

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第801號

上訴人 智譽企業股份有限公司

法定代理人 蕭水芋

訴訟代理人 郭宏義律師

被上訴人 永信容器工業股份有限公司

法定代理人 Nitin Dhawan(尼廷)

訴訟代理人 劉韋廷律師

吳佩軒律師

邱筠芝律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國110年6月4日臺灣新竹地方法院109年度訴字第818號第一審判決提起上訴，本院於111年4月19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新臺幣壹佰伍拾壹萬捌仟伍佰玖拾伍元本息，及該部分假執行之宣告，暨該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。

廢棄改判部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之九十三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國106年間簽訂土地廠房租賃合約書（下稱系爭租約），約定由伊向上訴人承租其所有之桃園市○○區○○街000號A棟廠房975坪及新建廠房325坪，合計1,300坪（下稱系爭廠房），租期自106年6月9日起至109年6月8日止，每月租金為新臺幣（下同）546,000元（含稅），伊並已依約交付押租金1,638,000元（含稅，下稱系爭押租金）予上訴人。嗣系爭租約期滿，伊已將系爭廠房騰空返還

予上訴人，詎上訴人迄未依系爭租約第4條第3項約定返還系爭押租金，復無繼續持有系爭押租金之法律上原因而構成不當得利，爰依系爭租約第4條第3項約定及民法第179條規定，擇一請求上訴人如數返還系爭押租金等語。於原審聲明：上訴人應給付被上訴人1,638,000元，及自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。（原審判決上訴人應給付被上訴人1,628,043元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並就判令上訴人給付部分，分別諭知准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其不利部分不服提起上訴；被上訴人就其敗訴部分未據聲明不服，該部分非屬本院審理範圍，茲不贅述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

(一)系爭廠房乃坐落於伊公司負責人即訴外人蕭水芋所有之桃園市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地上，而伊於105年2月間向訴外人中聯加油站有限公司（下稱中聯公司）購買系爭廠房時，被上訴人已向中聯公司承租中，兩造遂於105年2月4日換約，租期自105年2月9日至106年6月9日，嗣因租期屆至，兩造又簽立系爭租約；而兩造於105年2月至107年11月期間、被上訴人於107年12月至109年2月期間，有以堆置物品方式無權占有毗鄰系爭廠房之同段0000地號土地（下稱0000地號土地），經0000地號土地原所有權人即訴外人楊淑芬察覺而通知伊應將該等堆置物品全數搬移，並應就無權占用一事所生損害提出解決方案（下稱系爭通知），最後協商結果係由蕭水芋向楊淑芬購買0000地號土地，並將無權占用之賠償金額併入該買賣價金內，亦即由蕭水芋支付買賣價金時，不但取得0000地號土地所有權，同時亦將105年2月至109年2月期間無權占用0000地號土地所生之損害賠償完畢，蕭水芋遂於109年2月20日與楊淑芬簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由蕭水芋以市價及公告現

01 值3倍之價格即31,581,000元（含賠償金）向楊淑芬購買000
02 0地號土地，並於109年3月13日辦竣所有權移轉登記；又000
03 0地號土地於上開期間遭堆置物品，非作農業使用，不符土
04 地稅法第22條課徵田賦之規定，桃園市政府地方稅務局楊梅
05 分局（下稱桃園稅務局）因而通知楊淑芬應補繳103年至107
06 年期間依一般用地稅率課徵之地價稅，並自108年起應依一
07 般用地稅率課徵地價稅，此亦由蕭水芋開立面額為90,202元
08 之支票賠償予楊淑芬。

09 (二)於伊接獲系爭通知後即轉知被上訴人，被上訴人有委任伊向
10 楊淑芬一併洽談占用0000地號土地之賠償事宜；且兩造均有
11 占用0000地號土地之事實，本應連帶賠償楊淑芬因此所受之
12 損害；又伊以第三人地位替被上訴人支付無權占用土地之賠
13 償金；況兩造縱無委任關係，伊並未違反被上訴人可得推知
14 意思，為其處理關於無權占用0000地號土地之賠償事務。而
15 蕭水芋現將其已支付楊淑芬105年2月至109年2月期間無權占
16 用0000地號土地所生損害之賠償金，及其支付楊淑芬前揭補
17 稅款之債權均讓予伊，其中被上訴人應分攤賠償金1,807,09
18 3元、補稅款84,453元，伊自得依委任、共同侵權行為內部分
19 擔、不當得利及無因管理之法律關係，請求被上訴人返還
20 之，並以此與被上訴人之系爭押租金請求予以抵銷。再者，
21 蕭水芋於109年3月13日登記取得0000地號土地所有權，被上
22 訴人仍繼續無權占用，自得依民法第184條第1項規定，請求
23 被上訴人賠償109年3月13日至109年6月15日期間相當於租金
24 之損害合計119,405元，蕭水芋業將該請求權讓與伊，爰以
25 此與被上訴人之系爭押租金請求予以抵銷。從而經伊依次以
26 上開賠償金119,405元、補稅款84,453元、賠償金1,807,093
27 元債權，與被上訴人之系爭押租金請求予以抵銷後，被上訴
28 人已無任何餘額得主張伊應予返還等語，資為抗辯。並於本
29 院上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄；2.上開廢棄
30 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

