

# 最高法院民事判決

114年度台上字第1705號

上訴人 陳宏鑫

陳世杰

共同

訴訟代理人 林長泉律師

被上訴人 余惠娟

參加人 鄭冠佑

沈汀君

蕭春進

陳明宏

吳文山

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年5月28日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第748號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人在第一審之訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、上訴人主張：上訴人陳宏鑫為坐落○○市○○區○○○段○○○小段56地號（下稱系爭土地）共有人，負責該土地管理及委託上訴人陳世杰管理。陳世杰於民國105年2月1日與被上訴人簽訂土地租用契約書（下稱原租約），出租系爭土地中之1,500坪，租期自105年2月1日起至108年1月31日止，每月租金新臺幣（下同）15萬元；被上訴人於同日分別與參加人簽訂土地租用契約，轉租系爭土地，參加人各承租特定範圍，並約定與原租約相同之租期（下稱承租基本事實）。原租約已於108年1月31日屆滿，陳世杰依該租約第5條第2項約定，請求命被上訴人拆除清空原判決附表及附圖（下稱附圖）一所示地上物（下合稱系爭地上物）；陳宏鑫依民法第

01 184條第1項前段、第179條規定，請求命被上訴人給付224萬  
02 元，及自109年6月1日起迄回復原狀之日止，按月給付14萬  
03 元之判決（未繫屬於本院者，不予贅述）。

04 二、被上訴人則以：訴外人深坑石材有限公司（下稱深坑公司）  
05 原代表人即訴外人張芳鎔（已死亡）於95年間，以該公司名  
06 義向陳宏鑫承租系爭土地，租期自93年3月5日起至104年9月  
07 15日止，再將該土地出租予參加人。伊自104年9月16日起接  
08 任深坑公司代表人，依陳世杰指示改由伊個人名義，將租約  
09 提前於105年2月1日換約，並由伊與參加人換約，及改列次  
10 承租人為連帶保證人（下稱提前換租事實）。依該租約特約  
11 事項第1項約定，排除原租約第5條第2項之適用。嗣陳宏鑫  
12 於105年8月16日指示陳世杰，更換大門遙控器並上鎖，妨害  
13 伊及參加人之使用收益，係債務不履行，且陳宏鑫已收回土  
14 地，另出租他人放置鷹架，伊無侵權行為等語，資為抗辯。

15 三、參加人陳述：系爭地上物非伊建造。另上訴人於105年8月16  
16 日更換門鎖，使伊喪失對承租區域之使用管理權能，其於斯  
17 時已收回土地等語。

18 四、原審廢棄第一審判命被上訴人拆除清空系爭地上物、給付陳  
19 宏鑫224萬元本息，及自109年11月11日起至拆除清空系爭地  
20 上物之日止，按月給付14萬元部分之判決，改判駁回上訴人  
21 此部分之訴，其理由如下：

22 (一)兩造對於承租基本事實、陳世杰於105年8月16日更換大門遙  
23 控器並上鎖；陳世杰雖交付遙控器及門鎖予被上訴人，然被  
24 上訴人於同年9月初交還，由上訴人占有系爭土地等情，並  
25 不爭執。

26 (二)依提前換租約事實，被上訴人既接續深坑公司為承租人，並  
27 因任公司法定代理人而與陳世杰續租土地，衡情應有承受深  
28 坑公司依原租約第5條所負回復原狀義務之意，且由承租人或  
29 次承租人各自將其於承租土地上所設置之地上物清除，並  
30 無違一般租賃土地之交易常情，則依原租約第5條第2項及特

