且為上訴人所未爭執，自堪信為真實。

23 五、本院之判斷：

24 (一)被上訴人得依民法第184條第2項、第185條第1項前段規定，
25 請求陳宏鑫等2人連帶給付如附表1編號1至4、編號5-1「合
26 計」欄所示金額：

27 1.被上訴人得依民法第184條第2項、第185條第1項前段規定，
28 請求陳宏鑫等2人連帶賠償：

29 (1)按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
30 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。

31 民法第184條第2項、第185條第1項前段定有明文。次按占有

01 固為事實，並非權利，但究屬財產之法益，民法第960條至
02 第962條且設有保護之規定，侵害之，即屬違反法律保護他
03 人之規定，侵權行為之違法性非不具備，自應成立侵權行為
04 （最高法院74年度台上字第3784號、88年度台上字第1424號
05 判決意旨參照）。查陳宏鑫為系爭土地共有人之一，由陳世
06 杰出面與余惠娟於105年2月1日簽訂系爭上訴人間租約，將
07 系爭土地出租予余惠娟，同日余惠娟另與被上訴人簽訂系爭
08 租約，系爭上訴人間租約、系爭租約租賃期間均為105年2月
09 1日至108年1月31日等情，業經本院認定如前揭四所述，是
10 於系爭租約存續期間，被上訴人因陳宏鑫同意由陳世杰將系
11 爭土地出租予余惠娟，其等復經余惠娟之同意（基於系爭租
12 約）管領系爭土地特定範圍，而得適法就其管領部分為使
13 用、收益（民法第952條），並受民法物權編第10章相關規
14 定之保護。陳宏鑫等2人於105年8月16日共同以更換大門遙
15 控器、加鐵鍊上鎖之方式，排除、妨害被上訴人就系爭土地
16 承租部分之實力支配，揆諸前揭說明，自係共同違反保護他
17 人之法律，應就被上訴人因此所生損害，負連帶賠償之責。
18 又占有係對物為支配、排除他人干涉之事實上管領力，被上
19 訴人因陳宏鑫等2人前揭四所示行為，已無從對其承租之特
20 定範圍支配、排除他人干涉而喪失占有，是縱如陳宏鑫等2
21 人所述，被上訴人仍得與其聯繫後入內澆花，惟此非本於被
22 上訴人系爭租約權利之行使，而係經陳宏鑫等2人之同意之
23 短時間停留，故不影響陳宏鑫等2人有侵害被上訴人占有法
24 益之認定。

25 (2)雖陳宏鑫等2人辯稱：伊已終止系爭上訴人間租約，被上訴
26 人不得對其主張合法占有之利益云云。惟查：

27 ①陳宏鑫等2人主張系爭上訴人間租約業經終止，係以105年8
28 月25日存證信函為其論據，然查該函僅表明「…限收函3日
29 內，提出有效方法改善，若不從，則請余女士搬走、撤離，
30 並恢復土地原貌」等語（見原審卷一第61至62頁），意在催
31 告余惠娟改善，並未明確表明余惠娟未於「3日內提出有效

方法改善」時系爭上訴人間租約即時終止，且於該存證信函所定期限屆至後，亦未見陳宏鑫等2人通知余惠娟辦理退租、返還押租金等事宜，益徵其時陳宏鑫等2人並無立即終止系爭上訴人間租約之真意。況陳宏鑫等2人亦未說明其上開終止契約符合何項約定或法定終止之事由，更難認系爭上訴人間租約已經陳宏鑫等2人以前開存證信函合法終止。

②至陳宏鑫等2人主張105年9月間與余惠娟另有明示、默示終止系爭上訴人間租約合意，則為余惠娟所否認。查其所舉證人陳永川證稱並未親自聽聞陳宏鑫等2人所稱終止租約之對話內容（見本院卷二第281至282頁），並不能證明上訴人間租約業經合意終止。另其所稱余惠娟未繳納105年9月以後租金等情，則經余惠娟辯稱僅係其忘記交代訴外人談惠民匯款等語（見本院卷二第283頁），審諸余惠娟始終主張未與被上訴人間終止系爭租約（見本院卷三第248頁），復未曾與陳宏鑫等2人辦理退租事宜，自亦難認系爭上訴人間租約已因余惠娟未繳納租金而默示終止。