31 三、查兩造於106年間簽訂系爭租約，約定由被上訴人向上訴人

承租系爭廠房，租期自106年6月9日起至109年6月8日止，被上訴人並交付系爭押租金1,638,000元（含稅）予上訴人；嗣系爭租約期滿，被上訴人已將系爭廠房騰空返還予上訴人等情，有土地廠房租賃合約書、支票及付款申請單、兩造LINE對話紀錄截圖、系爭廠房點交照片等件在卷可稽（見原審卷第17至41頁），堪信屬實。

四、至於被上訴人主張於租期屆滿、伊騰空返還系爭廠房完畢後，上訴人即應返還系爭押租金等情，則為上訴人所否認，並以前揭抵銷抗辯事由為辯，經查：

(一)按押租金係在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，於租賃關係消滅前，出租人不負返還之責，惟租賃關係如已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，則其請求出租人返還押租金，自非法之不許。查系爭租約第4條第1、3項係約定：「乙方（指被上訴人）應於租賃開始日支付租金同時給付甲方（指上訴人）押金1,638,000元整（含營業稅）作為押租保證金」、「保證金甲方應於本租賃契約屆滿或終止，租賃關係結束，乙方交還標的物及對甲方履行本租約所述之一切義務且無任何債務糾葛時，無息返還乙方」等語（見原審卷第19、21頁），堪認上開押租保證金之約定，即為擔保承租人即被上訴人關於租金給付及租賃債務履行之押租金性質無疑。而系爭租約已因租期屆滿而終止，被上訴人並已將系爭廠房騰空返還予上訴人（參前述不爭執事項），則被上訴人依系爭租約第4條第3項之約定，自得請求上訴人如數返還系爭押租金（至於被上訴人另依民法第179條規定請求命上訴人給付部分，乃基於重疊合併為單一聲明，即無再予論述之必要，併此敘明）。

(二)就上訴人所為之抵銷抗辯，本院依序審究如下：

1.就上訴人以109年3月13日至109年6月15日期間，被上訴人無權占用0000地號土地之損害賠償債權119,405元為抵銷部分：

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任

，民法第184條第1項前段定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。是無權占有他人土地者，侵害土地所有權人自由使用、收益所有物之權能，自屬不法侵害他人之所有權，並致土地所有權人受有損害，土地所有權人自得依侵權行為之法律關係，請求無權占有人賠償相當於租金之損害。

(2)上訴人主張被上訴人有於0000地號土地堆置貨物乙節，為被上訴人所否認，惟查，上訴人公司製造部經理即證人戴家玄於原審之109年12月31日言詞辯論期日證稱：被上訴人一直都有在0000地號土地上堆置物品，最近2、3年都是被上訴人堆放，因為被上訴人增加新設備排擠到廠房，之前伊公司有將不良品堆放約70、80坪，後來發現仲介張貼布條說要出售土地，伊公司有清走，也有告知被上訴人地主要賣地了，請他們趕快把東西清走，他們說好，但是都沒有做，結果被上訴人還將伊公司清走的部分都堆滿等語（見原審卷第212頁）。而被上訴人公司前任執行長即證人江達陽於原審證稱：系爭廠房外面有空地，圍牆是鄰馬路，也有大門管制，外人無法進入廠房；伊公司使用之範圍有用到圍牆以內的空地，伊不知道圍牆內空地是誰的，但應該不是伊公司簽約的範圍；堆置的物品是伊公司生產所需要的零配件，應該持續都有堆放，伊沒有計算使用的空間，但是持續都有堆放；伊公司當然會定期去清理，但是清理後還是會有一些東西堆置在那邊，伊公司是作大型容器，大約一米立方，除了塑膠，外面還有鐵件，包括網狀的鐵網包覆容器，還有棧板；伊說的堆放物品空地就是原審卷第169頁空照圖畫黃色部分；伊公司承租時就有圍牆，圍牆內的廠房除了系爭廠房外，另一邊還有上訴人的廠房，伊公司承租的這邊有在空地堆置物品，但是另一邊廠房旁也有空地，伊經過時應該沒有人堆置物品等語（見原審卷第205至209頁）。是證人戴家玄、江達

