

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第595號

上訴人 林明得
訴訟代理人 陳韶瑋律師
陳孟彥律師
魏雯祈律師
吳佳真律師
被上訴人 林美蘭
訴訟代理人 郭明翰律師
呂宗達律師
吳定宇律師
尤柏淳律師
陳基雄

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年1月12日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第7號第一審判決提起上訴，本院於114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第三項關於命上訴人給付逾新臺幣壹佰肆拾叁萬陸仟零肆拾伍元，及自民國一一二年十二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，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、二審訴訟費用，關於本訴部分，由被上訴人負擔百分之二十八，餘由上訴人負擔。關於反訴部分，由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

伊（由配偶陳基雄代理，下同）與上訴人於民國108年8月13日簽訂「大溪區瑞源段租地合約書」（下稱系爭租約），約定上訴人向伊承租如附表一編號1至10「108.8系爭租約承租範圍」欄所示土地（如附圖一粉紅色框圍區域，下各稱地

號），上訴人並應配合辦理交通用地變更，租期至128年8月12日止，租金由每月新臺幣（下同）25萬元分段調升至28萬元。兩造嗣於109年1月合意變更減縮承租範圍為附表一「109.1變更承租範圍一被上訴人主張」欄所示（如附圖二粉紅色框圍區域），租金調降為每月15萬元。惟上訴人遲不配合辦理用地變更，復在2636地號土地上如桃園市大溪地政事務所112年5月2日溪測法字第17400號複丈成果圖（下稱附圖四）所示編號A部分搭蓋違建（下稱系爭地上物），伊於110年11月24日催告上訴人拆除遭拒，遂於110年12月7日以違反租約目的為由函告上訴人終止系爭租約。倘認該函告終止不生效力，本件起訴狀繕本送達上訴人時，亦生終止系爭租約之效力。詎上訴人仍無權占用如桃園市大溪地政事務所111年4月14日溪測法字第18000號複丈成果圖（下稱附圖五）所示2636地號土地編號B部分及2760、2760-1地號土地，除在附圖四編號A部分搭蓋系爭地上物，並在附圖四編號B、C部分停放車輛（下合稱系爭占用土地部分）等情。爰依民法第767條第1項前段、中段及第455條規定，求為命(一)上訴人拆除附圖四編號A部分所示系爭地上物、移除附圖四編號B、C部分所示車輛，並將系爭占用土地部分返還予上訴人。又依系爭租約約定，求為命(二)上訴人給付110年7月之租金15萬元、自110年8月1日起至110年12月7日止之租金35萬8307元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年2月19日起至清償日止之法定遲延利息。再依民法第179條規定，求為命(三)被上訴人給付自110年12月8日起至112年6月26日止之不當得利157萬2104元，及其中39萬1693元自111年2月19日起、其餘118萬0411元自變更訴之聲明狀繕本送達翌日即112年12月6日起，均至清償日止之法定遲延利息，並自112年6月27日起至返還系爭占用土地部分之日止，按月給付不當得利1萬3235元。並願供擔保請准宣告假執行。

對上訴人之反訴則以：附圖五編號C部分土地（即合併分割後2636地號土地北半段）無論在109年1月變更系爭租約承租

01 範圍前、後，始終均非系爭租約之租賃標的，伊並無將之交
02 付上訴人使用之義務。又上訴人違法搭建系爭地上物違反租
03 賃使用目的在先，系爭租約既經伊合法終止，伊有權將2636
04 地號土地出租第三人使用，伊並無給付不能或不完全給付之
05 損害賠償責任等語，資為抗辯。【原審就本、反訴均為上訴
06 人敗訴之判決（本訴各項請求金額之計算如附表二所示），
07 並各准免假執行，上訴人全部提起上訴】並答辯聲明：(一)上
08 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 二、上訴人則以：

10 被上訴人知悉並同意伊承租本件土地搭建系爭地上物、停放
11 營業用曳引車以供經營清運淤泥砂石等業務使用，被上訴人
12 於110年12月7日所為終止系爭租約之意思表示，不生終止效
13 力。又兩造於109年1月變更承租範圍如附表一「109.1變更
14 承租範圍—上訴人主張」欄所示（即如附圖三綠色框圍區域
15 所示2636地號土地全部），嗣因整地及辦理地目變更所需，
16 兩造於110年6月15日協議伊先暫時遷離2636地號土地如附圖
17 五編號C所示部分，暫將營業機具、車輛移置2760、2760-1
18 地號土地，直至被上訴人完成地目變更並將附圖五編號C部
19 分交還伊使用為止，被上訴人並同意伊免付110年7月至111
20 年1月共7個月租金，伊有權使用2636、2760、2760-1地號土
21 地，並無不當得利。詎被上訴人於110年7月擅自興建如附圖
22 五編號A、B間所示圍籬，限制伊僅能使用附圖五編號B部
23 分，致伊營業車輛無法出入，不能達租賃之目的，被上訴人
24 又於113年8月21日持原判決假執行拆除、移除附圖四編號
25 A、B、C所示系爭地上物及車輛，取回系爭占用土地部分及
26 附圖五編號B部分，伊已完全無法使用2636地號土地，爰行
27 使同時履行抗辯權，拒絕給付租金等語，資為抗辯。