③況查陳宏鑫等2人不法侵害被上訴人占有法益之時間為105年8月16日，自不因其嗣後主張終止租約而影響已成立之侵權行為；其等之侵害法益行為所生之危險防免義務（詳後述(4)），亦不因其終止系爭上訴人間租約而解免，至陳宏鑫等2人前開抗辯是否影響其故意、過失或損害賠償額之認定，則屬另事（詳後），與其不法性認定無涉。

(3)陳宏鑫等2人復辯稱其將系爭土地大門上鎖、更換遙控器及停車係為避免系爭土地再遭他人棄置廢棄物，為所有權之合法行使。惟查：

①按法律之目的在維持及確保社會平和，故權利受侵害或不克實現時，當事人應訴諸公權力，由司法機關依民事訴訟法、強制執行法所規定之法定程序排除侵害或實現權利，原則上不許以侵害他人權益之方式遂行私力救濟，僅於公權力救濟緩不濟急時，在一定要件下例外容許權利人自力救濟，是民法就此乃設正當防衛、緊急避難、自助行為等相關規定（民

法第149條至152條規定參照）。與前述法定要件不符之自力救濟行為，仍無從阻卻其違法性。

②查上訴人主張疑遭棄置廢棄物之事實，係以陳宏鑫於105年3月間通知訴外人深坑石材有限公司出面說明之存證信函（見原審卷一第228頁），同年5月間回填、堆置廢棄物照片（見原審卷一第128頁），及同年8月3日發現系爭土地遭開挖3個洞照片（見原審卷一第264至266頁、第268頁）為其論據，然陳宏鑫等2人以前揭妨阻被上訴人進入系爭土地之方式侵害被上訴人占有之行為，則係同年8月16日所為，顯難認陳宏鑫等2人係就被上訴人「現時」不法侵害之防衛，或為避免其財產之「急迫危險」而侵害被上訴人之占有，與民法第149條、第150條所規定之正當防衛、緊急避難要件皆有未合。又陳宏鑫等2人對被上訴人占有之侵害，亦未舉證證明其符合民法第151條但書所規定「不及受法院或其他有關機關援助，並非於其時為之，則請求權不得實行或其實行顯有困難者」要件，事後亦未曾依同法第152條第1項規定即時向法院聲請處理，揆諸前揭說明，自無從阻卻其侵害被上訴人占有法益之不法性。

(4)雖陳宏鑫等2人再辯稱：伊已將新門鎖、遙控器交付佘惠娟，其與被上訴人間並無租賃關係，被上訴人應向佘惠娟請求交付。惟：

①按凡因自己之行為致有發生一定損害之危險者，即負有防範危險發生之義務，如依其情形應防範而未予防範，致生他人之損害，其不作為與損害間有相當因果關係者，亦應負侵權行為損害賠償責任（最高法院101年度台上字第526號判決意旨參照）。次按侵權行為損害賠償責任之行為人所必須具有「故意」或「過失」主觀意思要件中之「過失」，係以行為人是否已盡善良管理人之注意義務為認定之標準，亦即行為人所負者，乃抽象輕過失之責任（最高法院96年度台上字第35號判決意旨參照）。又善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否

01 能預見並避免或防止損害結果之發生。

02 ②查陳宏鑫等2人與被上訴人間固無租賃關係，然陳宏鑫等2人
03 於105年8月16日所為侵害被上訴人占有之行為，已使被上訴
04 人喪失對系爭土地承租部分之事實上管領力，則就被上訴人
05 置於系爭土地之系爭園藝資材及工具，因喪失占有而無法適
06 切維護、管理，可能發生枯萎或其他損害之危險，自有防範
07 之義務。陳宏鑫等2人未積極聯繫被上訴人，以回復被上訴
08 人占有系爭土地承租範圍之狀態，難認已盡善良管理人注意
09 義務，其徒以其已將大門遙控器、門鎖鑰匙交予佘惠娟，被
10 上訴人應自行向佘惠娟索取為辯，無從解免其侵權行為之
11 責。

