

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第291號

原告 李亮蓁

游輝星

共同

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 吳承諺律師

被告 余英蕎

陳全明

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國111年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告余英蕎應將坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣柒萬肆仟柒佰柒拾伍元，及自民國一一〇年十月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項於原告以新臺幣伍佰參拾柒萬壹千零參拾陸元供擔保後，得假執行。

本判決第二項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

本判決第一項訴訟費用由被告余英蕎負擔。

本判決第二項訴訟費用由被告連帶負擔百分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，准予一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：被告余英蕎前邀同被告陳全明為連帶保證人，向
02 原告承租坐落桃園市○○區○○段000 地號土地（下稱系爭
03 土地）及向訴外人游坤成承租坐落同段421 地號土地，約定
04 2 筆土地租賃期間自民國102 年7 月1 日至112 年6 月30日
05 止，期間區分為3 期：第1 、2 租期3 年、第3 租期則為4
06 年，且第3 租期自108 年7 月1 日起租金每年新臺幣（下
07 同）6 萬6,150 元（下稱系爭租約）。被告余英蕎依約應就
08 系爭土地為農業使用，詎料竟於104 年間於其上搭建鐵皮屋
09 以經營餐廳，嗣後亦不法轉租予第三人作營業使用，遭桃園
10 市政府以系爭土地現況違反都市計畫規定對被告余英蕎課以
11 裁罰及限期恢復原狀，然被告余英蕎經通知仍置之不理，原
12 告僅得自行回復原狀，另被告余英蕎自109 年7 月1 日應繳
13 納第3 租期租金而未繳納，至110 年6 月30日已積欠1 年租
14 金，基此，原告已發函終止租約，被告余英蕎自應返還系爭
15 土地，且應賠償原告受有因系爭土地未能於期限內恢復農用
16 狀態增加稅務負擔約304 萬8,281元、支出回復原狀工程費5
17 萬1,700 元、積欠租金2 萬3,075元，合計312 萬3,056 元
18 之損害。而被告陳全明既為連帶保證人，自應負連帶責任。
19 為此，爰依系爭租約、民法第179條、第184 條第1 項、第4
20 55 條規定、連帶保證之法律關係提起本件訴訟等語。並聲
21 明：（一）被告余英蕎應將系爭土地返還予原告。（二）被告應
22 連帶給付原告312 萬3,056 元，及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔
24 保，請准宣告假執行。

25 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
26 何聲明或陳述。

27 三、得心證之理由：

28 （一）原告主張其與被告余英蕎簽訂系爭租約，被告陳全明為系爭
29 租約之連帶保證人，而系爭土地為桃園市政府都市規劃農業
30 用地，被告余英蕎除自行於其上營業外，亦將系爭土地轉租
31 於他人營業使用，遭桃園市政府以違反都市計畫法案件裁處

01 6 萬元，並經桃園市政府地方稅務局蘆竹分局通知如未於前
02 開裁處書所令期限恢復農業使用地即不得申請免徵土地增值
03 稅，另原告因自行回復系爭土地原狀支出5 萬1,700元工程
04 費用，又被告余英蕎尚有積欠1 年租金，原告已與游坤成共
05 同於111 年2 月10日發函終止系爭租約等情，業據提出租賃
06 合約書、系爭土地登記第一類謄本、桃園市政府都市計劃土
07 地使用分區（或公共設施用地）證明書、第三人承租之契約
08 書、系爭土地現況照片、桃園市政府裁處書、桃園市政府地
09 方稅務局蘆竹分局108年12月31日桃稅蘆字第1084415495號
10 函、地價資料查詢（含增值稅試算）、惠群企業社請款單、
11 盛大五金行收據、大園起重有限公司工作驗收單、桃園市大
12 園區調解委員會調解不成立證明書、大壯法律事務所函為證
13 （見本院卷第21至63頁、第73至77頁、第157頁、第165至16
14 6頁），經核無訛，而被告已於相當時期受合法通知，未於
15 言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依
16 民事訴訟法第280 條第3 項前段準用第1 項前段規定，視同
17 自認，堪信原告起訴主張之前揭事實為真實。