陽此部分之證詞互核大致相符，堪能採信，且由渠等證詞觀之，被上訴人確有於毗鄰系爭廠房之圍牆內空地堆置物品之事實；再以本院囑託桃園市楊梅地政事務所測繪之土地複丈成果圖（見本院卷第153頁），與原審卷第169頁空照圖相互對照，可知該空照圖畫黃色部分顯然為0000地號土地所在之範圍甚明，是被上訴人確有占用0000地號土地堆置物品乙節，堪以認定。

(3)就被上訴人占用0000地號土地堆置物品之面積範圍及時間部分，參諸本院向行政院農業委員會林務局農林航空測量所調取自102年至109年期間0000地號土地之歷年航照圖（見外放證物袋），可看出該土地於上開期間均有遭人堆放物品之事實；而其中102年至105年之堆置情況尚屬零星、土地尚有約1/2至2/3部分為空地，惟106至108年之航照圖則顯示0000地號土地幾乎被放滿物品，直至系爭租約租期屆至、上訴人收回系爭廠房後，0000地號土地始恢復基本上為空地之樣貌，此觀拍攝日期為109年10月26日之航照圖即明；而以證人江達陽前揭證述伊經過另一邊上訴人廠房空地時，應該沒有人堆東西等語觀之，足見該堆放物品之行為係被上訴人所為，再搭配前揭航照圖堆置物品之狀態，可知被上訴人於系爭租約租期將屆之1、2年前開始，乃將毗鄰系爭廠房之0000地號土地視為全部可供自己運用之空地，而任憑己意堆置物品，則以0000地號土地總面積2,900平方公尺（見原審卷第123頁），扣除系爭廠房建築本體越界占用之39平方公尺（見本院卷第153頁）後，所餘之2,861平方公尺（計算式：2,900平方公尺－39平方公尺）應可推估為被上訴人於109年間無權占用0000地號土地之面積範圍；而被上訴人經理即訴外人陳卉芊係於109年6月15日告知證人戴家玄：「今天下午廣場上的垃圾都會被清運完畢」等語（見原審卷第13、35頁），可見被上訴人係於該日始將0000地號土地上之物品及垃圾清空完畢，從而上訴人主張被上訴人於蕭水芋登記為0000地號土地所有權人之109年3月13日（見原審卷第123頁）起至109

01 年6月15日期間，有占用0000地號土地面積達2,861平方公尺
02 （換算約865坪，小數點以下四捨五入）乙節，應屬可採。

03 (4)又證人江達陽復證稱伊知道系爭廠房旁邊空地是別人的，不
04 是伊公司承租的範圍（見原審卷第220、221頁），且系爭租
05 約已明載租賃標的僅有系爭廠房，不及於0000地號土地（見
06 原審卷第19頁），是被上訴人於蕭水芋登記為0000地號土地
07 所有權人後，未經蕭水芋之同意，以堆置其生產所需之零配
08 件、雜物等物品之方式占有使用0000地號土地等情，自屬無
09 正當占有權源之無權占用行為，業已侵害蕭水芋之所有權，
10 蕭水芋自得依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給
11 付相當於租金之不當得利。

12 (5)而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
13 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而該條規定
14 於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦定有明文。
15 然該條關於約定最高租額之限制，僅限於城市地方供住宅使
16 用之房屋有其適用，至城市地方供營業用之房屋，承租人得
17 以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可
18 比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制。上開
19 說明雖係針對供營業用之房屋而言，惟解釋上供營業用之基
20 地租金，亦應認為不受上開規定之限制，始符事理之平。查
21 被上訴人承租系爭廠房乃從事容器生產之營業活動，又係將
22 0000地號土地堆置零配件及雜物等倉儲使用，此觀證人江達
23 陽前揭證述即明，足見被上訴人占有0000地號土地顯非一般
24 居住用途，而係與其營業活動有緊密關連，得以獲致商業上
25 之利益，自不受土地法第97條規定之租金限制，從而上訴人
26 主張以0000地號土地依空地方式對外出租之租金行情，計算
27 被上訴人因無權占用而應負損害賠償之金額，既與租賃市場
28 運作結果及一般常情無違，尚屬妥適。

