

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第490號

原告 財團法人桃園市平鎮區東勢建安宮

法定代理人 何庚生

訴訟代理人 宋嬋玲律師

複代理人 魏意庭律師

被告 高亨股份有限公司

法定代理人 林月英

訴訟代理人 邱懷靚律師

被告 游明臺

上二人共同

訴訟代理人 呂理銘律師

複代理人 王楷中律師

上列當事人間請求遷讓土地等事件，於民國114年8月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告游明臺應將坐落桃園市○鎮區鎮○段0000地號土地上如附圖所示代碼C土地上代碼A1至A22d之地上物、堆置於代碼C上之物品拆除、清空後，將土地騰空交還原告。

二、被告游明臺、被告高亨股份有限公司應將坐落桃園市○鎮區鎮○段0000地號土地如附圖所示代碼B1至B12之地上物、堆置土地上之物品、鋪設之水泥(面積12803.37平方公尺)拆除、清除、刨除後，將土地騰空交還原告。

三、被告游明臺應給付原告新臺幣2,487,500元，及自民國112年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自民國112年9月6日起迄將第一項土地騰空返還原告之日止，按年給付原告新臺幣90萬元。

四、被告游明臺應給付原告新臺幣1,658,333元，及民國112年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自民國

01 112年9月6日起迄將第二項土地騰空返還原告之日止，按年
02 給付原告新臺幣60萬元。

03 五、被告高亨股份有限公司應給付原告新臺幣1,658,333元，及
04 自民國112年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之
05 利息；並自民國112年9月6日起迄將第二項土地騰空返還原
06 告之日止，按年給付原告新臺幣60萬元。

07 六、本判決第四、五項，如其中任一被告為給付，其他被告於其
08 給付範圍內免給付義務。

09 七、被告高亨股份有限公司應將公司登記地址及營業稅籍地址，
10 自門牌號碼為「桃園市○鎮區○○路000○0號」廠房遷出。

11 八、訴訟費用由被告負擔。

12 九、本判決第一項於原告以新臺幣61,427,610元供擔保後，得假
13 執行。但被告如以新臺幣184,282,830元為原告預供擔保，
14 得免為假執行。

15 十、本判決第二項於原告以新臺幣26,580,131元供擔保後，得假
16 執行。但被告如以新臺幣79,740,394元為原告預供擔保，得
17 免為假執行。

18 十一、本判決第三項於原告以新臺幣829,167元供擔保後得假執
19 行。但被告如以新臺幣2,487,500元為原告預供擔保後，得
20 免為假執行。又各期到期部分，於原告按期以新臺幣30萬元
21 供擔保後，得假執行。但被告如按期以新臺幣90萬元為原告
22 預供擔保，得免為假執行。

23 十二、本判決第四項、第五項於原告以新臺幣552,778元供擔保
24 後得假執行。但被告如以新臺幣1,658,333元為原告預供擔
25 保後，得免為假執行。又各期到期部分，於原告按期以新臺
26 幣20萬元供擔保後，得假執行。但被告如按期以新臺幣60萬
27 元為原告預供擔保，得免為假執行。

