# 臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第136號

原　　告　興泰實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳金泉

訴訟代理人　蔡茂松律師

被　　告　林進養

訴訟代理人　蘇俊誠律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原起訴聲明：被告勇成環保灑水工程行即林進養應給付原告新臺幣(下同)5,810,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣更正被告為勇成環保灑水工程行即林裕強，再變更被告為林進養(本院卷第29頁)。核原告變更之訴與原訴均係基於同一租賃關係之基礎事實，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告林進養於104年1月1日起至104年12月31日間向原告興泰實業股份有限公司承租高雄市○○區○○段0○00000○000000地號等3筆土地(下合稱系爭土地)，租金每月新臺幣(下同)30,000元。嗣又以勇成環保灑水工程行負責人林進養名義與原告簽立租賃契約(下稱系爭租約)，承租系爭土地，租約期間自105年7月1日起至106年6月30日止。系爭租約於106年6月30日屆滿後，原告不同意續租，被告竟未經

原告同意即將相當於6個月租金加5%營業稅之189,000元匯入原告帳戶，但原告仍表示反對續租，並發存證信函通知提供帳戶，俾便原告退回款項，但被告均未提供帳號。因系爭租約於107年6月30日屆滿後，被告自107年7月1日起，仍將原工程用之怪手、箱涵等物品仍留置於系爭土地，至108年6月30日止，已無權占用原告土地1年，原告乃向本院聲請核發支付命令請求賠償此段期間相當於租金之損害360,000元，惟被告未將怪手、箱涵等物品移出。自108年7月1日起至110年10月30日止，長達2年4個月，原告並未將系爭土地上大門上鎖，被告得自由將怪手和箱涵運走，經原告多次催告，被告仍不將怪手運走，直至110年10月30日方將怪手和箱涵全數運走回復土地原狀，是被告自108年7月1日起至110年10月30日止，無權占用原告系爭土地合計長達27個月，受有相當於租金之利得，致原告受有相當於租金之損害。則依原租約每月租金30,000元計算，原告自依民法第179條不當得利規定請求被告返還810,000元。另被告於系爭租約106年6月30日期滿後，即無權占用系爭土地至110年10月30日，長達4年4個月，亦應依系爭租約第六條約定，給付原告違約金7,800,000元，原告先行請求其中5,000,000元，其餘2,800,000元暫予保留。因此，依法提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告5,810,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於105年7月26日與原告簽立系爭租約，承租系爭土地，租賃期限原訂為1年，即自105年7月1日起至106年6月30日止，並約定租賃期滿遷出或依約應遷出時，承租人應將暫置之物品載走，不得留置，且由被告簽發面額1000,000元禁止背書轉讓本票(下稱系爭本票)1張交付原告作為擔保。嗣系爭租約於106年6月30日期滿，原告仍同意繼續由承租人即被告使用系爭土地，且仍按月收取被告所支付之租金，視為以不定期限繼續租賃契約，被告亦繼續支付租金直

至107年6月30日。惟自107年7月1日起，原告即不再同意被告使用上開承租土地，並於107年4月間將大門鎖住，致被告無法開門通行，將故障待修之怪手及箱涵運走。嗣原告竟以被告不運走待修之怪手為由，聲請本院核發支付命令(下稱系爭支付命令)，命被告給付原告107年7月1日至108年6月30日止相當於租金之損害賠償360,000元，進而執行，被告無奈清償409,865元(含程序費用)至本院民事執行處結案。豈料，原告又持系爭本票，聲請裁定准許強制執行(下稱系爭本票裁定)，經被告提起確認本票債權不存在之訴(即本院111年度訴字第254號事件，下稱前案訴訟)，該案判決確認原告所持有系爭本票對被告之本票債權請求權及利息請求權均不存在確定(下稱前案確定判決)，並認定被告無法進入系爭土地運走系爭土地上之怪手及箱涵等物品，係因原告將系爭土地之大門鎖住，不讓被告進入所致，自屬可歸責於原告，而不可歸責於被告之事實，原告自不得另事爭執。故兩造間於106年6月30日以後，已成立不定期租賃，107年6月30日租期屆滿前，原告即已將系爭土地上之大門鎖住，致被告無法將怪手及箱涵運走，其原因係可歸責於原告，不可歸責於被告，原告主張自108年7月1日起至110年10月30日止，原告未將系爭土地上大門上鎖，被告未將怪手及箱涵運走，無權占用系爭土地等，均非事實。故原告請求被告給付自108年7月1日起至110年10月30日止無權占有系爭土地相當於租金之損害賠償810,000元，及自106年7月1日起至110年10月30日違約不交還系爭土地之違約金5,000,000元，均無理由等語作為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：(本院卷第102至103頁)

㈠被告於104年4月8日與原告簽立土地租賃契約書，承租原告所有高雄市○○區○○段0 ○00000 ○000000地號等3筆土地(即系爭土地)，租金每月30,000元，租期自104年1月1日起至104年12月31日止。租期屆滿後，兩造於105年7月26日

再就系爭土地，以相同租金，簽立土地租賃契約書，租期自105年7月1日起至106年6月30日止(即系爭租約)。租期屆滿後，兩造並未另訂書面租約。

㈡系爭租約第九條約定：「乙方(即被告)於租賃期滿遷出或依約應遷出時，應將暫置之物品載走，不得留置，為確保乙方履行前項約定，乙方應簽發面額新台幣100萬元禁止背書轉讓本票一張擔保，並於本票背面載明：1.原始土壤，不可超挖。2.暫置之任何物品，終止租約後，應載走，不得留置，如乙方違反以上約定時，甲方(即原告)有票據付款請求權。暫置之土方清理完畢，甲方應無條件退回本票」。被告並依上開約定簽發系爭本票交付予原告。

