

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第247號

上訴人

即被上訴人 翁啟銘

訴訟代理人 翁進文

黃銀河律師

被上訴人即

上訴人 連柏實業有限公司

兼上一人之

法定代理人 傅國樑

被上訴人 傅琨翔

訴訟代理人 傅國樑

上列當事人間請求返還土地等事件，對於中華民國107年11月23日臺灣士林地方法院106年度訴字第1052號第一審判決，兩造各自提起上訴，本院於107年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人連柏實業有限公司應自民國一〇二年九月一日起至騰空返還新北市○○區○○段○○○○地號如原判決附圖B所示土地之日止，按月給付上訴人翁啟銘新臺幣肆仟捌佰伍拾貳元，及其假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人翁啟銘在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人連柏實業有限公司其餘上訴及上訴人翁啟銘之上訴均駁回。

廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由上訴人翁啟銘負擔；上訴人連柏實業有限公司其餘上訴及上訴人翁啟銘上訴駁回部分第二審訴訟費用，由兩造各自負擔。

事實及理由

- 一、上訴人連柏實業有限公司（下稱連柏公司）法定代理人已變更為傅國樑，有公司登記事項表可參（見本院卷第137頁），其已聲明承受訴訟（同上卷第264頁），先予敘明。
- 二、上訴人翁啟銘主張：坐落新北市○○區○○段0000地號土地（即重測前同區社后段社后小段4-2地號，下稱系爭土地），為伊父翁進文於民國91年9月30日自法院拍賣取得，遭訴外人聯柏實業有限公司（下稱聯柏公司）、楊玉圓、無極天靈宮林之藝、陳清池、楊勉生、白春卿等人無權占有，僅聯柏公司未與翁進文和解，乃對其訴請拆屋還地，經本院94年度上易字第514號拆屋還地等事件判決（下稱另案判案）勝訴確定，嗣96年5月10日聯柏公司與翁進文和解，由聯柏公司承租其廠房所占用如107年1月10日複丈成果圖（下稱附圖）A所示土地，租期至102年8月4日止，翁進文於98年5月12日將系爭土地所有權移轉登記為伊所有，連柏公司於102年9月1日向伊承租聯柏公司原承租土地，簽訂土地租用協議書（下稱系爭協議書），租期至105年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）11萬元，租期屆滿後，因連柏公司使用超過承租範圍之土地，拒絕伊要求應於租約載明使用範圍限於附圖A所示土地，致未簽訂新租約，故連柏公司自105年9月1日起已無權占有土地，又附圖B所示土地並非承租範圍，連柏公司及被上訴人傅琨翔、傅國樑（下稱連柏公司等3人）在其上建有地上物，屬無權占用；爰依民法第455條、第767條第1項、第179條、第184條第1項前段規定，請求連柏公司返還附圖A所示土地，連柏公司等3人返還附圖B所示土地，及給付相當於租金之不當得利。聲明：連柏公司應自如附圖A所示土地遷出，自105年9月1日起至遷出土地之日止，按月給付翁啟銘11萬元，連柏公司等3人應將附圖B所示土地之水泥、地基挖除，騰空返還土地予翁啟銘，並自102年9月1日起至返還附圖B所示土地之日止，按月給付翁啟銘6,550元。原審判決連柏公司應自附圖A所示土地（面積1,029.6平方公

尺)遷出，及自105年9月1日起至遷出土地之日止，按月給付翁啟銘11萬元；連柏公司應將附圖B所示面積1,819.47平方公尺之土地騰空，將土地返還翁啟銘，並自102年9月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付翁啟銘4,852元，駁回其餘之訴，翁啟銘聲明不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人傅琨翔、傅國樑應自102年9月1日起至騰空返還附圖B所示土地之日止，按月連帶給付翁啟銘6,550元。就連柏公司上訴答辯聲明：上訴駁回。

三、連柏公司等3人則以：因另案判決確定系爭土地有債權移轉之事，聯柏公司乃於96年5月10日租用系爭土地中1,041平方公尺，月租金4萬元，於97年1月24日再簽同意書，承租標的為系爭土地之全部，月租金提高至7萬元，之後改由連柏公司承租而簽訂系爭協議書，於105年8月31日租期屆滿後，連柏公司以續約意思於同年9月5日匯款11萬元租金予翁啟銘，繼續使用系爭土地，翁啟銘未即表示反對，已成立未定期限租約，翁啟銘不得請求連柏公司返還如附圖A、B所示土地及賠償損害；附圖B所示土地之機器設備及雜物為連柏公司所有，與傅琨翔、傅國樑無涉。另附圖B所示土地設置起重機支架底座水泥與地基，為聯柏公司所為，其餘土地上之水泥於78年間即已存在，非伊設置，翁啟銘無從對伊等請求拆除等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於連柏公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，翁啟銘在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另就翁啟銘上訴之答辯聲明：上訴駁回。

