

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第418號

原告 簡明春

訴訟代理人 邱柏青律師

被告 黎振燕

蔡建宏

訴訟代理人 胡倉豪律師

複代理人 劉東霖律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月19日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黎振燕應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○地號土地，如附圖所示A、B、C、D、E、F所示地上物及物品拆除及移除後，將上開土地返還原告。

二、被告黎振燕應給付原告新臺幣（下同）243萬元，及自民國113年5月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及應自111年9月1日起至返還第1項所示土地予原告之日止，按月給付原告13萬5千元。

三、訴訟費用由被告黎振燕負擔2分之1，餘由原告負擔。

四、如原告以400萬元為被告黎振燕預供擔保，本判決第1項得假執行；但如被告黎振燕以1200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。如原告以81萬元為被告黎振燕預供擔保，本判決第2項前段得假執行；但如被告黎振燕以243萬元為原告預供擔保，得免為假執行。如原告按月以4萬5千元為被告黎振燕預供擔保，本判決第2項後段得假執行；但如被告黎振燕按月以13萬5千元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第
03 2 款定有明文。查原告起訴原聲明：（一）被告應將坐落桃
04 園市○○區○○段○○○○○○○○地號土地（下合稱系爭
05 土地）約450坪之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。

06 （二）被告應連帶給付原告新臺幣（下同）72萬元，及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

08 （三）被告應自民國111年6月5日起至返還聲明第一項所示
09 土地予原告之日止，按月連帶給付原告4萬5000元。（四）
10 原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣變更聲明為：（一）被
11 告黎振燕、蔡建宏應將坐落系爭土地，如附圖所示A、B、
12 C、D、E、F 部分面積共計1,626 平方公尺土地上之鐵厝、
13 貨櫃、柏油鋪面、水泥地6坪、廢棄物等其他設施及地面下
14 之汙染物拆除、移除、刨除，並將前開占用之土地回復原狀
15 返還原告。（二）被告黎振燕、蔡建宏應連帶給付原告459
16 萬元，及自訴之變更狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
17 週年利率百分之五計算之利息；並自113年4月5日起至返還
18 聲明第一項所示土地予原告之日止，按月於每月5日前連帶
19 給付原告9萬元。（三）被告黎振燕應給付原告175萬5000
20 元，及自訴之變更狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週
21 年利率百分之五計算之利息；並自113年4月5日起至返還聲
22 明第一項所示土地予原告之日止，按月於每月5日前連帶給
23 付原告4萬5,000元。（四）原告願供擔保，請准宣告假執
24 行。經核原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

25 二、本件被告黎振燕受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，
26 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
27 由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：訴外人簡安考（兄弟排行老大）為系爭土地之登
30 記名義人，惟系爭土地一直由二弟簡傳丁管理，管理期間簡
31 傳丁將系爭土地融資借款或出租土地予被告蔡建宏使用，雙

01 方因認識多年並無實體租約，嗣簡安考之三弟即原告於107
02 年接手管理後，因考量簡安考年事已高，為使土地淨空以利
03 過戶予原告，便與被告蔡建宏約定一年六個月為期清理系爭
04 土地，期滿不予續租並回復原狀予地主（參後述系爭租約第
05 23條手寫約款），雙方更談及如被告蔡建宏不為出名承租，
06 仍應為租約之保證人，雙方達成合意後於107年7月以被告黎
07 振燕出名與原告訂立之土地租賃契約書（下稱系爭租約），
08 內容約定租賃期間為107年7月1日起至108年12月31日止，租期
09 一年六個月，每月租金4萬5000元，於每月5日前繳納租金，
10 由被告蔡建宏擔任連帶保證人，並分別於系爭租約第8條約
11 定「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉
12 詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每
13 月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，
14 乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」，更於系爭租約第23
15 條由原告親自手寫約定「1. 契約期滿乙方不得要求續約或續
16 租，亦不得無故拖延，切記。2. 乙方遷離時應將該房舍週邊
17 圍籬拆除、地上物清除剷平，及填新土恢復農田農用狀態交
18 還甲方，乙方不得異議，否則要求繼續加倍賠償租金。」之
19 增訂約款。由上可知系爭租約於108年12月31日屆滿而終
20 止，且依系爭租約第23條已載明期滿不續租之意，原告與被
21 告黎振燕間並無成立不定期租賃契約（原告並無自認予被告
22 黎振燕成立不定期租賃契約之意思，如認原告已自認上述情
23 事，則依民事訴訟法第279條第3項規定就上開與事實不符之
24 事項撤銷自認），然系爭土地迄今卻仍遭被告黎振燕以鐵
25 厝、貨櫃、柏油鋪面、水泥地坪、廢棄物等其他設施占用土
26 地如附圖所示A、B、C、D、E、F 部分之面積共計1,626 平
27 方公尺。則原告爰依系爭租約第11條、第23條約定及民法第
28 455條規定，請求被告黎振燕將系爭土地回復原狀（即將系
29 爭土地之鐵厝、貨櫃、柏油鋪面、水泥地坪、廢棄物等其他
30 設施及地面下之汙染物拆除、移除、剷除）返還原告，而被
31 告蔡建宏為被告黎振燕之連帶保證人，即應就系爭土地回復