28 另提起反訴主張被上訴人自110年8月1日起將2636地號土地
29 出租予訴外人長源汽車股份有限公司（下稱長源公司），同
30 時將附圖五編號A、C部分交付長源公司，再於113年8月21日
31 將附圖五編號B部分交付長源公司，對伊已陷給付不能，致

伊受有如附表三所示預期利益扣除租金成本後之損失5966萬0782元等情。爰依系爭租約（109年1月變更後）、民法第227條第1項、第226條第1項規定，求為命被上訴人應給付上訴人5966萬0782元，及自110年12月1日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)被上訴人應給付上訴人5966萬0782元本息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷(一)195至197頁）：

(一)兩造於108年8月13日簽立系爭租約，約定由上訴人向被上訴人承租附表一編號1至10所示土地，承租面積約6000坪，租期自108年8月13日起至128年8月12日止，108年8月13日至同年12月31日為整地期間不收取租金，109年至113年每月租金25萬元，114年至118年每月租金26萬元，119年至123年每月租金27萬元，124年至128年每月租金28萬元。

(二)兩造於109年1月間口頭合意變更系爭租約承租範圍至少排除附表一編號7至10所示2757、2758、2759、2761地號土地，每月租金調降為15萬元。

(三)上訴人自110年7月1日起未再給付租金予被上訴人。

(四)原審法院於112年6月7日現場履勘，上訴人斯時占用2636地號土地如附圖四編號A、B、C所示部分（即系爭占用土地部分），面積合計為1312.1平方公尺。又附圖四編號A所示系爭地上物為上訴人出資興建並取得所有權。

四、法院之判斷：

(一)被上訴人主張兩造於109年1月合意變更後之承租範圍為合併分割後2636地號如附圖五編號A、B部分及2760、2760-1地號（即附圖二粉紅色框圍區域），至2636地號如附圖五編號C部分自始不在承租範圍內等情，應可採信：

1.查兩造於108年8月13日成立系爭租約時，原約定承租範圍如附表一編號1至10所示土地即附圖一粉紅色框圍區域，其中附表一編號1所示2678地號土地僅承租東南角部分土

地（面積約394坪），並未包括2678地號北側及中段之大部分土地，亦即未包括合併後2636地號北半段即如附圖五編號C所示部分，另附表一編號7所示2761地號土地為訴外人所有等情，為兩造所不爭執（原審卷(二)134至135頁，本院卷(一)163、374至375頁），並有系爭租約（原審卷(一)31至37、125至129頁）、地籍圖（原審卷(一)15、121頁）、2760、2760-1、2636地號土地登記謄本（原審卷(一)17、21、25、303、306頁）、2761地號土地所有權狀（原審卷(一)133頁）可參，堪信為真實。

2.兩造簽立系爭租約後，附表一編號1、2、3所示土地（即2678地號東南角部分、2712、2754地號），與非租賃範圍之2678地號東南角以外其他部分、2636、2637、2638、2643、2679、2680、2681、2682、2683地號土地，先於109年2月5日合併為2636地號（面積42,203.08平方公尺），合併後2636地號又於同日分割為2636（面積19,700.54平方公尺）、2636-9（面積2,555.64m²）至2636-15等地號，附表一編號1至3所示土地即為合併分割後2636地號土地南半段即如附圖五編號A、B所示部分；前揭2636-9地號土地再與附表一編號4、5、6所示土地於109年8月5日合併為2760地號土地（面積5,375.48平方公尺），合併後2760地號又於109年8月11日分割為2760地號（面積2,500平方公尺）、2760-1地號（面積2,469.13平方公尺）、2760-2及2760-3等情，有桃園市大溪地政事務所114年5月27日檢送複丈處理結果清冊及土地複丈參考圖可佐（本院卷(二)97至104頁）。

3.被上訴人主張嗣因附表一編號7所示土地未能依原訂計畫購得，附表一編號8、9、10所示土地地目為建，須另做他用，兩造遂於109年1月間口頭合意變更減縮承租範圍如附表一「109.1變更承租範圍—被上訴人主張」欄所示，即附表一編號1至6所示合併分割後2636地號如附圖五編號A、B部分及2760、2760-1地號土地（如附圖二粉紅色框圍

區域)，並因出租面積減少，調降租金為每月15萬元等語。核諸系爭租約原租賃範圍之面積約6000坪，租金為每月25萬元，被上訴人主張109年1月變更減縮承租範圍之面積約4500坪，為原承租面積之75%（ $4,500 \div 6,000 = 75\%$ ），則租金隨之比例調降至6成即每月15萬元，尚合於常情。