四、查系爭土地所有權於98年5月12日移轉登記為翁啟銘所有，聯柏公司承租至102年8月4日，同年9月1日改由連柏公司承租並簽訂系爭協議書，租期至105年8月31日止，每月租金11萬元，租期屆滿後，連柏公司仍占有附圖A所示土地，並在附圖B所示土地放置機器設備、雜物等，有現場照片、98年8月5日土地租用同意書、102年8月28日系爭協議書、土地所有權狀、土地登記謄本等可稽（見原審卷第13至14、21至5

01 1、62至66、67至69、150、263頁），且經原審會同新北市  
02 汐止地政事務所測量人員到場履勘、測量，有勘驗筆錄及新  
03 北市汐止地政事務所函文暨附圖可佐（見原審卷第133至13  
04 9、188至189頁），並為兩造所不爭，可信屬實。

05 五、翁啟銘主張因連柏公司使用超過承租範圍土地，伊於租期屆  
06 滿後要求租約載明使用範圍遭其拒絕而未簽訂新租約，故連  
07 柏公司自105年9月1日起無權占用附圖A所示土地，而附圖B  
08 所示土地亦遭連柏公司等3人無權占用，伊得依民法第455  
09 條、第767條第1項、第179條、第184條第1項前段、第185條  
10 等規定，請求連柏公司等3人返還土地及給付相當於租金之  
11 不當得利；為連柏公司等3人所否認，並以前詞置辯。經  
12 查：

13 (一)依翁進文與聯柏公司於97年1月24日簽訂同意書記載「…茲  
14 為甲方（聯柏公司）因原所承租台北縣○○市○○段○○○  
15 ○○段○○○地號土地，因原地主經法院判定債權確認轉移給  
16 乙方（翁進文）之故，甲方成為佔用乙方之土地，96年5月1  
17 0日原經雙方協調，使用至12月31日止，甲方並每月支付四  
18 萬元給乙方，期滿前經雙方協議甲方請求乙方同意延至97年  
19 7月31日止，甲方自97年1月1日起改每月支付七萬元租金給  
20 乙方，期滿甲方自行遷出乙方之土地…」（見原審卷第62  
21 頁），而98年8月5日土地租用同意書記載「…一、租用緣起：  
22 茲為甲方（聯柏公司）因原所承租台北縣○○市○○段○○  
23 ○○段○○○地號土地，因原地主經法院判定債權確認轉移  
24 給乙方（翁進文）之故，甲方成為佔用乙方之土地，96年5  
25 月10日起經雙方協調租用事宜，甲方每月原支付四萬元租金  
26 給乙方，期滿經雙方協議同意展期，甲方並自97年1月1日起  
27 改為每月初支付七萬元租金給乙方。二、新租期：本年度租期  
28 自98年8月1日起至99年7月31日止，期滿視情況，再行協  
29 議…」（見原審卷第65至66頁）；嗣102年8月28日翁進文與  
30 連柏公司簽訂系爭協議書記載「…一、租用緣起及過程：茲為  
31 甲方（連柏公司）於民國71年向原地主承租之台北縣○○市

○○段○○○○段○○○地號土地空地，由甲方自行搭建地上物使用，因原地主債權轉移給乙方（翁進文）之故，經雙方於96年5月10日協調：甲方每月支付土地租金新台幣四萬元租金給乙方，97年1月1日起租金改為每月支付新台幣七萬元土地租金。99年8月5日起租金改為每月新台幣9萬元租期三年，期滿再行協議。二經雙方於102年8月28日協議簽約，新租期：102年9月1日起至105年8月31日止租期三年，期滿再行協議，租金改為每月新台幣11萬元。…」（見原審卷第67至69頁），是上開同意書、協議書均約定承租標的為系爭土地，並無限定使用範圍，參照翁啟銘亦自承「…連柏公司所承租範圍，契約並未載明只限於附圖A所示土地部分…」（見本院卷第107頁），是以歷來同意書及協議書所載聯柏公司或連柏公司所承租之土地為「社后段社后下小段四之二地號土地」（即系爭土地），並無約定承租土地限定使用範圍，則依契約明示文義解釋，聯柏公司或連柏公司承租土地之使用範圍應是系爭土地之全部，並非僅限於附圖A所示土地部分（面積1,029.6平方公尺）；況依翁啟銘提出林務局農林航空測量所拍攝之航空照片，自98年4月起至105年8月間，系爭土地附圖B所示部分均有工作物或地上物之存在，樣貌並無太大改變（見外放資料袋），益證聯柏公司或連柏公司自承租土地之初所占有使用土地範圍，係包括附圖A、B所示部分，故連柏公司稱其承租系爭土地之使用範圍為全部即附圖A、B所示土地，應可採信。至於翁啟銘空言否認，因與上開同意書、協議書之記載及航空照片所示不符，並不可取。

