

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南簡字第545號

原告 陳吉雄
訴訟代理人 蔡淑文律師
被告 金坤鋼鐵企業有限公司
兼 上
法定代理人 楊登福
共同
訴訟代理人 王正宏律師
楊雨錚律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國108年1月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告金坤鋼鐵企業有限公司應自臺南市○區○○段○○○○○○
○○號土地遷離，並將土地返還原告。

被告楊登福應將附圖所示A、B、C、D1、D2、E、F1、F2部分地上
物拆除，並將土地回復原狀返還原告。

被告金坤鋼鐵企業有限公司應自民國一〇六年二月十六日起至終
止使用日止，按月給付原告新臺幣肆萬伍仟元，及自民國一〇七
年五月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息
。被告楊登福應自民國一〇六年二月十六日起至拆除日止，按月
給付原告新臺幣肆萬伍仟元，及自民國一〇七年五月二十六日起
至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。上開請求如其中
一人已為給付，另一人於給付範圍內免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣伍佰萬元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；被告於訴之變更或
追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加

，民事訴訟法第255條第1項第3款、第2項定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1至3項：「1.被告應將坐落臺南市○區○段○○○○○○○○號地上物，門牌號碼臺南市○區○○路0段000巷00號二層建物及地磅、大門等附屬設施拆除，並將土地返還原告。2.被告應自民國106年2月16日起至返還臺南市○區○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地止，按每月新臺幣（下同）45,000元給付原告相當租金之損失及至清償日止按年息百分之五計算之延遲利息。3.原告願供擔保請准假執行之宣告。」，嗣於訴訟中變更為：「1.被告金坤鋼鐵企業有限公司（下稱被告金坤公司）應自臺南市○區○○段0000000地號遷離並將土地返還原告。2.被告楊登福應將附圖所示A、B、C、D1、D2、E、F1、F2部分拆除，並將土地回復原狀返還原告。3.被告金坤公司應自106年2月16日起至終止使用日止，按每月45,000元給付原告相當租金之損失及至清償日止按年息5%計算之延遲利息。被告楊登福應自106年2月16日起至拆除日止，按每月45,000元給付原告相當租金之損失及至清償日止按年息5%計算之延遲利息。上開請求如其中一人已為給付，另一人於給付範圍內免給付義務。4.原告願供擔保請准假執行之宣告。」（見本院卷第215頁），核屬擴張暨變更應受判決事項之聲明，且被告無異議，而為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）坐落臺南市○區○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地為原告所有，原告於103年2月起將上開土地出租被告楊登福，約定租金為每年54萬元，並訂有租賃契約書（下稱系爭租賃契約）。被告楊登福於上開土地上設置2層樓房屋1棟、地磅及大型簡易鐵皮棚架，於出入之大門委託保全公司架設警示設施，提供予被告金坤公司使用。原告與被告楊登福之租賃契約於106年2月15日屆滿，被告楊登福未再續租，巷口出入問題，是被告和巷口地主方○○間糾紛，非原告所致，且巷口進出問題發生後，被告金坤公司仍有營業出貨，迄今廠房仍在被

告實際支配使用中，受有不當利益，原告亦受有損害。租期屆滿後，出租人不負提供租賃物使用、收益之契約義務。被告拒絕遷讓，也不交付任何代價，經原告發函向被告催告，被告仍未返還土地，爰依民法第767條及第184條規定，請求被告金坤公司遷離並返還土地；依民法第455條及第767條規定，請求被告楊登福將地上物拆除，回復原狀返還原告；依民法第184條規定及不當得利請求被告按月給付原告相當於租金之損失45,000元等語。

(二)並聲明：

- 1.被告金坤公司應自臺南市○區○○段○○○○○○○○號遷離並將土地返還原告。
- 2.被告楊登福應將附圖所示A、B、C、D1、D2、E、F1、F2部分拆除，並將土地回復原狀返還原告。
- 3.被告金坤公司應自106年2月16日起至終止使用日止，按每月45,000元給付原告相當租金之損失及至清償日止按年息5%計算之延遲利息。被告楊登福應自106年2月16日起至拆除日止，按每月45,000元給付原告相當租金之損失及至清償日止按年息5%計算之延遲利息。上開請求如其中一人已為給付，另一人於給付範圍內免給付義務。
- 4.原告願供擔保請准假執行之宣告。
- 5.訴訟費用由被告負擔。

三、被告抗辯：

- (一)被告楊登福所經營被告金坤公司在系爭土地上工廠從事鋼鐵加工業務，基於營業需要，必須有大型貨車進出載運鋼鐵，但系爭土地對外連接道路通道為臺南市○區○○路○段○○○巷道（下稱系爭巷道），因此被告楊登福與原告簽立系爭租賃契約時，特別約定「此合約必須成立條件為出入口控制門口出入始成立」，真意為「系爭租賃契約書成立之前提要件，係原告必須確保被告公司之人車得以通過系爭巷道通行至連外道路」，否則被告楊登福即無與原告簽立系爭租賃契約之實益。因此，前開約定為契約給付內容之一部分，但原告