4.上訴人雖以其曾占有使用2636地號土地如附圖五編號C部分之事實，據以主張兩造於109年1月變更承租範圍為合併分割後之2636地號土地全部，並摒除原承租範圍之2760、2760-1地號土地云云，惟為被上訴人所否認，並說明係因其規劃2636地號全部申請變更交通用地，因2636地號土地如附圖五編號A、B部分已出租予上訴人，並經上訴人於108年8月13日至同年12月31日整地完成，其為在該部分劃設停車格，遂請上訴人將車輛、機具暫時移置非承租範圍之附圖五編號C部分，並委託上訴人於109年3、4月間將附圖五編號C部分併為整地，並非將該部分土地出租予上訴人等語。經查，合併分割後2636地號面積為19,700.54平方公尺即約5959坪（ $19,700.54 \times 0.3025 = 5,959$ ，小數點以下4捨5入，下同），與原承租面積約6000坪幾乎相當（ $5,959 \div 6,000 = 99\%$ ），本件既無證據證明租金行情有大幅調降之特殊情事，衡情被上訴人應無驟降租金至6成之可能。次查，證人即桃園市大溪區瑞源里里長江朝陽在原審及另案（桃園地方檢察署113年度偵續一字第28號）偵查時均證述，上訴人當時實際使用區域包括2636地號土地全部（原審卷(一)437頁黃色及綠色區塊），被上訴人為讓主管機關查驗停車格驗收，希望上訴人搬遷但遭拒，兩造於110年6月15日在其辦公室協商，被上訴人希望上訴人把沒有租約而遭其占用部分（即2636地號土地如附圖五編號C部分）還給被上訴人進行用地變更，上訴人應退回如附圖二粉紅色框圍承租區域（原審卷(一)15頁粉紅色線框）等情（原審卷(一)427至431頁、本院卷(二)23至24頁），可徵被上訴人確係因申請用地變更後，為劃設停車格申請停車場使

01 用所需，容許上訴人暫可使用2636地號土地如附圖五編號
02 C所示部分，俟驗收完成，上訴人即應退回如附圖二所示
03 承租範圍，被上訴人並未將2636地號土地如附圖五編號C
04 部分出租上訴人等情明確。再查，上訴人曾於109年11月1
05 6日在2760-1地號土地上堆置木材等物並違規燃燒，遭主
06 管機關取締，有桃園市政府環保局109年12月1日桃環稽字
07 第1090110024號函及兩造LINE對話紀錄可稽（原審卷(一)18
08 9至193頁）；且原審法院於111年5月18日、112年6月7日
09 二度履勘現場，上訴人所有車輛及廢棄遊覽車、貨車等均
10 停放在2760、2760-1地號土地，有勘驗筆錄及現場照片可
11 佐（原審卷(一)203頁、卷(二)4至5、16至32頁），可見109年
12 1月變更承租範圍後，上訴人仍有繼續管領使用原承租範
13 圍之2760、2760-1地號土地之事實，則其主張109年1月變
14 更承租範圍後2760、2760-1地號已遭摒除，改承租2636地
15 號全部云云，要與事實不符，不足可採。

16 5.上訴人雖舉陳基雄於110年6月間以LINE傳送之地籍示意圖
17 及「這塊3800坪我會先整地」、「這3000坪先整平鋪柏
18 油，做水溝，劃停車格」等文字訊息（原審卷(一)135至139
19 頁），作為兩造合意變更承租範圍為2636地號土地全部之
20 證據，然陳基雄上開訊息僅提及整地計畫，且所稱3800坪
21 之土地係指與本件無關之2636-10地號土地，尚難遽認上
22 訴人主張之變更承租範圍為真。又查，證人即受僱於上訴
23 人所經營祐安貨運有限公司擔任整地工程之工地主任劉駿
24 崧雖曾參與整地及搭建系爭地上物之過程，惟其證述對兩
25 造實際承租範圍、有無變更或變更後範圍等情均不知悉，
26 與系爭租約相關事項（包括通行路線、整地範圍、上訴人
27 是否有權轉租他人等），均係聽聞上訴人轉述及指示等語
28 （本院卷(一)231至232頁），無從逕認上訴人主張之變更承
29 租範圍為實在。另查，俐燁機械工程有限公司（下稱俐燁
30 公司）雖自109年6月1日起至110年1月30日止向上訴人租
31 用2636地號土地如附圖五編號C所示部分（見原審卷(一)269

至271頁停車場租賃合約書），惟該公司負責人郭鴻耀證述其不知2636地號土地之地主，上訴人未告知是否有權出租，其亦未過問兩造間承租範圍等情（本院卷(一)236頁），則上訴人以其曾將2636地號土地如附圖五編號C部分出租予俐煒公司，尚不足以認定上訴人主張之變更承租範圍屬實。

