

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第34號

原告 台榮產業股份有限公司

法定代理人 倍安利投資有限公司

上一人

法定代理人 陳英傑

訴訟代理人 周忠平

王永春律師

被告 源大環能股份有限公司

法定代理人 彭鴻俊

訴訟代理人 林耀輝

李承陶律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落雲林縣○○鎮○○○段0000地號土地上如雲林縣虎尾地政事務所民國114年1月13日土地複丈成果圖即附圖所示編號A部分面積479.5平方公尺之作業廠房、編號B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼棚，及編號C部分面積703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設備，編號E部分面積11.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部分面積70.18平方公尺之遮雨棚拆除，將編號D鐵皮圍牆內占用面積2710.09平方公尺土地交還原告。

被告應自民國112年10月1日起至被告返還第一項土地之日止，按日給付原告新臺幣882元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣4,156,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣12,466,414元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第2項已到期部分於原告按日以新臺幣294元供擔保後，得
02 假執行。但被告如按日以新臺幣882元為原告預供擔保，得免為
03 假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 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
08 基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
09 此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
10 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項
11 第2款、第7款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時
12 訴之聲明第1、2項請求「被告應將雲林縣○○鎮○○○段00
13 00地號土地上如附圖以紅色標示源大雲林廠面積2479平方公
14 尺之地上物拆除後，將該土地返還予原告。被告應自民國11
15 2年10月1日起，至返還第一項所示土地之日止，按日給付原
16 告新臺幣（下同）883元。」嗣原告於113年10月14日具狀
17 變更訴之聲明，改請求「被告應將坐落雲林縣○○鎮○○○
18 段0000地號土地上如雲林縣虎尾地政事務所113年8月12日土
19 地複丈成果圖即附圖所示編號A部分面積479.5平方公尺之
20 作業廠房、編號B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼棚，及
21 編號C部分面積703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設備，編
22 號E部分面積11.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部分面積7
23 0.18平方公尺之遮雨棚等地上物移除後，將上開土地連同複
24 丈成果圖所示D鐵皮圍牆所圈圍之其餘空地面積合計2,479
25 平方公尺土地返還予原告。」嗣再於114年1月20日具狀變更
26 訴之聲明，改請求「被告應將坐落雲林縣○○鎮○○○段00
27 00地號土地上如雲林縣虎尾地政事務所113年12月9日土地複
28 丈成果圖即附圖所示編號A部分面積479.5平方公尺之作業
29 廠房、編號B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼棚，及編號
30 C部分面積703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設備，編號E
31 部分面積11.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部分面積70.18

01 平方公尺之遮雨棚等地上物移除後，將上開土地連同複丈成
02 果圖所示D鐵皮圍牆所圈圍之其餘空地面積合計2,710.09平
03 方公尺土地返還予原告。被告應自112年10月1日起，至返還
04 第一項所示土地之日止，按日給付原告965元。」經核原告
05 所為訴之變更，係基於同一基礎事實，且不甚礙被告之防禦
06 及訴訟之終結，故原告所為訴之追加，與首揭規定相符，應
07 予准許。至原告依測量之結果更正訴之聲明，並無變更訴訟
08 標的，僅為補充更正事實上之陳述，非屬訴之變更，附此敘
09 明。

10 二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
11 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
12 訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。原告之
13 法定代理人原為陳英凱，嗣於訴訟進行中於113年6月27日變
14 更為倍安利投資有限公司，業據被告於113年10月30日具狀
15 聲明承受訴訟，有經濟部函文及聲明承受訴訟狀附卷足憑
16 （見本院卷一第243頁至248頁），經核於法並無不合，應予
17 准許。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：