28 十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

29 事實及理由

30 壹、程序方面：

31 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
原告起訴時之訴之聲明第1、2項原為：一、被告游明臺應將坐落於桃園市○鎮區鎮○段○0000地號土地上如起訴狀附圖（見本院卷一第13頁）所示「藍色」部分之地上物拆除、堆積置放於土地上之物品全部清空、水泥全部刨除（面積以實際測量為準），並將土地騰空交還原告。二、被告游明臺、被告高亨股份有限公司（下稱高亨公司）應將坐落於桃園市○鎮區鎮○段0000地號土地上如起訴狀附圖所示「綠色」部分之地上物拆除、堆積置放於土地上之物品全部清空、水泥全部刨除（面積以實際測量為準），並將土地騰空交還原告」。嗣經本院囑託桃園市平鎮地政事務所進行現場測量後函送本院土地複丈成果圖（下稱附圖），原告即於民國114年5月26日以民事訴之聲明補充更正狀將其上開聲明變更為：（一）被告游明臺應將1045地號土地如附圖所示代碼C土地上代碼A1至A22d之地上物拆除、代碼C土地上堆積置放之物品全部清空，將土地騰空交還原告。（二）被告游明臺、被告高亨股份有限公司應將1080地號土地如附圖所示代碼B1至B12之地上物拆除、堆積置放於土地上之物品全部清空、鋪設水泥（面積為12803.37平方公尺）全部刨除後，將土地騰空交還原告。原告乃依土地複丈成果圖之內容，為事實上及法律上之更正，並無不符。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落於桃園市○鎮區鎮○段0000○0000地號土地（重測前為桃園縣○鎮市○○段○○○段地號199之1、56-1地號；下合稱系爭土地，各筆土地則逕以地號稱之）為原告所有，被告游明臺向原告承租系爭土地，並於102年1月16日與原告簽訂2份土地租賃契約書（下分別稱1045地號土地租約、1080地號土地租約），租賃期間均自102年1月1日至109年12月31日，年租金分別新臺幣（下同）90萬元、60萬元。嗣被告游明臺於1045地號土地上搭建鐵皮建物、圍籬、柵門等地上物、堆積貨櫃、棧板等，並鋪設水泥，另將1080地號

01 土地供被告高亨股份有限公司（下稱高亨公司）於土地上搭
02 建門牌號碼為桃園市○鎮區○○路000○0號鐵皮廠房、鐵圍
03 籬、柵門等地上物，並鋪設水泥，另堆積貨櫃、棧板等，被
04 告高亨公司並將公司登記地址、營業稅籍地址設於前開門牌
05 號碼之廠房。系爭2份租約租期於109年12月31日即已屆滿，
06 原告已以存證信函向被告游明臺表明租期屆滿不再另訂租任
07 契約，是系爭2份租約租期均已於109年12月31日屆滿。詎被
08 告仍繼續占用系爭土地，未依約履行應將土地上之地上物拆
09 除、騰空土地並將土地恢復原狀後交還予原告之義務，原告
10 自得依系爭土地租約第15條及民法第767條第1項前段、中段
11 規定，請求被告除去妨害所有權之地上物、堆積於土地上之
12 物品、鋪設於土地上之水泥，並將土地騰空交還予原告。又
13 被告游明臺租期屆滿後即無權占有使用系爭1045地號土地，
14 獲有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告自得依
15 不當得利之法律關係，就系爭1045地號土地部分，請求被告
16 游明臺給付自110年1月1日起至112年9月5日止，按原年租金
17 90萬元計算之不當得利2,487,500元及自112年9月6日起至返
18 還1045地號土地之日止，按年給付原告90萬元；就1080地號
19 土地部分，請求被告游明臺、高亨公司給付自110年1月1日
20 起至112年9月5日止按原年租金為60萬元計算之不當得利1,6
21 58,333元及自112年9月6日起至返還1080地號土地之日止，
22 按年給付原告60萬元，倘其中一被告對原告為全部之給付，
23 他被告於給付範圍內免為給付義務。另被告高亨公司登記地
24 址、營業稅籍登址於租賃契約終止後，仍登記於1080地號土
25 地上門牌號碼「桃園市○鎮區○○路000○0號」之廠房，屬
26 妨害原告對於系爭1080地號土地所有權之行使，原告自得依
27 民法第767條第1項中段規定，請求被告高亨公司將公司登記
28 地址及營業稅籍地址，自前開門牌號碼遷出等語。並聲明：
29 (一)被告游明臺應將1045地號土地如附圖所示代碼C土地上代
30 碼A1~A22d之地上物拆除、代碼C土地上堆積置放之物品全部
31 清空，將土地騰空交還原告。(二)被告游明臺、被告高亨股份