6.從而，被上訴人主張兩造於109年1月合意變更後之承租範圍為合併分割後2636地號土地如附圖五編號A、B部分及2760、2760-1地號土地（即附圖二粉紅色框圍區域），至2636地號土地如附圖五編號C所示部分，自始不在承租範圍內等情，堪以認定。

(二)被上訴人主張其未曾同意上訴人搭建系爭地上物，兩造於110年6月15日達成協議，約定上訴人應暫遷離2636地號承租範圍，並拆除附圖四編號A部分所示系爭地上物，以使被上訴人完成停車格劃設並申請主管機關驗收核可經營停車場，被上訴人並同意拆遷期間免除上訴人自110年7月1日起至111年1月31日止共7個月之租金等情，堪予採信：

1.查被上訴人為申請2636地號土地由一般農業區農牧用地變更編定為交通用地，先於110年5月間繳納農業發展基金3296萬2944元，復通過桃園市政府農業局、交通局審查，再經桃園市政府於110年7月30日准予變更，並於110年8月2日辦理使用地類別變更編定登記，其依申請計畫須劃設停車格供主管機關查驗等情，有桃園市市庫收入繳款書、桃園市政府交通局110年6月2日桃交停字第1100029632號函（原審卷(一)509、511至512頁）、桃園市政府110年7月30日府地用字第1100145872號函（本院卷(二)93至95頁）及2636地號土地登記謄本可參（原審卷(一)25頁），堪以認定。

2.被上訴人主張因其須依前述申請計畫劃設停車格供主管機關查驗，兩造遂於110年6月15日在證人江朝陽辦公室達成協議，約定上訴人應暫遷離2636地號承租範圍，並拆除附圖四編號A部分所示系爭地上物，以使被上訴人完成停車

01 格劃設並申請主管機關驗收核可經營停車場，被上訴人並
02 同意拆遷期間免除上訴人自110年7月1日起至111年1月31
03 日止共7個月之租金等情，業經兩造互寄之存證信函及律
04 師函載明（原審卷(一)49至53、59頁），上訴人並曾自陳11
05 0年6月15日協議其將車輛及機具等暫移置辦公室（系爭地
06 上物）附近土地、2760等地號上放置，使被上訴人得以在
07 2636地號土地上劃設停車格申辦交通用地及停車場，申辦
08 完成後再將土地交由其繼續使用，並免付110年7月至111
09 年1月共7個月租金等語（原審卷(一)96至97頁）。另證人江
10 朝陽亦證述：「（110年6月15日協商當天）陳基雄（被上
11 訴人代理人）說當初租賃目的是要將土地共同變更為交通
12 用地，過了一年多，有一方沒有照著走，所以地主自行變
13 更，監理單位要查驗停車格時要我請林明得一同協助先退
14 出租的地方，讓陳基雄劃停車格，當天就是討論退出租的
15 地方劃停車格的事情。結果，陳基雄願意免收6個月租
16 金，林明得自動要求多免收1個月，所以共免收7個月，雙
17 方有達成共識…我記得在要搬遷的地方有一棟建築物（並
18 在原審卷(一)435頁地籍圖上標示「重點位置」，即系爭地
19 上物）…建物要拆遷比較麻煩，其他都是機具可以移動…
20 等監理站驗收通過就可以搬回來，所以才補貼7個月免收
21 租，建物的拆遷已經有用7個月的免租補助」等語明確
22 （原審卷(一)428至429頁）。綜上，被上訴人主張兩造於11
23 0年6月15日達成前述協議乙節，應堪認定。

- 24 3.上訴人雖抗辯被上訴人同意其搭建系爭地上物並申設水電
25 使用，及否認於110年6月15日協議時應允拆除系爭地上物
26 云云。惟查，系爭地上物為鋼構鐵皮造及貨櫃屋之違建，
27 佔地面積非少，有系爭地上物照片（原審卷(一)67至71頁、
28 卷(二)8至14頁）及附圖四複丈成果圖（原審卷(二)66頁）可
29 稽，另桃園市政府建築管理處109年5月22日桃建拆字第10
30 90034484號函已通知被上訴人系爭地上物違反建築法第25
31 條規定，應自行拆除，如未自行拆除，將由該處依建築法

第86條規定強制拆除等語（原審卷(一)77至79頁），衡情被上訴人應無允准上訴人違法搭建系爭地上物並招致己身承擔不利益風險之可能。次查，系爭地上物於109年4、5月興造，自來水號早於91年間即由土地前所有權人申請使用，有臺灣自來水股份有限公司用戶用水查詢資料可憑（原審卷(一)401頁），難認係被上訴人為上訴人興建系爭地上物所申設。又為因應上訴人宣稱租用土地係為放置砂石清運之車輛、機具使用而有用電需求，被上訴人於108年10月22日、同年12月27日申請之用電內容分別為「投光燈」、「灑水機」與「投光燈」乙節，有用電增設登記單可佐（原審卷(一)389、393頁），亦難認係為供上訴人興建系爭地上物所設。再查，臺灣電力股份有限公司於108年10月30日、同年12月30日前往2636地號勘查繪製「無建築物用電場所平面位置圖」，申請用電用途記載為「物料堆積場」、調查資料「1.現場有無建築物」欄位，設計者、送電者均勻選「無」（原審卷(一)390、394頁），足見被上訴人主張係為上訴人所宣稱之停車場申請用電，並非為建築物使用而申請乙節，應屬可採。至證人劉駿崧以陳基雄在附近另有休憩場所、同意申設水電等情推論陳基雄同意上訴人搭建系爭地上物等語（本院卷(一)228至229頁），僅為其臆測之詞，且與前揭證據不符，自無可採。