20 (一)坐落雲林縣○○鎮○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）
21 為原告所有，原告與被告於103年10月30日簽訂土地租賃契
22 約書，約定雙方合作再生能源買賣契約，附帶租賃協議，原
23 告於合約期間提供系爭土地2479平方公尺，租予被告設置再
24 生能源鍋爐主輔設備及燃料原料貯存場所；原告依系爭土地
25 公告地價為基礎，以總價百分之五收取年租金，租賃期間同
26 雙方103年10月30日訂定「能源交易契約書」約定之期間。
27 租約期限屆滿不續租或提前終止時，被告需於3個月內依合
28 約拆除廠房及設備運回，土地應回復原貌並清理地上廢棄
29 物，逾期部分原告得按原日租金之二倍向被告請求給付其不
30 當利得，直至被告點交返還租賃土地為止，有土地租賃契約
31 書1份在卷可稽。嗣兩造於104年7月23日簽訂能源交易第一

01 次增補協議書，約定本合約簽署即為生效日，合約期限至11
02 2年6月30日止，合約期滿3個月前，若雙方未以書面表示合
03 約終止，雙方視為同意延長合約3年即為再行續約。如雙方
04 不再續約，雙方亦應於合約期滿3個月前以書面提出合約終
05 止，有能源交易第一次增補協議書1份在卷可佐。

06 (二)原告於112年2月21日以(112)台榮總字第090號函文通知被
07 告，兩造間能源交易契約書、能源交易契約書備忘錄及歷次
08 增補合約契約終止日為112年6月30日，於合約到期後，不予
09 續約等語。被告於112年3月29日回覆願就能源交易契約爭取
10 再續約等語，足見被告已收受原告不再續約之書面通知，依
11 兩造所簽訂第一次增補協議第1款約定，原告已於112年6月3
12 0日合約屆滿前3個月書面通知被告終止合約，故兩造間就系
13 爭土地之租賃契約已於112年6月30日因租賃期間屆滿而消
14 滅。

15 (三)被告向原告承租系爭土地，原告雖出具土地使用權同意書，
16 同意被告在系爭土地上建造廠房，但土地使用同意書之備註
17 欄載明「本土地僅限所指定之貳仟肆佰柒拾玖平方公尺，租
18 予源大環能(股)公司建築蒸汽廠用」等語，足以佐認原告
19 係本於租賃契約關係而出具土地使用同意書，並未與被告另
20 成立使用借貸關係。

21 (四)被告申請之「操作及燃料使用許可證」在112年5月2日屆
22 滿，被告事後並未合法獲准展延，亦無重新取得新的使用許
23 可證，顯然被告無法繼續合法操作鍋爐供給能源予原告，原
24 告拒絕續約，屬正當權利之行使。又被告於承租系爭土地期
25 間，違反約定，大量燃燒未經原告及環保局同意之未知物作
26 為燃料，更於租賃期間內，未經原告同意，擅自進入原告作
27 業區裝設管路，將其工作產生之廢水偷偷排放至原告之作業
28 區，已嚴重影響兩造間之互信基礎，原告無法也不願再與被
29 告續約。

30 (五)兩造合意締結「能源交易契約書」「能源交易契約書備忘
31 錄」「土地租賃契約書」「能源交易第一次增補協議書」

01 「能源交易第二次增補協議書」等契約，上開契約並無違反
02 公序良俗、強制規定，或以損害他人為主要目的，基於私法
03 自治及契約自由原則，有拘束當事人之效力，法院亦應尊
04 重。被告就上開契約之內容知之甚稔，可得預見契約何時屆
05 滿，契約屆滿之效力等。原告於契約屆滿後無意願續約，乃
06 合法行使權利，並無權利濫用或違反誠信原則可言。

07 (六)兩造於104年7月23日簽訂能源交易第一次增補協議書，約定
08 「本合約簽署即為生效日，合約期限至112年6月30日止，合
09 約期滿3個月前，若雙方未以書面表示合約終止，雙方視為
10 同意延長合約3年即為再行續約，如雙方不再續約，雙方亦
11 應於合約期滿3個月前以書面提出合約終止」等語，係兩造
12 簽訂之自動續約條款，係單方終止契約所須踐行之程序，亦
13 即不願續約之一方必須在期間屆滿三個月前提出，且須以書
14 面向對方提出，以阻止自動續約之效果發生，並非謂雙方未
15 達成終止合意時，就發生自動續約之效果，更非無視契約所
16 定租賃期限。

