

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1622號

原告 曾國慶 寄桃園市○○區○○路000號2樓

訴訟代理人 陳志峯律師

林庭誼律師

被告 廖鳳婷

訴訟代理人 黃琦

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年12月12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000地號土地上，如附圖編號C所示區域（面積562.85平方公尺）之地上物拆除，並將占用之土地返還原告。

二、被告應自民國111年11月12日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告新台幣8,333元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項得假執行，但被告以新臺幣135,084元為原告預供擔保者，得免為假執行。

六、本判決第2項已到期部分得假執行，但被告以已到期部分之「全部」金額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國94年間將自己所有之桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）部分範圍出租予被告，雙方歷經多次換約，最後於110年5月1日換約後，約定之租期為111年1月1日起至115年12月31日止，租金為每年新臺幣（下同）100,000元，出租範圍「約100坪」（下稱系爭契約）。且兩造最初商討系爭土地出租事宜時，即因考量系爭土地屬山坡地保育區，故約定被告僅能搭蓋流動式攤販，不得興建地上

01 物。

02 (二)惟被告不僅於系爭土地搭建地上物（即如附圖編號C所示區
03 域，面積562.85平方公尺，折算結果約170.26坪，以下土地
04 部分稱C區土地，建物稱系爭鐵皮屋），且實際使用系爭土
05 地之面積遠超約定之100坪。顯見被告違反系爭契約約定之
06 方法使用系爭土地，原告即於110年6月17日向被告終止系爭
07 租約及請求返還系爭土地。

08 (三)系爭契約終止後，被告即無權繼續使用C區土地，被告迄今
09 仍持續占有、使用C區土地，即受有相當於租金之不當得
10 利，算至111年8月17日止，被告應給付原告相當於租金之不
11 當得利28,318元。

12 (四)聲明為：

13 1.被告應將系爭鐵皮屋拆除，並將C區土地返還原告

14 2.被告應給付原告28,318元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 3.被告應自民國111年8月17日起至騰空返還第1項所示土地
17 之日止，按月給付原告14,159元。

18 4.願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)被告早在89年3月1日起即向原告承租C區土地，當時契約即
21 約明被告承租之範圍係「現有格局使用10間基地樁」，之後
22 陸續換約雖將承租範圍改記載為「約100坪」，然實際意思
23 仍指原約定之「10間基地樁」。被告承租後即在上述承租範
24 圍搭建系爭鐵皮屋，雙方歷次換約時原告均有來到現場且對
25 被告搭建系爭鐵皮屋一事均未表示反對。

26 (二)原告清楚知悉被告搭建系爭鐵皮屋迄今已超過20年，從未表
27 示反對，足見兩造並無不得興建地上物之約定，且被告使用
28 之範圍亦未逾越承租範圍。又被告於山坡地保育區興建鐵皮
29 屋純屬違反行政規章，並不構成民法所謂未依物之性質使用
30 之情形。故原告終止系爭契約並非適法，系爭契約迄今仍屬
31 有效。

01 (三)聲明為：

02 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由

05 (一)原告主張兩造簽有系爭契約，系爭鐵皮屋為被告所搭建、使
06 用，面積為562.85平方公尺等節，被告並無爭執，此部分事
07 實應可認定。

08 (二)兩造間租賃契約之租賃範圍：

09 1.解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
10 辭句，民法第98條定有明文。

11 2.被告抗辯自己於89年3月1日起即向原告承租系爭土地，並
12 提出兩造於當時簽訂之土地租賃契約書（下稱89年契約）
13 為證（桃簡卷150至154頁）。查，89年契約上確有兩造當
14 事人之簽名，應認兩造確實於89年間即成立租賃契約。又
15 89年契約第7條約定之租賃範圍為「依現有格局使用10間
16 基地樁，另和信使用部分及地主自行保留2間使用不含在
17 內，如附圖標示」（桃簡卷150頁），足見兩造原始約定
18 租賃範圍時並非以「面積」為準，而係以系爭土地當時之
19 現況為據。故實際約定之承租範圍，應探求當事人真意而
20 定。