12 2.被上訴人得請求陳宏鑫等2人連帶賠償附表1編號1至4、編號
13 5-1所示金額：

14 (1)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
15 債權人所受損害及所失利益為限。民法第216條第1項定有明
16 文。被上訴人主張陳宏鑫等2人侵害其就系爭土地之占有，
17 致其等無法進入承租範圍養護園藝花卉，期間更經歷105年
18 9月梅姬颱風肆虐，造成林木器械傾倒、毀壞等災情，致伊
19 分別受有系爭園藝資材及工具之損害等情，業經原審囑託
20 園藝商公會鑑定，製有鑑價報告（見原審卷一第328至348
21 頁，下稱系爭鑑定報告）可憑，堪信為真實。

22 (2)又民事訴訟法並未規定鑑定人或鑑定團體於鑑定過程應踐行
23 攝影、錄影程序，系爭鑑定報告係園藝商公會於原審106年3
24 月16日下午現場勘驗時會同兩造共同前往系爭土地，現場估
25 驗後所製作（見原審卷一第211、212頁、第328頁），並將
26 相關園藝資材、工具單價編號列出，逐一將各編號園藝資
27 材、工具所在標示於現場配置圖，另於備註欄說明鑑定方法
28 （見原審卷一第330至348頁），其鑑定乃公開、明確且有所
29 依憑，而園藝商公會係經法院囑託，對園藝資產狀況評定、
30 價格估算具專業之團體，無任何事證足認該鑑定團體有何偏
31 頗之虞，其鑑定結果自屬可信。上訴人徒以系爭鑑定報告未

01 提出照片、錄影，質疑系爭鑑定報告之內容，難認有據。再
02 「法院認為必要時，得囑託機關、團體或商請外國機關、團
03 體為鑑定或審查鑑定意見。其須說明者，由該機關或團體所
04 指定之人為之」「本目關於鑑定人之規定，除第334條及第3
05 39條外，於前項情形準用之」。民事訴訟法第340條定有明
06 文。本件原審係依民事訴訟法第340條第1項規定囑託園藝商
07 公會團體為鑑定，揆諸前揭說明，自無須適用同法第334條
08 關於鑑定人具結之規定。余惠娟抗辯系爭鑑定報告未經鑑定
09 人具結，故無證據能力云云，自非可採。再上訴人一再辯稱
10 被上訴人已將系爭園藝資材及工具載往他處，花卉植物並無
11 毀損，並提出照片為證（見本院卷二第315至319頁），然查
12 系爭鑑定報告係依106年3月16日時系爭園藝資材及工具之狀
13 況為評估，細繹其鑑定內容，僅認定相關植栽「部分」毀
14 損，絕大多數則認定毀損比例偏低（見原審卷一第330至348
15 頁），是被上訴人其後於106年4月25日至同年5月3日間取回
16 改置他處者（詳後述(四)3.），係已完成鑑定之系爭園藝資材
17 及工具，自不影響系爭鑑定報告所認定之損害金額。又經系
18 爭鑑定報告認定毀損比例偏低之植物、花卉，於移植他處生
19 長狀況良好，亦不足以影響系爭鑑定報告關於其中毀損植栽
20 之認定。

21 (3)雖上訴人抗辯並質疑系爭園藝資材及工具非被上訴人所有，
22 應為其等所屬公司之資產云云。然查，系爭租約均係以被上
23 訴人名義與余惠娟訂立，被上訴人為實際實力支配承租範圍
24 土地之人，是放置於該範圍之系爭園藝資材及工具，即應推
25 定為占有該等動產之被上訴人為所有人，況被上訴人亦已提
26 出鴻元景觀工程有限公司、草原野景觀工程有限公司、菁彩
27 景觀設計有限公司、觀景景觀工程有限公司確認系爭園藝資
28 材及工具權屬之股東會會議記錄、證明書為憑（見本院卷二
29 第331至375頁），上訴人未能舉反證推翻上開占有外觀之權
30 利歸屬推定及被上訴人所為舉證，其抗辯難認可採。又上訴
31 人於原審原未爭執系爭園藝資材及工具之權屬，是被上訴人