17 (七)原告依民法第767條、第455條、土地租賃契約書第6條約
18 定，請求被告將系爭土地如雲林縣虎尾地政事務所114年1月
19 13日土地複丈成果圖即附圖所示編號A部分面積479.5平方
20 公尺之作業廠房、編號B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼
21 棚，及編號C部分面積703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設
22 備，編號E部分面積11.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部
23 分面積70.18平方公尺之遮雨棚拆除，將編號D部分鐵皮圍
24 牆內占用面積2710.09平方公尺土地交還原告，上開請求
25 權，請求鈞院擇一為原告勝訴之判決。又兩造間之租賃關係
26 消滅後，被告已無繼續占有使用系爭土地之權源，被告無正
27 當理由占用系爭土地，受有相當租金之利益，致原告受有損
28 害，原告依民法第179條、土地租賃契約書第6條約定請求被
29 告返還不當得利，兩造間租金為公告地價總價之百分之五，
30 以系爭土地租約最後一年之公告地價1,300元計算，乘以被
31 告租賃面積2710.09平方公尺，再乘以5%計算，則被告租賃

01 系爭土地部分租金為每年176,156元，而原告依兩造所簽訂
02 租賃契約第6條約定，得按每日租金之二倍請求被告返還不
03 當得利，為此，原告請求被告自112年10月1日起至被告返還
04 原告系爭土地如附圖所示編號D部分面積2710.09平方公尺
05 土地之日止，按日給付原告965元等語。

06 並聲明：(一)被告應將坐落雲林縣○○鎮○○○段0000地號土
07 地上如雲林縣虎尾地政事務所113年12月9日土地複丈成果圖
08 即附圖所示編號A部分面積479.5平方公尺之作業廠房、編
09 號B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼棚，及編號C部分面
10 積703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設備，編號E部分面積
11 11.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部分面積70.18平方公尺
12 之遮雨棚等地上物移除後，將上開土地連同複丈成果圖所示
13 D鐵皮圍牆所圈圍之其餘空地面積合計2,710.09平方公尺土
14 地返還予原告。(二)被告應自112年10月1日起，至返還第一項
15 所示土地之日止，按日給付原告965元。(三)原告願供擔保，
16 請准宣告假執行。(四)訴訟費用由被告負擔。

17 二、被告則以：

18 (一)兩造所簽訂之土地租賃契約書第5條約定：「雙方有義務於
19 主約效力期間內維持此附約之效力；一方違反如「能源交易
20 契約書、能源交易契約書備忘錄」所載等之重大情節，經他
21 方以書面催告限期改善未果，他方得終止本契約；發生「能
22 源交易契約書、能源交易契約書備忘錄」終止事由，導致其
23 終止時，本契約亦隨同終止，租金結算至契約終止日為
24 止。」原告主張已於112年2月21日以(112)台榮總字第090
25 號函文通知被告，兩造間能源交易契約書、能源交易契約書
26 備忘錄及歷次增補合約契約終止日為112年6月30日，於合約
27 到期後，不予續約等語。惟查，兩造於104年7月23日簽訂之
28 能源交易第一次增補協議書，係約定「若『雙方』未以書面
29 表示合約終止」，及「『雙方』應於合約期滿3個月前以書
30 面提出合約終止」等語，亦即契約文字已載明需雙方均書面
31 表示方生終止效力。原告單方以書面所為終止土地租賃契約

01 之意思表示，不生終止效力，兩造間之土地租賃契約至今仍
02 持續有效，並未終止。

03 (二)被告在原告承包商之邀約下，向原告承租土地，投入高達2.
04 6億元建置能源鍋爐設備、廠房、燃料原料儲存場所，生產
05 特殊規格蒸氣能源供給原告，且持續繳納租金予原告，原告
06 請求被告拆屋還地，除造成被告投入興建廠房高達2.6億元
07 之損失外，被告公司員工亦因廠房關閉而失去工作機會，原
08 告權利之行使所能取得利益甚低，被告因原告權利行使所受
09 損失甚高，原告終止兩造間土地租賃契約之行為應視為以損
10 害他人為主要目的，不應准許，原告請求被告拆屋還地有權
11 利濫用及違反誠信原則之情事。