01 有限公司應將1080地號土地如附圖所示代碼B1~B12之地上物
02 拆除、堆積置放於土地上之物品全部清空、鋪設水泥(面積
03 為12803.37平方公尺)全部刨除後，將土地騰空交還原告。
04 (三)被告游明臺應給付原告2,487,500元及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自112年9
06 月6日起迄將前開第一項土地騰空交還原告時止，按年給付
07 原告90萬元。(四)被告游明臺應給付原告1,658,333元，及自
08 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
09 息；並應自112年9月6日起迄將前開第二項土地騰空交還原
10 告時止，按年給付原告新臺幣60萬元。(五)被告高亨公司應給
11 付原告1,658,333元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
12 止，按年息5%計算之利息；並應自112年9月6日起迄將前開
13 第二項土地騰空交還原告時止，按年給付原告60萬元。(六)第
14 四、五項請求上開被告如有其中任一被告為給付，其他被告
15 於給付範圍內免給付義務。(七)被告高亨公司應將公司登記地
16 址及營業稅籍地址，自門牌號碼為「桃園市○鎮區○○路00
17 0○○號」廠房遷出。(八)願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭租約為租用基地建築房屋之租約，被告游明臺於租期屆
20 滿後仍繼續租用系爭土地逾1年半期間之久，原告仍任由被
21 告游明臺繼續利用系爭土地，未曾有反對，且曾有原告之常
22 務董事游守財、陳賢智續向被告游明臺表示收取應給付之租
23 金，並由游明臺依往例以支票方式交付2年租金予其交付原
24 告。原告更於租期屆滿逾7月後之110年8月9日、同年10月18
25 日之第11、12次董監事會議中，就續租2年之租金總額係以
26 實際租地面積計算之合約細節為決議，則若非原告同意被告
27 等繼續租用系爭土地，可為租賃物之使用收益，豈有如是先
28 後多次會議議決及就續租2年之租金總額應以實際租地面積
29 計算之合約細節為決議之舉。佐以被告高亨公司僅係次承租
30 人，竟能於系爭租約屆滿後，繼續使用系爭土地近1年，甚
31 至取得原告出具之興建廠房同意書，而比對原告出具之110

01 年、102年同意書，二者對象雖分別為高亨公司、游明臺，
02 顯係沿用被告游明臺與原告間之102年同意書簽訂之系爭租
03 約租賃關係及其條文規定，僅係希望高亨公司未來由次承租
04 人身分改以承租人身分與原告簽立租約。再者，訴外人即原
05 告之總幹事何杰軒向高亨公司稱應按實際面積收取租金，益
06 證原告於系爭租約屆滿後將近1年之110年12月20日，依然同
07 意被告游明臺、高亨公司就系爭土地繼續為建廠使用收益，
08 並未有表示反對之情。原告於事後表示不予續租，係出於出
09 爾反爾之權利濫用，已有違誠實及信用原則。而原告請求被
10 告游明臺給付之4,145,833元（即2,487,500元+1,658,333
11 元），被告游明臺依約現實給付租金，遭原告拒絕受領而退
12 回，被告自不負遲延利息之責等語置辯。

13 (二)被告高亨公司另以：被告高亨公司斥資上億元興建廠房對外
14 營業，租期僅八年不敷使用，遂偕同被告游明臺向原告董事
15 長陳清鋼商議延展租期，原告出具102年1月26日同意書（下
16 稱102年同意書）同意依系爭租約第7條同意被告高亨公司得
17 自行出資興建。原告主任委員改選後，知悉被告高亨公司有
18 意擔任承租人，遂指派總幹事何杰軒於110年12月初主動交
19 付原告出具之同意書（下稱110年同意書），約定之「台端
20 於租期屆滿不續租時」應解為系爭契約之解除條件，前開解
21 除條件未與土地法第103條各款之強制規定意旨有所扞格，
22 依簽署系爭租約、102年同意書之約定，被告游明臺迄今有
23 承租1080地號土地之意願，則應認為系爭契約解除條件未成
24 就，原告回收1080地號土地自屬無據。又系爭102年同意書
25 載有「應依租賃契約第9條規定拆屋還地」，顯見原告及被
26 告游明臺間就租賃物之返還狀態特約約定僅依第9條無須依
27 第15條規定辦理，亦即「建物房舍需已毀損或折舊腐朽不堪
28 用時始有拆除義務」，附圖所示編號B1至B12之房舍建物未
29 達到毀損或折舊腐朽不堪用之狀態，被告游明臺自無需拆除
30 其上建物及宿舍。另原告110年同意書出具時，原告及被告
31 高亨公司僅就租賃標的、租金達成合致，依民法第422條規