01 因上訴人於本院審理時上開抗辯所生舉證之必要，而提出前
02 開書證，顯非可歸責於被上訴人，於法自無不合（民事訴訟
03 法第447條第1項第5款規定參照）。再系爭園藝資材及工具
04 既為被上訴人所有，則陳宏鑫等2人抗辯：被上訴人所屬公
05 司對其損害賠償請求權已罹於時效，被上訴人受讓該債權亦
06 已罹於時效，伊得為時效抗辯云云，更非有據。

07 (4)陳宏鑫等2人抗辯曾通知吳文山之兄吳碧山至系爭土地澆花
08 部分：

09 ①按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
10 金額，或免除之；被害人之代理人或使用人與有過失者，並
11 準用前開規定。此觀民法第217條第1項、第3項規定自明。
12 查陳宏鑫等2人辯稱曾經由陳世杰配偶多次通知吳文山之兄
13 吳碧山至系爭土地承租部分澆水，業據提出line對話記錄及
14 對話錄音光碟為憑（見原審卷一第272頁至278頁、本院卷三
15 第9至59頁），且為被上訴人並不爭執（見本院卷三第207
16 頁），應堪信真實。又吳碧山為吳文山之兄（見本院卷二第
17 384頁），觀諸前開對話內容，吳碧山確曾於105年12月19日
18 前多次前往系爭土地澆水（見本院卷三第21至27頁錄音譯
19 文），衡情可推認其確係有權限進入系爭土地管理吳文山所
20 有系爭園藝資材及工具之人，應為吳文山就前開動產之占有
21 輔助人（民法第942條參照），並為吳文山之使用人。陳宏
22 鑫等2人就系爭土地園藝植物之照護與吳碧山聯繫，如可確
23 實履行，當可適度減少吳文山之損害，然吳文山之使用人吳
24 碧山於105年12月19日後即未適切轉達或依例前往澆水，於
25 吳文山損害之擴大，自有相當因果關係，為與有過失。審酌
26 吳文山自105年8月16日即遭陳宏鑫等2人排除占有，吳碧山
27 迄同年12月19日後始未再依上訴人通知至系爭土地澆花，系
28 爭鑑定報告係就106年3月16日現場勘驗結果進行估價鑑定，
29 吳文山主張之園藝資材損害非僅缺乏灌溉所致等各情，認就
30 陳宏鑫等2人之損害賠償金額，以減免20%為適當，是吳文
31 山就其損害所得請求賠償之金額，應如附表1編號5-1「合

計」欄所示。

②又陳宏鑫等2人之侵害占有行為，已致被上訴人所有系爭園藝資材及工具受有損害，縱陳宏鑫等2人曾通知吳文山使用人吳碧山，亦僅前揭①所述與有過失減輕賠償金額問題，陳宏鑫等2人以其曾通知吳碧山為由，辯稱其侵害占有與被上訴人之損害間無因果關係，自非可採。又並無事證足認鄭冠佑等4人亦曾委請吳碧山管理其等放置系爭土地之系爭園藝資材及工具，吳碧山與其等復無親誼關係，難認吳碧山同為鄭冠佑等4人之使用人，是陳宏鑫等2人不得以其曾通知吳碧山澆花為由，減免其對鄭冠佑等4人所負損害賠償責任。

(5)再如前揭 1.(2)所述，陳宏鑫等2人與佘惠娟間系爭上訴人間租約並未於106年3月16日園藝商公會鑑定前終止；且如前揭 1.(4)所述，陳宏鑫等2人係因未盡防範、排除其於105年8月16日不法侵害占有所生危險之義務，而此義務於被上訴人回復對系爭園藝資材及工具之占有前始終存在，故與陳宏鑫等2人事後是否合法終止系爭上訴人間租約無涉。陳宏鑫等2人辯稱：其至遲已於105年9月間終止系爭上訴人間租約，至多僅應就105年8月16日至同年9月間之系爭園藝資材及工具損害負賠償之責云云，亦非可採。