01 原狀及返還之義務負連帶保證責任。並依系爭租約第8條請
02 求被告黎振燕、蔡建宏應連帶賠償459萬元（計算式：加倍
03 租金9萬元x51個月即自109年1月至113年3月止），並自113
04 年4月5日起至將系爭土地回復原狀返還予原告之日止，按月
05 於每月5日前連帶給付原告9萬元。另依民法第179條規定請
06 求被告黎振燕給付相當於租金（此非租金）之不當得利175
07 萬5000元（計算式：租金4萬5000元x51個月即自109年1月至
08 113年3月止，並扣除被告黎振燕已給付予原告54萬元），並
09 自113年4月5日起至將系爭土地回復原狀返還予原告之日
10 止，按月於每月5日前連帶給付原告4萬5000元等語，並聲
11 明：如前開變更後聲明所述。

12 二、被告蔡建宏則以：被告蔡建宏對於曾擔任系爭租約之連帶保
13 證人不爭執，惟依系爭租約所示，租賃期間至108年12月31
14 日為止，其後原告於言詞辯論期日稱被告黎振燕僅係積欠11
15 0年1月至111年4月共72萬元租金未給付，可認原告已自認其
16 與被告黎振燕另成立不定期租賃契約（下稱系爭不定期租賃
17 契約）。縱原告嗣後欲撤銷其自認，改稱與被告黎振燕未另
18 成立系爭不定期租賃契約，且主張被告黎振燕係自109年1月
19 起積欠租金至今云云，惟查系爭租約第23條固約定「契約期
20 滿乙方不得要求續約或續租」云云，惟系爭租約第8條亦約
21 定於租期屆滿時，經甲方同意得繼續出租，是原告、被告黎
22 振燕間之租賃關係是否延續，應取決於其等之合意。復觀諸
23 原告前分別於111年5月5日、同年6月1日寄發存證信函予被
24 告等人，要求被告等人給付110年1月至111年4月共72萬元之
25 「租金」，逾期逕行終止租約等情（參鈞院111年度壩司調
26 字第94號卷第16至21頁、鈞院111年度重訴字第418號卷第22
27 頁），均可證原告、被告黎振燕確實於系爭租約屆滿後，另
28 行成立不定期租賃契約，蓋原告、被告黎振燕倘無另行成立
29 不定期租賃契約，原告如何能於系爭租約屆滿後，向被告黎
30 振燕請求「租金」，又如何能於被告黎振燕未如期給付租金
31 時，逕行終止「租約」，在在可認原告、被告黎振燕於系爭

01 租約屆滿後另行成立不定期租賃契約，及原告本件原係請求
02 110年1月至111年4月共72萬元之「租金」等情為真，如原告
03 欲否認之，自應由原告舉證證明其自認與事實不符，否則仍
04 應受該自認事實之拘束。而被告蔡建宏擔任系爭租約連帶保
05 證人之期間既已於108年12月31日屆至，且被告蔡建宏並未
06 繼續擔任系爭不定期租賃契約之連帶保證人，故原告起訴請
07 求被告蔡建宏應就系爭不定期租賃契約負連帶保證人責任，
08 自無理由等詞，資為抗辯，並答辯聲明：（一）原告之訴及
09 其假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，被告願供擔
10 保請准宣告免為假執行。