4.從而，被上訴人主張其未同意上訴人搭建系爭地上物，兩造於110年6月15日達成協議，約定上訴人應暫遷離2636地號承租範圍，並拆除附圖四編號A部分所示系爭地上物，以使被上訴人完成停車格劃設並申請主管機關驗收核可經營停車場，被上訴人並同意拆遷期間免除上訴人110年7月1日至111年1月31日共7個月之租金等情，堪予採信。

(三)被上訴人對上訴人寄發110年12月6日律師函不生合法終止系爭租約之效力，被上訴人本件起訴狀繕本於111年2月18日送達上訴人時始發生終止系爭租約之效力：

1.按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定

方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，民法第438條定有明文。次按解除或終止契約之意思表示，並無一定之方式，倘一造當事人在其起訴狀中已載明解除或終止契約之主張及法效意思，則其繕本送達他造時，當認已對他造為解除或終止契約之意思表示。

2. 查兩造既於110年6月15日達成協議，約定上訴人應於110年7月1日至111年1月31日共7個月期間遷離2636地號土地，並拆除系爭地上物，被上訴人並以免除該7個月期間之租金以資補償等情，業如前述，堪認上訴人應於111年1月31日以前拆除系爭地上物，則被上訴人寄發110年12月6日律師函時，上訴人拆除系爭地上物之履行期限尚未屆滿，被上訴人逕以上訴人違反租約目的及未依約拆除系爭地上物為由，以上開律師函對上訴人終止系爭租約（原審卷(一)73、75頁），即難認適法，尚不生合法終止之效力。
3. 惟上訴人未依兩造前開協議於111年1月31日屆期時拆除系爭地上物完畢，則被上訴人本件民事起訴狀記載：「…被告違反兩造110年6月15日協議…原告迫於無奈…催告其應排除違法建築及地上物…系爭租約並未約定被告得於系爭土地建築任何建物或地上物，原告亦無同意此情，然被告擅自於系爭土地上建築多處鐵皮屋及貨櫃屋…已違反建築法第25條規定…催告被告應拆除違建未果，自得依民法第438條…向被告為終止系爭租約之意思表示」等語，並對上訴人主張系爭租約終止後，依民法第259條、第455條及第767條第1項等規定發生回復原狀、返還租賃物、給付租金及不當得利等法律效果（原審卷(一)7至10頁），足認被上訴人起訴狀已表明終止系爭租約之主張及法效意思甚明。從而被上訴人本件起訴狀繕本於111年2月18日送達上訴人時（原審卷(一)87頁送達證書參照），應認發生系爭租約合法終止之效力。

01 (四)被上訴人各項請求准駁之說明：

02 1.被上訴人請求上訴人騰空並返還系爭占用土地部分：

03 系爭租約業於111年2月18日終止，已如前述，上訴人自系
04 爭租約終止後，仍繼續無權占用2636地號土地如附圖五編
05 號B部分（在此範圍內有附圖四編號A所示系爭地上物及附
06 圖四編號B、C所示停放車輛部分）及2760、2760-1地號土
07 地，業經原審法院履勘屬實，並有附圖四、附圖五複丈成
08 果圖及空拍照（本院卷(-)199頁）可稽，則被上訴人依民
09 法第767條第1項前段、中段及第455條規定，請求上訴人
10 拆除附圖四編號A部分所示系爭地上物、移除附圖四編號
11 B、C部分所示車輛，並將系爭占用土地部分返還予被上訴
12 人，為有理由。

13 2.被上訴人請求110年7月1日至同年12月7日之租金部分：

14 兩造於110年6月15日協議上訴人自110年7月1日起至111年
15 1月31日止免付租金，業如前述，被上訴人既免除上訴人
16 上開期間之租金給付義務，其租金債權即為消滅，則被上
17 訴人依系爭租約約定，請求上訴人給付110年7月之租金15
18 萬元、自110年8月1日起至110年12月7日止之租金35萬830
19 7元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年2月19日（原審
20 卷(-)87頁送達證書參照）起至清償日止之法定遲延利息，
21 為無理由。又上訴人既無須給付上開期間之租金，則其抗
22 辯被上訴人於110年7月之後以附圖五編號A、B間所示圍籬
23 阻礙其使用2636地號土地，致不能達租賃目的，其行使同
24 時履行抗辯權，拒絕給付租金乙節，即毋須審究。

