

【裁判字號】99,台上,1001

【裁判日期】990528

【裁判案由】租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一〇〇一號

上訴人 甲○○

乙○○

丙○○

丁○○

共 同

訴訟代理人 張標全律師

被上訴人 戊○○

訴訟代理人 李明益律師

被上訴人 己○○

上列當事人間因租佃爭議事件，上訴人對於中華民國九十九年一月二十九日台灣高等法院高雄分院第二審更審判決（九十八年度重上更(二)字第一九號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院高雄分院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落高雄縣鳳山市○○○段四八號、一一一號土地（下稱系爭土地），原為訴外人王泉壽所有，於民國五十六年間出租與訴外人許石恨作為耕地使用，訂有耕地三七五租約。嗣租約承租人於七十二年一月二十七日變更為上訴人。而王泉壽亡故後，系爭土地由訴外人王鎮魁、王鎮豪、王鎮鳳（下稱王鎮魁等三人）及王偉君（下稱王鎮魁等四人）繼承，應有部分各四分之一，王偉君於九十三年八月間，將其應有部分贈與配偶即被上訴人戊○○。嗣王鎮魁等三人就系爭土地之應有部分均遭法院查封拍賣，其中系爭四八號土地應有部分四分之三於九十五年三月間由被上訴人己○○拍定取得；系爭一一一號土地應有部分四分之三則於同年二月間由戊○○拍定取得。王鎮魁等四人就系爭土地雖於九十二年一月一日與上訴人訂立耕地三七五租約（下稱系爭租約），約定租期至九十七年十二月三十一日止，然上訴人在八十八年之前，即將系爭土地闢為魚塢，並轉租或出借與訴外人許榮顯經營釣蝦場，有不自任耕作之情形，依耕地三七五減租條例第十六條規定，系爭租約應屬無效。系爭土地租賃關係於八十八年間已消滅，上訴人繼續占用即屬無權占有，獲有按申報地價年息百分之十計算相當於租金之不當得利。王鎮魁等三人已將其對上訴人之不當得利債權讓與伊。上訴人應自八十九年七月

一日起至交還土地之日止給付伊該不當得利等情。爰依民法第七百六十七條、第一百八十四條及第一百七十九條之規定，求為命上訴人給付戊○○新台幣（下同）四百四十六萬九千七百六十一元，及自九十四年七月一日起至返還系爭二筆土地之日止，按月給付七萬四千四百九十六元；給付己○○一百零四萬零七百九十二元，及自九十四年七月一日起至交還系爭四八號土地之日止，按月給付一萬七千三百四十七元之判決（被上訴人訴請拆除地上物返還土地部分，已獲勝訴判決確定。不當得利部分，第一審就被上訴人上開請求為其勝訴之判決，而駁回被上訴人其餘之訴，被上訴人敗訴部分未據其聲明不服，已告確定。）

上訴人則以：系爭土地自八十九年三月二十八日進行重劃，九十年一月五日開始辦理拆除地上物，同年十二月三十日重劃完成，九十一年四月十九日通知土地所有權人辦理點交，該重劃期間，伊均無法耕種、收益，及嗣後種植芒果、椰子，亦尚未採收，而未受有利益，被上訴人請求返還自八十九年七月一日起算之不當利益，為無理由等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：系爭四八號及一一一號土地原編地號為高雄縣鳳山市○○段三四九之一地號，於七十二年間因重測、分割，而變更為同市○○段四四八號、四四八之一號、四四八之二號；又於八十九年三月二十八日因土地重劃先分割成四四八號、四四八之一號至四四八之六號，於九十年十一月二十六日重劃完成後，始變更為大貝湖段四八號（即重劃前之文山段四四八之一號、四四八之三號、四四八之六號）及同段第一一一號（即重劃前之文山段四四八號、四四八之二號、四四八之四號至四四八之六號）；系爭土地原為王泉壽所有，於五十六年間出租與許石恨，雙方訂有耕地三七五租約，約定作為耕作使用，嗣許石恨於六十一年二月間亡故，系爭承租權由其妻鄭奔襖繼承，鄭奔襖亡後，承租人於七十二年一月二十七日變更為上訴人；出租人王泉壽於六十四年間亡故，系爭土地由王鎮魁等四人繼承，應有部分各四分之一。王鎮魁等四人於九十二年一月一日就系爭土地與上訴人簽訂租約，租期至九十七年十二月三十一止；王鎮魁等三人就系爭二筆土地之應有部分各四分之一遭執行法院查封拍賣，其中四八號土地應有部分四分之三，於九十五年三月間由己○○拍定取得；一一一號土地應有部分四分之三，於同年二月間由戊○○拍定取得。另王偉君於九十三年間即將其所有系爭二筆土地之應有部分各四分之一贈與戊○○；王鎮魁等三人於九十五年六月六日將渠等對上訴人之不當得利返還請求權，分別讓與戊○○、己○○；系爭四八號土地，現種植芒果、椰子，作物高度多數在腰部以下，土地上並有建築

