臺灣高等法院臺南分院民事判決

107年度上字第252號

上　訴　人　呂美娜
訴訟代理人　王正宏律師
　　楊雨錚律師
被上訴人　宏昱建設開發股份有限公司
法定代理人　黃鈴舒
訴訟代理人　簡涵茹律師

上列當事人間請求給付賠償金事件，上訴人對於中華民國107年8月31日臺灣臺南地方法院105年度訴字第1680號第一審判決提起上訴，本院於108年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：被上訴人於民國103年7月22日，承租上訴人所有坐落台南市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），其中與同地段97地號土地相鄰之約1.2公尺寬、縱深約50公尺，面積約18坪，作為工作空間之用，靠同段97-10號地鄰館前一路面寬約37公尺縱深35公尺面積約400坪，作為設置房屋銷售接待中心使用，約定每坪租金每月新臺幣（下同）250元，租期均自103年8月1日起至104年7月31日，嗣延長至105年1月31日。被上訴人於租賃期間逾越承租範圍擴張使用範圍達71坪（超過53坪），作為建屋之工作空間使用，並於其上堆置雜物、挖土成坑及任意排放廢水等情形，上訴人曾於104年10月26日寄發存證信函，要求架設圍籬及鐵絲網停止排放廢水等，未獲被上訴人回應，於租賃契約屆至後，上訴人多次要求被上訴人將土地上之雜物清空，完成土壤檢測及將四周原基地水泥柱圍籬及鐵絲刺網復原，被上訴人均藉故推拖。租約於105年1月31日到期後迄今，迄未交還，依契約之約定，被上訴人應於交還土地前取得系爭土地之土壤檢測報告，且四周基地水泥柱圍籬應復原，被上訴人均

未履行，自105年1月31日起計算至105年9月4日，延期歸還共7個月又4天，就18坪部分，每月租金4500元，按約定之3倍租金計算，則賠償金為每月9萬6300元，就400坪部分，每月租金為10萬元，按3倍租金之賠償金，被上訴人應賠償214萬元，二部分合計共223萬6300元，經以被上訴人交付之押租金20萬9千元扣抵後，被上訴人尚應給付202萬7300元。又因被上訴人迄今仍尚未返還系爭土地，自105年9月5日起至返還系爭土地之日止，按月應賠償以3倍租金計算之31萬3500元，就被上訴人自103年8月1日起至105年1月31日止共18個月，被上訴人超過範圍使用之53坪部分，以每坪租金250元之3倍計算賠償金共為71萬5500元，合計被上訴人應賠償274萬2800元。爰依契約之約定，請求被上訴人如數給付，並加計自105年10月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自105年9月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付31萬3500元等語。

二、被上訴人則以：被上訴人於104年12月中旬，即與上訴人長期合作之訴外人葉瑞明洽談交還系爭土地之時間，經葉瑞明告知上訴人已安排出國，並轉達交還土地日期定於105年2月4日。被上訴人遂於105年1月31日先到場確認已將水泥柱圍籬復原、地上並無任何雜物、固定物、水泥鋪設等等，且基地水平面離人行道磚高度亦在15公分以內，並已完成土壤檢測報告。於約定交還日，伊之員工到現場欲歸還系爭土地，上訴人竟未到場致未完成點交。上訴人於105年2月15日委請葉瑞明，致電被上訴人表示若就18坪部分再做一次土壤檢測，即同意受領系爭土地，被上訴人亦配合並會同上訴人之弟、妹委託專人進行土壤檢測，並由專人到上訴人之診所向上訴人說明，上訴人竟又設詞不同意點交受領，上訴人再於105年5月間，委託葉瑞明向被上訴人要求增加回復原先承租時並無之水泥柱圍籬，再做一次土壤檢測報告，即願受領，被上訴人因上訴人之先前之行為，拒絕其請求，上訴人又於6月間，再委由葉瑞明向被上訴人要求若被上訴人增設鐵絲刺