25 3.被上訴人請求110年12月8日至111年2月18日之不當得利部
26 分：

27 系爭租約於111年2月18日終止前，上訴人基於系爭租約之
28 租賃權源有權占用2636地號土地如附圖五編號B所示部分
29 及2760、2760-1地號土地，被上訴人依民法第179條規
30 定，請求上訴人給付自110年12月8日起至111年2月18日止
31 之不當得利，為無理由。

01 4.被上訴人請求111年2月19日至112年6月26日之不當得利部
02 分：

03 上訴人自111年2月19日起無權占用2636地號土地如附圖五
04 編號B部分（3771.59平方公尺）及2760地號土地（2500平
05 方公尺）、2760-1地號土地（2469.13平方公尺，原審卷
06 (一)306、309頁土地登記謄本參照），至112年6月26日返還
07 2760、2760-1地號土地時止（原審卷(二)34頁陳報(四)狀參
08 照），共計無權占用8740.72平方公尺，依兩造同意按每
09 平方公尺10.1元計算每月相當於租金之不當得利（原審卷
10 (二)133頁兩造不爭執事項(五)），則被上訴人依民法第179條
11 規定，請求上訴人給付自111年2月19日起至112年6月26日
12 止之不當得利143萬6045元〈計算式： $10.1\text{元}/\text{m}^2 \times 8740.72$
13 $\text{m}^2 \times (16+8/30)\text{月}=1,436,045\text{元}$ 〉，及自變更訴之聲明狀
14 繕本送達翌日即112年12月6日起（原審卷(二)131頁參照）
15 至清償日止之法定遲延利息，為有理由。

16 5.被上訴人請求自112年6月27日起至上訴人返還系爭占用土
17 地部分之日止，按月給付不當得利部分：

18 上訴人自112年6月27日起無權占用2636地號土地如附圖四
19 編號A、B、C即系爭占用土地部分（共計1312.1平方公
20 尺），至113年8月21日被上訴人假執行取回該部分土地時
21 為止（本院卷(一)209至217頁民事陳報狀及照片參照），每
22 月相當於租金之不當得利應為1萬3252元（計算式： 10.1
23 $\text{元}/\text{m}^2 \times 1312.1\text{m}^2=13,252\text{元}$ ），被上訴人依民法第179條規
24 定，僅請求上訴人自112年6月27日起至113年8月21日止，
25 按月給付1萬3235元（原審卷(二)130頁參照），為有理由。

26 6.從而，被上訴人請求上訴人拆除附圖四編號A部分所示系
27 爭地上物、移除附圖四編號B、C部分所示車輛，返還系爭
28 占用土地部分；請求上訴人給付自111年2月19日起至112
29 年6月26日止占用2636地號土地如附圖五編號B部分及276
30 0、2760-1地號土地部分之不當得利143萬6045元，及自變
31 更訴之聲明狀繕本送達翌日即112年12月6日起至清償日止

01 之法定遲延利息；及請求上訴人自112年6月27日起至113
02 年8月21日返還系爭占用土地部分之日止，按月給付1萬32
03 35元，為有理由；逾上開部分之請求，為無理由。

04 (五)上訴人反訴請求被上訴人賠償給付不能或不完全給付之損
05 害，為無理由：

06 1.上訴人雖主張被上訴人於110年7月間故意設置如附圖五編
07 號A、B所示土地部分間之圍籬，以阻礙其使用2636地號土
08 地，致其租賃目的不達，因而受有如附表三所示之損害云
09 云。惟查，兩造於110年6月15日達成協議，約定上訴人應
10 暫遷離2636地號承租範圍，並拆除系爭地上物，以使被上
11 訴人得以完成停車格劃設並申請主管機關驗收等情，業如
12 前述，且證人江朝陽於另案偵查中證述：「他們在我辦公
13 室協調時，就有講好2636號編號A、B部分土地間要畫一條
14 線…協調過後大約1個月，我、林明得、陳基雄3人及工人
15 一同到2636地號現場，明確指出AB間這一條線，陳基雄還
16 指示工人作圍籬，林明得當時在場，確實知道這一條線
17 ，陳基雄要作圍籬…且施作A、B間圍牆，林明得有同意，
18 也知道這件事情」等語（本院卷(二)24頁），可見圍於上訴
19 人違法搭建之系爭地上物尚未拆除，被上訴人僅能先在附
20 圖五編號A、B間設置圍籬，將編號A部分先劃設停車格，
21 並未違反兩造於110年6月15日所為協議及約定，則上訴人
22 主張被上訴人應就設置圍籬之事負給付不能或不完全給付
23 之賠償責任，並無理由。