磚塊、玻璃瓶等雜物；系爭一一一號土地，現種植芒果、椰子，作物高度約八十公分，土地上亦有建築磚塊等雜物；上訴人自八十八年起即未繳納租金，於九十六年十二月七日將八十八年六月一日起至同年十二月三十一日之租金一萬八千元提存於台灣台北地方法院；戊○○於九十三年十月四日以存證信函，限期催告上訴人繳納租金，上訴人於翌日收受上開存證信函；系爭土地係於六十二年九月一日鳳山都市計畫公告編定為「農業區」，於八十年十月三十日變更為「住宅區」各情為兩造所不爭。按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其要件，故得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，乃為社會通常之觀念（最高法院六十一年台上字第一六九五號判例參照）。查上訴人承租系爭土地後，於八十八年之前，未經出租人同意將該土地之一部分闢魚塢，交由訴外人許榮顯養殖魚類，經營海釣、釣蝦場，及興建鐵皮屋，放置貨櫃等物，經前程序認有不自任耕作之情事，依耕地三七五減租條例第十六條規定認原訂耕地租約已歸於無效，上訴人自斯時起，即屬無權占用系爭土地，而判命上訴人應除去系爭土地之地上物，將各該土地返還被上訴人確定在案。次查，文山自辦市地重劃會自九十年一月五日起開始辦理地上物拆除，同年十二月三十日完成重劃，並於九十一年四月十九日辦理點交土地。被上訴人於九十三年十二月三十日申請調解後，第一審法院於九十四年六月九日至現場勘驗時，尚發現在系爭土地上種有芒果及椰子，均極為稀疏、矮小。系爭土地於九十八年十月二十八日由法院民事執行處執行點交與被上訴人，可見系爭土地自租約無效及於重劃後迄民事執行處點交被上訴人之前均仍在上訴人占有中，依前開說明，上訴人自獲有相當於租金之利益，致土地所有權人受有相當於租金之損害。又上開四八號土地為被上訴人二人共有，第一一一號土地為戊○○單獨所有，被上訴人並各經系爭土地之原所有權人王鎮魁等三人轉讓自九十年七月一日起至土地所有權移轉前對上訴人之不當得利請求權，被上訴人自得基於不當得利及債權讓與之法律關係，請求上訴人給付自八十九年七月一日起至返還系爭土地之日止之相當於租金之損害金。經審酌系爭土地重劃前，靠近澄清路，且附近有澄清湖風景區○○○區段環境尚佳，而系爭土地重劃後，鄰近市場、公園、學校、公共設施規劃完善，生活環境條件良好，且位於鳳山市北側，鄰近澄清湖風景區，為高雄縣高級別墅地段之一，發展潛力雄厚等情，暨系爭土地均面臨十五公尺寬之道路，四周高樓住宅林立，綜合其所處位置、交通狀況及附近之市況繁榮等情形，認該相當租金之不當得利

應以年息百分之七作為計算之基準為適當。又系爭土地自八十九年七月迄今之申報地價均為三千零四十元，依此計算結果，上訴人應給付戊○○四百四十六萬九千七百六十一元，及自九十四年七月一日起至返還系爭二筆土地之日止，按月給付戊○○七萬四千四百九十六元；應給付己○○一百零四萬零七百九十二元，及自九十四年七月一日起，至交還大貝湖段四八號土地之日止，按月給付己○○一萬七千三百四十七元等詞，為其判斷之基礎。

查系爭土地參加市地重劃，文山自辦市地重劃會自九十年一月五日起開始辦理地上物拆除，同年十二月三十日完成重劃，並於九十一年四月十九日辦理點交土地，為原審確定之事實。上訴人抗辯重劃期間，伊均無法耕種、收益，嗣後種植芒果、椰子，亦尚未採收，而未受有利益，被上訴人請求返還自八十九年七月一日起算之不當利益，為無理由等語，並經原判決載明。乃原審既援引本院六十一年台上字第一六九五號判例意旨謂：依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其要件，故得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，乃為社會通常之觀念云云。竟未詳加審究上訴人前開防禦方法有無理由？計算相當租金之不當得利，應否扣除重劃期間，暨說明上訴人該項防禦方法，是否可採，即為其敗訴之判決，自有判決理由不備之違法。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 五 月 二 十 八 日

最高法院民事第二庭

審判長法官 吳 正 一

法官 陳 淑 敏

法官 阮 富 枝

法官 許 澍 林

法官 黃 秀 得

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 六 月 七 日

E