

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第184號

上訴人 宏渝企業有限公司
兼法定代理人 張坤德
人
共 同
訴訟代理人 林瓊嘉律師
複代理人 李怡昕律師
被上訴人 逞興實業股份有限公司
法定代理人 李水龍
被上訴人 李柱
共 同

訴訟代理人 陳昭全律師
複代理人 廖姿語

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年6月24日臺灣彰化地方法院109年度重訴字第17號第一審判決提起上訴，本院於110年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回【原判決主文第一項更正為：上訴人宏渝企業有限公司應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○ ○號土地上，如附圖二即彰化縣二林地政事務所109年11月20日土地複丈成果圖所示編號880（B）部分、面積112.80平方公尺之鐵皮屋拆除。第二項更正為：上訴人宏渝企業有限公司應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○ ○號土地、面積5,415.20平方公尺土地全部，及同段875地號土地如附圖二即彰化縣二林地政事務所109年11月20日土地複丈成果圖所示編號875（B）、面積94.67平方公尺土地部分，騰空遷讓返還被上訴人】。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查

被上訴人於原審起訴請求上訴人宏渝企業有限公司（下稱宏渝公司）拆屋還地部分，原聲明求為：一、宏渝公司應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭67-90地號土地）上，如原審判決附圖即彰化縣二林地政事務所109年5月5日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示，編號67-90（B）部分、面積109平方公尺之鐵皮屋拆除。二、宏渝公司應將坐落系爭67-90地號土地、面積5,208平方公尺土地全部，及同段36-8地號如附圖一所示編號36-8（B）、面積91平方公尺土地部分，騰空遷讓返還被上訴人。經原審判命宏渝公司給付後，宏渝公司不服，提起本件上訴。嗣於第二審程序，經本院囑託二林地政事務所依據重測後地籍圖更正而繪製如附圖二即彰化縣二林地政事務所109年11月20日土地複丈成果圖（下稱附圖二）後，被上訴人則更易聲明為：一、宏渝公司應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地（重測前地號為：王功段67-90地號，下稱系爭新漢寶段880地號土地）上，如附圖二所示編號880（B）部分、面積112.80平方公尺之鐵皮屋拆除。二、宏渝公司應將坐落系爭新漢寶段880地號土地、面積5,415.20平方公尺土地全部，及同段875地號（重測前地號為：王功段36-8地號，下稱系爭新漢寶段875地號土地）如附圖二所示編號875（B）、面積94.67平方公尺土地部分，騰空遷讓返還被上訴人（見本院卷第153至157頁），核屬不變更訴訟標的，而補充及更正事實上及法律上之陳述，依上揭說明，非屬訴之追加，自應允許，合先敘明。

貳、訴訟要旨：

一、被上訴人起訴主張：被上訴人逞興實業股份有限公司（下稱逞興公司）為系爭新漢寶段880地號土地之所有權人，被上訴人李柱則為同段875地號土地之共有人。宏渝公司自民國99年2月22日起，即向被上訴人承租系爭新漢寶段880地號土地全部及系爭新漢寶段875地號土地如附圖二所示編號875（B）部分土地（以下合稱系爭2筆土地），且未經被上

01 訴人同意於系爭新漢寶段880地號土地上興建如附圖二所示
02 編號880（B）部分之鐵皮屋。嗣宏渝公司與被上訴人於10
03 8年2月25日簽訂最新一期之土地租用契約書（下稱系爭租
04 約），約定由被上訴人將系爭2筆土地再出租予宏渝公司，
05 租期自108年2月22日起至109年2月21日止，租金為每月
06 新臺幣（下同）10萬元，應按月於每月22日前繳納，並由上
07 訴人張坤德擔任系爭租約之連帶保證人。詎宏渝公司自108
08 年2月22日起至同年10月21日止，僅繳納租金計17萬元，總
09 計積欠租金達63萬元，被上訴人乃委請律師於108年10月30
10 日寄發存證信函，催告上訴人2人於7日內繳清上開積欠之
11 租金，如逾期仍未繳交，即以該存證信函逕為終止系爭租約
12 之意思表示，不另通知，而該存證信函已於108年10月31日
13 送達上訴人2人，惟宏渝公司仍未為給付，系爭租賃關係業
14 已消滅，且系爭租約租期亦已於109年2月21日屆滿，被上
15 訴人自得依系爭租約第11條、第18條第1項、民法第455條
16 及第767條規定（請求法院擇一為有利判決），請求宏渝公
17 司將上開鐵皮屋拆除，並返還系爭2筆土地。又系爭租約關
18 係既已消滅，宏渝公司仍繼續使用系爭2筆土地，乃屬無權
19 占有，致被上訴人每月受有相當租金10萬元之損害，故併依
20 民法第179條規定及連帶保證之法律關係，請求上訴人2人
21 自109年2月22日起，至返還系爭2筆土地之日止，按月連
22 帶給付被上訴人相當租金之不當得利10萬元等語。並聲明：
23 （一）宏渝公司應將坐落系爭新漢寶段880地號土地上，如附圖
24 二所示編號880（B）部分、面積112.80平方公尺之鐵皮屋
25 拆除。（二）宏渝公司應將坐落系爭新漢寶段880地號土地、面
26 積5,415.20平方公尺土地全部，及同段875地號如附圖二所
27 示編號875（B）、面積94.67平方公尺土地部分，騰空遷
28 讓返還被上訴人。（三）上訴人2人應自109年2月22日起至返
29 還前項土地之日止，按月連帶給付被上訴人10萬元。（四）前開
30 第3項聲明，願供擔保請准宣告假執行。於本院答辯聲明：
31 上訴駁回。