11 三、被告黎振燕雖未於最後言詞辯論期日到場，前曾辯稱：本人
12 有以現金給原告租金至少到109年12月底前，110年3月前的
13 租金本人也有付，可攜配偶到庭與原告對質以資證明。110
14 年時原告曾叫被告黎振燕結束經營資源回收業務，當時就有
15 在整理系爭土地，但因經濟出狀況，故返還有困難等詞，並
16 答辯聲明：原告之訴駁回。

17 四、得心證之理由：

18 （一）系爭土地為原告之兄簡安考所有，原告與被告黎振燕訂立
19 系爭租約，約定之租賃期間為107年7月1日起至108年12月31
20 日，每月租金4萬5000元，於每月5日前繳納租金，由被告
21 蔡建宏擔任連帶保證人，該契約並於第8、23條約定逾期
22 未遷離之違約金為租金2倍、與被告黎振燕不得要求續
23 約，另系爭土地迄今仍有被告黎振燕以鐵厝、貨櫃、柏油
24 鋪面、水泥地坪、廢棄物等其他設施占用土地（如附圖所
25 示A、B、C、D、E、F部分）等情，為兩造所不爭執，並有
26 土地登記謄本、系爭租約（壠司調卷第8-14、29-31
27 頁）、系爭土地現況實測圖（重訴卷第122-123頁）在卷
28 可證，該情首堪認定。

29 （二）原告已對「於系爭租約到期後與被告黎振燕成立系爭不定
30 期租賃契約」一情自認：

31 按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時

或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院102年度台上字第1430號判決意旨參照）。查原告於111年5月5日寄送存證信函予被告2人，以「（經原告委稱）被告黎振燕已積欠72萬元租金，要求被告2人文到7日內給付，否則即逕行終止系爭土地之租約並請被告2人清除地上物恢復農地弄用、返還土地，不另通知」，此有原告所提的存證信函予送達回證在卷可佐（壙司調卷第16-21頁），於112年1月12日本件言詞辯論期日時，原告訴訟代理人即明確稱「契約本來是在108年12月31日終止，但被告黎振燕有繼續租用並支付租金，故變成不定期之租賃契約」等語（重訴卷第22頁）自認明確，在被告蔡建宏稱「原本的租約到108年12月31日就終止，後續原告與被告黎振燕的租賃關係是他們口頭協調，我不清楚，過了很久後原告才跟我講。」等語後，原告訴訟代理人甚至稱當時被告蔡建宏也知道、也繼續當連帶保證人等語，可見原告非但已積極為自認之表示，更以之作為其主要的攻擊防禦方法，揆諸前揭說明，該自認有拘束當事人及法院之效力，本院自應認其自認之事實為真。

（三）原告不符撤銷自認之要件，原告與被告黎振燕間確存在系爭不定期租賃契約：

- 1、於本院依原告之聲請，依兩造已提出之主張、抗辯及攻擊防禦方法，在原告配合下幾經尋求能夠測繪系爭土地地上物及廢棄物的測繪機關並待測量結果出爐後（重訴卷第12

4頁），原告突更換訴訟代理人（律師），於113年4月24日遞送民事訴之變更狀，改以「系爭租約於108年12月31日屆滿終止後，兩造並未成立不定期租賃契約」，並持系爭租約做為兩造並無成立系爭不定期租賃契約的依據，又主張原告是遭先前委任的律師未查明系爭租約內容亦未向原告解釋不定期租賃契約在法律上的意思及效果，致使原告不知悉先前主張悖於系爭租約明文云云，首先被告蔡建宏已明確表示不同意原告撤銷自認，再者，依系爭租約第8條、第23條文義，顯然只是在表明約束乙方（即被告黎振燕）不得在原告未同意的情況下以任何理由片面要求續約，並非約定兩造在系爭租約到期後絕對不能合意續約或排除民法第451條之適用，此觀諸系爭租約第8條約定「乙方（即被告黎振燕）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外...」即足證之。