21 3.兩造簽訂89年契約後歷經數次換約，歷次換約時就租賃範
22 圍之約定如下：

23 ①89年契約記載：依現有格局使用10間基地樁，另和信使用部分及地
24 主自行保留2間使用不含在內，如附圖標示（桃簡卷150頁）。

25 ②94年1月1日生效之租約記載為：復興鄉水流東段86-12地號依現有
26 格局七間及房屋下方農園耕作（桃簡卷33頁）。

27 ③100年1月1日生效之租約記載為：復興鄉水流東段86-12地號依現
28 有格局七間及房屋地下室部分使用（桃簡卷39頁）。

29 ④102年1月1日生效之租約記載為：復興鄉水流東段86-12地號上約10
30 0坪土地（桃簡卷45頁）。

01 ⑤105年1月1日生效之租約記載為：復興鄉水流東段86-12地號上約10
02 0坪土地（桃簡卷51頁）

03 ⑥111年1月1日生效之租約（即系爭契約）記載為：水流東段86-12地
04 號上約100坪土地（桃簡卷57頁）

05 參酌被告提出系爭土地90年至110年間之空拍照片（桃簡
06 卷62至66頁），系爭鐵皮屋之投影形狀自90年起與本件訴
07 訟中囑託權管地政事務所測量結果並無明顯不同（桃簡卷
08 62、107頁）。且依原告提出之89年契約附圖可見，當時
09 系爭鐵皮屋使用系爭土地之範圍，與目前現況十分接近
10 （鄰道路側為3間店面、面對系爭鐵皮屋時右前方有一間
11 向道路凸出之鐵皮屋）。再考量89年契約第8條已約定被
12 告得自行規劃使用承租範圍，及被告辯稱自己於89年租約
13 簽訂後即興建系爭鐵皮屋，佐以被告辯稱兩造歷次換約
14 時，原告均係至系爭土地現場與被告重新簽立契約等語
15 （桃簡卷77頁），原告並無爭執，應認兩造間歷次換約時
16 契約文字記載之內容雖略有不同，惟實際合意內容均係延
17 續89年契約之約定，兩造每次換約僅係更新租期。換言
18 之，依當事人間之真意，應認89年契約所約定之租賃範
19 圍、使用約定等事項，在換約時均仍保留為契約之內容，
20 即在租賃範圍部分，系爭租約所記載之「約100坪」即89
21 年租約記載之出租範圍含意相同，亦與C區土地範圍相
22 同。系爭契約記載之「約100坪」，僅係因兩造均未就實
23 際約定之租賃範圍進行測量，而取其概數而已。因此，故
24 被告辯稱自己實際使用系爭土地之範圍（即C區土地範
25 圍）並未逾越承租範圍，應屬可採。

26 (三)被告興建系爭鐵皮屋，有無違反系爭契約之約定：

- 27 1.建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之
28 審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除，建築
29 法第25條第1項前段明文。而89年契約之內容既均應認屬
30 系爭契約之實質內容一節既經本院認定如前，則89年契約
31 第8條既約定「土地使用由乙方（按，即被告）自行規劃

01 使用，概與甲方（按，即原告）無涉。另乙方開發使用本
02 土地，應依法使用，甲方得配合乙方所需之作業」（桃簡
03 卷150頁），此約定當然亦應認屬系爭契約之一部分。而
04 系爭契約既有約定被告使用系爭土地應「依法使用」，則
05 被告如未依法令使用系爭土地，應屬違反約定之方法使
06 用。

07 2.查，被告自承系爭鐵皮屋皮被告所興建（桃簡卷77頁反
08 面），而該鐵皮屋前經桃園市政府建築管理處認定屬未經
09 主管機關審查許可及擅自建築之建築物，此有原告提出桃
10 園市政府建築管理處112年7月21日函文可證（桃簡卷129
11 頁）。故原告主張被告違反約定之使用方法使用系爭土
12 地，應屬有據。被告固辯稱簽約當時不知系爭土地屬山坡
13 地保育區不得興建地上物等語（桃簡卷141頁反面），然
14 興建地上物應依法向建築主管機關提出申請，為一般具有
15 通常智識之人均知之常識，況89年契約已約定被告應依法
16 使用系爭土地，則被告於興建系爭鐵皮屋前更應先行確認
17 興建計畫是否適法，故其辯稱自己不知系爭土地不得興建
18 地上物，無解於其未依約定方式使用系爭土地之事實。

19 3.被告另辯稱自己係經原告同意而興建系爭鐵皮屋，然被告
20 就此部分並未提出舉證。且依89年契約之記載，原告固同
21 意被告自行規劃、使用系爭土地，然亦同時約明被應「依
22 法使用」。而原告表示過去自己曾於系爭土地上興建地上
23 物而遭主管機關命令拆除，故系爭土地出租時地上面方留
24 有舊建物之地樁等語（桃簡卷88頁），此與89年契約記載
25 被告使用之範圍為「依現有格局使用10間『基地樁』」之
26 情形相符，堪信屬實。而原告既曾因在系爭土地興建地上
27 物而遭命令拆除，又於89年契約中約明被告使用系爭土地
28 應依法使用，實難想像原告會同意被告於系爭土地上興建
29 系爭鐵皮屋，故被告此節辯並不可採。