12 (三)原告於112年7月1日零時起已關閉其公司之氣閘及供給被告
13 生活用水及鍋爐所需用水，阻斷被告依試車計畫書進行相關
14 測試，並據測試結果取得固定污染源操作及燃料使用許可證
15 之可能，是被告未能取得許可證之原因，乃係因原告蓄意違
16 反能源交易契約書規定之義務所致，原告本件起訴之主張，
17 應屬以損害他人為主要目的。

18 (四)原告於112年7月25日收受被告所給付112年1月至12月之全年
19 度租金，並開立發票與被告，是原告已以收取112年6月30日
20 以後租金之實際行動，表達其願意與被告續約至115年6月30
21 日之意願。原告片面主張兩造間之土地租賃契約已於112年6
22 月30日屆滿，惟仍多次與被告商談關於能源交易之相關工作
23 事項，被告因此投入300萬元進行設備於流程改善，原告所
24 為顯然違反禁反言原則，其片面終止契約之行為，顯非適
25 法，應不生效力。

26 (五)原告主張被告於租賃期間大量使用許可證允許以外之未知物
27 作為燃料云云，並非事實。至原告主張偷偷排放廢水至原告
28 作業區云云，係因被告冷卻塔旁通故障，因現場員工之錯誤
29 行為導致冷卻水不得已導流至雨水溝，已經被告指證處分，
30 實則水體溢流僅係單純意外，並非被告刻意为之，可責性尚
31 屬輕微，且已經被告改善。

01 (六)被告請求傳喚證人張怡瑩，證明原告有要求被告改善能源交
02 易相關作業事項，有繼續與被告就續約工作事項進行討論及
03 修正之事實。另請求傳喚證人彭鴻俊、陳俊臣，證明兩造就
04 能源交易、土地租賃契約磋商、協議之經過，兩造何以訂立
05 該條款及當事人所約定之真意為何等語，資為抗辯。
06 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受
07 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執之事實：

09 (一)系爭土地為原告所有。

10 (二)系爭土地上如雲林縣虎尾地政事務所114年1月13日土地複丈
11 成果圖即附圖所示編號A部分面積479.5平方公尺之作業廠
12 房、編號B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼棚，及編號C
13 部分面積703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設備，編號E部
14 分面積11.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部分面積70.18平
15 方公尺之遮雨棚，係被告出資建造完成、編號D鐵皮圍牆內
16 之土地占用面積為2710.09平方公尺。

17 (三)原告與被告於103年10月30日簽訂土地租賃契約書，約定雙
18 方合作再生能源買賣契約，附帶租賃協議，原告於合約期間
19 提供坐落雲林縣○○鎮○○○段0000地號土地部分（2479平
20 方公尺），租給被告設置再生能源鍋爐主輔設備及燃料原料
21 貯存場所；原告依上開土地公告地價為基礎，以總價百分之
22 五收取年租金，租賃期間同雙方103年10月30日訂定「能源
23 交易契約書」約定之期間。租約期限屆滿不續租或提前終止
24 時，被告需於3個月內依合約拆除廠房及設備運回，土地應
25 回復原貌並清理地上廢棄物，逾期部分原告得按原日租金之
26 二倍向被告請求給付其不當利得，直至被告點交返還租賃之
27 土地為止，有土地租賃契約書1份在卷可稽。

28 (四)兩造於103年10月30日簽訂能源交易契約書及能源交易契約
29 書備忘錄，嗣於104年7月23日簽訂能源交易第一次增補協議
30 書，約定本合約簽署即為生效日，合約期限至112年6月30日
31 止，合約期滿3個月前，若雙方未以書面表示合約終止，雙