01 定視為不定期租賃，被告高亨公司為1080地號土地之承租
02 人，租賃契約迄今存續中。原告始終知悉實際1080地號土地
03 係由被告高亨公司實際使用，因而製發102年、110年同意
04 書，被告高亨公司使用1080地號土地興建使用廠房經原告同
05 意占有等語置辯。

06 (三)並聲明：(一)被告游明臺除應給付原告4,145,833元外，原告
07 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
08 准宣告免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷三第21、22、86頁；並依兩造陳
10 述整理如下）：

11 (一)原告系爭土地所有人，系爭土地使用分區均為「一般農業
12 區」、使用地類別均為「農牧用地」。

13 (二)被告游明臺於102年1月16日與原告簽訂二份「土地租賃契約
14 書」，由被告游明臺分別向原告承租系爭1045、1080地號土
15 地。

16 (三)系爭1045地號土地租約第2條約定，租賃期限：自102年1月1
17 日起至109年12月31日止，共計8年，期間屆滿，即終止契約
18 喪失效力。倘若甲方仍需出租時，乙方得有優先重行承租訂
19 約之權利，租賃內容及條件租額等，則另行協議訂之。

20 (四)系爭1080地號土地租約第2條約定，契約存續期間：自102年
21 1月1日起至109年12月31日止，共計8年。期間屆滿後契約即
22 失其效力。倘如甲方仍須出租時，乙方得有優先續約之權
23 利，經雙方同意後始可依約定延長之，但有關租賃其餘條件
24 內容等，則另行協商議定之。

25 (五)108年4月2日，原告以平鎮金陵郵局第18號存證信函向被告
26 游明臺表明：「本法人於民國109年12月31日租賃期滿時即
27 收回土地，不再另定租賃契約，特此先行告知」，被告游明
28 臺於108年4月3日收受。

29 (六)108年10月14日，原告以平鎮金陵郵局第91號存證信函向被
30 告游明臺表明：「本法人於民國109年12月31日租賃期滿時
31 即收回土地，不再另定租賃契約，台端應依限騰空土地恢復

01 原狀並將之返還予本法人」，被告游明臺於108年10月15日
02 收受。

03 (七)109年7月21日，原告以平鎮金陵郵局第49、50號存證信函向
04 被告游明臺表明：「本法人於民國109年12月31日租賃期滿
05 時即收回土地，不再另定租賃契約，台端應依限騰空土地恢
06 復原狀並將之返還予本法人」，被告游明臺已收受。

07 (八)租約屆期後，111年7月27日，原告以桃園茄冬郵局第567號
08 存證信函向被告游明臺表明：「請 台端於函達後30日內，
09 將桃園市○鎮區鎮○段0000○0000地號等二筆土地之地上物
10 拆除、土地騰空，並將該等土地恢復原狀後返還予該法
11 人」，被告游明臺於111年7月28日收受。

12 (九)被告游明臺與被告高亨公司於土地上搭建鐵皮廠房（門牌號
13 碼：桃園市○鎮區○○路000○0號），被告高亨公司將公司
14 登記地址、營業（稅籍）登記地址設址於前開門牌號碼之廠
15 房。

16 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

17 (一)被告是否無權占有系爭土地：

18 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
19 所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
20 第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求
21 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅
22 以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有
23 之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源
24 之事實證明之。

25 2. 經查，原告將系爭土地出租予被告游明臺，約定租期為102
26 年1月1日起至109年12月31日止，被告游明臺於1045地號地
27 上搭建附圖代碼A1至A22d之地上物並堆置物品，被告游明臺
28 與高亨公司在1080地號搭建附圖編號B1至B12之地上物並堆
29 置物品及鋪設水泥，上開地上物及物品迄今仍占有系爭土地
30 如附圖各代碼所示位置及面積等情，有系爭租賃契約、土地
31 登記謄本在卷可證（見本院卷一第15至49頁），並經本院會