29 (6)復經本院囑託桃園市不動產估價師公會鑑價之結果，0000地
30 號土地於109年度之租金行情（以空地評估、未含其上任何建
31 築物、地上物）為每月每坪46元（參外放不動產估價報告

書，下稱估價報告），本院審酌上開估價報告乃該公會依據專案工作委員會、案件輪值辦法委派輪值之伍治年估價師承作，估價師針對0000地號土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素進行分析後，採用比較法進行評估，並考量勘估標的與比較標的間之條件差異進行調整後，最終評估上開價格為0000地號土地於現行不動產市場條件下之合理租金行情，其估價方法應屬客觀公正可採，且兩造就此估價結果並無意見（見本院卷第212頁），則被上訴人自109年3月13日起至109年6月15日為止（3月3日），無權占有0000地號土地面積865坪，以相當於租金（即每月每坪46元）之數額計算共計應為123,349元《計算式：46元×865坪×（3+3/30）》，蕭水芋自得請求被上訴人如數賠償之。

(7)又蕭水芋已將此部分債權讓與上訴人（見原審卷第127頁），並據上訴人於原審以書狀將此債權讓與事實通知被上訴人（見原審卷第71至127頁），而被上訴人亦陳明對於該債權讓與證明書之形式上真正沒有意見（見原審卷第346頁），是上訴人主張伊已受蕭水芋債權讓與，被上訴人應負其中119,405元之損害賠償責任（見本院卷第268頁），並以此與被上訴人之本件系爭押租金請求予以抵銷，未逾上開蕭水芋得向被上訴人主張之範圍，自屬可採。

2.就上訴人以補稅款84,453元為抵銷部分：

(1)按我國土地課稅係採地價稅及田賦雙軌制，農地課徵田賦，農地以外之土地則課徵地價稅（土地稅法第1條、第14條、第22條規定參照），而行政院為減輕農民負擔，業已依土地稅法第27條之1規定，決定自76年第2期起停止徵收田賦，惟農業用地如非供農業使用或已變更地目者，即無徵收田賦規定之適用，仍應按一般用地稅率課徵地價稅。經查，0000地號土地之使用分區及使用地類別為特定農業區之農牧用地（見原審卷第123頁），原無課徵地價稅之問題，而上訴人主張桃園稅務局於108年3月25日以桃稅楊字第108940042號函通知0000地號土地原所有權人楊淑芬，因該土地自102年

前即供鋪設硬鋪坪堆置雜物供工廠使用，已不符土地稅法第22條課徵田賦之規定，依土地稅法第14條規定，應自103年起全部面積改按一般用地稅率課徵地價稅（見原審卷第95頁），此係因被上訴人於其上任意堆置物品所致等情，為被上訴人所否認，自應由上訴人就此負舉證責任。

(2)次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判例意旨參照）；再按農業發展條例第3條第12款係規定：「農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用」等語。而0000地號土地係遭人鋪設水泥（參外放估價報告第14頁照片），又有系爭廠房建築本體越界占用達39平方公尺（見本院卷第153頁之複丈成果圖），參諸上開規定，鋪設水泥及建築地上物等行為均非屬農業使用方式，且桃園稅務局上開函文亦指明「供鋪設硬鋪坪」等語，是縱使無堆置物品之事實，亦無法改變0000地號土地仍非供農業使用之情狀，從而0000地號土地既已遭人鋪設水泥及越界建築，於移去水泥地面及建築物前，即應按一般用地稅率課徵地價稅，故關於堆置物品乙節，與0000地號土地遭桃園稅務局查核補稅一事並無相當因果關係；再本件上訴人並未舉證鋪設水泥及越界建築等情係被上訴人所為，尚難認被上訴人就此等遭補稅之損害應負賠償責任。

(3)準此，楊淑芬遭桃園稅務局通知補稅乙節，與堆置物品並無相當因果關係，又上訴人未能舉證0000地號土地上鋪設水泥及越界建築等情係被上訴人所為，則上訴人主張被上訴人應負補稅款之賠償責任，而蕭水芋已先行支付楊淑芬此筆賠償金額，並將債權讓與上訴人，爰以此與被上訴人之本件系爭

