臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第442號

原　　告　吳紅明
訴訟代理人　楊隆源律師
複代理人　楊勝鈞
被　　告　立登工程有限公司
法定代理人　潘佩珊

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國109年8月17日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落新竹市○○段○○○○○號土地上，如新竹市地政事務所複丈日期民國108年9月27日土地複丈成果圖（下稱：附圖)所示編號C 部分，面積618.42平方公尺，及同段294-1地號土地上如附圖所示編號D部分，面積1362.64平方公尺之土石方清除騰空，並將上開土地返還予原告。

二、被告應自民國108 年9月1日起至清除前項土地上之土石方並騰空返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣叁萬捌仟肆佰捌拾壹元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣叁佰貳拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦或訴訟之終結者，不在此限；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255條第1項但書第2、3、7款、第256條分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，亦為民事訴訟法第262條第1項所明定。經查：

(一)本件原告起訴時，原以立登工程有限公司(下稱立登公司)

為被告，聲明請求：「1.被告應將坐落新竹市○○段○○○○○○號土地及新竹市○○段○○○○○○○號土地(以下段名均省略，合稱系爭土地)上之土石方清除，回復土地原狀，並將土地交還原告。2.被告應給付原告新臺幣(下同)346,329元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告應自民國108年5月1日起至第一項土地上之土石方清除完畢並交還土地之日止，按月給付原告38,481元。4.訴訟費用由被告負擔。5.第一、二項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於本院會同原告及新竹市地政事務所人員到場履勘測量，並囑託新竹市地政事務所繪製複丈成果圖(下稱：附圖，見本院卷第99頁)後，原告追加孫立綸為被告，並變更聲明為：「1.被告立登公司應將坐落40-3地號土地上如附圖所示C 部分，面積618.42平方公尺，及294-1地號土地上如附圖所示D部分，面積1,362.64平方公尺之土石方清除，並將上開部分土地返還原告。2.被告立登公司應自108 年9月1日起至第一項土地上之土石方清除完畢並交還土地之日止，按月給付原告38,481元。3.被告孫立綸應將坐落40-3地號土地上如附圖所示C部分，面積618.42平方公尺，及294-1地號土地上如附圖所示D 部分，面積1,362.64平方公尺之土石方清除，並將上開部分土地返還原告。4.被告孫立綸應自108 年9月1日起至第一項土地上之土石方清除完畢並交還土地之日止，按月給付原告38,481元。5.第一項至第四項，如其中一被告已為履行或給付，他被告在該履行或給付範圍內，免為履行或給付之義務。6.訴訟費用由被告負擔。7.第一項、第三項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。」，有原告民事追加起訴狀在卷可稽(見本院卷第119、121頁)。核原告上開聲明之變更，係因測量被告占用土地面積後，所為之補充及更正事實上陳述，且因原告查明被告係積欠自107 年9月1日起之租金，及被告於本件訴訟進行期間清償108年8月31日以前所積欠之租金與不當得利

金額461,772 元，原告乃減縮請求被告給付之金額，請求基礎事實仍屬同一，復不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，自應准許。

(二)原告於109年8月17日以書狀撤回對於被告孫立綸之起訴，此有原告民事部分撤回狀附卷可參（見本院卷第193頁），而被告孫立綸於原告撤回對其起訴前，尚未為本案之言詞辯論，參之首揭規定，原告之撤回行為，自毋庸得其等同意即生效力，附此敘明。

二、另按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決。當事人之不到場，可認為係因天災或其他正當理由者，法院應以裁定駁回前條聲請，並延展辯論期日，民事訴訟法第385條第1 項前段、第386條第2 款定有明文。又按審判長以職權所定之言詞辯論期日，非有重大理由法院不得變更或延展之，故當事人已受合法之通知後，雖聲請延展期日，然未經法院裁定准許前，仍須於原定日期到場，否則即為遲誤，法院自得許到場之當事人一造辯論而為判決。是當事人或訴訟代理人因請假不能於言詞辯論期日到場者，如無可認為有不能委任訴訟代理人或複代理人到場之情形，即非屬不可避之事故，非民事訴訟法第386條第2項所謂因正當理由而不到場(最高法院94 年度台上字第1300 號判決意旨參照)。本件被告立登公司之法定代理人潘佩珊前具狀請假，表示其於108年9月前往馬來西亞探親，嗣因新型冠狀病毒肺炎疫情關係，馬來西亞境內斷航，並規定外國人出境後不得再行入境，為照顧其於馬來西亞求學之子女，其無法返臺而不克到場。惟本院前函請臺灣高等法院囑託我國駐馬來西亞代表處查詢馬來西亞境內有無我國國民因受新型冠狀病毒肺炎影響而遭限制出境，及得否由該國搭機返臺等情，經我國駐馬來西亞代表處於109年6月17日以馬來字第10911103830 號函覆略以：「…因新冠肺炎影響，馬來西亞政府自109 年3月18日起實施行動管制迄今，經查：㈠若未遭馬國政府限制出境，且未罹患新冠肺炎者，在上述