01 未能確保系爭土地出入系爭巷道控制權，致被告金坤公司載
02 運鋼鐵之板車無法進出，公司無法營運，原告自有不完全給
03 付之債務不履行。

04 (二)被告有意遷讓，被告金坤公司人員後來已全部撤走，然因系
05 爭土地出入巷口遭惡意以活動圍籬影響大貨車進出，原告置
06 之不理，致大型機具及運輸車輛無法由巷口遷出，被告於租
07 賃第三年即已找人評估如何拆遷，並無占有之意圖，亦未取
08 得不當利益。原告於租期屆滿後，於106年10月6日透過其女
09 兒傳簡訊予被告楊登福，表示同意不再跟被告追討自租賃期
10 間屆滿後至拆除地上物止相當於租金之損失，只要被告將地
11 上物拆除或賣給原告即可等語。

12 (三)並聲明：

13 1.原告之訴駁回。

14 2.訴訟費用由原告負擔。

15 3.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 四、得心證之理由：

17 (一)返還系爭土地部分

18 1.原告主張臺南市○區○○段000、000、000地號土地為其所
19 有，其上坐落有附圖所示之地上物，該附圖所示地上物原為
20 訴外人謝○○所有，經被告楊登福與謝○○簽立工廠買賣合
21 約書，取得附圖所示地上物事實上處分權後，被告楊登福於
22 103年2月15日與原告簽立系爭租賃契約，承租系爭土地，約
23 定租金每年54萬元，租賃期間自103年2月15日起至106年2月
24 15日。又被告楊登福為被告金坤公司法定代理人，附圖所示
25 地上物係供被告金坤公司經營鋼材加工等業務使用，嗣上開
26 租期屆滿（即106年2月15日），並經原告以台南金華郵局77
27 號存證信函催告被告楊登福返還系爭土地，被告楊登福仍拒
28 絕遷讓，附圖所示地上物仍放置被告金坤公司生財器具等物
29 之事實，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、土地租賃
30 契約書、存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、工廠買賣
31 合約等件在卷可稽（見本院卷第17-39、105頁），復為被告

所不爭執，此部分事實，堪信真實。

- 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條前段定有明文。再按租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院69年台上字第4001號判例、75年台上字第801號判例可資參照）。又所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內。貸與人係經由借用人維持其對借用物之事實上管領力，為間接占有人，不失為現在占有人，借用人依其自己之使用目的而占有，則係直接占有人，並非貸與人之占有輔助人。另請求拆除房屋，應以對房屋有所有權或事實上處分權者為被告，請求返還所有物，則應以占有人為被告。經查，被告楊登福就附圖所示地上物有事實上處分權，其將該建物無償提供被告金坤公司占有使用，而附圖所示地上物坐落於系爭土地上，則被告金坤公司係屬系爭土地直接占有人，被告楊登福為間接占有人。又系爭租賃契約所約定之租賃期間已於106年3月9日屆滿，且原告於106年2月間亦以郵局存證信函向被告楊登福表明租期屆至後將不繼續出租之意思表示，是原告與被告楊登福租賃關係，業因租期屆滿而終止。惟被告楊登福、金坤公司於系爭租賃契約租期屆滿後，仍繼續占用系爭土地乙節，為被告所不爭執，則原告依上開規定，請求被告金坤公司自臺南市○區○○段○○○○○○○○號遷離並返還土地；及被告楊登福應將附圖所示A、B、C、D1、D2、E、F1、F2部分地上物拆除，並將系爭土地回復原狀返還原告，依法有據，自應准許。
- 3.次按出租人依民法第347條準用第354條之規定，亦負有物之瑕疵擔保責任，惟承租人於租約成立時，知租賃物有滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵者，依同法第355條第1項規定，出租人亦不負擔擔保之責。再者，承租人如發見有應由出租人負擔擔保責任之瑕疵時，依民法第347條準用第356條之規定，應即通知出租人，如承租人怠於通知者