01 同桃園市平鎮地政事務所人員至現場履勘測量，經該所測量
02 後製成如附圖所示之複丈成果圖，有勘驗筆錄、現場照片及
03 土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷二第187至287頁），且
04 為兩造所不爭執，堪予認定。系爭租約之租期既於109年12
05 月31日屆滿，原告、被告游明臺間之租賃關係即已消滅，被
06 告仍占有系爭土地而抗辯其非無權占有，依前揭說明，自應
07 由被告就占用系爭土地有正當權源負舉證之責。

- 08 3. 按依民法第450條第1項規定，租賃定有期限者，其租賃關
09 係，於期限屆滿時消滅。另租賃期限屆滿後，承租人仍為租
10 賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以
11 不定期限繼續契約，民法第451條固有明文。惟民法第451條
12 所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續
13 租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租
14 賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係
15 消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿
16 時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後
17 絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於
18 租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。除當事
19 人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續
20 使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院112年度台上字第9
21 76號、55年台上字第276號判決意旨參照）。查，系爭租約
22 第4條約定：「租賃期限：自民國一〇二年一月一日起至民
23 國一〇九年十二月三十一日止，共計八年〇個月整，期限屆
24 滿，即終止契約喪失效力。倘若甲方仍需出租時，乙方得有
25 優先重行承租訂約之權利，租賃內容及條件租額等，則另行
26 協議定之」等語（見本院卷一第23、39頁），已約明租期屆
27 滿即喪失效力，原告有出租之需時，被告方得優先重行承
28 租，且應重行簽訂契約並協議租賃內容，是系爭租約已約明
29 續約應另行協議租賃內容並另訂租約，則被告辯稱游明臺於
30 109年12月31日租期屆滿後，仍繼續租用系爭土地逾1年半期
31 間之久，原告仍任由被告游明臺繼續利用系爭土地，未曾有

01 反對，已同意被告續約云云，即無可採。

02 4. 被告辯稱：系爭租約租期屆滿後，原告常務董事游守財、陳
03 賢智陸續向被告游明臺表示收取應給付之租金，並由被告游
04 明臺依往例以支票方式交付2年租金予以原告總幹事何杰軒
05 代收，其后事隔近2月才由原告之常務董事謝易臻退回，原
06 告已同意被告續租等語，並舉證人謝易臻、何杰軒之證述為
07 證。惟證人何杰軒已證稱：「（租期屆滿後，是否曾由建安
08 宮常務董事游守財、陳賢智交付游明臺以支票方式給付建安
09 宮二年之租金，上開詢問支票支付的兩年租金是否由建安宮
10 轉由謝易臻返還給游明臺？）租約屆滿後，建安宮曾經有告
11 游明臺，是因為沒有繳納地價稅，租約的1045、1080兩筆土
12 地當時約定地價稅是由游明臺付，但是游明臺沒有繳納，所
13 以游明臺有其提出支票，而支票是105、106、107年積欠的
14 地價稅，而108年游明臺有單獨交給建安宮四十二萬四千兩
15 百元」、「（系爭支票由謝易臻返還給游明臺？）游明臺當
16 時所給的支票並沒有繳足全額，支票金額我當時沒有注意，
17 後來因為金額不對，所以先退還給游明臺。當時是陳賢智、
18 游守財、謝易臻去跟游明臺拿105至107年積欠的地價稅，他
19 們三個人拿了票找我要開收據，因為開收據要先問董事長及
20 常務監事，他們叫我不收，因為金額要核對過後才可以
21 收，當時另案是建安宮告游明臺給付地價稅的案件還再審
22 理，金額不確定，才說不收，至於支票是何人退還給游明
23 臺我不清楚」等語（見本院卷二第58、59頁）；證人謝易臻
24 亦證稱：「（可否指明通知開會說游明臺租金已經繳納指的
25 是那一部份？）我講錯了這不是租金，應該說游明臺已經繳
26 納地價稅新台幣477,806元，已經繳納完畢，這個在提案中
27 有寫到」等語（見本院卷二第67頁）。是證人何杰軒、謝易
28 臻均已證稱租期屆滿後，經開會通知被告游明臺繳納而交付
29 之支票，係為支付積欠之105至107年地價稅等情，與被告所
30 辯係支付租金一節並不相符，是被告辯稱游守財、陳賢智陸
31 續向被告游明臺表示收取應給付之租金，並由被告游明臺以