押租金請求予以抵銷云云，自屬無據，尚難憑採。

3.就上訴人以被上訴人於105年2月至109年2月期間，無權占用0000地號土地所生損害之賠償金債權1,807,093元為抵銷部分：

查上訴人主張因被上訴人有於105年2月至109年2月期間無權占用0000地號土地之事實，而蕭水芋已支付原所有權人楊淑芬此段期間之損害賠償金，並將此債權讓與伊，經伊計算之結果，被上訴人應分攤其中1,807,093元，伊得依委任、共同侵權行為內部分擔、不當得利及無因管理之法律關係，請求被上訴人返還之，並以此與被上訴人之系爭押租金請求予以抵銷等情，無非均以蕭水芋已支付楊淑芬此段期間無權占用0000地號土地之損害賠償金為其前提，而上訴人就此陳稱損害賠償金乃含括於蕭水芋向楊淑芬購地之買賣價金內，為被上訴人所否認，惟查：

(1)遍觀系爭買賣契約（見原審卷第117至121頁），除就買賣標的、價金、付款時程等買賣要素為約定外，並無隻字提及關於買賣契約作成前，無權占用0000地號土地所生損害乙事應如何處理，亦未載明買賣價金已包含該部分損害賠償金等類此字句，上訴人復未提出其他經楊淑芬簽署之字據或事證，以證明上開買賣價金係連同無權占用0000地號土地所生損害部分一併結算之事實，自難單憑蕭水芋有向原所有權人楊淑芬購買0000地號土地乙節，逕認蕭水芋所支付之價金內已有包含無權占用0000地號土地之損害賠償金。

(2)上訴人雖以楊淑芬於接獲桃園稅務局補稅通知而發現0000地號土地遭無權占用，因而寄發律師函要求伊出面提出解決方法（見原審卷第93、94頁），嗣經伊負責人蕭水芋於協談購地時一併加計損害賠償金之考量，此項爭議始獲解決，否則楊淑芬至今豈有未為任何追訴之行動等情為據。然楊淑芬於寄發律師函後是否有進一步追訴之行動，因涉及時間、費用支出等諸多因素，乃其個人考量，自無從以此反推已由蕭水芋出面協商損害賠償事宜並支付賠償金完畢之事實。

01 (3)上訴人又以系爭買賣價金為公告現值及市價之3倍（見原審
02 卷第123、141至145頁），若非包含無權占用之損害賠償
03 金，伊之負責人蕭水芋自毋庸以此高價購買0000地號土地等
04 情為憑。惟不動產交易價格，常涉及市場供需、景氣循環、
05 雙方主客觀因素等而有所不同，非必以實價登錄或公告現值
06 之數額為限；參以0000地號土地毗鄰系爭廠房，系爭廠房既
07 為上訴人所有，且坐落於同段0000、0000、0000、0000地號
08 土地上（見原審卷第165頁），如上訴人得以購入0000地號
09 土地者，不但有較為便利之使用利益，更將致鄰近地區之土
10 地、建物同歸上訴人（或其負責人蕭水芋）所有（見原審卷
11 第163頁），日後運用及開發利益亦將大幅提升，是上訴人
12 或其負責人蕭水芋自有較強烈之動機與楊淑芬洽商購地事
13 宜，則於價格商議上願以高於市場行情之結果購入0000地號
14 土地，核與不動產交易常情並無重大違背，自難逕以本件買
15 賣價金高於市價及公告現值等情，而認該價金係包含占用土
16 地之損害賠償金。

17 (4)至於證人戴家玄固證稱：伊有跟楊淑芬的代理人即訴外人吳
18 宙於108年10月25日約在中壢星巴克談，他提到很多年沒有
19 主張出租的土地被伊公司使用，他預估會有756萬元的租金
20 問題，他希望最好作個買賣，他開價每坪5萬元…老闆要伊
21 回覆這塊地附近農地行情在1萬至1.5萬元之間，希望以市價
22 1.5萬元的2倍即3萬元去購買…伊與吳宙又約108年11月15日
23 談，他還是希望伊公司用5萬元買，之後楊淑芬在12月或1月
24 到伊公司…談買賣過程雙方定價差距很大，楊淑芬也說伊公
25 司占用多年，且因農地未做農地被罰款，她希望伊公司能提
26 出更高價錢跟她買，雙方沒有共識要再考慮，在第2次見
27 面，伊老闆提出每坪3.1萬元，並從2015年伊公司開始出租
28 後使用的賠償費用加起來每坪3.6萬元跟楊淑芬買等語（見
29 原審卷第213頁）。惟上訴人已自承伊於105年2月至107年11
30 月間亦有占用0000地號土地約80坪之事實（見本院卷第269
31 頁），則上訴人自己本身亦應負擔部分損害賠償責任；再以