01 約事項之意旨，被上訴人負有拆除清空系爭地上物之義務，  
02 應將土地回復至由深坑公司承租前之狀態。

03 (三)附圖一編號A1、A2、A3之鐵皮屋、水泥地及廢棄屋瓦坐落於  
04 參加人鄭冠佑租用位置，附圖一編號B1水泥地坐落於參加人  
05 沈汀君租用位置，附圖一編號C1、D1、D3水泥地、鐵皮屋、  
06 石材及水泥地坐落於參加人蕭春進租用位置，附圖一編號F  
07 1、F2、K1、K2坐落於參加人陳明宏租用位置，附圖一編號H  
08 1、H2、G1、G2及G3之鐵皮屋、水泥地坐落於參加人吳文山  
09 租用位置，附圖一編號J鐵架則大致坐落於蕭春進及鄭冠佑  
10 租用位置，均非被上訴人建造設置，係參加人於承租期間建  
11 造設置。被上訴人與參加人之租約，亦未約定授與被上訴人  
12 得逕自拆除地上物之處分權。則陳世杰僅得依民法第226條  
13 第1項規定請求被上訴人賠償損害，不得請求拆除清空地上  
14 物。

15 (四)系爭地上物既非被上訴人所有，其未因地上物而受有占有使  
16 用該部分土地之利益，且其與參加人之租約已於108年1月31  
17 日屆期，亦無租金之不當得利。陳宏鑫請求被上訴人返還相  
18 當於租金之不當得利，亦無理由。

19 (五)從而，陳宏鑫依民法第184條第1項規定，請求被上訴人給付  
20 224萬元本息，暨自109年6月1日起迄回復原狀之日止，按月  
21 給付14萬元，均為無理由。

## 22 五、本院之判斷：

23 (一)契約，乃當事人本於其自主意思所為之法律行為，基於私法  
24 自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係  
25 法院於訴訟之裁判規範。而承租人應於租期屆滿時，無條件  
26 將地上建物拆卸離場，地上鋪設之建材物清乾淨；合約終止  
27 時，須恢復承租時地上之狀況，地上物須清除，此觀原租約  
28 第5條第2項及特約事項約定自明。又稱不動產者，謂土地及  
29 其定著物；動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所  
30 有人，取得動產所有權，民法第66條第1項、第811條分別定  
31 有明文。

01 (二)被上訴人因接續深坑公司為承租人，與陳世杰續租系爭土  
02 地，並與參加人簽訂租約，依原租約第5條第2項及特約事項  
03 之意旨，被上訴人應拆除清空系爭地上物，將土地回復至由  
04 深坑公司承租前之狀態等事實，既為原審所認定。如果無  
05 訛，則附圖一A2、B1、C1、D3、F2、G1、G3、H2、I1、I2、  
06 K2之水泥地部分，乃附著而為系爭土地之一部，被上訴人依  
07 原租約負有回復原狀義務，即應拆除該水泥地；又附圖一A3  
08 之廢棄屋瓦、D2、G4、I3、I4之石材、J之鐵架範圍，被上  
09 訴人亦應清除以回復原狀，似均與其有無處分權能無涉，此  
10 攸關上訴人之請求是否可採，自應斟酌，原審未遑細究，逕  
11 為其不利之判斷，依上開說明，已有不適用法規及適用不當  
12 之違誤。

13 (三)原審就附圖一I5、I6之鐵皮屋部分，未敘明採認理由；而附  
14 圖一A1、D1、F1、G2、H1、K1之鐵皮屋部分，參加人一再否  
15 認該地上物係其建造，陳稱於承租時已存在，並提出航照圖  
16 為證（原審卷二76至83、372、477頁）；倘上開鐵皮屋係參  
17 加人建造，則於轉租契約屆滿後，有無將事實上處分權讓與  
18 被上訴人，涉及被上訴人拆除清空義務之履行，自應調查審  
19 認，乃原審未說明參加人所述何以不足取之理由，即認該地  
20 上物係參加人建造，進而為上訴人敗訴之判決，並有不備理  
21 由之違法。

22 (四)本件事實不明確，本院無從為法律上判斷。上訴意旨，指摘  
23 原判決違背法令，求為廢棄，為有理由。末查，系爭土地既  
24 經交還由上訴人占有，則被上訴人於何時得以拆除清空系爭  
25 地上物？又焉得以之為使用收益？案經發回，併請注意闡明  
26 及之。

27 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1  
28 項、第478條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日

30 最高法院民事第六庭

31 審判長法官 鍾 任 賜

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

法官 林 麗 玲  
法官 黃 書 苑  
法官 陶 亞 琴  
法官 呂 淑 玲

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 金 勝

中 華 民 國 115 年 3 月 24 日