01 支票繳付2年租金各節，尚無法由證人上開證述得以證明為
02 真實，被告復未為提出其他證據證明上開所辯為真實，其上
03 開所辯，即無可採。

04 5. 被告又辯稱原告於租期屆滿後之110年8月9日、同年10月18
05 日之第11、12次董監事會議中，就續租2年之租金總額，以
06 實際租地面積計算等節為決議，原告同意被告續租等語，固
07 有原告上開會議紀錄在卷可參（見本院卷一第217頁；卷二
08 第101頁）。惟原告110年8月9日董監事會議第一案僅議決內
09 容：「1. 1045地號價差為50萬，被告游明臺再繳10萬元。2.
10 繳後再開臨時董事會議決租約及租金事宜」等語，僅決議再
11 召開會議議決租約及資金事宜；原告110年10月18日董監事
12 會議第六案議決內容：「委託游中和代書請測量公司實測面
13 積再議」等語，上開兩次會議決議內容均非同意被告續租，
14 被告執以辯稱原告已同意續租云云，不足為採。

15 6. 被告另辯稱原告有出具110年同意書（見本院卷一第351頁）
16 交付被告高亨公司，已同意由被告高亨公司為承租人續租等
17 語。然系爭租約為原告與被告游明臺簽訂，原告與被告高亨
18 公司間未曾簽訂租賃契約，乃兩造所不爭執，則原告與被告
19 高亨公司間並無約可續，被告執此主張原告同意被告高亨公
20 司續約云云，已屬無據。況證人何杰軒到院證稱：「這（即
21 110年同意書）是我交付的沒有錯，我之所以交給高亨公司
22 是因為游明臺一直沒有來續租，建安宮要租用給何人，都可
23 以對外先談，之後再交董事會決議。同意書是110年12月20
24 日，大約是在這個日期的前一兩天交付給高亨公司，其上的
25 大小章是何庚生授權我蓋的。其上有寫高亨公司，代表這個
26 同意書與游明臺無關，當時與高亨公司還沒有簽約，我有寫
27 說如果高亨公司沒有來簽約，這個同意書就不算數」等語
28 （見本院卷二第62頁）；證人即高亨公司總經理林廣宗亦於
29 本院證稱：「何杰軒拿來公司說建安宮同意說同意書改到11
30 0年，剩下的叫我們繼續使用，建安宮會把所有事情釐清以
31 後再討論後面要另外跟被告2簽租約的事情。他沒有說同意

01 書是租約，但我認為同意書就是租約」等語（見本院卷二第
02 447頁），證人何杰軒證稱「如果高亨公司沒有來簽約，這
03 個同意書就不算數」等語，顯已否認同意書即為租約之情，
04 與證人林廣宗所稱「何杰軒並未向其表明110年同意書即為
05 租約」等語相符，堪認原告交付110年同意書尚無與被告高
06 亨公司成立租賃契約之意，被告以此辯稱原告同意續約云
07 云，顯無可採。又原告交付110年同意書既無與被告高亨公
08 司成立租賃契約之意，被告復執以主張原告及被告高亨公司
09 已就租賃標的、租金達成合致，依民法第422條規定視為不
10 定期租賃不動產之租賃契約云云，自不足採。

11 7. 被告辯稱102年同意書約定之「台端於租期屆滿不續租時」
12 為系爭契約之解除條件，未與土地法第103條各款扞格，被
13 告游明臺迄今有承租1080地號土地之意願，系爭契約解除條
14 件未成就云云。惟按附解除條件之法律行為，於條件成就
15 時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。所謂解除條
16 件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決
17 定法律行為效力消滅之附款，須出於當事人之約定。遍觀上
18 開102年上開同意書內容，未有租期屆滿不續租時，契約即
19 失效力之相關文義，可見並無附有解除條件之明示，被告抗
20 辯上開「台端於租期屆滿不續租時」之解除條件未成就，無
21 庸依租賃契約第9條約定拆屋還地云云，顯不可採。