18 （二）返還租賃物部分：

19 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
20 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人違反前
21 項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為
22 之者，出租人得終止契約；承租人租金支付有遲延者，出租
23 人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限
24 內不為支付，出租人得終止契約；承租人非經出租人承諾，
25 不得將租賃物轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物
26 轉租於他人者，出租人得終止契約；承租人於租賃關係終止
27 後，應返還租賃物，民法第438 條、第440 條、第443 條、
28 第455 條前段分別定有明文。另依系爭租約第2 條約定：
29 「第三期租期自108 年7 月1 日至112 年6 月30日計4 年…
30 租金每年計6 萬6,150 元」，第4 條約定：「甲方（即原
31 告，下同）租賃上列二筆地為農業用地…」，第7 條約定：

01 「本件承租土地，乙方（即被告余英蕎，下同）不得提供非
02 法使用…」，第8條約定：「契約租賃期限內，乙方不得擅
03 自轉租他人」，本件系爭土地依都市計劃土地使用分區屬農
04 業用地，且系爭租約亦已載明其為農業用地，被告余英蕎於
05 系爭土地上搭建鐵皮屋為營業用，並逕予轉租他人為商業使
06 用，均與土地法定使用目的、系爭租約內容相違，且另有積
07 欠租金迄未給付之情事，已如前述，依前揭規定，原告自得
08 依法終止契約。而原告已向被告余英蕎為終止之意思表示，
09 此有律師函、中華郵政掛號查詢單及送達回執在卷可稽（見
10 本院卷第73至77頁、第133至134頁），足認系爭租約已合
11 法終止，被告余英蕎自有返還系爭土地之義務，是原告依民
12 法第455條前段請求被告余英蕎返還系爭土地，要屬有據，
13 應予准許。

14 (三)原告請求被告連帶給付312萬3,056元部分：

15 1. 原告請求被告給付租金3萬3,075元部分：

16 按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
17 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
18 者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。另依系
19 爭租約第2條約定：「第三租期自108年7月1日至112年
20 6月3日計4年…租金每年計6萬6,150元。」，兩造約定
21 第三期租金應於每年7月1日給付1年份租金，第3租期之
22 第1年租金應於109年7月1日給付而未給付，惟應扣除簽
23 訂系爭租約時已給付之押金2萬元（見本院卷第22頁）。本
24 件租金係就原告及訴外人游坤成共2筆土地之合計金額，應
25 平均分擔，故原告就系爭土地部分請求被告余英蕎給付租金
26 於2萬3,075元【計算式：（6萬6,150元－2萬元）÷2
27 =2萬3,075元】範圍內，為有理由，應予准許。逾此部分
28 之請求則應予駁回。

29 2. 土地恢復原狀費用5萬1,700元部分：

30 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益，民法第179條前段定有明文。再按承租人應以善良管理

人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力，民法第432 條第1 項定有明文。又依系爭租約第4條約定，被告余英蕎負有於租約期滿時將土地回復原狀、清除地上物並交還原告之義務。本件被告余英蕎違法搭建鐵皮屋為營業用，並逕予轉租他人為商業使用，原告依法終止契約後，被告余英蕎自應負有清除系爭土地之地上物並回復可供農業使用狀態之義務，而系爭土地已由原告委託第三人代為回復原狀，此有惠群企業社、盛大五金行、大園起重有限公司收據在卷可稽（見本院卷第57至58頁），是以被告余英蕎無法律上原因受有無庸支付回復原狀相關費用之利益，致原告受有額外支付費用之損害，原告依民法第179 條前段規定，請求被告余英蕎返還為整頓土地、清除石頭等回復原狀工程支出5 萬1,700 元，即屬正當，亦應予准許。

3. 再按所謂連帶保證，係指保證人與主債務人就債務之履行，對於債權人各負全部給付之責任者而言，是連帶保證債務之債權人得同時或先後向保證人為全部給付之請求（最高法院45年台上字第1426號判例、77年度台上字第1772號判決意旨參照）。從而，依上開說明被告余英蕎應給付原告7 萬4,775 元（含租金2 萬3,075 元、工程費用5 萬1,700 元），而被告陳全明既為本件之連帶保證人，自應與被告余英蕎就上開7 萬4,775 元負連帶清償之責任。

4. 土地增值稅304 萬8,281 元：

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184 條第1 項前段定有明文。主張侵權行為賠償損害請求權，請求權人應就其權利或利益被侵害之事實負立證之責，且以受有實際損害為成立要件，若絕無損害亦即無賠償之可言（最高法院19年度上字第38、363 號判決意旨參照）。另按作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅，土地稅法第39條之2 第1 項定有明文。依土地稅法第39條之2 第1 項申請不課徵土地增值稅者，應檢附直