01 方視為同意延長合約3年即為再行續約。如雙方不再續約，
02 雙方亦應於合約期滿3個月前以書面提出合約終止，有能源
03 交易第一次增補協議書1份在卷可佐。

04 (五)原告於112年2月21日以(112)台榮總字第090號函文通知被
05 告，兩造間能源交易契約書、能源交易契約書備忘錄及歷次
06 增補合約契約終止日為112年6月30日，於合約到期後，不予
07 續約等語。被告於112年3月29日回覆願就能源交易契約爭取
08 再續約等語。

09 (六)原告曾具土地使用權同意書，同意被告於系爭土地上建造鋼
10 骨造建築物1棟，有土地使用權同意書1份在卷可考。被告所
11 有之作業廠房前取得雲林縣政府所核發(104)(雲)營建
12 字第00647號建造執照及(105)(雲)營使字第305號使用
13 執照。

14 (七)系爭土地112年之公告地價為每平方公尺1,300元。

15 四、得心證之理由：

16 本件之爭點在於原告主張兩造間之土地租賃契約已因租賃期
17 間屆滿而消滅，有無理由？原告請求被告拆除廠房、設備、
18 鐵皮涼棚、遮雨棚及鐵皮圍牆，返還系爭土地，有無理由？
19 原告請求被告給付相當租金之不當得利，有無理由？

20 (一)兩造間之土地租賃契約是否已因租賃期間屆滿而消滅？

21 1.原告主張系爭土地為原告所有，原告與被告於103年10月30
22 日簽訂能源交易契約書、能源交易契約書備忘錄、土地租賃
23 契約書，兩造於能源交易契約書約定由原告指定廠址內一適
24 當區域，租給被告申請設置再生能源鍋爐主輔設備、廠房及
25 燃料原料貯存場所，被告須遵守雙方所定土地租賃契約書之
26 規定，且僅得用於製造蒸汽專供原告使用，被告依系爭土地
27 公告地價為基礎，以總價之百分之五繳納年租金，土地上所
28 有設施及建築物均由被告依法自費建造，房屋建造執照之起
29 造人為被告，設施及建築物修繕之義務及稅費均由被告負
30 擔。包括鍋爐房、鍋爐本體及周邊設備及銜接管線索有地上
31 權皆為被告所有，被告負責操作、維修、確保鍋爐效率良

01 好，以供品質穩定，合乎原告需求之蒸汽，能源交易契約書
02 之合約期為7年，自本契約生效日（即被告取得工廠登記
03 證）9個月後起算；另於土地租賃契約書約定租約期限屆滿
04 不續租或提前終止時，被告需於三個月內依合約拆除廠房及
05 設備運回，土地應回復原貌並清理地上廢棄物，逾期部分原
06 告得按原日租金之二倍向被告請求給付其不當利得，直至被
07 告點交返還租賃土地為止。嗣兩造於104年7月23日簽訂能源
08 交易第一次增補協議書，約定「本合約簽署即為生效日，合
09 約期限至112年6月30日止，合約期滿三個月前，若雙方未以
10 書面表示合約終止，雙方視為同意延長合約三年即為再行續
11 約；乙方則再優惠計價折扣1.5%予甲方（得參考當時燃料
12 狀況另定較優惠折扣之折扣）。如雙方不再續約，雙方亦應
13 於合約期滿三個月前以書面提出合約終止」等情，為被告所
14 不爭執，並有能源交易契約書、能源交易契約書備忘錄、土
15 地租賃契約書、能源交易第一次增補協議書在卷可考。

16 2.原告另主張：原告已於112年2月21日以（112）台榮總字第0
17 90號函文通知被告，兩造間能源交易契約書、能源交易契約
18 書備忘錄及歷次增補合約契約終止日為112年6月30日，於合
19 約到期後，不予續約等語，而被告於112年3月29日回覆願就
20 能源交易契約爭取再續約等語，足見被告已收受原告不再續
21 約之書面通知，依兩造所簽訂第一次增補協議第1款約定，
22 原告於112年6月30日合約屆滿前3個月書面通知被告終止合
23 約，故兩造間就系爭土地之租賃契約已於112年6月30日因租
24 賃期間屆滿而消滅等情，為被告所否認，並以：兩造於104
25 年7月23日簽訂之能源交易第一次增補協議書，係約定「若
26 『雙方』未以書面表示合約終止」，及「『雙方』應於合約
27 期滿3個月前以書面提出合約終止」等語，亦即契約文字已
28 載明需雙方均書面表示方生終止效力。原告單方以書面所為
29 終止土地租賃契約之意思表示，不生終止效力，兩造間之土
30 地租賃契約至今仍持續有效，並未終止等語置辯。經查：