(6)雖陳宏鑫等2人再辯稱系爭土地遭他人傾倒廢棄物，得就其損害與被上訴人之請求主張抵銷，然查：

①陳宏鑫曾以系爭土地遭被上訴人及訴外人金忠鳴、范增祥等人於系爭土地回填、堆置廢棄物為由提出告發，然經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）檢察官檢附相關照片，函請新北市政府環境保護局會同陳宏鑫、佘惠娟至系爭土地進行稽查，均未發現上開土地有遭人非法棄置、掩埋廢棄物之情事，且無具體事證可資判定棄置之行為人，而陳宏鑫、佘惠娟所提出單據，僅能證明金忠鳴等人有整地之事實，惟無法證明其等確有傾倒、掩埋上開廢棄物之犯行，因而對被上訴人多次為不起訴處分確定，業經本院調取該署107年度偵續字第61號、108年度偵字第4298號案卷核閱屬實。又經本

01 院函詢新北市政府環境保護局受理檢舉處理情形，據覆：…
02 本局遂於105年10月14日派員前往旨揭土地（即系爭土地）
03 會同地主（陳宏鑫），現地為地主做放置園藝原物料使用，
04 現場僅有機培養土暫置與陳情人所附開挖照片無法比對等語
05 （見本院卷二第543頁），亦無具體事證足佐上訴人之主
06 張。

07 ②至兩造雖曾會同民間公證人陳幼麟於108年6月1日至系爭土
08 地現場開挖，確認陳世杰於系爭土地指定之三處開挖地點有
09 遍布破碎紅磚塊、瓷瓦等物（見本院卷二第469至532頁陳宏
10 鑫等2人所提公證書正本），然前述開挖地點並非被上訴人
11 所承租範圍，有被上訴人所提挖掘位置示意圖可憑（見本院
12 卷三第123頁）。參以系爭土地長期出租，陳宏鑫等2人於臺
13 北地檢署107年度偵續字第61號、108年度偵字第4298號案件
14 原係以余惠娟及訴外人張芳鎔、金忠鳴涉有違反廢棄物清理
15 法事實提出告訴，系爭土地出租對象復非僅被上訴人（見原
16 審卷一第213頁），自難僅據上開三處開挖情狀，遽認廢棄
17 物係被上訴人所傾倒、埋置。

18 ③綜上，尚無事證足認被上訴人曾於系爭土地傾倒廢棄物，是
19 陳宏鑫等2人主張被上訴人違反承租人保管義務，應就系爭
20 土地遭棄置廢棄物所生損害負賠償之責，其得據以就被上訴
21 人之請求主張抵銷云云，亦非可採。

22 (7)從而，被上訴人得請求陳宏鑫等2人連帶賠償附表1編號1至
23 4、編號5-1所示金額，堪以認定。

24 3.又被上訴人得依民法第184條第2項、第185條第1項規定請求
25 陳宏鑫等2人連帶賠償既經認定如前所述，則被上訴人併依
26 同法第184條第1項前段、後段規定為同一請求，自無贅予論
27 述必要。

28 (二)被上訴人得依民法第227條第2項規定，請求余惠娟給付附表
29 1編號1至4、編號5-1「合計」欄所示金額：

30 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，
31 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。

01 民法第423條定有明文。次按債務不履行之債務人之所以應
02 負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權
03 人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損
04 害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害
05 之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責
06 任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字
07 第1000號判決意旨參照）。

08 2.查余惠娟與被上訴人簽訂系爭租約，被上訴人各自承租系爭
09 土地特定範圍，並約定租賃期間為105年2月1日至108年1月3
10 1日，且被上訴人自105年8月16日起即因陳宏鑫等2人更換大
11 門遙控器、加鐵鍊上鎖等行為，喪失對系爭土地承租部分之
12 占有已如前揭(一)所述，是被上訴人顯已無從就系爭土地再依
13 系爭租約為使用、收益，出租人余惠娟自應對被上訴人負債
14 務不履行之責。余惠娟抗辯其就損害之發生為不可歸責，依
15 上說明，自應由其負舉證之責。