行動管制期間，我國國民得持合法有效中華民國護照離境返臺；另本處迄今尚未查悉有我國國民因受新冠肺炎影響遭限制出境之案例。㈡上述期間馬來西亞航空、亞洲航空均暫時取消臺馬航線，僅長榮航空、中華航空等國籍航空公司，維持不定期航班。」等語，此有臺灣高等法院109年6月19日院彥文實字第1090003683號函附上開函文在卷可稽（見本院卷第177頁），是潘佩珊所稱無法自馬來西亞返臺云云，洵不足採，自難認其不到場具備正當理由，又參以潘佩珊於臺灣新竹地方檢察署108年度偵字第9904 號違反都市計畫法案件偵查時陳稱其僅為被告立登公司掛名之負責人，該公司實際負責人為其大伯即訴外人孫立綸等語，此有臺灣新竹地方檢察署檢察官不起訴處分書附卷可參(見本院卷第133至134頁)，足見其並無不能委任嫻熟被告公司業務之人擔任訴訟代理人到場之情形，揆諸上開說明，難認被告立登公司之法定代理人潘佩珊未於言詞辯論期日到場係有正當理由，據此，被告立登公司經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告為系爭40-3、294-1 地號土地之所有權人。被告於89年間，向原告承租上開土地供其經營之「長興土石方資源堆置場」堆置土石資源之用，兩造並訂有土地租賃契約書。上開租賃契約為定期契約，每隔一段時間即重新續約，最後一次續約租期自103 年5月1日起至108年4月30日止，每月租金為38,481元。嗣被告經營之長興土石方資源堆置場因在系爭土地大量堆置與農業經營無關或妨礙耕作之土石方未清除，經新竹市政府於107年7月19日廢止該堆置場之營運展期，系爭租賃契約亦於108年4月30日租期屆滿，惟被告仍占用40-3地號如附圖所示編號C 部分618.42平方公尺、294-1地號如附圖所示編號D部分1,362.64平方公尺

之土地，被告自應依兩造租賃契約第6條約定，將系爭土地上之土石方全部清除，並將上開土地遷空返還予原告。

(二)被告於前開租賃契約108年4月30日租期屆滿後，仍繼續占有原告系爭土地，自屬無權占用，原告自得依民法第 767條第1項之物上請求權規定，請求排除侵害，即被告應將堆置於系爭土地上之土石方全部清除，並將上開土地返還予原告。另因被告於系爭租賃契約屆期後，繼續占有使用上開土地，自然獲有相當於租金之不當得利。茲因被告已於108 年10月15日給付108年8月31日前所積欠之租金及相當於租金之不當得利予原告，故原告自得依不當得利之法律關係，請求被告自108年9月1 日起至將上開土地上之土石方清除，並將土地遷空返還原告之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利38,481元。

(三)為此聲明：

1、被告應將坐落系爭40-3地號土地上如附圖所示C部分(面積618.42平方公尺)，及294-1地號土地上如附圖所示D部分(面積1,362.64平方公尺)之土石方清除，並將上開部分土地返還予原告。

2、被告應自108年9月1 日起至清除第一項所示土地上之土石方並交還上開土地之日止，按月給付原告38,481元。

3、訴訟費用由被告負擔。

4、第一項之請求，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張之上開事實，業據其提出土地登記第一類謄本、經濟部公司資料查詢、土地租賃契約書 、新竹市政府107年7月24日府產農字第1070113479 號、107年8月29日府產農字第1070130998號函、原告帳戶存款歷史交易明細查詢及照片等件為證(詳本院卷第15至33頁、第61至71頁、第87至95頁)，並經本院囑託新竹市地政事務所派員會同本院

及原告至現場履勘測量無訛，有勘驗測量筆錄及新竹市地政事務所繪製之土地複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第77至83頁、第99頁），而被告經合法通知，迄未到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告上開主張為真實。

(二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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450條第1項、第455條、第767條第1項前段定有明文。第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條前段定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。如上所述，兩造間之租賃契約於108年4月30日因租期屆滿而消滅，則原告依上開規定請求被告將系爭土地如附圖編號C、D部分上之土石方清除後返還原告，自屬有據。又被告於系爭租約消滅後仍占有使用系爭土地，顯受有相當於每月38,481元租金之不當得利。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告自108年9月1日起至系爭土地返還之日止，按月給付38,481元，亦應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條及系爭租賃契約之約定，請求被告清除占用系爭土地之土石方，並返還占用之土地予原告，暨自108年9月1日起至系爭土地返還予原告之日止，按月給付原告38,481元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項、第2項所示。

五、假執行之宣告：

原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許如主文第4項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　　官　王佳惠

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

書　記　官　黃伊婕