01 二、上訴人辯稱：宏渝公司係因未申請執照及廢棄物再利用許可
02 資，資金周轉不及而無法給付租金，但宏渝公司近日開始營運
03 廢棄物再利用許可，目前營運順利，預期可逐漸清償積欠之
04 租金，且系爭2筆土地上現堆置大量廢棄物，如返還系爭2
05 筆土地即須重新申請環保許可證，曠日廢時，造成上訴人經
06 濟負擔，對被上訴人亦屬經濟上不利，希望兩造可以溝通達
07 成調解等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。於本院上訴聲明
08 ：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人第一審之訴駁回。

09 參、得心證之理由：

10 一、被上訴人主張之上開事實，業據其提出土地登記謄本、公證
11 書、土地租用契約書、存證信函及收件回執等件為證（見原
12 審卷第21至63頁），並經原審會同二林地政事務所測量員勘
13 測屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即附圖一、二）
14 在卷可稽（見原審卷第97至101頁、本院卷第135頁），且
15 為上訴人所不爭執，堪信為真實。

16 二、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
17 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
18 止租約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第
19 440條第1項、第455條分別定有明文。查宏渝公司向被上
20 訴人承租系爭2筆土地作為廢棄物堆置及營運使用（見原審
21 卷第77至81頁），惟自108年2月22日起至同年10月21日止
22 共積欠系爭租約之租金63萬元未為給付，經被上訴人委請
23 律師於108年10月30日寄發存證信函，催告上訴人2人於7
24 日內繳清上開欠租，如逾期仍未繳交，即以該存證信函逕為
25 終止系爭租約之意思表示，不另通知，而該存證信函已於10
26 8年10月31日送達上訴人2人，惟宏渝公司仍未為給付，則
27 系爭租約自已於108年11月8日發生終止之效力。從而，被
28 上訴人依民法第455條規定，請求宏渝公司將坐落系爭新漢
29 寶段880地號土地上，如附圖二所示編號880（B）部分、
30 面積112.80平方公尺之鐵皮屋拆除，並將坐落系爭新漢寶段
31 880地號土地、面積5,415.20平方公尺土地全部，及同段87

01 5 地號如附圖二所示編號875 (B)、面積94.67平方公尺
02 土地部分，騰空遷讓返還被上訴人，自屬有據，應予准許。
03 三、另按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
05 9條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求之範
06 圍，應以對方所受之利益為度。系爭租約既已於108年11月
07 8日經被上訴人合法終止，宏渝公司即已失其合法占用系爭
08 2筆土地之正當權源，其仍占有使用系爭2筆土地，核係無
09 權占用，致被上訴人無法使用收益，則依社會通常觀念，宏
10 渝公司獲有相當於租金之不當得利，並因此致被上訴人受有
11 無法使用收益（收回再出租）系爭2筆土地之損害，而張坤
12 德為系爭租約之連帶保證人，則被上訴人依民法第179條規
13 定及連帶保證之法律關係，請求上訴人2人自109年2月22
14 日起至宏渝公司遷讓返還系爭2筆土地之日止，按月連帶給
15 付10萬元，核屬有據，亦應准許。

16 四、被上訴人就請求宏渝公司拆屋還地部分，係依系爭租約第11
17 條、第18條第1項、民法第455條及第767條規定，為同一
18 聲明之請求，並請求法院擇一為其勝訴之判決。茲本院既已
19 依其主張之民法第455條規定准許其聲明所為之請求，即依
20 法無庸再就其主張之系爭租約第11條、第18條第1項及第76
21 7條規定為審究，附此敘明。

22 五、綜上所述，被上訴人依民法第455條規定及第179條規定，
23 請求宏渝公司應將坐落系爭新漢寶段880地號土地上，如附
24 圖二所示編號880 (B)部分、面積112.80平方公尺之鐵皮
25 屋拆除，並應將坐落系爭新漢寶段880地號土地、面積5,41
26 5.20平方公尺土地全部，及同段875地號如附圖二所示編號
27 875 (B)、面積94.67平方公尺土地部分，騰空遷讓返還
28 被上訴人，暨請求上訴人2人自109年2月22日起至返還系
29 爭2筆土地之日止，按月連帶給付被上訴人10萬元，均有理
30 由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，及附條件為被
31 上訴人准假執行之宣告，就拆屋還地部分之理由雖有不同，

01 結論仍無不合，應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予
02 廢棄改判，為無理由，應予駁回。惟本件拆屋還地部分，既
03 經被上訴人依附圖二為首開更正，本院爰據以諭知原判決主
04 文第一、二項應更正如本判決主文第一項所示。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
06 判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日

09 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

10 法官 莊嘉蕙

11 法官 劉惠娟

12 正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
14 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
15 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

16 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
17 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
18 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
19 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

20 書記官 許美惠

21 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日