

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第73號

原告 陳斯年

訴訟代理人 張清浩律師

被告 竑運開發科技有限公司

法定代理人 陳文玲

訴訟代理人 林財生律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○段0000○0000○0000地號土地上如桃園市楊梅地政事務所112年5月19日土地複丈成果圖即附圖所示廠房（面積1517平方公尺）、雨遮（面積30平方公尺）等建物騰空遷讓返還予原告。並將所占用同小段1850、1855地號土地上如附圖所示之空地（面積337平方公尺），返還予原告；將所占用同小段1856地號土地上如附圖所示之空地（面積166平方公尺）返還予原告及其他共有人全體。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）126,196元，及自民國112年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自112年3月10日起，至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告29,098元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以2,118,333元供擔保後，得假執行。但被告以6,355,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以42,065元供擔保後，得假執行。但被告以126,196元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告就已到期部分，按期以9,700元為被告供擔保後，各得假執行。但被告按期以29,098元為原告預供

擔保後，各得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。原告起訴時訴之聲明原為：(一)被告應將1850、1851地號土地上之建物騰空遷讓返還予原告，並將占用土地返還予原告（建物及占用土地之位置及面積，以地政機關時測為準）。(二)被告應將1856地號土地上之建物騰空遷讓返還予原告，並將占用土地返還予原告及其他共有人全體（建物及占用土地之位置及面積，以地政機關實測為準）。(三)被告應給付原告206,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還第1、2項所示建物與土地之日止，按月給付原告29,500元。嗣於訴訟繫屬中變更其聲明為如後述聲明所示（本院卷第283-284頁），經核其變更之聲明與原聲明請求之基礎事實同一（均係原告對被告就上開建物、土地是否有民法第767條、第179條請求權之法律關係），所利用之證據資料亦具有同一性，參諸前揭法條之規定，其訴之變更應予准許，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：伊為桃園市○○區○○段○○○段0000○0000○0000地號土地（下各以地號稱之，合稱系爭3筆土地）所有權人（1850、1855地號土地之權利範圍為全部；1856地號土

地之權利範圍為10000分之9686)及其上門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號未辦保存登記建物(下稱系爭建物)之事實上處分權人。伊前將1855、1856地號土地出租予被告,並於民國109年7月25日與被告簽立約定書(下稱系爭約定書),約定租期自109年8月1日至111年7月31日止,每月租金為新臺幣(下同)8,000元;訴外人袁琇君前將1855、1856地號土地、系爭建物出租予被告,並於109年7月25日與被告簽立租賃合約書(下稱系爭租賃合約書),約定租期自109年8月1日至111年7月31日止,每月租金為21,500元。詎被告於系爭約定書、系爭租賃合約書約定之租賃期間屆滿後,仍繼續占有1855、1856地號土地及系爭建物,並未經伊同意而占有1850地號土地,伊自得請求被告自系爭建物騰空遷出;將1850、1855地號土地返還予原告;將1856地號土地返還予伊及其他共有人。又因被告無權占用系爭3筆土地及系爭建物,致伊受有相當於租金之損害,被告則受有相當於租金之不當得利,自應依民法第179條之規定,將其所受利益返還予伊。依系爭約定書、系爭租賃合約書約定之租金合計29,500元(8,000+21,500=29,500)計算每月相當於租金之不當得利,自系爭約定書、系爭租賃合約書期限屆滿之翌日即111年8月1日起算7個月相當於租金之不當得利總額為206,500元(29,500元×7月),爰依民法第767條第1項、第821條、第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲明:(一)先位如主文第1項所示,備位聲明為被告應將系爭3筆土地上如附圖所示廠房(面積1517平方公尺)、雨遮(面積30平方公尺)等建物予以拆除,並將該部分土地騰空;連同所占用同小段1850、1855地號土地上如附圖所示之空地(面積337平方公尺),返還予原告;連同所占用同小段1856地號土地上如附圖所示之空地(面積166平方公尺),返還予原告及其他共有人全體。(二)被告應給付原告206,500元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起,至返還第1項所示土地之日

