

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第748號

01
02
03 上 訴 人 余惠娟
04 訴訟代理人 張有捷律師
05 參 加 人 鄭冠佑
06 沈汀君
07 蕭春進
08 陳明宏
09 吳文山

10 上五人共同
11 訴訟代理人 柏有為律師
12 複 代理人 陳奕儒律師
13 被 上訴人 陳宏鑫

14 陳世杰

15 共 同
16 訴訟代理人 林長泉律師

17 上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國111年7
18 月27日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1076號第一審判決提
19 起上訴，本院於114年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 原判決關於：(一)主文第一項命上訴人清空拆除地上物部分；(二)主
22 文第二項命上訴人給付被上訴人陳宏鑫逾新臺幣壹拾陸萬元，及
23 自民國一〇九年十一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之
24 五計算之利息部分；(三)主文第三項命上訴人自民國一〇九年六月
25 一日起至(一)部分地上物清空拆除之日止，按月給付被上訴人陳宏
26 鑫逾新臺幣壹萬元部分，暨關於上訴部分訴訟費用之裁判均廢
27 棄。

28 前開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。
29 其餘上訴駁回。

01 第一審關於上訴部分及第二審訴訟費用，由上訴人負擔二十五分
02 之四，餘由被上訴人負擔。

03 事實及理由

04 一、被上訴人主張：被上訴人陳宏鑫（下稱其姓名）為坐落新北市
05 市○○區○○○段○○○○段00地號（下稱系爭土地）共有
06 人，負責管理系爭土地，並委託被上訴人陳世杰（下稱其姓
07 名，與陳宏鑫合稱被上訴人）管理。陳世杰於民國105年2月
08 1日與上訴人簽訂土地租用契約書（下稱系爭租約），將系
09 爭土地中1500坪出租予上訴人，雙方約定租賃期間自105年2
10 月1日起至108年1月31日止，每月租金新臺幣（下同）15萬
11 元（即每坪租金100元）。上訴人於簽訂系爭租約後，於同
12 日再分別與參加人鄭冠佑、沈汀君、蕭春進、陳明宏、吳文
13 山等五人（下合稱參加人，分稱其姓名）簽訂土地租用契
14 約，將系爭土地轉租予參加人，由參加人各自承租系爭土地
15 特定範圍，並約定與系爭租約相同之租賃期間。嗣系爭土地
16 遭人破壞、亂挖及非法傾倒廢棄物，陳世杰於105年8月25日
17 寄發深坑郵局81號存證信函請上訴人限期改善，否則應搬離
18 並恢復土地原貌。系爭租約已於108年1月31日租期屆滿，上
19 訴人應依系爭租約第5條第2項約定回復系爭土地原狀，陳世
20 杰自得依約請求上訴人應將附表及附圖一所示地上物（下稱
21 系爭地上物）拆除清空。上訴人於租期屆滿後，迄今未回復
22 系爭承租土地之原狀，致陳宏鑫無法再將系爭土地出租他人
23 或為其他利用，因而受有相當於租金之損害，爰依民法第18
24 4條第1項前段、第179條規定，請求上訴人賠償陳宏鑫自108
25 年2月1日起至109年5月31日止計240萬元，及自109年6月1日
26 起，迄履行回復土地原狀之日止，按月給付15萬元（原審就
27 此部分判決被上訴人勝訴，駁回被上訴人逾上開範圍部分之
28 訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴。被上訴人就
29 其敗訴部分未據聲明不服，不在本院審理範圍）。並答辯聲
30 明：上訴駁回。