31 (1)系爭能源交易第一次增補協議書第1款約定：「本合約簽署

01 即為生效日，合約期限至112年6月30日止，合約期滿三個月
02 前，若雙方未以書面表示合約終止，雙方視為同意延長合約
03 三年即為再行續約；乙方則再優惠計價折扣1.5%予甲方
04 （得參考當時燃料狀況另定較優惠折扣之折扣）。如雙方不
05 再續約，雙方亦應於合約期滿三個月前以書面提出合約終
06 止」等語，有能源交易第一次增補協議書在卷可佐。

07 (2)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
08 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
09 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
10 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
11 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
12 全盤之觀察，以為判斷之基礎。易言之，所謂「探求當事人
13 之真意」，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根
14 基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗
15 法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，
16 並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利
17 義務是否符合公平正義（最高法院98年度台上字第1925號、
18 96年度台上字第286號判決意旨參照）。

19 (3)觀諸系爭能源交易第一次增補協議書第1款約定之文義，可
20 知兩造已明文約定合約期限至112年6月30日止，惟考量兩造
21 可能於契約期滿後續約，兩造另約定「若雙方未以書面表示
22 合約終止，雙方視為同意延長合約三年即為再行續約」、
23 「如雙方不再續約，雙方亦應於合約期滿三個月前以書面提
24 出合約終止」等語，由契約文字觀之，上開約定之真意應係
25 倘兩造均未以書面表示合約終止，則視為兩造同意延長合約
26 三年即再行續約，惟兩造倘有一方不願再續約，則應於合約
27 期滿三個月前以書面提出合約終止，即契約之一方倘欲單方
28 終止合約，則應以書面通知合約終止，非謂合約需經雙方均
29 同意不再續約，且均於合約期滿三個月前以書面提出合約終
30 止，始生不再續約之效力。否則，倘契約之一方願續約，而
31 另一方不願續約，即認契約因未經雙方均書面表示合約終

01 止，而生自動續約之法律效果，顯然無視於契約之一方不願
02 續約之意願，而強制續約，應非兩造簽訂系爭能源交易第一
03 次增補協議書之真意。況探求兩造簽訂能源交易契約書、能
04 源交易契約書備忘錄、土地租賃契約書、能源交易第一次增
05 補協議書之真意及上開契約所欲達成之經濟目的，無非係由
06 原告提供土地租賃予被告，由被告申請設置再生能源鍋爐主
07 輔設備、廠房及燃料原料貯存場所，製造蒸汽專供原告使
08 用，而被告申請之「操作及燃料使用許可證」在112年5月2
09 日屆滿，於許可證期限屆滿後，被告並未合法獲准展延，亦
10 未重新取得新的使用許可證，被告已無法繼續製造蒸汽供給
11 原告使用，則原告出租系爭土地及被告承租系爭土地之目的
12 已無法達成，原告既已於112年2月21日以函文通知被告於11
13 2年6月30日合約到期後，不再續約，足認原告已依系爭能源
14 交易第一次增補契約書之約定，於合約到期三個月前以書面
15 提出合約終止，則兩造間系爭土地之租賃關係因租賃期限屆
16 滿而消滅，應堪認定。

17 (二)原告請求被告拆除廠房、設備、鐵皮涼棚、遮雨棚及鐵皮圍
18 牆，返還系爭土地，有無理由？

19 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
20 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
21 第455條前段定有明文。次按，所有人對於無權占有或侵奪
22 其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求
23 除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第76
24 7條亦有明文規定。又兩造所簽訂之土地租賃契約書第6條約
25 定：租約期限屆滿不續租，乙方（即被告）需於三個月內依
26 合約拆除廠房及設備運回，土地應回復原貌並清理地上廢棄
27 物，有土地租賃契約書在卷可憑。