16 3.余惠娟雖辯稱：更換大門遙控器、加鐵鍊上鎖係陳宏鑫等2
17 人所為，與伊無涉。然如前所述，余惠娟出租系爭土地予被
18 上訴人，於租賃關係存續中，本負有保持系爭土地合於約定
19 使用、收益之狀態之義務，陳宏鑫等2人有前開未合法定程
20 序之自力救濟行為，余惠娟更應善盡其居間協調義務。又依
21 陳宏鑫等2人前開陳述，其等本有交付大門新遙控器、新鎖
22 鑰匙予余惠娟之意，且為余惠娟所知悉，此觀余惠娟105年9
23 月29日律師函內容自明（見原審卷一第57頁）。然余惠娟(1)
24 未能向陳宏鑫等2人提出要求，並於取得新大門遙控器、鑰
25 匙後，轉交予被上訴人，以履行其出租人義務；(2)復在陳明
26 宏於105年8月27日以Line通知：「朱太太（即余惠娟）：我
27 工程已經延宕很久了，下午可以請地主開門讓我進去拿工具
28 及材料嗎？」時，回復稱：「地主存證我，你們5人也存證
29 我。抱歉！」「…你們自行負責吧！」等語（見本院卷二第
30 155至157頁），就被上訴人之請求未予置理，自難認其就系
31 爭租約之債務不履行係不可歸責。

01 4.按因不完全給付而生給付遲延、給付不能以外之損害者，債
02 權人並得請求賠償。民法第227條第2項定有明文。查被上訴
03 人因其等喪失系爭土地承租部分之占有受有附表1編號1至5
04 所示之損害，吳文山因與有過失比例20%，減免後僅得請求
05 如附表1編號5-1所示金額，業經本院認定如(一)2.所述，此亦
06 屬余惠娟因系爭租約不完全給付所生被上訴人固有利益之損
07 害，余惠娟既未能舉證證明其不可歸責，自應民法第227條
08 第2項規定對被上訴人負損害賠償之責。是被上訴人請求余
09 惠娟給付如附表1編號1至4、編號5-1所示金額，自亦有據。

10 5.又被上訴人得依民法第227條第2項規定請求余惠娟賠償既經
11 認定如前所述，則被上訴人併依同法第184條第1項前段、後
12 段、第2項規定及系爭租約約定為同一請求，自無贅予論述
13 必要。

14 (三)被上訴人不得請求上訴人賠償如附表2所示金額：

15 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
16 應回復他方損害發生前之原狀，並得請求支付回復原狀所必
17 要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項定有
18 明文。是我國民法關於損害賠償之規定，係採所謂差額說之
19 概念，即被害人之總體財產，於「侵害事故發生」與「無侵
20 害事故發生」（原狀）之差額，為被害人之損害，請求回復
21 原狀或回復原狀必要費用，即為此一差額之填補。如未因物
22 之占有喪失致被害人增加支出（如另行購買、租賃替代物）
23 或減少收入（如預期之轉租計畫所得），而使該被害人應有
24 財產狀態總額減少時，即難謂其受有損害，物之抽象使用利
25 益喪失不得作為請求金錢賠償之依據（王澤鑑，損害賠償，
26 106年3月，第208至210頁）。

27 2.上訴人主張其繳納如附表2所示租金而未能使用系爭土地，
28 受有給付租金或不能使用系爭土地之損害，並以其支出之租
29 金為計算損害賠償之據。然查，被上訴人基於系爭租約本有
30 繳納如附表2所示租金之義務，是租金之支出難謂係其損
31 害；又被上訴人並未因喪失系爭土地之占有而另行承租其他

01 土地增加支出，亦未主張其有就占有之土地再轉租或利用取
02 得收益之計畫，是於陳宏鑫等2人侵奪其占有前、後，除前
03 述(一)所述損害外，於被上訴人之總體財產並未因陳宏鑫等2
04 人之前開行為而有其他減少，且依前所述，系爭土地承租部
05 分之抽象使用利益復不得為請求金錢賠償之據，是被上訴人
06 (1)依民法第184條第1項前段、後段、第2項及同法第185條第
07 1項規定，請求陳宏鑫等2人；及(2)依民法第184條第1項前
08 段、後段、第2項；同法第227條第1項、第2項規定及系爭租
09 約約定，請求余惠娟賠償附表2「合計」欄所示租金之損害
10 及法定遲延利息，均屬無據，不應准許。

