

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度簡上字第62號

上訴人 安涸工程有限公司

法定代理人 張文勇

被上訴人 行政院農業委員會農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 薛西全律師

李吟秋律師

王俊凱律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國110年3月18日本院橋頭簡易庭110年度橋簡字第58號第一審判決提起上訴，本院於111年2月23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。

主 文

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造前於民國103年6月17日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由上訴人向伊承租高雄市○○區○○○段00○00地號土地（下合稱系爭土地），租期至108年6月16日止，月租新臺幣（下同）21萬元。詎上訴人於租期屆滿後，屢經伊要求遷讓返還系爭土地，仍持續占用至108年10月15日，上訴人明知已無使用系爭土地權源，仍持續占用系爭土地4個月，受有相當於4個月租金、共84萬元之不當利益，致伊受損，伊已沒收相當於3個月租金之履約保證金63萬元，故上訴人尚應給付21萬元，爰擇一依侵權行為、不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人21萬元，及自支付命令送達翌日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 二、上訴人則以：被上訴人於108 年6 月11日才臨時通知不續
03 租，讓伊一時之間無法全部撤離，且伊曾找民代與被上訴人
04 協商，被上訴人同意讓伊於108 年10月15日以前搬遷，不知
05 為何還要付1 個月租金等語置辯。於原審聲明：被上訴人之
06 訴駁回。

07 三、原審審理結果，認被上訴人之訴有理由，為上訴人全部敗訴
08 之判決，判命上訴人應給付被上訴人210,000 元，及自109
09 年9 月25日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
10 息，並依職權為准假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，上
11 訴意旨除援引原審之陳述及書狀外，於本院另補陳：伊曾由
12 伊之總經理即訴外人洪平朗會同訴外人即高雄市議員韓賜村
13 向被上訴人之法定代理人情商搬遷日期，被上訴人之法定代
14 理人表示伊如於伊所稱之期限內搬遷，則逾108 年6 月16日
15 以後之租金或相當於租金之請求皆可拋棄不計，伊於108 年
16 7 月17日有申請被上訴人通融至108 年10月15日止，請准予
17 取消罰款，這是因為108 年7月17日前已經與被上訴人協商
18 過，被上訴人要伊寫申請書，可能是被上訴人承辦人員不清
19 楚，被上訴人之法定代理人沒有交代清楚等語。於本院聲
20 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
21 人除援引原審之主張及陳述外，於本院補陳：否認有上訴人
22 所述之協議，伊縱同意延長搬遷期限，但不可能免除相當於
23 租金之不當得利，上訴人應以契約所載金額給付。伊亦發函
24 催促上訴人繳納21萬元等語。於本院聲明：上訴駁回。

25 四、兩造不爭執事項

26 (一)兩造於103 年6 月17日簽訂系爭租約，約定由上訴人向被上
27 訴人承租系爭土地，租期至108 年6 月16日止，月租21萬
28 元。押租金4個月，共84萬元。

29 (二)兩造屆期未續約，上訴人於108年10月15日前搬遷完畢。

30 (三)被上訴人於108 年6 月11日通知上訴人租約到期，預計108
31 年6 月24日點交（臺灣高雄農田水利會108 年6 月11日高農

01 水財字第1080300736號函，司促卷第10頁）。

02 (四)上訴人於108 年6 月13日申請辦理續租換約或依原租金延長
03 租賃12個月（申請書，本院卷第29頁）

04 (五)被上訴人於108 年6 月19日通知上訴人不再辦理續租，預計
05 108 年6 月24日點交（臺灣高雄農田水利會108 年6 月19高
06 農水財字第1080004358號函，司促卷第11頁）

07 (六)被上訴人於108 年7 月3 日通知上訴人仍有地上物未清理搬
08 遷完成，未完成點交作業，應按日給付相當於租金之損害賠
09 償金7,000 元（臺灣高雄農田水利會108 年7 月3 日高農水
10 財字第1080300842號函，司促卷第12至12頁反面）。