24 2.上訴人又主張被上訴人於110年7月將2636地號土地全部出
25 租長源公司，而有給付不能或不完全給付之情云云。惟
26 查，被上訴人先於110年6月7日與長源公司簽立土地租賃
27 意向書，第2條第1、2項約定：「交通用地83.9元/坪；標
28 的一（即2636地號）尚有承租戶（即上訴人），乙方（被
29 上訴人）同意甲方（長源公司）依實際使用坪數支付租
30 金」（原審卷(一)355至357頁）。被上訴人復於110年7月21
31 日與長源公司簽立不動產租賃合約，將2636地號土地全部

出租予長源公司，租期自110年8月1日起至111年7月31日止，合約第1條第2項記載：「標的一（即2636地號）因原承租人（即上訴人）尚未搬離，現況乙方（長源公司）僅使用2945坪，甲方（被上訴人）同意乙方依實際使用面積給付租金」，被上訴人並交付如附圖五編號C部分予長源公司，其上標示面積約3000坪，租金每坪84元（原審卷(一)359至367頁）。被上訴人再於112年5月間與長源公司簽立新租約，將2636地號土地全部出租予長源公司，租期自112年8月1日至113年7月31日止，租約第1條第2項記載：

「標的一（即2636地號）因原承租人（即上訴人）尚未搬離，乙方（長源公司）僅使用4785坪」，被上訴人並交付如附圖五編號A、C部分予長源公司，租金每坪90元（原審卷(二)94頁、原審個資卷4至7頁）。其中附圖五編號C部分，並非兩造系爭租約承租範圍，要如前述，則被上訴人將該部分交付予長源公司使用，並無違反系爭租約給付義務可言。又系爭租約於111年2月18日終止，亦如前述，則被上訴人於112年5月之後將附圖五編號A部分交付予長源公司使用，亦無違反系爭租約給付義務之情，則上訴人主張被上訴人應就出租長源公司乙事負給付不能或不完全給付之賠償責任，亦無理由。

3.此外，上訴人曾對被上訴人及陳基雄提起強制罪告訴，指訴被上訴人夫妻於110年7月初、110年10月25日起興築如被證7至11、13、14所示圍牆，原審法院於111年5月18日履勘現場時至113年8月21日被上訴人假執行拆除前之狀況位置如附圖五「圍籬」所示，妨害上訴人使用承租土地云云，經桃園地檢署檢察官以113年度偵續字第93號為不起訴處分，並經高檢署以114年度上聲議字第1020號駁回再議確定（本院卷(一)351至353頁），益徵被上訴人設置前述圍籬，應無違反兩造協議及契約約定之情。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第455條規定，請求上訴人拆除附圖四編號A部分所示系爭地上

01 物、移除附圖四編號B、C部分所示車輛，返還系爭占用土地
02 部分；又依民法第179條規定，請求上訴人給付自111年2月1
03 9日起至112年6月26日止占用2636地號土地如附圖五編號B部
04 分及2760、2760-1地號土地部分之不當得利143萬6045元，
05 及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日即112年12月6日起至清償
06 日止之法定遲延利息；並依民法第179條規定，請求上訴人
07 自112年6月27日起至113年8月21日返還系爭占用土地部分之
08 日止，按月給付被上訴人1萬3235元，為有理由，應予准
09 許；逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。至上訴人依
10 系爭租約、民法第227條第1項、第226條第1項規定，反訴請
11 求被上訴人應給付上訴人5966萬0782元本息，為無理由，不
12 應准許。從而原審就本訴超過上開應予准許部分，為上訴人
13 敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，
14 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項
15 所示。至於上開本訴部分應准許部分，及反訴部分不應准許
16 部分，原審俱為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執
17 陳詞，指摘原判決各該部分不當，求予廢棄改判，為無理
18 由，應駁回其此部分上訴。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經
20 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
21 列，併此敘明。

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

24 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
25 民事第四庭

26 審判長法 官 傅中樂

27 法 官 陳彥君

28 法 官 廖慧如

29 正本係照原本作成。

30 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 114 年 8 月 26 日

書記官 呂 筑

附表一（系爭租約承租範圍/○○市○○區○○段土地）

編號	108.8. 系爭租約承租範圍 (附圖一)			合併分割說明	109.1. 變更承租範圍	
	地目	地號	坪數		被上訴人主張 (附圖二)	上訴人主張 (附圖三)
				(一)2678(除編號1所示東南角以外其他部分)、2636、2637、2638、2643、2678、2679、2680、2681、2682、2683地號土地【均非編號1至6所示108.8系爭租約承租範圍】	×	×
1	一般農	0000 (東南角部分)	約394坪	(二)編號1、2、3土地(2678東南角部分、2712、2754)與上開(一)所示土地於109.2.5合併為2636(面積42203.08m ²)。	○ 合併又分割後2636南半段部分，及分割後2760、2760-1	合併又分割後2636全部，含非原承租範圍之合併前2680、2682、2683等
2	一般農	0000	1440坪	(三)上開(二)合併後2636於109.2.5分割為2636(面積19700.54m ²)、2636-9(面積2555.64m ²)至2636-15等地號土地。【編號1至3土地為合併又分割後2636地號南半段部分】		
3	一般農	0000	1889坪	(四)2636-9與編號4、5、6土地於109.8.5合併為2760(面積5375.48m ²)；合併後27		
4	一般農	0000	852坪			
						×