01 轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證
02 明文件，送主管稽徵機關辦理；直轄市、縣（市）農業主管
03 機關辦理前項所定作農業使用證明文件之核發事項，得委任
04 或委辦區、鄉（鎮、市、區）公所辦理，土地稅法施行細則
05 第58條亦定有明文。原告主張原得依土地稅法第39條之2 規
06 定申請免徵土地增值稅，因被告余英蕎於其上興建鐵皮屋為
07 營業使用，遭桃園市政府認違反農業用地之要求課以裁罰及
08 限期回復原狀，又被告余英蕎未於期限內處理，造成系爭土
09 地增加稅務負擔，經試算後應課徵土地增值稅304 萬8,281
10 元（計算式：57萬5,545 元+79萬2,577 元+79萬2,577 元
11 +73萬1,564 元+15萬6,018 元=304 萬8,281 元，見本院
12 卷第51至55頁），應由被告負擔此部分損失等云云，然依主
13 管機關桃園市政府地方稅務局蘆竹分局函文意旨，僅係通知
14 原告應依照桃園市政府裁處書就系爭土地限期回復原狀，若
15 未於期限內恢復作農業使用，或雖已依限恢復作農業使用
16 後，又經查獲再次違規使用者，土地於再移轉時可能喪失免
17 徵土地增值稅之優惠（見本院卷第49至50頁），被告余英蕎
18 依前述雖未於系爭土地上為符合法定農業使用目的之使用，
19 惟原告已代為回復原狀，且原告並未提出事證已證明其有將
20 系爭土地再移轉或有再移轉之具體計畫，亦未提出曾實際支
21 付該筆304 萬8,281元土地增值稅，或於申請不課徵土地增
22 值稅而遭主管機關駁回之相關事證，難認原告就此受有損害
23 可言，基於「無損害發生即無賠償」原則，原告依民法第18
24 4 條第1 項前、後段請求被告連帶給付增加之土地增值稅損
25 害，均屬無據，不應准許。

26 (2)次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
27 生產力者，並應保持其生產力，承租人違反前項義務，致租
28 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項、
29 第2項固有明文。又系爭租約第5 條約定：「租賃期間該土
30 地若需填土時，需用乾淨土壤…並以合法手續申請後行之。
31 倘有類似不法情事，遭主管機關、環保局或遭他人檢舉，造

成罰款者由乙方負責」、第7條約定：「本件承租土地，乙方不得提供非法使用…若有致他人生命財產受損害時，乙方應負完全之責任，與甲方無涉」。惟查，系爭土地並無毀損、滅失之情形，且免徵土地增值稅之優惠與系爭租約第5條所稱之「罰款」有間，本件原告未提出證據證明曾實際支付304萬8,281元土地增值稅或免徵之優惠已確實喪失之事實，難認受有任何損害，亦如前述，原告另依民法第432條第1項、第2項、系爭租約第5條、第7條約定，請求被告連帶給付304萬8,281元，亦屬無據。

四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第203條所明定。經查，本件損害賠償及不當得利之債屬無確定期限；又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，得請求自催告時起，加計法定遲延利息。而本件民事起訴狀繕本於110年10月4日寄存送達被告住所地之警察機關（見本院卷第113至115頁），依法於110年10月14日發生送達及催告之效力，從而原告併請求被告給付自110年10月15日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第455條之規定請求被告余英蕎返還系爭土地，並依民法第439條、系爭租約第2條、民法第179條之規定及連帶保證之關係，請求被告連帶給付原告7萬4,775元，及自110年10月15日送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍所為之請求，即屬無據，應予駁回。又本件如判決主文第1項所示部分，原告陳明願供擔保，請求准予宣告假執行，

01 與民事訴訟法第390條第2項規定相符，茲依系爭土地之公告
02 現值1,611萬3,108元（見本院卷第79頁）酌定相當擔保金
03 額，予以准許。如判決主文第2項所示部分，本判決命被告
04 給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第
05 5款之規定，依職權宣告假執行；原告所為假執行之聲請，
06 僅在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，無再命原
07 告提供擔保之必要，亦不另為准駁之諭知。至於原告敗訴部
08 分，其假執行之聲請失所附麗，則併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提證據，核與判
10 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

12 中 華 民 國 111 年 3 月 18 日
13 民事第一庭 法 官 許自瑋

14 正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 3 月 19 日
18 書記官 吳光彧