22 8. 按所謂基地租賃係指租賃契約之兩造約定承租人租用基地建
23 築房屋之契約，即兩造就租賃目的特別約定租賃土地為建築
24 房屋，故基地租賃，土地法第102條、103條、104條、10
25 5條就地上權登記、不定期基地租賃收回基地、基地之優先
26 承買權、租金之限制均有特別規定，而排除一般租賃之規
27 定，從而，如契約之兩造未約定係承租土地建築房屋為目的
28 者，僅係就承租之土地未限定使用方法，承租人雖因此可於
29 土地建造房屋，僅係一般租賃契約，並非基地租賃。基地出
30 租人因需承受上述土地法上之諸多不利益限制，基地承租人
31 反之則可享有土地法有關優先承買、地主收回基地限制等優

01 惠條件，為明確化雙方權責，避免日後產生爭議，衡情應會
02 於書面契約上明確記載租賃之目的係為建築房屋使用之意
03 旨，且興建房屋之建築成本所費不貲，房屋屬耐久性資產，
04 如需短期拆遷，將對出資興建房屋之承租人造成重大之經濟
05 上損失，故基地租賃通常會約定長期之租賃期限。原告與被
06 告游明臺既訂有書面契約，自可明確填載基地租賃之承租目
07 的，然觀諸系爭租約上並無任何有關係爭土地出租之目的係
08 供建築房屋使用之相關載述，且其租賃期間亦僅約定8年，
09 縱原告另出具102年同意書，同意被告游明臺得在系爭土地
10 自行出資興建廠房，然仍未就租賃目的特別約定租賃土地為
11 建築房屋，亦未再為延長租期，與一般基地租賃通常會約定
12 長期之租賃期限之情況不合，是被告辯稱系爭租約係屬基地
13 租賃契約等語，尚非有據。

14 9. 此外，原告復未能提出任何證據證明系爭租約屆滿後有占用
15 系爭土地之合法權利，自應認其確係無權占有系爭土地。則
16 原告依民法第455條、第767條第1項前段、中段之規定，及
17 系爭租約約定，請求被告騰空返還系爭土地，被告高亨公司
18 應將公司地址、營業稅籍登記自系爭廠房遷出，即屬有
19 據。

20 (二)原告請求被告拆除系爭土地上建物及設備，返還系爭土地，
21 並無權利濫用：

22 按民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為主
23 要目的者，係指專以損害他人為主要目的之情形而言。如為
24 自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害
25 他人為主要目的，即無該項規定之適用（最高法院95年度台
26 上字第1167號判決意旨參照）。況權利之行使不得違反公共
27 利益或以損害他人為主要目的，固為民法第148條第1項所明
28 定，惟行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
29 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行
30 使所受之損失，比較衡量以定之。又權利人得為權利之行使
31 為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人

01 及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。而何
02 謂「利益極少」、「損失甚大」，應就具體事實為客觀之認
03 定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最高法院98年度
04 台上字第2483號判決意旨參照）。查，系爭租約已定明租賃
05 期間，且無特別約定為承租土地建築房屋為目的，又無特別
06 事實足致被告信賴原告將予續約，而被告系爭地上物及物品
07 無權占有系爭土地，被告未能提出有何合法權源占用，原告
08 本於所有權人之地位，訴請拆除系爭地上物及物品，回復系
09 爭土地應有之支配狀態，乃原告權利之正當行使，縱影響被
10 告現實使用之利益，難謂原告屬權利濫用。

