

臺灣雲林地方法院民事判決

108年度重訴字第70號

原告 李自雲

訴訟代理人 蘇書峰律師

被告 俊和瀝青股份有限公司

法定代理人 程俊銘

訴訟代理人 高進根律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國108年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段○○○號土地全部之地上物清除，並將土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟元，及自民國一〇八年十月十八日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一〇八年十月一日起，至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾伍萬陸仟柒佰陸拾元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣伍佰肆拾捌萬壹仟元供擔保後，得假執行。被告如以新臺幣壹仟陸佰肆拾肆萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實

甲、原告方面：

壹、聲明：

一、被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段○○○號土地全部（下稱系爭土地）之地上物清除，並將土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）88,740元，及自起訴狀繕本送達之翌日即民國108年10月18日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自108年10月1日起，至返還系爭土地之日止，按月給付原告29,580元。

01 四、訴訟費用由被告負擔。

02 五、願供擔保，請准宣告假執行。

03 貳、陳述：

04 一、系爭土地為原告所有，被告向原告承租系爭土地，兩造於¹⁰
05 5年7月¹⁶日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），租期
06 自¹⁰⁵年7月¹日起至¹⁰⁸年6月³⁰日止，為期三年，每年
07 租金¹⁸⁰⁰⁰⁰元，並於系爭租約第⁶條約定租約期滿，承租人
08 應將地上物拆除及清理雜物，將土地返還出租人，嗣原告於
09 租約屆滿前之¹⁰⁸年5月¹³日寄發褒忠郵局第¹⁶號存證信函
10 （下稱系爭第¹⁶號存證信函）通知被告表示期滿不續租，被
11 告雖於¹⁰⁸年6月³日以西螺郵局第¹⁷⁰號存證信函（下稱
12 系爭第¹⁷⁰號存證信函）表示願再續租，惟原告不同意續租
13 ，如今租期屆滿，被告仍占用系爭土地，又未將地上物清除
14 ，拒絕返還土地，爰依系爭租約第⁶條、民法第⁴⁵⁵條規定
15 提起本件訴訟，請求被告拆除地上物，將土地返還原告。

16 二、原告無權占用系爭土地之不當得利部分：

17 租約已於¹⁰⁸年6月³⁰日屆滿，原告又不同意續租，被告占
18 用系爭土地，自屬無權占用，而受有利益，致原告受有損害
19 ，依民法第¹⁷⁹條規定，應返還不當利得。按土地法第⁹⁷條
20 第¹項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
21 物申報總價年息百分之¹⁰為限，自得以此做為請求返還不當
22 得利之標準，而系爭土地申報地價為每平方公尺¹³⁶⁰元，故
23 被告每月受有相當於租金之利益^{29,580}元（計算式：²⁶¹⁰平
24 方公尺×¹³⁶⁰元×年息¹⁰%÷¹²月=^{29,580}元/月）。
25 系爭土地租約於¹⁰⁸年6月³⁰日期滿，被告仍繼續占用土地
26 ，故請求被告返還自¹⁰⁸年7月¹日起至¹⁰⁸年9月³⁰日止
27 共³個月之占用利益^{88,740}元（計算式：^{29,580}元×³月=
28 ^{88,740}元），且被告應自¹⁰⁸年¹⁰月¹日起，至返還系爭土
29 地之日止，每月給付^{29,580}元相當於租金之不當得利。

30 乙、被告方面：

31 壹、聲明：

01 一、原告之訴駁回。

02 二、訴訟費用由原告負擔。

03 三、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

04 貳、陳述：

05 一、對兩造有簽訂系爭租約、租賃期間已屆滿，及原告於租期屆
06 滿前曾以系爭第¹⁶號存證信函表示不再續租，又系爭土地現
07 仍為被告所占用等情，均不爭執。

08 二、被告占用系爭土地之不當得利計算標準，應以兩造租賃關係
09 存續期間之租金數額為準，始為適當。

10 三、被告承租系爭土地經營瀝青工廠，在其上興建廠房、設置機
11 器，投注成本甚鉅，雖租期已屆滿，但被告實有意願續租，
12 也願積極與原告洽談續租。

13 理 由

14 壹、返還土地部分：

15 一、原告主張被告向其承租系爭土地，兩造於¹⁰⁵年⁷月¹⁶日簽
16 訂系爭租約，租賃期間自¹⁰⁵年⁷月¹日起至¹⁰⁸年⁶月³⁰
17 日止，原告租期屆滿前以系爭第¹⁶號存證信函通知被告不續
18 租，現租賃期間已屆滿等情，業據原告提出系爭土地登記第
19 一類謄本、土地租賃契約書為證（見本院卷第¹⁹頁、第²³頁
20 至第²⁵頁、第²⁷頁），被告於言詞辯論期日亦當庭表示不爭
21 執，故原告主張之上開事實，可認屬實。