28 2.經查，被告所出資建造之作業廠房、鐵皮涼棚、鍋爐及空屋
29 防治設備、鐵皮涼棚、遮雨棚占用原告所有系爭土地如附圖
30 所示編號A、B、C、E、F部分，而兩造間之土地租賃契
31 約於112年6月30日因租賃期間屆滿而消滅，已如前述，被告

01 並未依兩造所簽訂之土地租賃契約書第6條約定，拆除廠房
02 及設備，且未能舉證證明其有何繼續占有使用系爭土地之法
03 律權源，顯係無權占用系爭土地，則原告依民法第455條、
04 第767條規定及系爭土地租賃契約書之約定，請求被告拆除
05 系爭土地上如附圖所示編號A部分面積479.5平方公尺之作
06 業廠房、編號B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼棚，及編
07 號C部分面積703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設備，編號
08 E部分面積11.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部分面積70.
09 18平方公尺之遮雨棚拆除，並請求被告將附圖所示編號D鐵
10 皮圍牆內占用面積2710.09平方公尺土地返還原告，洵屬有
11 據。

12 (三)至被告辯稱：被告經原告承包商之邀約，向原告承租土地，
13 投入高達2.6億元建置能源鍋爐設備、廠房、燃料原料儲存
14 場所，生產特殊規格蒸氣能源供給原告，且持續繳納租金予
15 原告，原告請求被告拆屋還地，除造成被告投入興建廠房高
16 達2.6億元之損失外，被告公司員工亦因廠房關閉而失去工
17 作機會，原告權利之行使所能取得利益甚低，被告因原告權
18 利行使所受損失甚高，原告終止兩造間土地租賃契約之行為
19 應視為以損害他人為主要目的，原告請求被告拆屋還地有權
20 利濫用及違反誠信原則之情事等語，為原告所否認，經查，
21 按民法第148條第1項規定「權利之行使，不得違反公共利
22 益，或以損害他人為主要目的」，其立法意旨係在限制權利
23 人行使權利，不得專以損害他人為主要目的，苟權利人行使
24 權利不免使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，
25 即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號原
26 判例意旨參照）。經查，兩造間之土地租賃契約已因租賃期
27 間屆滿而消滅，原告基於所有權人地位行使權利，訴請被告
28 拆除地上物返還土地，要難認係專以損害被告為主要目的，
29 縱被告因原告行使權利之行為而受損害，仍不得謂有權利濫
30 用或違反誠信原則，至被告雖投入2.6億元之資金設置廠房
31 及相關設備，然被告與原告間每年能源交易金額約7、8000

01 萬元，業據被告自承在卷，是被告在系爭土地約7年租賃期
02 間之能源交易金額合計高達5、6億元，除足敷支應被告投入
03 生產所需成本外，亦有相當之獲利，而兩造所簽訂之土地租
04 賃契約為定期契約，被告於簽約之初就系爭土地租賃期間為
05 7年，租賃土地之目的係為讓被告於租賃土地上製造蒸汽與
06 原告進行能源交易知之甚稔，然被告於原申請之操作及燃料
07 使用許可證期限屆滿後，並未獲准展延，亦未重新取得新的
08 使用許可證，顯見被告並未能合法生產蒸汽予原告使用，惟
09 被告仍要求原告同意其繼續承租系爭土地，甚至協助被告進
10 行相關測試。被告上開辯解，難認合理，亦無足取。

11 (四)原告請求被告給付相當租金之不當得利，有無理由？

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，不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
14 還者，應償還其價額。民法第179條、第181條但書分別定
15 有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益
16 ，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號原判例
17 參照）。查本件原告與被告間之租賃關係已於112年6月30日
18 租賃期間屆滿而消滅，被告依約本應將系爭土地上如附圖所
19 示編號D鐵皮圍牆範圍內面積2710.09平方公尺之土地交還
20 原告，惟被告現仍占有使用上開土地，則被告自112年7月1
21 日起無法律上權源占有系爭土地如附圖所示編號D鐵皮圍牆
22 範圍內之土地，應堪認定，被告占有系爭土地如附圖所示編
23 號D鐵皮圍牆範圍內之土地，受有占有之利益，致原告受有
24 不能使用收益上開土地之損害，而依其利益之性質不能返
25 還，則原告基於不當得利之法律關係，訴請被告返還相當於
26 租金之不當得利，自屬於法有據。