2、再以當事人之意思而言，雖然不能強求一般非法律專業的民眾了解所有法律用語及效果，但原告既能代兄出租系爭土地多年，諒必對於「是否有繼續租給對方」這件事情可以自己處理並能夠理解，不至於因為欠缺法律專業或因律師說明未詳就有錯誤認知，原告據此主張其自認與事實不符，顯無理由，其撤銷自認，難認合法。

3、何況，即便認為系爭租約有不予續租的約定，惟按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文；雖最高法院55年台上字第276號判決要旨謂「於訂約之際訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力」，惟前開判決並無凡有該判決所指情形者，均無民法第451條規定之適用之意，倘客觀情事符合民法第451條之規定，甚至更有利於承租人者，縱租賃契約有期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之約定，仍難謂無民法第451條規定之適用，有最高法院87年度台上字第1348號判決意旨可資參酌。查兩造

間之系爭租約已於108年12月31日租賃期限屆滿，被告黎振燕仍繼續使用系爭土地，原告除於111年5月5日、6月1日方寄送強調重點在於「逾期未付租金高達72萬元（換算為16個月的租金）」的存證信函外，並未舉出其曾在本案起訴前曾向被告黎振燕提出反對其繼續使用系爭土地的意思，足見原告至少於16個月即110年1月前，均有繼續收取被告黎振燕所給付與租額相同之款項，且就被告黎振燕仍為租賃物之使用、收益，未表示反對之意，揆諸上開說明，應視為兩造以不定期限繼續契約。故即便讓原告撤銷自認甚至是一開始從未自認，結果亦無不同，原告主張「因先前律師使原告不知悉不定期租賃契約意義與效果」云云，顯有誤解。

（四）原告對被告蔡建宏之請求為無理由：

原告與被告黎振燕間雖成立系爭不定期租賃契約，而並無證據證明被告蔡建宏知悉並同意繼續以連帶保證人身分參與系爭不定期租賃契約，民法第451條亦僅規定承租人與出租人間擬制更新租約，而不及於連帶保證人，系爭租約並無不付租金、不依約遷離等違約情事而已經期滿，被告蔡建宏自無須對被告黎振燕後續的系爭不定期租賃契約及違約行為負連帶責任，故本件原告對被告蔡建宏之請求為無理由。

（五）系爭不定期租賃契約終止之日為111年8月31日，被告黎振燕應將系爭土地回復原狀返還原告：

- 1、按所謂辯論主義係指審判進行中審理資料之蒐集、事實及證據之提出，由當事人負主動主張之責任，具體可解析為：當事人未主張之事實，法院不得採為判決基礎；當事人所自認之事實，法院應逕採為判決基礎，不得為相反之認定；非經當事人提出之證據，法院不得依職權調查之。雖原告上揭催告被告7日內給付租金否則終止契約的存證信函確於111年5月6日送達被告蔡建宏、於111年6月2日送達被告黎振燕，原應認系爭不定期租賃契約應於111年6月

01 9日終止，然原告變更聲明後改弦易轍，顯是放棄先前以
02 該等存證信函所示之日做為系爭不定期租賃契約終止之日
03 的主張，本院自不得以「存證信函已送達被告」的事實來
04 採為認定系爭不定期租賃契約終止之日的判決基礎。

05 2、按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有
06 利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習
07 慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月
08 定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個
09 月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一
10 個月前通知之，民法第450條第2項、第3項分別定有明
11 文。本案在起訴之初，原告於民事聲請調解暨起訴狀中已
12 表明不願予被告繼續使用收益系爭土地之意，該狀繕本並
13 經本院依法於111年7月12日送達承租人即被告黎振燕，系
14 爭租約係約定每月給付租金，以默示而成立的系爭不定期
15 租賃契約亦當如是，雖該狀未訂有催告終止期限，然亦應
16 參諸上揭民法規定意旨定終止之日，故認系爭不定期租賃
17 契約於111年8月31日（即繕本送達一個月後的該月末日）
18 做為契約終止之日。