22 二、租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人
23 於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第⁴⁵⁰第¹項、第
24 ⁴⁵⁵條前段分別定有明文，又系爭契約第⁶條約定「本約期
25 滿或中途乙方（按即被告）不承租，地上建物應由乙方負責
26 全部拆除，其他雜物應清理完善。．．．」，被告承租系爭
27 土地，租賃期限已屆滿，又無不定期限繼續租約之情形，故
28 兩造間之租賃關係因租賃期間屆滿而消滅，依上開民法規定
29 及契約之約定被告即負有返還租賃物之義務，且系爭土地現
30 為被告占用中，亦為被告所不爭執，從而，原告以系爭土地
31 租賃關係消滅，請求被告應將系爭土地之地上物拆除，並將

土地返還原告，為有理由，應予准許。

貳、不當得利部分：

一、系爭土地租賃契約已消滅，則兩造間即無租賃關係存在，被告無正當權源占用系爭土地，自屬無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告請求被告返還所受利益，應屬有據。

二、無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人其所受利益依其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條但書分別定有明文。而無權占用他人之土地者，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號判例參照）。此項租金數額仍應斟酌基地位置、工商繁榮程度、占用人利用土地經濟價值等因素定之，非必達申報地價年息百分之¹⁰之最高額。

三、本院審酌兩造間本有租賃關係存在，雖因租約屆滿而租賃關係消滅，被告占有使用系爭土地之利益，依前揭判例所示，應認即是與原來之租金相當。兩造約定租賃關係存續期間，每年之租金額為¹⁸⁰⁰⁰⁰元，即是每月為^{15,000}元。（計算式： $180000 \text{元} \div 12 \text{月} = 15,000 \text{元} / \text{月}$ ）。

四、系爭土地¹⁰⁷年度申報地價為每平方公尺¹³⁶⁰元，有系爭土地第一類謄本在卷可稽（見本院卷第¹⁹頁），若以上開土地申報地價總價年息百分之⁵計算，其租金數額為^{14,790}元（計算式： $1360 \text{元} / \text{平方公尺} \times 2610 \text{平方公尺} \times 5 \% \div 12 \text{月} = 14,790 \text{元} / \text{月}$ ），此與兩造原約定每月租金^{15,000}元相當，且未超過土地法所規定之最高限額，應屬適當。從而，被告占用系爭土地受有利益，而原告受有損害，應以兩造原約定之租金額每月^{15,000}元被告繼續占用系爭土地不當得利損害金之計算標準。

五、承上，被告無權占用系爭土地，原告請求其返還¹⁰⁸年⁷月¹日起至¹⁰⁸年⁹月³⁰日止共³個月所受相當於租金之不當得利，在^{45,000}元（計算式： $15,000 \text{元} \times 3 \text{月} = 45,000 \text{元}$ ）。

之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍，則不應准許。
原告併請求自¹⁰⁸年¹⁰月¹日起，至被告返還系爭土地為止，
按月給付之不當得利金額，亦應以^{15,000}元為準，超過部
分，不予准許。

卅、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
訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力（民法第²²⁹條第²
項）。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（同法第²³³條第¹項前段）。應
付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
率為百分之⁵（同法第²⁰³條）。本件原告請求相當於租金
之不當得利（即自¹⁰⁸年⁷月¹日起至¹⁰⁸年⁹月³⁰日止已
發生之部分），經本院准許部分，未有約定之期限，則原告
請求自起訴狀繕本送達翌日即¹⁰⁸年¹⁰月¹⁸日起，至清償日
止，依年利率^{5%}加計遲延利息，符合前揭規定，併予准許。

肆、綜上所述，原告依系爭租約、民法第⁴⁵⁵條所定，請求被告
拆除地上物並返還系爭土地，及依民法第¹⁷⁹條不當得利之
法律關係，請求被告給付^{45,000}元及自¹⁰⁸年¹⁰月¹⁸日起按
年息百分之⁵計算之利息，暨自¹⁰⁸年¹⁰月¹日起，至交還
系爭土地之日止，按月給付原告^{15,000}元，均為有理由，應
予准許。其請求返還之不當得利金額超過上開範圍部分，不
予准許。

伍、兩造均陳明願供擔保分別聲請宣告假執行或免為假執行，就
原告勝訴部分，經核均與規定相符，爰依民事訴訟法第³⁹⁰
條第²項、第³⁹²條第²項規定，各酌定相當擔保金額准許
之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁
回。

陸、兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認與本件判決之結果無
影響，爰不一一論述。

柒、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，併依
民事訴訟法第³⁹⁰條第²項、第³⁹²條第²項、第⁷⁹條判決

01 如主文。

02 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

03 民事第一庭 法 官 邱瑞裕

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

08 書記官 李松坤