(續上頁)

01

				60又於109. 8. 11分割為 2760 （面積2500m ² ）、 2760-1 （面積2469. 13m ² ）、2760-3（面積246. 35m ² ）、2760-2（面積160m ² ，此筆不在編號1至6土地範圍內）。	○	
5	一般農	0000				
6	一般農	0000				
7	一般農	0000	765坪		×	×
8	建	0000	660坪		×	×
9	建	0000			×	×
10	建	0000			×	×
面積合計			約6000坪	（無）	約4500坪	約5959坪 （19700. 54m ² ）

02
03

附表二 (被上訴人請求上訴人給付之租金及不當得利)

編號	期間	計算方式及金額
(一)	110年7月1日起至 110年7月31日止	占用2636地號土地約定出租範圍、2760及2760-1地號土地之 租金 ： 15萬元 (計算式：15萬元/月×1個月=15萬元)。
(二)	(二)-1 (租金) 110年8月1日起至 110年12月7日止	① 占用2636地號土地如附圖五編號B部分 (3771.59m ²) 及2760地號土地 (2500m ² ，原審卷(一)306頁)、2760-1地號土地 (2469.13m ² ，原審卷(一)309頁)，共計8740.72m ² ，以10.1元/m ² 計算 (原審卷(二)133頁兩造不爭執事項(五))，每月租金或相當於租金之不當得利為8萬8281元 (計算式：8740.72平方公尺×10.1元/m ²)。 ② 110年8月1日起至112年6月26日止占用期間為22個月又26日 (共695日)，「(二)-1租金」及「(二)-2不當得利」合計為201萬8692元【計算式：(88,281元/月×22個月)+(88,281元/月×26/30)=2,018,692元，元以下4捨5入，下同】，被上訴人僅請求 193萬0411元 (原審卷(二)115頁)。
	(二)-2 (不當得利) 110年12月8日起至 112年6月26日止	③ 若按比例計算，「(二)-1租金」為35萬8307元 (計算式：1,930,411元×129日/695日=358,307元)；「(二)-2不當得利」為157萬2104元 (計算式：1,930,411元×566日/695日=1,572,104元)。 ④ 關於金錢給付部分之法定遲延利息，被上訴人請求其中90萬元自起訴狀繕本送達翌日即111年2月19日起、其餘118萬0411元自變更訴之聲明狀繕本送達翌日即112年12月6日起計付 (原審卷(一)87頁、卷(二)131頁)，則「(一)15萬元」+「(二)-1租金35萬8307元」+「(二)-2不當得利中39萬1693元部分」 (共計90萬元) 之利息自111年2月19日起計付，「其餘(二)-2不當得利118萬0411元」之利息自112年12月6日起計付。
(三)	112年6月27日起至	占用2636地號土地如附圖四編號A (192.76m ²)、B (1099.05m ²)、C (20.29m ²)，共計1312.1m ² ，每月應返還相當於租金之

(續上頁)

01

	上訴人返還系爭占用土地部分之日止	不當得利1萬3252元（計算式： $10.1\text{元}/\text{m}^2 \times 1312.1\text{m}^2 = 13,252\text{元}$ ），被上訴人僅請求每月按1萬3235元計算之不當得利。
--	------------------	---

02

附表三（上訴人請求被上訴人給付之損害賠償）

03

計算說明
(一) 110年12月1日起至128年7月底止之預期利益： 上訴人不能使用2636地號土地如附圖五編號A、C部分（面積合計15928.95m^2，約4818.5坪）之預期利益為每坪84元（即被上訴人出租予長源公司之租金，原審卷(一)361頁），每月為40萬4754元（計算式：$84\text{元}/\text{坪} \times 4818.5\text{坪}$），則自110年12月1日起至128年7月底止，預期利益為8580萬7848元（計算式：$404,754\text{元}/\text{月} \times 212\text{月} = 85,807,848\text{元}$），上訴人僅主張8540萬3094元（原審卷(二)109頁）。 (二) 110年12月1日起至128年7月底止之租金成本： 2636地號土地面積19700.54m^2（原審卷(一)303頁），約5959坪，每坪租金25.2元（計算式：$15\text{萬元}/5959\text{坪}$），如附圖五編號A、C部分上訴人原應給付每月租金為12萬1426元（計算式：$25.2\text{元}/\text{坪} \times 4818.5\text{坪}$），則自110年12月1日至128年7月底止，租金成本為2574萬2312元（計算式：$121,426\text{元}/\text{月} \times 212\text{月}$）。 (三) 預期利益扣除租金成本為5966萬0782元（計算式：$85,403,094\text{元} - 25,742,312\text{元}$）（以上詳原審卷(二)108至110頁）。