(二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，為民法第450條第1項所明定。依系爭協議書約定自102年9月1日起至105年8月31日止租期3年，期滿再行協議，租金改為每月11萬元（見原審卷第68頁），是依上開約定，於租期屆滿時得經協商再訂租賃契約，不能解為租期屆滿後自動更新而當然繼續發生租賃契約之效力。翁啟銘於105年11月14日寄

01 交連柏公司之存證信函記載「緣台端前於民國102年8月28日  
02 向本人承租…四之二地號內的1069平方公尺土地，租期三  
03 年，已於105年8月31日屆滿。目前您有擴大土地占用範圍，  
04 已經提出正式合約給您及過去與您談判過了，若您對我方的  
05 正式合約書內容有異議可以合理的要求加上其他註備，但必  
06 須要清楚寫上租借使用範圍面積…請於函到五日內，速與本  
07 人協議簽約…」（見原審卷第70至71頁），翁啟銘並稱「…  
08 租期屆滿後並未續租…」，連柏公司則稱「…沒有簽新租  
09 約，沒有同意要付翁啟銘要求漲價的部分，沒有同意調漲租  
10 金…」（見本院卷第211至212頁），足見兩造就新租約條件  
11 並未達成合意，新租約顯未成立。而系爭協議書約定租期至  
12 105年8月31日屆滿，翁啟銘與連柏公司並未簽訂新租約，為  
13 兩造所不爭執，則依上開規定，兩造間之租賃關係於105年8  
14 月31日租期屆滿時消滅甚明。

15 (三)租賃契約以當事人就租賃物及租金互相同意時方為成立，承  
16 租人於租期屆滿後，雖仍為租賃物之使用收益，然既經出租  
17 人對原定租金表示爭執，並未協議一致，自與不即表示反對  
18 之意思者有別，不能適用民法第451條規定，視為不定期限  
19 繼續契約（最高法院84年度台上字第1826號裁判要旨參  
20 照）。雖連柏公司以支付9月、10月地租為由，於105年9月5  
21 日、10月3日各匯款11萬元至渣打國際商業銀行內湖分行之  
22 翁陳照玉（翁啟銘母親）帳戶（見本院卷第35頁），惟翁啟  
23 銘於105年10月12日寄送馮娟莉簽發、面額11萬元支票予連  
24 柏公司，退還連柏公司所匯付之「9月地租」（見原審卷第2  
25 55頁），及交付11萬元租金，由連柏公司簽收（見本院卷第  
26 275頁），翁啟銘既已退還租金予連柏公司，此與不即表示  
27 反對之意思者有別，又系爭協議書租期屆滿後，雙方並未就  
28 租金及範圍等契約成立要素達成合意，已如上述，縱連柏公  
29 司仍占用系爭土地，顯無民法第451條視為不定期限繼續契  
30 約之適用，是連柏公司稱系爭協議書租期屆滿後，翁啟銘未  
31 反對繼續使用系爭土地而存在不定期租賃關係，並不足取。

01 (四)按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋  
02 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房  
03 屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有  
04 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地  
05 時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自  
06 房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土  
07 地之第三人返還土地，否則無從強制執行。至房屋所有人有  
08 權占有該房屋之基地者，不論第三人是否有權使用該房屋，  
09 均難謂其妨害基地所有人之所有權，土地所有人更不得請求  
10 該第三人返還土地（最高法院102年度台上字第232號裁判要  
11 旨參照）。如附圖A所示土地上廠房為傅國樑、訴外人傅國  
12 棟搭建，此經另案判決認定在案（見原審卷第39至42頁），  
13 且為兩造所是認（同上卷第313、316、325頁），連柏公司  
14 自承聯柏公司係由傅國樑、傅國棟受讓取得廠房處分權，已  
15 將廠房處分權讓與連柏公司（同上卷第317、324至325  
16 頁），又上開廠房原未辦房屋稅籍登記（同上卷第321頁之  
17 新北市政府稅捐稽徵處函），嗣由連柏公司向新北市政府稅  
18 捐稽徵處汐止分處提出房屋稅籍申報書、廠房門牌證明書、  
19 表明係占用土地興建房屋，如遭取締而拆除時，不主張權利  
20 之切結書與承諾書，有上開廠房稅籍申報書、承諾書等資料  
21 可參（同上卷第339至343頁），是上開廠房確由連柏公司自  
22 聯柏公司處受讓取得處分權。至於承諾書雖記載廠房係連柏  
23 公司於71年5月10日興建（同上卷第342頁），此與連柏公司  
24 於97年11月12日始設立登記（同上卷第319頁）及其自承由  
25 聯柏公司受讓處分權之事實不符，僅能認廠房是71年間興  
26 建，且非連柏公司所建造，但並不影響廠房於事後確由連柏  
27 公司取得處分權之事實。