31 二、上訴人則以：訴外人深坑石材有限公司（下稱深坑公司）原

01 代表人即訴外人張芳鎔（已歿）於95年間以深坑公司名義向
02 陳宏鑫承租系爭土地，租賃期間為93年3月5日起至104年9月
03 15日止，並再將系爭土地出租與參加人。伊自104年9月16日
04 起接任深坑公司代表人，就系爭土地租約，依陳世杰指示改
05 由伊個人名義提前於105年2月1日換約，及由伊與參加人換
06 約，並改列次承租人同為連帶保證人。系爭租約特約事項第
07 1項已載明：依現況承租、不溯及既往、合約終止時、須恢
08 復承租時地上之狀況、地上物須清除，已排除系爭租約第5
09 條第2項約定。嗣陳宏鑫於105年8月16日指示陳世杰更換系
10 爭土地對外出入唯一大門之遙控器，並加鐵鍊上鎖，妨害伊
11 就系爭土地承租部分之實力支配，亦妨礙參加人之使用收
12 益，構成債務不履行，雖其曾將大門遙控器、門鎖鑰匙交予
13 伊，然嗣又收回，仍無從解免其侵權行為之責，其違法濫權
14 在先，上訴人自無返還與回復原狀問題，亦無侵權行為。另
15 陳世杰亦將系爭土地另行出租供他人堆放鷹架，被上訴人主
16 張無法出租他人，委無足採等語，資為抗辯。並上訴聲明：
17 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴
18 人之請求均駁回。

19 三、參加人之陳述：被上訴人於105年8月16日起置放車輛於系爭
20 土地出入口、更換大門鎖，封鎖土地出入道路，並拒絕伊等
21 進出使用系爭土地，使伊等已喪失對系爭土地承租區域之使
22 用管理權能，被上訴人於斯時起已取回對系爭土地之占有。
23 且依系爭租約特約事項第1項約定，承租人應回復105年2月1
24 日承租時之狀況，僅需將承租後建造之地上物清除，承租時
25 已存在之系爭地上物自不須回復原狀等語。

26 四、兩造不爭執事項（本院卷二第16頁）：

27 (一)系爭土地為陳宏鑫與其他共有人共有，由陳宏鑫負責管理，
28 陳宏鑫並委託陳世杰管理。

29 (二)上訴人於105年2月1日與陳世杰簽訂系爭租約，由陳世杰將
30 系爭土地其中面積1500坪，出租予上訴人，雙方約定租期自
31 105年2月1日起至108年1月31日止，每月租金15萬元（每坪

01 每月租金100元)。

02 (三)上訴人於簽訂系爭租約後，於同日再分別與參加人簽訂土地
03 租用契約，將系爭土地轉租予參加人，由參加人各自承租系
04 爭土地特定範圍，並約定與系爭租約相同之租賃期間。

05 (四)陳世杰曾於105年8月16日將系爭土地對外大門之遙控器更
06 換、加鐵鍊上鎖；雖陳世杰有交付遙控器及門鎖與上訴人，
07 然上訴人已於同年9月初交還，而由被上訴人占有系爭土
08 地。

09 (五)陳世杰於105年8月25日對上訴人寄發深坑郵局81號存證信
10 函，向上訴人表示「限收函3日內，提出有效改善方法，若
11 不從，則請搬走遷離，並恢復土地原貌」，由上訴人於105
12 年8月26日收受。

13 五、本院之判斷：

14 (一)陳世杰依系爭租約特約事項、第5條第2項請求上訴人回復土
15 地之原狀，有無理由？

16 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法
17 第450條第1項定有明文。查系爭租約第3條約定「租用期
18 限：自105年2月1日至108年1月31日為期」（原審卷一第33
19 頁），被上訴人主張：系爭租約依約已於108年1月31日期限
20 屆滿而消滅等語，自非無據。上訴人雖辯稱：被上訴人於10
21 5年8月16日排除、妨害伊就系爭土地承租之實力支配，亦妨
22 害參加人使用收益，被上訴人拒絕給付，陷於遲延，喪失同
23 時履行抗辯權，伊得拒絕自己之對待給付，系爭租約未於10
24 8年1月31日期限屆滿云云。然陳世杰縱曾於105年8月16日將
25 系爭土地對外大門之遙控器更換、加鐵鍊上鎖，妨礙上訴人
26 占有使用系爭土地，而有未依債之本旨履行給付義務之情
27 事，然上訴人得為同時履行抗辯者為其給付租金之義務（參
28 民法第421條第1項、第264條第1項），尚無礙於系爭租約於
29 108年1月31日因期限屆滿消滅，上訴人上開所辯，尚屬無
30 據，先予說明。

31 2.次按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第

01 一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆
02 除之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參
03 照）。經查：