01 上訴人所提出之債權讓與書觀之，其上記載蕭水芋係代為支
02 付楊淑芬占用0000地號土地之損害賠償金3,788,640元（見
03 原審第127頁），金額非微，若真有其事，理應要求楊淑芬
04 出具書據，或於系爭買賣契約記載上情，否則如日後楊淑芬
05 再來索討無權占用土地之損害賠償金，上訴人豈非要重複支
06 付鉅額款項？此攸關上訴人權益甚鉅，然證人戴家玄經原審
07 詢問為何與楊淑芬簽約時不將買賣土地與占用賠償的部分分
08 開簽約時，僅答稱：談買賣時，伊認為這樣的處理方式是合
09 情合理等語（見原審卷第216頁），未能提出合理之解釋，
10 上訴人就此亦無提出其他事證為佐，揆諸證人戴家玄為上訴
11 人之員工，利害關係一致，於欠缺其他客觀佐證情況下，實
12 難單以其一己證詞即為有利於上訴人之認定；參以證人戴家
13 玄復證稱伊於簽立系爭買賣契約時並未在場，金錢的事伊不
14 再涉入等語（見原審卷第216頁），可徵其並非親自在場見
15 聞簽約過程之人，則其前揭所證，充其量僅為買賣雙方議價
16 之過程，而非結果，戴家玄既未於簽約時在場，則對於價金
17 形成之結果原因究竟為何自無所悉，不能證明蕭水芋確有與
18 楊淑芬協議買賣價金已內含占用0000地號土地之損害賠償金
19 等情。

- 20 (5)上訴人再以此種賠償金併入價金方式，係楊淑芬基於稅賦之
21 考量，因農地移轉所有權時得申請不課徵土地增值稅，但損
22 害賠償金則須課徵所得稅等語（見本院卷第237頁）。然000
23 0地號土地上之水泥地面及越界建築至今並未除去，此觀估
24 價師於111年1月14日至現場勘查之照片即明（見外放之估價
25 報告第4、14頁），本非供農業使用，且桃園稅務局已知悉
26 上情並要求按一般用地稅率課徵地價稅，業如前述，則蕭水
27 芋與楊淑芬簽立系爭買賣契約、辦理所有權移轉登記時，自
28 無從依農業使用方式申請不課徵土地增值稅，是上訴人上開
29 所述，已非無疑；況基於保障上訴人免再遭受占用0000地號
30 土地損害賠償訴追之風險，以蕭水芋身為上訴人負責人之角
31 度而言，更應要求楊淑芬將已收受賠償金一事形諸於文字，

或留有其他證明事證，豈有配合隱匿而自陷再度遭追訴賠償風險之理，從而上訴人以上情主張系爭買賣契約確有合併價金及損害賠償金之事實云云，礙難憑採。

(6)準此，以上訴人所舉事證，皆無法證明蕭水芋已有支付楊淑芬關於105年2月至109年2月期間無權占用0000地號土地損害賠償金之事實，自無此部分債權可供讓與上訴人，是上訴人依據債權讓與，及委任、共同侵權行為內部分擔、不當得利及無因管理之法律關係，主張被上訴人應分攤其中賠償金1,807,093元，並以此與被上訴人之系爭押租金請求予以抵銷，自無理由。

(三)綜上，被上訴人得依系爭租約第4條第3項之約定，請求上訴人返還系爭押租金1,638,000元，經與蕭水芋所讓與之被上訴人於109年3月13日至109年6月15日期間，無權占有0000地號土地所生之損害賠償債權119,405元為抵銷後，上訴人仍應返還差額1,518,595元（計算式：1,638,000元－119,405元），至於上訴人提出之其餘抵銷抗辯皆不可採，已如前述，是經前述計算後，被上訴人請求上訴人應給付1,518,595元，及自起訴狀繕本送達翌日（即109年9月24日，見原審卷第61頁之送達證書）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；逾此範圍之主張，則屬無據。

五、綜上所陳，被上訴人依系爭租約第4條第3項之約定，請求上訴人給付1,518,595元，及自109年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。從而原審就超過上開應予准許其中之109,448元（1,628,043元－1,518,595元）部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，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，原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴人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。

六、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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，併此敘明。

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

中 華 民 國 111 年 5 月 3 日
民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲

法 官 周群翔

法 官 周珮琦

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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 111 年 5 月 3 日
書記官 強梅芳