28 (五)民法第767條第1項前段、中段規定所有人對於無權占有其所  
29 有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去  
30 之。翁啟銘與連柏公司就系爭土地之租賃關係，至105年8月  
31 31日因租期屆滿而消滅，連柏公司已無合法占有系爭土地之

01 權源，則翁啟銘主張依上開法律規定請求連柏公司遷讓返還  
02 附圖A所示土地，及將附圖B所示土地上之地上物騰空並返還  
03 土地，為有理由。至於翁啟銘主張如附圖B所示土地上之機  
04 器設備、雜物，為傅國樑、傅琨翔與連柏公司共同放置云  
05 云，已為傅國樑、傅琨翔否認，而翁啟銘就此並未舉證，並  
06 不足取，故則其請求傅國樑、傅琨翔應將如附圖B所示土地  
07 之地上物騰空，將該部分土地返還，並無依據。

08 (六)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
09 任。民法第184條第1項前段定有明文。連柏公司於租期屆滿  
10 租賃關係消滅後仍占有使用系爭土地，因已無正當權源，損  
11 害翁啟銘就系爭土地所有權之權益，自應對翁啟銘所受損害  
12 負賠償責任。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當  
13 於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會  
14 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例參  
15 照）。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申  
16 報總價年息10%為限，為土地法第97條第1項所明定，然參照  
17 其立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘  
18 機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高  
19 額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人。」，是  
20 該條應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至  
21 營業用之房地，承租人用以營業獲取利潤，非供居住安身，  
22 即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，且租屋營  
23 業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘限制租金額，營  
24 業利潤並未相對受限，仍得享有鉅額利潤，要非上開土地法  
25 規定之立法原意，故無介入限制之必要。連柏公司為企業經  
26 營者，承租土地範圍包含附圖A、B所示部分，係從事商業營  
27 利，依前開說明，應無土地法第97條規定之適用。參照系爭  
28 協議書約定連柏公司承租系爭土地月租金為11萬元，則連柏  
29 公司自105年9月1日起無權占有系爭土地，顯然獲有相當於  
30 租金之不當得利為每月11萬元，故翁啟銘請求連柏公司自10  
31 5年9月1日起至遷出、騰空返還系爭土地之日止，按月給付

相當於月租金11萬元之損害賠償，應屬有據。系爭協議書之月租金既包含系爭土地如附圖A、B所示部分，則翁啟銘請求連柏公司就占用附圖B所示部分自102年9月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付4,852元，及請求傅國樑、傅琨翔負連帶按月給付6,550元，均屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，翁啟銘依民法第184條第1項前段、第767條第1項規定，請求連柏公司自系爭土地如附圖A所示土地遷出，將如附圖B所示土地上之地上物騰空，返還土地予翁啟銘，及自105年9月1日起至遷出、騰空返還土地之日止，按月給付翁啟銘11萬元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，判命連柏公司如數給付，並諭知兩造供擔保後為準、免假執行之宣告，核無不合。連柏公司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。至於上開不應准許部分，原審判命連柏公司應自102年9月1日起至騰空返還如附圖B所示土地之日止按月給付翁啟銘4,852元並為假執行之宣告部分，尚有未合，連柏公司指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。又翁啟銘請求連柏公司等3人連帶給付本息部分，原審為其敗訴之判決，並駁回該部分假執行之聲請，核無不合，翁啟銘上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。

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據，經斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，連柏公司之上訴為一部有理由、一部無理由，翁啟銘之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 12 月 18 日

民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟

法官 陳慧萍

法官 潘進柳

正本係照原本作成。

翁啟銘不得上訴。

連柏實業有限公司、傅琨翔如不服本判決，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。

中 華 民 國 108 年 12 月 19 日

書記官 廖婷璇

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。