臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第416號

原　　告　趙令鏘
　　趙卿伯
　　楊雅慧
共　　同
訴訟代理人　張世興律師
被　　告　順麟印染股份有限公司
法定代理人　張良旭
訴訟代理人　吳天銘

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國109年1月13日辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應自坐落桃園市○○區○○段○○○○○號及二二二八地號土地內遷出，被告應將坐落前開二二一九地號土地如附圖所示面積二○三○點八二平方公尺之工廠廠房，及坐落前開二二二八地號土地如附圖所示面積四五一點八八平方公尺之工廠廠房等地上物拆除，並將前開土地返還予原告。

被告應自民國一○六年十一月一日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣玖萬貳仟伍佰柒拾元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹仟捌佰參拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣參萬零捌佰元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

桃園市○○區○○段○○○○○號及2228地號土地（下稱系爭土地）為原告3人所共有，訴外人楊趙秀麗即原告楊雅慧之母親，經原告楊雅慧同意後成為出租人，被告向原告趙令鏘、趙卿伯、訴外人楊趙秀麗承租系爭土地，租期自106年1月1日起至111年12月31日止共5年，租金每坪新臺幣（下同

）110 元，每月租金92,570元，詎被告自106 年9 月起積欠租金未付，依系爭土地租賃契約書（下稱系爭契約書）第2 條約定，超過2 個月租金未付即視為租期全部到期，出租人即原告得免催告收回系爭土地，則被告自106 年11月1 日起無權占有系爭土地。為此，爰依民法第767 、179 、184 條及系爭契約書規定提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應將坐落前開2219地號土地如附圖所示面積2030.82 平方公尺之工廠廠房，及坐落前開2228地號土地如附圖所示面積451.88平方公尺之工廠廠房等地上物拆除，並將前開土地騰空返還予原告，被告應自民國106 年11月1 日起至返還土地之日止，按月給付原告92,570元。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告於107 年1 月經營不擅跳票後，委請律師開立債權會議，原告收受開會通知後，參與會議，並同意讓被告續租系爭土地，使被告繼續營運以返還利潤予原告，第三人暨被告之債權人聖諄實業有限公司並於107 年5 月29日開立付款人為臺灣土地銀行北中壢分行60萬元支票（支票號碼：WYAA0000000 ）予原告，詎原告反悔並告知其土地部分不再續約出租，除非被告將2219地號土地上建物所有權移轉至原告名下。然因尚需與執行處協商，雙方協議未果，原告爰於108 年1 月21日擬租賃合約，此合約第3 項第5 點涉及需與執行處溝通事項，故無法依照原告上開要求，並告知原告需待執行處拍賣完成，執行優先承買權後再行移轉予原告等語，資以抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、原告主張系爭土地為原告3 人共有，被告向原告趙令鏘、趙卿伯、訴外人楊趙秀麗承租系爭土地，租期自106 年1 月1 日起至111 年12月31日止共5 年，被告自106 年9 月起積欠租金未付，於106 年11月1 日租期屆滿，為被告所不爭執，應堪信為真實。

四、本件之爭點厥為：原告是否有同意續租系爭土地給被告？

五、得心證之理由：

㈠按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。被告抗辯有與原告達成繼續租賃系爭土地之合意等語，並提出租賃契約為證（本院卷第59頁），然原告否認有與被告達成繼續出租系爭土地之合意等語。經查，該租賃契約並未有兩造簽名，難認為真正，縱兩造曾經就系爭土地協議應如何處理，但在正式簽約前，難認兩造就系爭土地繼續租賃乙事有達成合意。

㈡被告抗辯原告曾出席債權人會議，並同意繼續租賃等語，為原告所否認。經查，被告雖曾提出債權人名單上（本院卷107至111頁），其上雖列有原告等人，但並未有債權人會議當時之簽到紀錄，難以證明原告確有出席債權人會議。縱原告有出席債權人會議，觀諸該會議紀錄內容（本院卷第115至118頁），亦未記載原告有同意繼續出租系爭土地之內容，被告抗辯原告同意繼續出租系爭土地等語，並不可採。

㈢被告復提出發票人為聖諄實業有限公司、票面金額60萬元支票、支票號碼WYAA0000000、發票日107年5月29日（下稱系爭支票）影本（本院卷第117頁），抗辯系爭支票係用於支付原告系爭土地租金，原告收受系爭支票，已繼續成立租賃契約等語，然查，系爭支票並未有受款人記載，且系爭支票向銀行提示時，簽名領取金額之「趙祐翎」（見本院卷第137頁），與原告間有何關係，被告亦未能舉證證明，系爭支票究為何目的開立與原告又有何關連性，均無證據可資認定，且租賃系爭土地為被告公司繼續經營之重要前提，為何租金支出不是由被告公司支票支付，且相關帳冊記錄又為何

均無法提出？為何系爭支票不是由原告直接簽收？系爭支票票面金額60萬元與系爭土地每月租金92,570元有何關連性？均未見被告舉證說明，難認系爭支票與系爭土地租賃有何關連，被告抗辯並不可採。

㈣從而，被告抗辯與原告間就系爭土地已繼續租賃之情，並不可採。

㈤綜上，被告以上開理由主張占有系爭土地係有正當權源，均非可採，是以，原告主張被告無權占用系爭土地，應可採認，原告依民法第767 條第1 項之規定，請求被告自系爭土地遷出，並將坐落前開2219地號土地如附圖所示面積2030點82平方公尺之工廠廠房，及坐落前開2228地號土地如附圖所示面積451 點88平方公尺之工廠廠房等地上物拆除，並將前開土地返還予原告，自屬有據。

㈥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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條前段、第181 條分別定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；民法第184 條第1 項前段定有明文。又就他人之物為使用收益，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權利，自應成立侵權行為，而負損害賠償之責任（最高法院79年度台上字第253 號判決意旨參照）。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，乃為社會通常觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，故應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年台上字第1695號、106 年度台上字第461 號判決意旨參照）。故無權占有他人之土地，已使土地所有權人受有不能使用收益之損害，則土地所有人依侵權行為規定可得請求賠償之金額，自亦得以使用收益土地之對價即相當租金之損害認定之。

㈦本件兩造間曾就系爭土地以每月92,570元為租金額，以此金

額計算不當得利或損害賠償應屬合理，被告既於106 年11月1 日租約到期後，無權占有系爭土地，自應按月給付至返還土地日止相當於租金92,570元之不當得利或損害賠償給原告。

六、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求被告應自系爭土地遷出，並將坐落前開2219地號土地如附圖所示面積2030.82 平方公尺之工廠廠房，及坐落前開2228地號土地如附圖所示面積451.88平方公尺之工廠廠房等地上物拆除，並將前開土地騰空返還予原告，另依侵權行為、不當得利之法律關係請求被告應自民國106 年11月1 日起至返還土地之日止，按月給付原告92,570元，為有理由，應予准許。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、被告雖聲請傳喚證人黃明元，然通知書早於108 年11月13日合法送達，證人黃明元於109 年1 月13日庭期卻未事先請假，於開庭當日才委由被告訴訟代理人告知本院證人黃明元因洗腎關係無法到庭，若證人需洗腎為固定行程，本可於收受通知時事先向法院請假或向醫院變更洗腎時間，然證人捨此不為，突於開庭時才委由被告訴訟代理人當庭陳明此事，難認有何不到庭之正當事由，顯有延滯訴訟之意。且證人黃明元亦為被告公司關係人員，其證詞憑信性不高，本院認已無調查之必要，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　15　　日

民事第五庭　　法　　官　　黃致毅

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　　2　　月　　15　　日

書記官　謝宛橙