11 (四)被上訴人請求余惠娟給付附表3所示金額部分：

12 1.查系爭租約第4條約定：押租金於訂約時由乙方（即被上訴
13 人方，下同）交付甲方（即余惠娟，下同）收受，俟租賃關
14 係消滅乙方返還租賃物時，由甲方無息返還乙方（見原審卷
15 一第32至36頁），且余惠娟復不爭執已依前開約定收受被上
16 訴人所交付之系爭押租金，是於系爭租約關係消滅，被上訴
17 人返還系爭土地承租範圍時，出租人余惠娟即有返還附表3
18 押租金之義務。

19 2.系爭租約業於106年5月12日經被上訴人合法終止：

20 (1)按「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃
21 物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租
22 金」、「前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的
23 者，得終止契約」。民法第435條第1項、第2項分別定有明
24 文。又前開規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致
25 不能為約定之使用、收益者準用之。亦為同法第436條所明
26 定。

27 (2)如前所述，因陳宏鑫等2人主張已於105年8、9月間終止系爭
28 上訴人間租約，並於同年8月16日排除被上訴人就系爭土地
29 承租部分之占有，致被上訴人就承租標的之全部，均不能為
30 約定之使用、收益，顯無法達租賃之目的，是依民法第436
31 條準用第435條第2項規定，被上訴人自得終止系爭租約。查

01 被上訴人於106年5月11日所寄發之存證信函，已表明系爭土
02 地遭陳宏鑫等2人阻攔無法進出，其等無法合於約定為使
03 用，為此終止系爭租約等意旨（見原審卷二第15至24頁），
04 依前揭說明，其所為終止自屬適法，系爭租約應於前開意思
05 表示同年月12日到達余惠娟時生終止之效力（見原審卷二第
06 25至28頁回執）。

07 3.又查除鄭冠佑等4人所承租範圍尚有建物坐落外，被上訴人
08 依系爭租約約定所使用之土地部分已於終止前之106年5月3
09 日清空，有現場照片可稽（見本院卷二第159至167頁），核
10 與陳宏鑫等2人所述，被上訴人自同年4月25日起連續9天各
11 自將東西搬空等情相符（見原審卷二第133頁、第161頁），
12 是吳文山依系爭租約第4條約定，請求余惠娟返還押租金5萬
13 元，自屬有據。雖余惠娟復辯稱吳文山尚未將系爭土地所埋
14 藏之廢棄物清除回復原狀，不得請求返還押租金云云，然如
15 前揭(一)2.(6)所述，尚無事證足認吳文山於向余惠娟承租系爭
16 土地後，有於承租範圍埋置廢棄物之情，余惠娟執此拒絕返
17 還押租金5萬元，自非有據。

18 4.至鄭冠佑等4人部分，被上訴人不爭執其等承租範圍尚有建
19 物未拆除（坐落位置及現況如本院卷二第305至313頁配置
20 圖、照片），且前開建物確係承租期間係供其等所使用（見
21 本院卷二第380至381頁），雖鄭冠佑等4人主張前開建物為
22 訴外人深坑石材有限公司所有，已約定租期屆滿後事實上處
23 分權歸該公司，然為余惠娟所否認，鄭冠佑等4人復未能舉
24 證以實其說，自難認其等已完全履行系爭租約約定之返還租
25 賃標的義務，余惠娟拒絕返還系爭押租金予鄭冠佑等4人，
26 尚非無據。

27 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、

01 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
02 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
03 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
04 亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1
05 項、第203條亦分別定有明文。被上訴人請求附表1編號1至
06 4、5-1之損害賠償及吳文山請求返還系爭押租金，並無確定
07 期限，亦無約定遲延利息之利率，揆諸前揭規定，被上訴人
08 就附表1編號1至4、5-1所示損害，分別請求陳宏鑫等2人自1
09 06年1月10日、余惠娟自同年月7日即起訴狀繕本送達（見原
10 審卷一第100頁至第102頁）翌日起計付法定遲延利息；吳文
11 山就5萬元押租金部分請求自同年12月22日即原審變更訴訟
12 聲明暨綜合言詞辯論意旨續(一)狀送達翌日（見原審卷三第4
13 1、49頁）起計付年息5%之法定遲延利息，自均有據。