04 (1)被上訴人主張：上訴人依系爭租約第5條第2項及特約事項，
05 應將系爭地上物拆除清空等語。查系爭租約第5條第2項及特
06 約事項分別約定「承租人應於租期屆滿時，無條件將地上建
07 物拆卸離場，地上鋪設之建材物清乾淨。」及「依現況承
08 租，不溯及既往，合約終止時須恢復承租時地上之狀況，地
09 上物須清除。」等節（原審卷一第33頁、第37頁），故上訴
10 人於系爭契約租期屆滿終止後，依約確負有清空及拆除地上
11 物之契約義務。上訴人及參加人雖辯稱：系爭租約特約事項
12 已排除系爭租約第5條第2項約定，故僅需回復至105年2月1
13 日承租時之狀況即可，而系爭地上物於當時均已存在，上訴
14 人自無須清空拆除系爭地上物云云。惟按解釋契約，應於文
15 義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通
16 觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習
17 慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約
18 之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，
19 不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意
20 （最高法院99年度台上字第1421號裁判要旨參照）。查系爭
21 土地原係由深坑公司自95年10月1日起向陳宏鑫承租並轉租
22 參加人使用多年，嗣因上訴人擔任深坑公司之法定代理人，
23 始於105年2月1日改由上訴人代替深坑公司與陳宏鑫委任之
24 陳世杰簽訂系爭租約等情，有95年至108年系爭土地之土地
25 租用契約書在卷可佐（原審卷一第33頁至第39頁、第103頁
26 至第109頁），上訴人既係接續深坑公司，並因擔任深坑公
27 司法定代理人而與陳世杰續租系爭土地，衡情應有承受深坑
28 公司依原租賃契約第5條所負回復系爭土地原狀義務之意
29 （原審卷第103頁至第107頁），且由承租人或次承租人各自
30 將其於承租土地上歷來設置之地上物清除，尚無違一般租賃
31 土地使用之交易常情，故綜參前揭系爭租約第5條第2項及特

01 約事項約定意旨，堪認上訴人確應回復至系爭土地由深坑公
02 司承租前之狀態，而負有拆除清空系爭地上物之義務，其上
03 開所辯，難謂合於誠信，自不可採。

04 (2)上訴人復辯稱：系爭土地上之地上物為參加人所建造，石材
05 為訴外人張芳鎔所有，張芳鎔死亡後，由其繼承人彭詩瑀、
06 張鳴修、張鳴真及張孝澤繼承，水泥地為參加人、張芳鎔及
07 參加人所砌，系爭土地上並無伊所有之物等語（本院卷二第
08 152頁、第370頁至第371頁），被上訴人亦稱：不知應由何
09 人拆除地上物，地上物係參加人興建，不知石材係何人所
10 有，因係上訴人簽立系爭租約，伊僅得對上訴人提告等語
11 （本院卷二第373頁至第375頁）。查系爭土地原係由深坑公
12 司自95年10月1日起向陳宏鑫承租並轉租參加人多年，嗣因
13 上訴人擔任深坑公司之法定代理人，始於105年2月1日改由
14 上訴人代深坑公司與陳世杰續約等情，業經本院認定於前；
15 又深坑公司及上訴人承租系爭土地後，隨即轉租予參加人，
16 附圖一編號A1、A2、A3之鐵皮屋、水泥地及廢棄屋瓦坐落於
17 鄭冠佑租用位置，附圖一編號B1水泥地坐落於沈汀君租用位
18 置，附圖一編號C1、D1、D3水泥地、鐵皮屋、石材及水泥地
19 坐落於蕭春進租用位置，附圖一編號F1、F2、K1、K2坐落於
20 陳明宏租用位置，附圖一編號H1、H2、G1、G2及G3之鐵皮
21 屋、水泥地坐落於吳文山租用位置，附圖一編號J鐵架則大
22 致坐落於蕭春進及鄭冠佑租用位置，此經核對附圖一、另案
23 即原法院106年度訴字第47號案（下稱另案）會同新北市新
24 店地政事務所勘測製作之106年2月22日店測土字第00000號
25 複丈成果圖（附圖二）及參加人於另案提出之租用位置圖
26 （附圖三）即明（另案卷一第19頁、第350頁），並有參加
27 人於另案及被上訴人於本案所提之現場照片在卷可參（另案
28 卷一第68頁至第72頁、第74頁至第75頁、第77頁至第82頁、
29 第84頁至第86頁、第90頁至第93頁，本院卷第219頁至第265
30 頁），足見系爭土地上之地上物應係參加人於承租期間所建
31 造設置，其上石材亦非上訴人所有。另觀諸上訴人與參加人