01 止，按月給付原告29,500元。(四)願供擔保，請准宣告假執
02 行。

03 二、被告則以：伊於107年8月間因業務需求，向袁氏家族承租其
04 所有之系爭建物及所在周邊土地即系爭3筆土地，作為倉庫
05 使用，以經營物流業務。茲因斯時之系爭建物殘破不堪，無
06 法遮風避雨，故袁氏家長與伊商議，由伊出資為系爭建物搭
07 蓋屋頂，且經雙方議定租期為10年，並約定每2年補簽1次書
08 面租約，俾使伊得經由長期租約回收伊為系爭建物支出之整
09 修費用。迄自107年8月間，伊依袁氏家族指示，就所餘年限
10 援引原租約另與原告簽立系爭約定書，將租金拆為兩部分，
11 即支付予袁氏家族21,500元，另支付予原告8,000元。而依
12 系爭約定書所約定之使用期間8年計算，伊就1855、1856地
13 號土地之使用期限可至117年7月24日，並就系爭建物及系爭
14 3筆土地與訴外人袁琇君間存有租賃關係，伊並非無權占有
15 系爭3筆土地及系爭建物，況原告並非系爭建物之權利人等
16 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請駁回。
17 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、本件之爭點為：

19 (一)原告對系爭建物有無事實上處分權？

20 (二)被告占用系爭建物有無合法權源？

21 (三)被告占用系爭3筆土地有無合法權源？

22 (四)原告請求被告遷出、返還系爭建物及系爭3 筆土地，有無理
23 由？

24 (五)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？金額
25 應如何計算？

26 四、原告對系爭建物有無事實上處分權？

27 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。故主張權利存在之人，
29 就其權利構成要件事實負有舉證之責。民事訴訟如係由原告
30 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
31 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不

01 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原
02 告主張其為系爭建物事實上處分權人，為被告所否認，揆諸
03 前揭舉證責任分配之說明，自應由原告就此有利於己法律效
04 果構成要件所憑之事實負舉證責任。

05 (二)按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記，而不能為不動產
06 所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認
07 為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高
08 法院85年度台上字第51號裁判要旨）。經查系爭建物之納稅
09 義務人於111年11月1日已由袁琇君變更為原告，有桃園市政
10 府地方稅務局楊梅分局回函附卷可稽（本院卷第237頁），
11 觀諸原告提出原告與袁琇君及其他土地共有人在111年8月2
12 日所簽訂之不動產買賣契約書第1頁之建築改良物標示欄及
13 第7頁土地坐落附表所約定之轉讓範圍包括「稅號：0000000
14 0000」之建築物，且第7頁土地坐落附表有記載「稅號：000
15 00000000」建物所有權人為袁琇君（本院卷第209、215
16 頁），與系爭建物之稅籍編號相同（本院卷第29、85、199
17 頁），據此應堪認袁琇君已將系爭建物之事實上處分權移轉
18 予原告。

19 (三)稱不動產者，謂土地及其定著物，民法第66條第1項定有明
20 文，民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部
21 分，繼續附著於土地而達一定經濟上目的，不易移轉其所在
22 之物而言。雖係屋頂尚未完全完工之房屋，如其已足避風
23 雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物（最高法
24 院63年度第6次民庭庭推總會議決議要旨參照）。房屋失火
25 後，屋頂業被燒燬，僅餘牆壁，既為兩造所不爭執，復經檢
26 察官查明及第一審受命推事勘驗明確，倘其已不足避風雨而
27 達經濟上使用之目的，即難謂其仍為獨立之不動產及房屋所
28 有權仍屬存在，猶未喪失，又縱被上訴人利用原有牆壁，安
29 裝鐵架，加蓋石棉瓦，予以修復，而國有財產局復曾以敵產
30 加以接收，亦無從再使業已滅失之所有權重行回復（最高法
31 院71年度台上字第1557號裁判要旨參照）。

01 (四)按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，
02 故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不
03 更舉反證。原告依上述已就其主張其為系爭建物事實上處分
04 權人乙節盡其舉證責任，如被告否認之或另主張系爭建物曾
05 經屋頂全面毀損滅失而由被告重建，則被告就該事實自應提
06 出反證以證明之，被告並未舉證以實其說，其主張自難憑
07 採。

08 五、被告占用系爭建物、系爭3筆土地有無合法權源？原告請求
09 被告遷出、返還系爭建物及系爭3筆土地，有無理由？

10 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
12 179條定有明文。次按未為所有權登記之建物之占有利益，
13 應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權
14 人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人
15 受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民
16 法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字
17 第187號民事裁判）。又按所有人對於無權占有或侵奪其所
18 有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去
19 之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於
20 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共
21 有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條
22 第1項、第821條定有明文。倘共有人中之一人起訴時，在聲
23 明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體
24 利益請求，無須表明全體共有人之姓名（最高法院84年台上
25 字第339號判例要旨）。

