

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1060號

原告 謝健龍

被告 李勝伍

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣20萬元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴聲明第一項原為：被告應給付原告新臺幣(下同)60萬元(見本院卷第11頁)。嗣於本院言詞辯論程序中，當庭變更訴之聲明第一項為：請求被告應給付原告20萬元(見本院卷第53至54頁)，核屬聲明之減縮，揆諸上開規定，自應准許。

二、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張略以：緣原告將其所持有之土地(下稱系爭土地)出租予被告，嗣於112年底將該土地出賣予訴外人王均維，雙方除簽訂不動產買賣契約書外，原告亦於民國(下同)113年7月19日與訴外人王均維、謝萬上簽立買賣標的點交協議書，該協議書第一條約定：「尾款(即交地款)新台幣二十萬元整，因賣方未如期點交標的，願由買方沒收處理，視同交付尾款無訛。即暨至本日止價已全部交付完畢數

01 實。」，原告於112年12月8日告知被告因其欲出賣系爭土地
02 而不再繼續出租該土地予被告，而於113年3月1日起即未再
03 向被告收取租金，並要求被告應遷移其置於系爭土地上之地上
04 物，詎被告未依原告之要求將其置於系爭土地上之地上物
05 遷出，經原告多次催請被告清空系爭土地上之地上物，均仍
06 置之不理，且態度惡劣，原告因而無法如期將系爭土地點交
07 予訴外人王均維、謝萬上，而遭訴外人王均維依上開買賣標
08 的點交協議書之約定，沒收買賣系爭土地之尾款，致原告受
09 有20萬元之損失，爰依債務不履行之法律關係，請求被告賠
10 償原告上開所受損失等語。並聲明：1.被告應給付原告20萬
11 元。2.訴訟費用由被告負擔。

12 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
13 述。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
16 定有明文。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
17 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
18 任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
19 害，民法第229條第2項、第231條第1項定有明文。再按損害
20 賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人
21 所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、
22 設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民
23 法第216條定有明文。又該條所謂所受損害，即現存財產因
24 損害事實之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利
25 益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消
26 極的損害（最高法院48年度台上字第1934號判決參照）。

27 (二)經查，原告主張之上開事實，業據其提出郵局存證信函、買
28 賣標的點交協議書、不動產買賣契約書、土地現場照片在卷
29 可稽（見本院卷第13至35頁），核與其上開主張相符。而被
30 告對於原告主張之事實，非經公示送達已收受開庭通知及民
31 事起訴狀繕本，有本院送達證書在卷可證（見本院卷第45

頁)，被告未於言詞辯論期日到場陳述意見或提出書狀爭執，以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，即應視為自認，是原告主張之上開事實，自堪信為真實。本院審酌被告向原告承租系爭土地，原告於112年12月7日告知被告欲出賣系爭土地，自113年3月1日起即不再出租系爭土地予原告，有郵局存證信函、土地租賃契約書在卷可佐（見本院卷第13至15頁、第23頁），足見原告與被告間就系爭土地之租賃關係於113年3月1日業已終止，被告應於原告所定期限內，將系爭土地返還予原告，惟被告未於原告所定相當期限內，搬離其於系爭土地上所種植之樹木及所推積之物品、用具，並於原告催告其騰空並返還土地後，仍未清除其積放於系爭土地上之地上物，致原告未能依買賣標的點交協議書內容，如期點交系爭土地予訴外人王均維、謝萬上，而未能取得如期點交系爭土地所能獲取之20萬元尾款，自屬因被告遲延交付系爭土地予原告，致原告受有依不動產買賣契約書及買賣標的點交協議書所可取得尾款20萬元之損害，揆諸前開規定，原告請求被告賠償其所受20萬元之損害，即屬有據。

四、綜上所述，原告依債務不履行之法律關係，請求被告應賠償原告所受20萬元損害，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
民事第四庭 法官 姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 113 年 11 月 27 日
書記官 楊美芳