01 於105年2月1日所簽土地租賃契約僅於第7條約定「乙方（即
02 參加人）如因使用便利臨時搭設之籬笆或遮蓋物，應限於與
03 租賃用途有關，並於租賃關係消滅時，自行拆除，回復原
04 狀，將土地交還甲方，不得要求任何補償。」（另案卷一第
05 32頁至第36頁），並未約定授與上訴人得逕行拆除地上物之
06 處分權，則上訴人自無權為拆除清空系爭地上物之處分行
07 為，依前揭說明，上訴人縱負有拆除清空系爭地上物義務亦
08 屬可歸責於債務人之給付不能，依民法第226條第1項規定，
09 陳世杰僅得請求上訴人賠償損害，其請求上訴人履行拆除清
10 空系爭地上物義務，自無理由，應予駁回。

11 (二)陳宏鑫請求上訴人給付自108年2月1日起至回復系爭土地原
12 狀時止，其所受相當於每月租金15萬元之損害，有無理由？

13 1. 不當得利請求權部分：

14 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
16 179條定有明文。又上訴人所有上開土地之土地上房屋係由
17 訴外人余00所建，為原審合法確定之事實，則上訴人因不能
18 使用土地而受利益者為余00，上訴人依不當得利之法律關
19 係，請求被上訴人返還其利益，自屬無從准許（最高法院82
20 年度台上字第1731號判決意旨參照）。查系爭地上物非上訴
21 人所有，業經本院認定於前，則上訴人自未因系爭地上物坐
22 落於系爭土地上而受有占有使用該部分土地之利益，且上訴
23 人與參加人之租約亦已於108年1月31日屆期，其亦未受有租
24 金之不當得利，則被上訴人請求上訴人返還相當於租金之不
25 當得利，與前開不當得利請求權之要件不符，自無理由。

26 2. 侵權行為損害賠償請求權部分：

27 (1)陳宏鑫復主張：上訴人於租期屆滿後迄今未回復系爭土地之
28 原狀，致伊無法再出租他人或為其他目的利用，因而受有相
29 當於租金之損害，得依民法第184條第1項前段規定，請求上
30 訴人自108年2月1日起至回復土地原狀之日止按月賠償伊所
31 受相當於租金之損害15萬元等節。按因故意或過失，不法侵

01 害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段
02 定有明文。查上訴人於系爭租約租期屆滿後，未能履行善良
03 管理人之注意義務及前述拆除清空系爭地上物等義務，具可
04 歸責事由，並侵害陳宏鑫對於系爭土地之權利，陳宏鑫自得
05 依上開規定請求上訴人賠償其所受損害。雖上訴人辯稱：被
06 上訴人已將系爭土地另行出租供他人堆放鷹架，故未侵害陳
07 宏鑫之所有權云云，惟上訴人就此僅提出截圖一份（原審卷
08 一第181頁），尚難逕認被上訴人確有將系爭土地出租，亦
09 難據此排除上訴人未能清除地上物而確有侵害系爭土地所有
10 權之行為，故上訴人所辯尚無可採。

11 (2)再按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
12 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，固
13 為民事訴訟法第222條第2項所明定，惟依該規定酌定損害數
14 額時，仍應就當事人有無不能證明其損害數額，或證明顯有
15 重大困難之情形，及足以證明損害數額之各種具體的客觀情
16 事，詳予調查審酌，並說明其心證之理由（最高法院100年
17 度台上字第132號判決意旨參照）。系爭土地固因上訴人未
18 能清除系爭地上物而受有損害，惟上訴人辯稱：自106年4月
19 25日起，參加人至系爭土地搶搬物品，被上訴人未到場阻
20 止，整個新場已經被搬光，只剩下五間空鐵皮屋等語，並提
21 出現場照片為據（原審卷三第189頁），又陳宏鑫於檢察官
22 訊問時稱：「他們已經搬走了，土地我們已經收回來」，亦
23 有偵訊筆錄在卷可按（原審卷三第205頁），參以系爭地上
24 物坐落系爭土地之總面積僅餘1591平方公尺（約481.28坪，
25 參附表），並核對附圖一、二所示地上物坐落範圍之差異，
26 足認系爭地上物占有使用系爭土地之面積範圍顯然小於系爭
27 租約出租範圍，而難認系爭土地所有人受有相當於系爭租約
28 約定每月15萬元租金之損害。因陳宏鑫不能證明系爭土地所
29 受損害之數額，茲審酌原出租租金為每月15萬元，系爭地上
30 物坐落系爭土地之面積雖約為原出租面積之3分之1，惟系爭
31 地上物分布占用系爭土地之範圍廣大，且位於系爭土地易於