11 (七)上訴人於108 年7 月8 日申請予以同意地上物清理搬遷至10
12 8 年10月15日止（申請書，本院卷第31頁）。

13 (八)上訴人於108 年7 月17日申請被上訴人通融至108 年10月15
14 日止，請准予取消罰款（陳情書，本院卷第33頁）。

15 (九)被上訴人於108 年7 月24日通知上訴人同意被上訴人申請地
16 上物搬遷至108 年10月15日，預定108 年10月16日辦理土地
17 點交，延期之土地租金核算為847,000 元（臺灣高雄農田水
18 利會108 年7 月24日高農水財字第1080005173號函，司促卷
19 第13至13頁反面）。

20 (十)上訴人於108 年8 月16日通知被上訴人自108 年6 月16日屆
21 滿後即立即進行搬遷，並無推託及延遲（上訴人公司函，本
22 院卷第35頁）。

23 (十一)被上訴人108 年9 月4 日通知上訴人系爭土地現場尚有上訴
24 人之大量材料及機具未搬離，依原租賃契約每月21萬元，請
25 儘速繳納（臺灣高雄農田水利會108 年9 月4 日高農水財字
26 第1080006278號函，司促卷第14至14頁反面）。

27 (十二)上訴人於108 年10月14日通知被上訴人已於108 年10月13日
28 將地上物完全搬遷（上訴人公司函，本院卷第37頁）。

29 (十三)被上訴人於108 年10月30日、109 年1 月7 日、109 年2 月
30 11日、109 年2 月26日、109 年3 月23日、109 年5 月22日
31 通知上訴人儘速繳納84萬元及以押租金抵繳事宜（臺灣高雄

農田水利會108 年10月30日高農水財字第1080007779號函、臺灣高雄農田水利會109 年1 月7 日高農水財字第1090300010號函、臺灣高雄農田水利會109 年2 月11日高農水財字第1090300106號函、臺灣高雄農田水利會109 年2 月26日高農水財字第1090300227號函、臺灣高雄農田水利會109 年3 月23日高農水財字第1090300334號函、臺灣高雄農田水利會109 年5 月22日高農水財字第1090300718號函（司促卷第15至20頁）。

五、本件爭點：上訴人主張被上訴人已同意108 年6 月16日起至108 年10月15日止相當於租金之賠償金請求權，不再向上訴人主張給付，有無理由？

六、得心證理由

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；民法第179條定有明文。次按無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，則為社會通常之觀念；又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，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號裁判意旨參照）。

(二)被上訴人主張上訴人自系爭租約屆滿時起至108年10月15日搬遷日止，應給付上訴人840,000元相當於租金之損害，業據其提出系爭租約、兩造往來信函為佐。上訴人則以前詞置辯。經查：

1.系爭租約第2條就租賃期間之約定為：一自103年6月17日起至108年6月16日止。二租期屆滿或租約終止時，租賃關係即為消滅，乙方（上訴人）未續租而仍為使用者，應負損害賠

01 償責任，且不得主張民法第451條之適用（默示不定期租
02 賃）及其他異議。依系爭租約所示，兩造租期屆滿未經續
03 約，租賃契約即為終止，且應負損害賠償之責。