19 3、原告與被告黎振燕間之系爭不定期租賃契約既已終止，原
20 告爰系爭租約第11條、第23條約定及民法第455條規定，
21 請求被告黎振燕將系爭土地回復原狀返還原告，自為有理由。
22 至原告請求被告黎振燕要將「地面下之汙染物拆除、
23 移除、刨除」、「（將系爭土地）回復原狀返還原告」，
24 原告並未舉證證明有何「被告黎振燕所造成的地面下之汙
25 染物」或除了將附圖所示A、B、C、D、E、F所示地上物移
26 除及拆除以外還有何需「回復原狀」的地方，此部分請求
27 自無理由。

28 （六）原告僅得向被告黎振燕請求111年9月1日起至將系爭土地
29 回復原狀返還予原告之日止的違約金：

30 1、原告依系爭租約第8條請求109年1月至113年3月止共459萬
31 元及自113年4月5日起至將系爭土地回復原狀返還予原告

01 之日止每月9萬元（即租金4萬5千元的兩倍）違約金、及
02 依民法第179條規定請求被告黎振燕給付該段時期相當於
03 租金的不當得利共175萬5000元（即每月4萬5千元）；查
04 被告黎振燕迄今繼續占有系爭土地即屬無權占有，構成系
05 爭租約第8條之事由並獲有相當於租金之利益，且參酌系
06 爭租約每月租金為4萬5千元，則原告以此金額作為計算不
07 當得利損害賠償金之標準，自屬合理，惟系爭不定期租賃
08 契約係於111年8月31日終止，在此之前被告黎振燕並非無
09 法律上原因占有使用系爭土地、亦無依系爭租約第8條返
10 還系爭土地之義務，故原告自僅向被告黎振燕請求111年9
11 月1日起至將系爭土地回復原狀返還予原告之日止，每月9
12 萬元的違約金及每月4萬5千元相當於租金的不當得利（共
13 每月13萬5千元）（其中自111年9月1日計算至113年3月共
14 243萬元，【計算式：18個月×每月13萬5千元=243萬
15 元】，逾此部分為無理由。至原告請求被告黎振燕應於
16 「按月於每月5日前給付」該等金額，並無所據（這又不
17 是租金，自不需遵守系爭租約對於租金給付日期為「每月
18 5日」的約定）。

19 2、另雖原告曾主張向被告黎振燕請求其未按期繳交的租金，
20 然既原告於更換訴訟代理人（律師）後堅持主張兩造間無
21 系爭不定期租賃契約存在，亦強調其變更後之聲明非基於
22 租金請求權，自不能據系爭不定期租賃契約向被告請求租
23 金，故雖被告黎振燕無法舉證租金已全部付清，亦不能以
24 此為由判命其給付111年9月1日以前的費用，併予指明。

25 五、末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
26 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
27 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
28 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
29 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
30 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
31 據者，週年利率為百分之五」。民法第229條第2項、第223

條第1項前段、第203條分別定有明文。原告依不當得利法律關係及系爭租約第8條，請求被告黎振燕為前揭給付，而本件民事訴之變更狀起訴狀繕本係於113年5月2日（見重訴卷第154頁）送達予被告黎振燕，則原告就243萬元部分（就111年9月1日至113年3月間之違約金與相當於租金之不當得利）請求自113年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告與被告黎振燕間依民法第451條在系爭租約終止後另成立系爭不定期租賃契約，然被告蔡建宏已非系爭不定期租賃契約之連帶保證人，且原告與被告黎振燕間的系爭不定期租賃契約是於111年8月31日終止，故原告請求被告黎振燕將附圖所示A、B、C、D、E、F所示地上物及物品拆除及移除後將系爭土地交還原告、及自111年9月1日至返還土地之日為止違約金與相當於租金的不當得利，為有理由，應予准許，其餘部分及原告對被告蔡建宏之訴為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告黎振燕如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲請亦失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
民事第三庭 法 官 洪瑋孺

正本係照原本作成。

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。

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 113 年 11 月 8 日
書記官 謝喬安