01 使用之平地部分，確會造成系爭土地大部分無法使用收益等
02 一切情況，爰依前揭規定認系爭土地所有人每月所受損害之
03 數額為12萬元。

04 (3)末按民法第821條規定，各共有人對於第三人得就共有物之
05 全部為本於所有權之請求，係指民法第767條所規定之「物
06 權」請求權而言，並不及於共有人基於債之法律關係對於第
07 三人為賠償之請求。至債權請求權應以金錢賠償損害時，例
08 如共有物侵權行為之損害賠償請求權，其請求權為可分債
09 權，各共有人僅得按其應有部分，請求賠償（司法院院字第
10 1950號解釋、最高法院94年度台上字第668號判決意旨參
11 照）。查系爭土地所有權人得對上訴人請求每月12萬元之損
12 害賠償係可分債權，而陳宏鑫對系爭土地之應有部分僅為12
13 分之1，有系爭土地之土地登記謄本在卷可稽（原審卷一第2
14 3頁至第31頁），依前揭說明，陳宏鑫僅得按其應有部分請
15 求其所受每月1萬元之損害（計算式：12萬元×應有部分1/1
16 2）。從而，系爭租約期滿終止後，陳宏鑫向上訴人請求自1
17 08年2月1日至109年5月31日之所受損害共計16萬元（計算
18 式：1萬×16月＝16萬）及遲延利息，暨自109年6月1日起至
19 系爭地上物拆除清空時止按月給付1萬元等節，為有理由，
20 逾此範圍，則屬無據。

21 六、綜上所述，陳宏鑫依民法第184條第1項規定，請求上訴人給
22 付16萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年11月11日
23 （於109年11月10日送達上訴人，原審卷一第77頁送達證
24 書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自1
25 09年6月1日起至系爭地上物拆除清空時止按月給付1萬元，
26 均屬正當，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准
27 許。原審就超過上開應准許部分，命上訴人將坐落系爭土地
28 之系爭地上物拆除清空，及給付逾上開金額及範圍部分，自
29 有未洽。上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，
30 為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主文第二
31 項所示。至上開應准許之16萬元本息及自109年6月1日起至

01 系爭地上物拆除清空時止按月給付1萬元部分，原審判命上
02 訴人如數給付，並無不合，上訴人就此部分指摘原判決不
03 當，求予廢棄改判，即無理由，應予駁回。

04 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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
08 訟法依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85
09 條第1項前段，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

11 民事第十三庭

12 審判長法 官 林純如

13 法 官 邱蓮華

14 法 官 林于人

15 正本係照原本作成。

16 上訴人不得上訴。

17 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
18 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
19 （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
20 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
21 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
22 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
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

25 書記官 王靜怡

26 附表：

27

編號	使用面積 (平方公尺)	備註
A1	20	鐵皮屋
A2	2	水泥地

(續上頁)

01

A3	14	廢棄屋瓦
B1	53	水泥地
C1	11	水泥地
D1	128	鐵皮屋
D2	1	石材
D3	5	水泥地
F1	97	鐵皮屋
F2	50	水泥地
G1	213	水泥地
G2	43	鐵皮屋
G3	154	水泥地
G4	1	石材
H1	6	鐵皮屋
H2	19	水泥地
I1	36	水泥地
I2	177	水泥地
I3	276	石材
I4	104	石材
I5	89	鐵皮屋
I6	1	鐵皮屋
J	26	鐵架範圍
K1	55	鐵皮屋
K2	10	水泥地
總計	1591	約481.28坪