04 2.上訴人雖主張被上訴人同意免除此部分賠償金等語，固據其
05 聲請證人即協商人洪平朗為證。然證人洪平朗於本院訊問時
06 證稱：上訴人之法定代理人請伊去協調，伊約訴外人韓賜村
07 一起至水利會找會長呂文豪，協調時沒有講到錢、租金事
08 宜，就協調於108年10月15日前搬遷完畢，記得伊與韓賜村
09 有提到拆除時間，沒有講到錢，就是講租約到期就終止，呂
10 文豪沒有當場告知不再向上訴人收取租約到期至108年10月1
11 5日止之租金或相當於租金之不當得利，只講同意上訴人108
12 年10月15日前搬遷，但是呂文豪也沒有說要收租金的事等語
13 （本院卷第91至94頁）。依證人洪平朗所述，並無法證明洪
14 平朗、韓賜村與呂文豪協調時，呂文豪有同意免除租期屆滿
15 至上訴人遷讓返還土地前之損害賠償金。又觀諸兩造往來申
16 請書及信函所示，被上訴人於108年7月3日通知上訴人仍
17 有地上物未清理搬遷完成，未完成點交作業，應按日給付相
18 當於租金之損害賠償金7,000元，上訴人即於108年7月8
19 日提出申請書申請予以同意地上物清理搬遷至108年10月15
20 日止，再於108年7月17日申請被上訴人通融至108年10月
21 15日止，請准予取消罰款，被上訴人則於108年7月24日通
22 知上訴人因上訴人表示租期屆滿同意終止合約，並請被上訴
23 人同意地上物搬遷至108年10月15日止，預定108年10月16
24 日辦理土地點交，延期之土地租金核算為847,000元。被上
25 訴人於108年9月4日再通知上訴人系爭土地現場尚有上訴
26 人之大量材料及機具未搬離，依原租賃契約每月21萬元，請
27 儘速繳納該使用期間之土地租金費用等語（司促卷第1至20
28 頁）。依上所示，上訴人於租賃期滿後未搬遷時，被上訴人
29 即告知上訴人應依原租金金額按日計算損害賠償金每日7,00
30 0元，且經上訴人告知同意租期屆滿終止租約後，被上訴人
31 同意延長地上物搬遷之日期，然亦告知應給付使用土地之租

01 金費用等情，足見除系爭租約已明訂租期屆滿未予遷讓返還
02 土地前，應給付使用補償金外，被上訴人亦多次通知上訴人
03 應給付使用土地之補償金，亦核與證人洪平朗上開證述相
04 符。是被上訴人雖同意上訴人得延期搬遷，但並無同意上訴
05 人無償使用土地之意，上訴人應給付使用土地應付之代價自
06 不因此免除。是本件上訴人並未舉證證明被上訴人確實同意
07 免除延期搬遷之使用補償金，而無從為有利上訴人之認定。

08 3.系爭租約於108年6月16日止即歸於消滅，兩造合意不續租，
09 上訴人繼續使用系爭土地，自屬無法律上之原因而受利益，
10 致被上訴人受有損害，揆之上揭說明，被上訴人自得依上揭
11 規定，請求上訴人給付占有系爭土地相當於租金之不當得
12 利。又被上訴人依原租金標準請求上訴人給付相當於租金之
13 不當得利，應屬適當。故被上訴人得請求上訴人給付108年6
14 月16日日日至108年10月15日之相當於租金之不當得利為84萬
15 元（計算式：210,000×4=840,000）。被上訴人請求扣除沒
16 收履約保證金63萬元後不足之21萬元，應屬有據。又被上訴
17 人得依不當得利之法律關係請求上訴人給付上開款項，既如
18 上述，其擇一主張侵權行為部分，即無再行論述必要，附此
19 敘明。另兩造均同意於108年6月16日終止系爭租約，兩造間
20 自斯時起即無租賃契約法律關係，被上訴人於嗣後往來之信
21 函雖提及租金，然依其文義所載，乃指使用土地之補償，並
22 非租金，堪以認定，併予說明。

23 七、綜上所述，被上訴人依不當得利法律關係請求上訴人給付被
24 上訴人21萬元，及自支付命令繕本送達翌日即109年9月25日
25 起（司促卷第36頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為
26 有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤。
27 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
28 駁回。

29 八、本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結
30 果不生影響，爰不一一論述。

31 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 16 日

02 民事第二庭 審判長法官 謝文嵐

03 法官 蕭承信

04 法官 翁熒雪

05 以上正本係照原本作成。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 111 年 3 月 16 日

08 書記官 簡鴻雅