11 (三)原告得請求被告給付相當租金之之不當得利：

- 12 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
14 能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。是土地遭
15 他人無權占有者，自非不得依不當得利之法律關係，請求無
16 權占有人返還所獲之租金利益。
- 17 2.本件系爭地上物及物品等物無權占有系爭土地，業如前述，
18 則原告請求返還相當租金之不當得利，依前揭說明，自屬有
19 據。又系爭租約約定1045地號土地租金為每年90萬元，1080
20 地號土地租金每年為60萬元，是就系爭1045地號土地部分，
21 原告請求被告游明臺給付自110年1月1日起至112年9月5日
22 止，按原年租金90萬元計算之不當得利2,487,500元（9萬元
23 $\times 2$ 年 $\div 12$ 月 $\times 9$ 月 $+ 9$ 萬元 $\div 12$ 月 $\div 30$ 日 $\times 5$ 日），及自112
24 年9月6日起至返還1045地號土地之日止，按年給付原告90萬
25 元；就1080地號土地部分，請求被告游明臺、高亨公司給付
26 自110年1月1日起至112年9月5日止按原年租金為60萬元計算
27 之不當得利1,658,333元（60萬元 \times 年 $+ 60$ 萬元 $\div 12$ 月 $\times 9$ 月 $+ 60$
28 萬元 $\div 12$ 月 $\div 30$ 日 $\times 5$ 日），自112年9月6日起至返還1080地號
29 土地之日止，按年給付原告60萬元，均屬有據。至被告辯
30 稱：被告游明臺前已依約現實給付租金4,145,833元（即2,4
31 87,500元 $+ 1,658,333$ 元），遭原告拒絕受領而退回，被告自

01 不負遲延之責云云；然系爭租約租期已屆滿，業如前述，被
02 告游明臺自無強令原告受領其所給付「租金」之理，是此部
03 分所辯自非有據。

- 04 3. 末按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
05 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
06 律有規定者為限，民法第272條定有明文。另不真正連帶債
07 務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債
08 權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債
09 務人即應同免其責任之債務而言（最高法院101年度台上字
10 第367號判決意旨參照）。查被告游明臺、高亨公司就無權
11 占有系爭1080地號土地部分，須依不當得利之法律關係對原
12 告所負之給付責任，具有同一給付目的，應屬不真正連帶債
13 務，則原告主張被告游明臺、高亨公司任一人如為給付，他
14 被告於給付範圍內即免其責任，自屬可取。

- 15 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條
16 之規定，請求：(一)被告游明臺應將1045地號土地上如附圖所
17 示代碼A1至A22d之地上物拆除、將代碼C土地上堆置之物品
18 清空，將土地騰空交還原告。(二)被告游明臺、被告高亨公司
19 應將1080地號土地上如附圖所示代碼B1至B12之地上物拆
20 除、將堆置土地上之物品清除、將鋪設水泥(面積12803.37
21 平方公尺)刨除後，將土地騰空交還原告。(三)被告游明臺應
22 給付原告2,487,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年12
23 月5日（見本院卷一第147頁）起至清償日止，按週年利率
24 5%計算之利息；並自112年9月6日起迄將第一項土地騰空返
25 還原告之日止，按年給付原告90萬元。(三)被告游明臺應給付
26 原告1,658,333元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月5
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自112年9
28 月6日起迄將第二項土地騰空返還原告之日止，按年給付原
29 告60萬元。(五)被告高亨應給付原告1,658,333元，及自起訴
30 狀繕本送達翌日即112年12月5日（見本院卷一第149頁）起
31 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自112年9月6日

01 起迄將第二項土地騰空返還原告之日止，按年給付原告60萬
02 元。並上開第四、五項，如其中任一被告為給付，其他被告
03 於給付範圍內免給付義務。(六)被告高亨公司應將公司登記地
04 址及營業稅籍地址，自門牌號碼為「桃園市○鎮區○○路00
05 0○0號」廠房遷出，為有理由，應予准許。

06 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核合
07 於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。惟本判決
08 主文第七項命被告高亨公司應辦理遷出公司登記及稅籍登記
09 地址部分，性質上係屬命其為一定意思表示之給付之訴，依
10 強制執行法第130條第1項規定，須待判決確定時始視為自確
11 定時被告已為意思表示；此係因該項債務，僅在使債權人取
12 得債務人之意思表示之法律效果，即可達執行之目的，如許
13 宣告假執行，將使債務人意思表示之效力提前發生，與上開
14 法條規定不合，自屬不適於宣告假執行，是原告此部分假執
15 行之聲請，應予駁回。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認
17 與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

18 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 03 日

20 民事第三庭 法官 張世聰

21 正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

25 書記官 尤凱玫