27 2.按兩造所簽訂之土地租賃契約書第1條約定：甲方提供虎尾
28 鎮惠來厝段1811地號土地部分（2479平方公尺），租給乙方
29 設置再生能源鍋爐主輔設備及燃料原料貯存場所。第2條約
30 定：甲方依該筆土地公告地價為基礎，以總價的百分之五收
31 取年租金。第6條約定：租約期限屆滿不續租，乙方（即被

01 告)需於三個月內依合約拆除廠房及設備運回，土地應回復
02 原貌並清理地上廢棄物，逾期部分甲方(即原告)得按原日
03 租金之二倍向乙方請求給付其不當利得，直至乙方被告點交
04 返還租賃土地為止，有土地租賃契約書在卷可稽，堪認兩造
05 約定租賃契約期滿後，原告得按原日租金之二倍請求被告給
06 付不當得利，而兩造所約定之日租金，係以被告向原告承租
07 系爭土地面積2479平方公尺乘以公告地價之百分之五計算，
08 並非以被告占用系爭土地面積2710.09平方公尺為計算基
09 礎。是以系爭土地112年之公告地價1,300元，乘以被告承租
10 面積2479平方公尺，再乘以5%計算，則被告承租系爭土地
11 最後一年之日租金應為441元(計算式： $2,479$ 平方公尺 $\times 1,300$
12 00 元 $\times 5\% \div 365 = 441$ 元，元以下四捨五入)。準此，原告依
13 兩造所簽訂土地租賃契約書第6條約定，於兩造租賃期間屆
14 滿3個月後，請求被告自112年10月1日起，至被告返還系爭
15 土地如附圖所示編號D鐵皮圍牆範圍內之土地之日止，按日
16 給付原告相當租金之不當得利即原日租金2倍即882元，尚屬
17 有據，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

18 (五)綜上所述，原告依民法第455條、第767條、第179條規定
19 及兩造間土地租賃契約書之約定，請求被告將系爭土地上如
20 附圖所示編號A部分面積479.5平方公尺之作業廠房、編號
21 B部分面積105.75平方公尺之鐵皮涼棚，及編號C部分面積
22 703.78平方公尺之鍋爐及空污防治設備，編號E部分面積1
23 1.39平方公尺之鐵皮涼棚，編號F部分面積70.18平方公尺
24 之遮雨棚，並請求被告將附圖所示編號D鐵皮圍牆內占用面
25 積2710.09平方公尺返還原告，及請求被告自112年10月1日
26 起至被告返還系上開土地之日止，按日給付原告882元，為
27 有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁
28 回。

29 (六)又兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核於
30 法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額併宣告之。

31 (七)本件事證已臻明確，被告雖請求傳喚證人張怡瑩，證明原告

01 有要求被告改善能源交易相關作業事項，有繼續與被告就續
02 約工作事項進行討論及修正之事實，並請求傳喚證人彭鴻
03 俊、陳俊臣，證明兩造就能源交易、土地租賃契約磋商、協
04 議之經過，兩造何以訂立該條款及當事人所約定之真意為
05 何，惟兩造是否曾經討論續約相關事宜，並不影響兩造間之
06 土地租賃契約已因租賃期間期滿而消滅之認定，至於兩造間
07 所簽訂之土地租賃契約之文義解釋，已經本院認定如上，是
08 本件並無傳喚證人張怡瑩、彭鴻俊、陳俊臣到庭作證之必
09 要，此外，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均對判決之結果
10 不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
13 民事第二庭 法官 冷明珍

14 以上正本係照原本作成

15 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。如
16 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 114 年 3 月 20 日
18 書記官 梁靖瑜