網即同意點交，被上訴人即向葉瑞明表示，倘上訴人願簽立委任書全權交葉瑞明處理受領系爭土地之事宜，被上訴人會審慎考慮該要求，上訴人即未再向被上訴人接洽交還土地之事，上訴人之上開種種設詞拒絕接受點交之行為，顯未依誠信履約，被上訴人並無繼續占有系爭土地之事實，且否認有越界使用土地，或挖土成坑、排放廢水情事等語，資為抗辯。並於原審提起反訴，主張契約租期已屆至其已依約返還土地，上訴人應返還伊交付之押租金20萬9千元，並加計自反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語。

三、原審就本訴部分為上訴人全部敗訴之判決，就反訴部分則判命上訴人給付被上訴人19萬9700元本息，駁回被上訴人其餘請求。被上訴人就其反訴敗訴部分未上訴，上訴人就其敗訴部分全部聲明不服，提起上訴。上訴聲明：本訴部分：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人274萬2800元，及自105年10月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自105年9月5日起至返還臺南市○○區○○段○○○○○號土地之日止，按月給付上訴人31萬3500元。就反訴部分：㈠原判決命上訴人給付部分廢棄。㈡廢棄部分，被上訴人於第一審之反訴駁回。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地為上訴人所有，被上訴人於103年7月22日，向上訴人承租系爭土地，作為配合興建房屋之工作空間（約18坪），及設置房屋銷售招待中心使用（約400坪），租期自103年8月1日至104年7月31日，簽訂原審卷第12至17頁所示之土地租賃契約書二件，兩造嗣後展延租期至105年1月31日止。被上訴人有給付上訴人押租金20萬9千元。

㈡上訴人先後於104年10月26日，105年6月24日，105年7月13日，105年8月11日，委由王正宏律師寄發第361號、第819號、第1487號、第1016號存證信函予被上訴人，內容如原審卷

第23-29頁，34-38頁、43-53頁，被上訴人均已收受該等信函。

㈢被上訴人先後於105年6月30日、7月22日，寄發第122號、157號存證信函予上訴人，內容如原審卷第31-32頁、40-42頁，上訴人曾收受該等信函。

㈣被上訴人有委託南台灣環境科技股份有限公司，於105年1月11日、105年2月16日，至系爭土地採樣，並完成土壤樣品檢測報告。

五、兩造爭執之事項：

㈠被上訴人有無逾越約定之範圍使用系爭土地？上訴人請求被上訴人給付71萬5500元，有無理由？

㈡被上訴人有無逾期歸還系爭土地？上訴人請求被上訴人給付202萬7300元，並自105年9月5日起至返還土地之日止，按月給付31萬3500元，有無理由？

㈢被上訴人請求上訴人返還押租金19萬9700元（被上訴人於原審敗訴部分未上訴，不在本院審理範圍），有無理由？

六、本院得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。本件上訴人主張被上訴人逾越約定之使用範圍，且逾期未依契約之意旨交還土地，應賠償按約定租金之3倍計算之賠償金，為被上訴人否認，依上說明，應由上訴人就被上訴人逾界使用土地、未依約定返還土地之有利於己之事實，先負舉證之責任。

次按負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經

驗法則為判斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任，否則即應就該事實真偽不明之狀態承擔此一不利益。最高法院著有99年度台上字第984號、1582號判決可資參照。茲就上開三項爭點分段論述之：