26 (二)按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執
27 兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其
28 占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863
29 號裁判要旨），原告為系爭3筆土地所有權人（1850、1855
30 地號土地之權利範圍為全部；1856地號土地之權利範圍為10
31 000分之9686），有土地謄本附卷可稽，為被告所不爭執，

原告亦為系爭建物之事實上處分權人，亦據認定如前，揆諸前揭說明，自應由被告就其占有具正當權源乙節負舉證責任。

(三)按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號裁判意旨參照）。查兩造不爭執真正之系爭約定書第三條、使用期間記載：「本約定自民國109年8月1日起至111年7月31日止共計貳年整，使用期限共8年，雙方於使用期間到期前以另紙約定書簽定之，費用由雙方當事人另行訂定。甲方於使用期滿，應即將貨品自行搬遷交還廠房，並不得將廠方轉租與第三者。」（本院卷第37、83頁）上開約款前段既已經明確記載使用期間至111年7月31日止，則於斯時使用期間自己屆滿，至後段所寫使用期限共8年，不過是指8年內保有續約之可能性爾，仍須於使用期間到期前以另紙約定書簽定之始發生續約延長使用期間之效

01 力，此觀被告亦自承「（問：為何不直接寫使用期間是109
02 年8月1日起至117年7月31日，而是寫至111年7月31日？）
03 當初在租約初訂時，出租人袁氏家族要求10年約，要二年一
04 簽」等語（本院卷第157頁）益徵，是被告辯稱使用期間至1
05 17年7月31日云云，並不可採。

06 (四)綜上，系爭約定書之使用期間已於111年7月31日屆滿，兩造
07 並未以另紙約定書續約延長使用期間，被告另提出與袁琇君
08 簽訂之租賃合約書依其上記載亦已於109年7月31日期間屆滿
09 （本院卷第73頁），被告復未主張及舉證有何其他占用系爭
10 建物與土地之正當權源，原告請求被告遷出、返還系爭建物
11 及系爭3筆土地，為有理由，應予准許。

12 六、原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

13 (一)按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
14 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
15 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
16 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
17 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨）。

18 (二)按土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市
19 地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房
20 屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本旨側重「防止房屋所有
21 權人乘機哄抬租金，造成城市居住問題」及同法第三編第三
22 章「房屋及基地租用」第94條至第96條均就「城市住宅用房
23 屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之
24 「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自
25 明。且該條項所稱之「城市地方」，亦祇指依法發布都市計
26 畫內之全部土地而言，參酌平均地權條例第3條及土地稅法
27 第8條之規定益為灼然（最高法院93年度台上字第1718號裁判
28 意旨參照）。查被告使用系爭建物及土地係作為倉庫營業使
29 用而非供住宅用，有系爭約定書、現場照片附卷可稽（本院
30 卷第37、83頁），經本院履勘屬實，為兩造所不爭執，是計
31 算本件相當租金之不當得利自不受上開土地法之限制。

01 (三)系爭約定書、系爭租賃合約書約定之租金合計29,500元(8,
02 000+21,500=29,500)，原告就系爭3筆土地應有部分之變
03 動如本院卷第189頁所示，此有本院卷第219-233頁之土地異
04 動清冊可稽，故以此計算每月相當於租金之不當得利，自系
05 爭約定書、系爭租賃合約書期限屆滿之翌日即111年8月1日
06 起算7個月相當於租金之不當得利總額為126,196元，自起訴
07 狀繕本送達(本院卷第59頁送達回證參照)翌日即112年3月
08 10日起按月給付29,098元(計算式詳如附表，元以下四捨五
09 入)。

10 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
11 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
12 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
13 類之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務，以支付金
14 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應
15 付利息之債務其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
16 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
17 條分別有明文規定。原告就111年8月1日起算7個月相當於租
18 金之不當得利總額為126,196元一併請求自起訴狀繕本送達
19 翌日起之法定遲延利息，亦屬有據。

20 七、綜上所述，原告求為判決如主文第1項至第3項所示，為有理
21 由，應予准許。逾此部分則屬無據，應予駁回。

22 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
23 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

24 九、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或
25 免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以
26 准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁
27 回。

28 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日

30 民事第三庭 法 官 游智棋

31 以上正本係照原本作成。

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
04 書記官 鄭敏如