14 (六)又按所謂不真正連帶債務，係指數債務人具有同一給付目的
15 ，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務，因債
16 務人一人為給付，他債務人即同免其責任之債務。查陳宏鑫
17 等2人如(一)所述之侵權行為連帶給付義務，與余惠娟依民法
18 第227條第2項所負給付義務，其客觀上均在填補被上訴人
19 同一之損害，然其係本於不同法律原因而生，具同一之給付
20 目的之債務，應為不真正連帶債務關係，是被上訴人另聲明
21 任一上訴人已為全部給付或一部之給付者，其餘上訴人就其
22 已履行之範圍內，即可免給付之義務，自亦有據。

23 (七)綜前，被上訴人得請求上訴人給付之本息，應如附表4所
24 示。

25 六、綜上所述，被上訴人(一)依民法第184條第2項、第185條第1項
26 前段請求陳宏鑫等2人；(二)依民法第227條第2項請求請求余
27 惠娟給付如附表4編號1至5所示之損害賠償金額及法定遲延
28 利息，且(一)(二)任一上訴人已為全部給付或一部之給付者，其
29 餘上訴人就其已履行之範圍同免給付義務；吳文山依系爭租
30 約第4條約定，請求余惠娟給付如附表4編號6所示金額之押
31 租金及法定遲延利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請

01 求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部
02 分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴論旨指摘原判決
03 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判
04 如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗
05 訴之判決，並無不合。上訴人仍執前詞，指摘原判決此部分
06 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 七、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
11 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 3 月 10 日
13 民事第二十五庭

14 審判長法 官 謝碧莉

15 法 官 林晏如

16 法 官 王本源

17 正本係照原本作成。

18 被上訴人不得上訴。

19 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
20 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
21 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
22 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
23 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
24 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
25 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 109 年 3 月 10 日

27 書記官 黃麒倫

28 附註：

29 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

30 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

- 01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- 02 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
- 03 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
- 04 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

05 附表1（單位：新台幣/元）

06

編號	被上訴人	園藝資材損害	非植物性材料工具損害	合計	備考
1	鄭冠佑	711,700	29,590	741,290	細目詳原審卷一第331-332頁
2	沈汀君	679,172	3,800	682,972	細目詳原審卷一第345-348頁
3	蕭春進	1,883,550	31,380	1,914,930	細目詳原審卷一第338-339頁
4	陳明宏	38,800	110,110	148,910	細目詳原審卷一第334頁
5	吳文山	1,113,700		1,113,700	細目詳原審卷一第342-343頁
5-1	吳文山			890,960	承擔20%與有過失

07 附表2

08

被上訴人		鄭冠佑	沈汀君	蕭春進	陳明宏	吳文山
被上訴人主張每月	105.8	7,357	9,949	15,403	0	13,891
	105.9	14,255	16,110	29,844	13,580	26,914
	105.10	14,255	16,110	29,844	13,575	26,914
	105.11	14,255	16,110	29,844	13,575	26,914
	105.12	14,255	16,110	29,844	0	26,914
	106.1	14,255	16,110	29,844	13,580	26,914

(續上頁)

01

所受租金損害	106.2	14,255	16,110	29,844	13,580	26,914
	106.3	14,255	16,110	29,844	13,580	26,914
	106.4	0	16,110	0	0	0
	106.5	0	0	0	0	0
	合計	107,142	138,829	224,311	81,470	202,289

02

附表3

03

被上訴人	鄭冠佑	沈汀君	蕭春進	陳明宏	吳文山
押租金金額	35,000	40,000	50,000	30,000	50,000
備考			原判決主文第6項誤載為「伍拾萬元」		

04

附表4

05

編號	被上訴人	合計	應給付之人	利息起算	給付關係
1	鄭冠佑	741,290	陳宏鑫、陳世杰、余惠娟	陳宏鑫等2人連帶給付部分自106年1月10日起；余惠娟給付部分自106年1月7日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。	(一)陳宏鑫等2人連帶給付如合計欄所示金額；(二)余惠娟給付如合計欄所示金額，(一)(二)任一人給付，他上訴人同免其責。
2	沈汀君	682,972			
3	蕭春進	1,914,930			
4	陳明宏	148,910			
5	吳文山	890,960			
6	吳文山	50,000	余惠娟	106年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	