㈡被上訴人有無逾越約定範圍使用系爭土地？上訴人請求被上訴人給付71萬5500元（超過使用53坪、18個月、每月750元計算）賠償金，有無理由？經查：

⑴上訴人係以其於104年10月19日拍攝之照片數張為證據，主張被上訴人逾越約定範圍使用系爭土地，然觀之各該照片（原審卷第18頁至20頁正面），其上並無放置量尺或捲尺等丈量尺寸之工具，已難據以判斷該具體之地點及面積，況照片因拍攝之角度不同，會影響畫面中物品長寬之視覺效果，自難僅以照片中土地上放置有鐵板、鐵架等物，即遽行認定上訴人主張被上訴人有逾越約定使用範圍【特別是前二張即第18頁正面照片，第一堆鷹架距離建物甚近，依被上訴人主張其所建房屋並非緊臨地界建築，距地界尚約有四公尺（從原審卷第56頁相片之圍牆與建物觀之，被上訴人所興建之建物與地界確有相當距離），從原審卷第18頁反面照片之四堆鷹架肉眼觀之，亦靠建物甚近，第19頁之鷹架照片則無法確定位置】及使用之面積多少。又堆放之鐵架（第18頁正反面），依上訴人主張之拍攝時間104年10月19日，距離契約到期日尚餘約3個月，加上該建物似已完成外牆貼磚之工作，依常理判斷，施工用鷹架正常情形應係組合豎立並貼近新建建物之四周以作為工人進行外牆施工之用，本件情形該等鷹架均係整齊擺放在地上，按時間上判斷應係已達成外牆施作（粉刷或貼磁磚）等工作，而被拆御後預備運走而暫行堆置，該鷹架依常理來說必迅速被運至其他工地或固定之堆放場，當無任令其長

期間置之理，依上說明，自無從以上訴人所提出之一時一地之少數幾張相片，即據以認定被上訴人係長期、全面大範圍地逾越約定範圍占用系爭土地。再者原審卷第19頁反面及第20頁反面、第21頁正面三張照片，因係近距離拍攝其旁並無其他建物或地物可作為參考點，更無法判斷是否係系爭土地。綜上所述，上訴人主張：一般門型鷹架高度約1.7公尺，由照片觀之，被上訴人占有使用至少為3倍門型鷹架的寬度，被上訴人使用土地寬度至少5公尺寬云云，如前所述，尚非可信。又依該照片亦無法據以認定上訴人主張逾界使用土地之縱深有50公尺，其於本院所提出之照片仍無法與一審所提出之照片相互比對，並據以認定其所主張之逾越約定寬度達五公尺縱深50公尺屬實，準此，上訴人就被上訴人逾越約定範圍使用系爭土地之位置面積所提出之證據，尚難使本院獲堅強之心證信其確實如此。

⑵又上訴人提出之105年4月間之GOOGLE MAP照片（原審卷第159頁），主張系爭土地上有一部分未長出雜草，應係被上訴人逾越約定使用範圍的部分等語。惟依被上訴人提出之105年1月31日租期屆至，被上訴人欲點交系爭土地返還上訴人當時之現場照片觀之，系爭土地全部均為土地泥色，均無長草（同上卷第172頁翻拍照片），上開GOOGLE MAP街景照片，距離契約末日105年1月31日間隔已約3個月，一般而言土地經三個月之空置理應生長雜草，又從後者照片中觀之，建案及預售屋接待中心已興建完成，被上訴人並無繼續使用系爭土地之必要，上訴人未提出其他證據證明被上訴人於拍攝照片後，仍有繼續使用系爭土地之事實，自不能以該GOOGLE MAP街景照片，系爭土地上有一部分沒有長出雜草，即逕行推論係因被上訴人使用所致，或該不長草之區域即均為被上訴人超越約定使用範圍使用所致。

⑶再查，上訴人主張被上訴人擅自擴大使用面積（53坪）之期間，係自103年8月1日租期起始至105年1月31日租期終

止日止，若其主張屬實，何以上訴人於簽約後未曾對被上訴人提出異議，逕自同意延長租期半年至105年1月31日止（原係至7月31日），而未加上其他條件（如增加使用面積或加註被上訴人不能越界占用）等文字。

⑷基上，上訴人主張被上訴人逾越約定範圍使用土地達53坪，期間自租期起至屆滿日止，依其提出之相關照片，尚未能使本院獲堅強之心證信其確實如此，上訴人就此部分未盡舉證之責，其此部分主張，為不可採。