，視為承認其所受領之物。經查，被告楊登福向謝順天買受坐落系爭土地之廠房，以供被告金坤公司經營鋼鐵加工業務之場所，基於營業需要，而有使用大型貨車載運鋼筋之必要。又系爭土地連結對外道路，可供大型貨車出入通行巷道，為系爭巷道，而緊鄰系爭巷道旁訴外人方○○所有土地上，有謝○○設置之電動柵欄之客觀事實，為兩造簽訂系爭租賃契約時，即為被告楊登福所知悉，業據被告自承在卷（見本院卷第220頁），由此可知，被告楊登福與原告簽立系爭租賃契約時，即知悉如使用大型貨車載運鋼筋，從系爭巷道進出廠房，依其現況，有另向方○○借貸或租用土地必要。又被告楊登福於簽立系爭租賃契約後，於103年年初，亦另行與方○○達成協議，簽立每張面額1萬元之支票12張予方○○，作為承租系爭巷道路口土地之對價，僅因嗣後雙方因租金給付方式發生爭執（方○○要求被告楊登福一年一次繳付12萬元），方○○拒絕被告使用大型貨車通行其私有土地，引發被告楊登福就系爭巷道通行乙事，對方○○聲請假處分等情，業據本院調取104年度裁全字第79號假處分卷宗核閱無訛，並為兩造所不爭執。被告楊登福於買受廠房及承租系爭土地時，即知悉如以大型貨車載運鋼筋，出入系爭巷道連外道路，需另向方○○租地通行，然被告楊登福並非經由原告向方○○要求提供通行土地，而係被告楊登福自行與方○○另訂租約，足證系爭租賃契約記載「此合約必須成立條件為出入口控制門口出入始成立」之約定，其真意應係被告楊登福如能取得方○○土地上電動柵欄控制權，始向原告承租系爭土地，至於通行方○○土地之方式，係以租賃或使用借貸何種法律方式，應由被告楊登福自行與方○○協議，原告並不負協力義務，揆諸前揭說明，原告就被告營業使用大型貨車難以通行系爭巷道之瑕疵，自不負擔擔保之責，被告辯稱原告未能使其使用對外通道，無法供被告金坤公司經營鋼鐵業使用，有不完全給付之債務不履行云云，要無可採。況被告亦不否認以系爭土地經營使用達二年有餘，嗣後因與方○○

○發生租金糾紛，故大型貨車難以通行巷道，足見原告已依系爭租賃契約交付合於契約約定使用收益之租賃物予被告，尚難以被告事後與方○○土地通行之糾紛，即認系爭土地有欠缺契約約定使用、收益之瑕疵存在，被告此部分所辯，亦非可採。

(二)原告向被告請求相當於租金之不當得利，有無理由？

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段亦有規定；而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例意旨參照）。
- 2.經查，原告與被告楊登福間之租賃關係於106年2月15日業已屆滿而終止，則被告楊登福、金坤公司於租賃關係終止後仍繼續占用系爭土地，乃無法律上之原因受有使用系爭土地之利益，並因而造成原告無法使用系爭土地之損害，依據上揭規定及判例意旨，原告自可請求被告返還相當於租金之不當得利。又原告與被告楊登福原約定之每年租金為54萬元，則按比例計算每月租金應為45,000元，原告請求被告金坤公司給付自106年2月16日起至遷讓日止，被告楊登福給付自106年2月16日起至拆除地上物，返還系爭土地之日止，按月給付45,000元，即屬有據。
- 3.再者，被告楊登福、金坤公司於無權占用期間，均對原告成立不當得利，而就不當得利金錢給付債務部分，因被告楊登福、金坤公司各自皆有使用系爭土地之全部，對於原告各負全部給付責任，是原告主張被告間為不真正連帶債務，要屬有據。
- 4.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息；

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
02 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段
03 、第203條亦有明文。本件原告請求相當於租金之不當得利
04 ，係屬無確定期限之債，原告並未催告被告為此部分給付，
05 亦未約定有利率，而係於本件起訴時始請求被告給付，則被
06 告於收受起訴狀繕本之日，始受催告之效力，故原告請求被
07 告楊登福、金坤公司自起訴狀繕本送達翌日即107年5月26日
08 起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，
09 應予准許，逾此範圍之請求，即非有據。

10 五、綜上所述，原告與被告楊登福間之租賃關係，既已因租期屆
11 滿而消滅，而被告楊登福、金坤公司迄今仍占用系爭土地，
12 則原告本於所有物及租賃物返還請求權之法律關係，請求(1)
13 被告金坤公司應自臺南市○區○○段○○○○○○○○號遷離，並
14 將土地返還原告；(2)被告楊登福應將附圖所示A、B、C、D1
15 、D2、E、F1、F2部分地上物拆除，並將土地回復原狀返還
16 原告；(3)被告金坤公司應自106年2月16日起至終止使用日止
17 ，按月給付原告45,000元，及自107年5月26日起至清償日止
18 ，按週年利率百分之5計算之利息。被告楊登福應自106年2
19 月16日起至拆除日止，按月給付原告45,000元，及自107年5
20 月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。上
21 開請求如其中一人已為給付，另一人於給付範圍內免給付義
22 務，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1、2、3項所示
23 ；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又本判決原告勝
24 訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易程序
25 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，
26 應依職權宣告假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即
27 失所依附，應併予駁回。

28 六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
29 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
30 負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗
31 訴者，應連帶負擔訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權

01 為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第85條第2項、第
02 87條第1項分別定有明文。查本件原告之請求雖有部分敗訴
03 ，然該敗訴部分係因利息起算日之計算方式，是本院認本件
04 之訴訟費用，仍應全部由被告共同負擔。

05 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
06 如主文。

07 中 華 民 國 108 年 2 月 27 日
08 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
09 法 官 田幸艷

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 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
13 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 108 年 3 月 8 日
16 書記官 周怡青