30 (四)原告終止系爭契約，有無理由：

31 1.系爭契約既有約定被告應依法使用系爭土地，被告違約搭

建違章建築（即系爭鐵皮屋），自屬違反約定，原告據以終止系爭契約，應有理由。

- 2.然原告固主張自己曾以口頭阻止被告繼續使用，後才於111年6月13日以存證信函向被告為終止系爭契約之意思表示（桃簡卷140頁反面），然就口頭意思表示部分為被告所否認（桃簡卷141頁），原告亦未能提出任何舉證，故無從採信。而審酌原告於起訴狀內已將111年6月13日寄發之存證信函列為附件，並於起訴狀內再次提及欲與被告終止系爭契約（桃簡卷5頁），應認系爭契約於起訴狀繕本送達被告之翌日即111年11月11日（桃簡卷27頁送達證書）時，合法終止。

(五)原告終止系爭契約，有無權利濫用

- 1.權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在上開條文所定範圍之內（最高法院45年度台上字第105號民事判決意旨參照）。即民法上權利之行使構成權利濫用者，須行使權利者主觀上專以損害他人為主要目的，客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，始足當之（最高法院95年度台上字第893號民事判決參照）。
- 2.被告另辯稱原告明知系爭鐵皮屋已興建超過20年，期間兩造多次換約均未表示反對，卻於111年間提起本件訴訟，屬於權利濫用等語（桃簡卷118頁）。然單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院104年度台上字第644號民事判決參照）。原告縱於被告興建係鐵皮屋後未為反對之意思表示，仍不得逕認原告同意被告搭建或拋棄終止權。況系爭鐵皮屋既經桃園市政府建築管理處認定屬違章建築並命土地所有權

01 人（即原告）自行拆除（桃簡卷129頁），原告若未自行
02 拆除，即須面臨強制執行及遭行政機關追討相關費用，故
03 不能認為原告請求拆除系爭鐵皮屋係「專以損害他人為主
04 要目的」，自亦不能構成權利濫用。

05 (六)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由：

06 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性
08 質不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181
09 條但書分別定有明文。復按無權占用他人房屋或土地者，
10 依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所
11 有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請
12 求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例
13 意旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上
14 並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之
15 結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受
16 有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，
17 故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方
18 式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利
19 益之認定，自可參酌原先出租時之租金額。

20 2.查，系爭契約實際約定被告承租之範圍即C區土地一節，
21 業經本院認定如前，應認原告每年所付100,000元租金即
22 為使用C區土地之對價。而系爭租約經合法終止後，被告
23 已喪失合法占有C區土地之權利，迄今卻仍持續以系爭鐵
24 皮屋占有、使用C區土地，當屬無法律上之原因而受利
25 益，致原告受有不能使用C區土地之損害。依上開說明，
26 原告自得按系爭契約約定之租金，請求被告給付自111年1
27 1月12日起至被告將系爭房屋返還原告之日止，相當於租
28 金之不當得利。

29 4.原告聲明請求被告給付自110年6月17日至同年8月16日間
30 相當於租金之不當得利（桃簡卷6頁），及110年8月17日
31 起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告14,159元一

01 節。審酌系爭契約已於111年11月11日合法終止，故原告
02 請求被告自111年11月12日起至騰空返還系爭土地之日
03 止，按月給付原告8,333元（計算式：100,000元/12月=8,
04 333元/月）部分，於法有據，應予准許。至原告超過上開
05 期間之主張（即110年6月17日至111年11月11日間），審
06 酌當時系爭契約仍未終止，被告本於系爭契約使用C區土
07 地並非無據，故原告此部分請求，為無理由，應予駁回。

08 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如
09 主文第1至2項，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即
10 屬無據，應予駁回。

11 五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，
12 爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定宣告假執行。此
13 部分原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，僅促本院發動職
14 權，毋庸准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請應
15 予駁回。又被告聲明願供擔保免為假執行之宣告，核無不
16 合，酌定相當金額准許之（拆屋還地部分，以系爭土地起訴
17 時之公告土地現值與C區土地之面積計算）。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
19 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件原告對被告
21 請求拆屋還地部分為全部勝訴，僅請求相當於租金之不當得
22 利部分有部分敗訴。審酌原告敗訴比例甚微，故仍酌定由被
23 告負擔全部訴訟費用，併此敘明。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
25 桃園簡易庭 法 官 楊奕玲

26 以上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

01

書記官 王帆芝

02 附圖