㈡被上訴人有無逾期歸還系爭土地？上訴人請求被上訴人給付202萬7300元，並自105年9月5日起至返還土地之日止，按月給付31萬3500元，有無理由？

⑴上訴人固以被上訴人未將系爭土地四周原基地水泥柱圍籬回復原狀、排放廢水導致土質受污染為由，拒絕受領點交，主張被上訴人延期歸還系爭承租之土地云云。然查：

①被上訴人抗辯：105年1月31日租約到期日，被上訴人即依約欲與上訴人進行點交，上訴人以人不在國內為由，要求延期點交，是日被上訴人已提出系爭土地送交土壤檢測之檢測報告（畫面37秒起），土質並無問題等情，業據其提出土壤樣品檢測報告為證（原審卷第87頁，採樣日期為105年1月11日）及105年1月31日現場照片及錄影畫面光碟附卷可憑（同上卷第172、189頁），依該照片所示系爭土地平整並無放置雜物，而土壤檢測報告亦符合標準，堪認被上訴人之上開抗辯，尚屬可信。上訴人空言：光碟是被上訴人製作，不可採云云，觀之該光碟中之照片及錄影畫面均顯示日期為「105年1月31日」，上訴人並未提出任何證據足以證明該照片及錄影畫面有何造假或偽造日期之情事，上訴人空言否認該光碟之真正，尚非可採。

②上訴人雖提出照片主張系爭土地上有顏色異樣之積水、土地略有挖凹之狀，有污染系爭土地云云，然查，該等照片（原審卷第19頁反面、第20頁反面、第21、22頁）

，上訴人雖稱拍攝日期為104年10月20日（同上卷第92頁書狀），但是照片上檔案資訊卻顯示日期為「105年12月20日」（同上卷第98、100-103頁），顯與其所述日期明顯不符，已難遽信其主張照片係104年10月20日拍攝。況且如上段所述，被上訴人於105年1月31日欲點交日之現場照片，一片平坦、並無任何凹陷積水之情，則交付之前即便系爭土地有積水或坑洞，其原因或係因下大雨或係因先前施工期間重型工程車輾壓所生，被上訴人既已於契約終止時將系爭土地整平清理回復致約定之程度已見前述，自不生上訴人主張違反約定之情事，又系爭土地曾於105年2月15日進行第二次檢測，檢測結果亦屬合格，有檢測報告存卷可按（同上卷第88頁），上訴人空言主張系爭土地有污染，亦無可採信。

③另上訴人主張系爭土地四周原基地水泥柱圍籬未回復原狀乙節。經查，系爭契約第4條文字係約定「四周原基地水泥柱圍籬應復原」，固未書寫到「鐵絲刺網」等文字，然查上訴人提出其於102年10月7日付款之請款單明細，其上確有「刺網+工資」之品項，再比對104年2月20日（租約期間內）拍攝之現場照片（原審卷第111、112頁），其上確有鐵絲刺網存在，堪認被上訴人依契約之約定應回復原狀，包含鐵絲刺網。被上訴人抗辯：系爭契約僅約定「水泥柱圍籬」，伊無須回復圍籬上之鐵絲刺網，尚非可採取。按系爭契約為租賃契約，契約之要點僅在租金及租用標的（即系爭土地面積約18坪、400坪之範圍），租期屆至，被上訴人所應返還者亦為系爭土地，依105年1月31日現場照片可知，系爭土地四周原基地水泥柱圍籬係屬完整，僅缺少鐵絲刺網而已，然該等鐵絲刺網之欠缺並不影響土地之使用，與債之本旨、契約標的無關。

④末查，依不爭執事項㈡所示上訴人之1487號存證信函所載「貴公司於105年1月31日契約屆至前，始倉促通知本

人欲於2月4日點交土地，然『因當時家族已有安排出國行程』，…無法配合於同年2月4日點交土地，…亦立即向貴公司表達無法到場…，貴公司同意延期點交。」等語（原審卷第34-35頁），核與被上訴人於105年1月31日錄影畫面中所稱「因原告表示人不在國外，原告跟我們改約2月4日。」等語大致相符（同上卷第177頁光碟中20秒處）。但依上訴人之出入境資料，其自99年2月21日以後並無出入境資料，有出入境資訊連結作業資料可稽（同上卷第169頁），顯見上訴人於被上訴人依約欲進行點交時，並未出國並無不能點交之事，是上訴人確有設詞拒不點交之事實，又被上訴人抗辯上訴人於2月4日拖延點交後，要求被上訴人若進行第二次檢測土壤後即同意點交，被上訴人乃與上訴人之弟、妹會同至現場由專業人員檢測土壤後，向上訴人提出並要求點交，甚至到上訴人之診所提出點交之要求，上訴人又藉詞拒絕點交之意思，乃上訴人既未依約本於誠信處理本件契約，於第二次土壤檢測通過後又第三次要求檢測土壤，依上開整個進行點交返還過程觀之，被上訴人抗辯上訴人就系爭土地之點交返還之履行有刁難之情事，尚非全無可採。原審因而認定本件應認於兩造合意2月4日點交時點，即令有未加裝鐵絲圍網之情事，因不影響上訴人之管理使用系爭土地，在兩造已各自堅持互不相讓之下，上訴人可直接以代替被上訴人僱工裝設鐵絲網再以被上訴人交付之押租金扣抵之方式處理，不能以此微小之事，即拒不點交且據以主張被上訴人未依債務本旨給付，按諸本院之前開說明，尚屬可取。

⑤又系爭土地係城市地方土地，依土地法第105條、第97條之規定，其法定年租金額，不能超過土地申報地價之百分之十，此項規定係強制規定，約定超過部分係無請求權（最高法院43年台上字第392號判例），又此屬法律之適用，係法院之專權，不待當事人主張。查系爭土

地105年1月（訂約日為103年）之申報地價為每平方公尺2960元，按此計算，18坪或400坪土地之每月租金最高為1467元、3萬2617元，而系爭契約就前者係約定2500元，後者為10萬元，就超過部分，依上說明，並無請求權，則上訴人請求，就超過部分按3倍計算損害金部分，於法亦非有據，併予敘明。

⑵綜上，上訴人主張被上訴人未依約交還系爭土地迄今一節，尚非可採。則其請求自105年1月31日起計算至105年9月4日為止，延期歸還共7個月又4天，按三倍租金計算之賠償金扣除押租金後之202萬7300元，及自105年9月5日起至返還系爭土地之日止，按每月3倍租金計算之31萬3500元之損害金，自屬無據。

㈣被上訴人反訴請求上訴人返還押租金，有無理由？

查，上訴人以被上訴人逾越約定之界限使用土地、延期歸還租地為由，請求被上訴人給付按月計算3倍租金之賠償金，因上訴人所舉之上開事證均難以證明其主張之事實，其請求延期點交之理由並非屬實，業經本院認定說明如上。上訴人尚未返還其於訂約時收取之押租金20萬9千元，為上訴人所不爭執，扣除原審判決就未復原之鐵絲刺網施工費用9300元（此部分被上訴人未上訴已告確定），則上訴人應返還之押租金為19萬9700元，此部分被上訴人之請求，自屬有據。

七、綜上所述，上訴人依契約之約定，請求被上訴人給付274萬2800元，及自105年10月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自105年9月5日起至返還臺南市○○區○○段○○○○○號土地之日止，按月給付上訴人31萬3500元，為無理由不應准許。被上訴人依契約之約定，反訴請求上訴人返還19萬9700元，及自反訴狀繕本送達上訴人之翌日起（即107年7月21日）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。從而原審就本反訴所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　29　　日

民事第一庭　審判長法　官　丁振昌

法　官　王浦傑

法　官　吳上康

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。但上訴利益合併未逾新臺幣150萬元者，不得上訴。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　凌昇裕

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。