㈢原告以被告自107年7月1日起至108年6月30日止無權占用原告所有系爭土地，致原告受有上開期間相當於租金之損害賠償360,000元向本院聲請支付命令，經本院以108年度司促字第8567號裁定准許確定在案。

㈣原告以其於108年7月1日向被告提示系爭本票未獲付款為由，於110年11月12日向本院聲請許可強制執行，經本院以110年度司票字第1246號裁定准許。

㈤被告於110年12月6日對原告提起訴訟，由本院以111年度訴字第254號確認本票債權不存在等事件受理。審理中兩造同意將「兩造於第一年105年7月至106年6月30日租約屆滿之後，就第二年106年7月1日至107年6月30日之期間並未簽訂書面契約，而原告仍繼續給付租金，被告亦收取第二年之租金，系爭租約成為不定期租賃契約。嗣後被告於107年6月前第二年租約屆期向原告表示不再繼續出租，原告亦表示同意，而終止系爭租約。」列為不爭執事實。並同意將「㈠、原告是否有違約情事？系爭本票之原因關係是否存在？」列為爭點，嗣已判決確定。

四、本件之爭點：(本院卷第103頁)

㈠被告未將系爭土地上之怪手、箱涵運出，是否違反系爭租約約定？本院111年度訴字第254號確定判決對本件訴訟，是否

具有爭點效？

㈡原告請求被告給付108年7月1日起至110年10月30日止相當於租金之不當得利810,000元，有無理由？

㈢被告有無違反系爭租約第六條之約定？原告請求被告給付違約金5,000,000 元，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠上開兩造不爭執事實，有兩造間104年4月8日土地租賃契約書、系爭租約、系爭本票、系爭支付命令、系爭本票裁定、前案確定判決及確定證明書等件附卷可稽(審訴卷第15至18、111至145頁)，應堪信為真實。

㈡按確定判決之既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，係就判決主文所判斷之訴訟標的發生。若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果，法院為實質審理所為之判斷，基於訴訟上誠信原則及程序權保障之原則，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點效」，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭之目的(最高法院107年度台上字第847號判決意旨參照)。又當事人在他案件之陳述，雖不得視為本案之自認，倘無確切可信之反對憑證，法院仍可援為本案認定事實之根據(最高法院109年度台上字第1048號判決意旨參照)。

㈢經查：

1.本件被告曾提起前案訴訟，主張被告並無違反系爭租約約定，並無遲延遷出及返還系爭土地，請求確認供系爭租約違約賠償擔保之系爭本票債權不存在等語，經前案兩造同意將「兩造於第一年105年7月至106年6月30日租約屆滿之後，就第二年106年7月1日至107年6月30日之期間並未簽訂書面契約，而原告仍繼續給付租金，被告亦收取第二年之租金，系爭租約成為不定期租賃契約。嗣後被告於107年6月前第二年租約屆期向原告表示不再繼續出租，原告亦表示同意，而終

止系爭租約。」列為不爭執事實(前案訴字卷第162至163頁)，且同意將「㈠、原告是否有違約情事？系爭本票之原因關係是否存在？」列為重要爭點(前案訴字卷第163頁)，並經兩造完足舉證及實質審理辯論，始作成原告確有將系爭土地大門鎖住，不讓被告進入，被告無法進入系爭土地運走系爭土地上之怪手及箱涵等物品，係可歸責於原告，而不可歸責於被告之事實，被告並無違反系爭租約約定之違約情形之判斷，且前案確定判決前揭判斷，並無顯然違背法令之情形，業經本院調取前案確定判決事件卷證核閱屬實，並有前案確定判決全文附卷可憑(審訴卷第127至141頁)。

2. 本件訴訟之兩造，在前案訴訟均為當事人，兩造於本件所爭執之被告有無違反系爭租約約定，未將系爭土地上之怪手、箱涵等物品遷出及返還系爭土地，與前案所列前揭爭點相同，且前案將前開事項列明爭點後，業據兩造進行充分舉證、攻擊防禦，並為適當完全之辯論後，於系爭前案確定判決中作成明確認定，被告於本件未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，應認前案判決理由所為前揭爭點之判斷結果，在本件訴訟發生爭點效，兩造應不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷。

3. 原告雖於本件訴訟提出其106年8月15日存證信函及其與被告間之LINE對話截圖(本院卷第19至23頁)，主張其曾為反對續租之表示，及其未將系爭土地大門上鎖，被告仍不將怪手等物品運等語。惟上開存證信函及LINE對話截圖，原告於前案業已提出(前案訴字卷第97、113至117頁)，提出後兩造方同意前開不爭執及爭執事項，並非新訴訟資料，前案未予採認而作成判決後，原告亦未提起上訴而告確定。且原告於本件起訴狀事實及理由甲之壹之三仍表示「系爭租約於107年6月30日屆滿後…」等語(本院卷第10頁)，再次承認系爭租約曾續約至107年6月30日；而上開LINE對話截圖，並無系爭土地上大門已未再上鎖之內容，亦難據以認定系爭土地上大門已未再上銷，顯均不足以推翻前案上開原告所述不爭執事實及

前揭爭點所為判斷結果，原告上開所辯自不足採信。

㈣按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條定有明文。本件系爭租約第九條及第六條固分別約定：「被告於租賃期滿遷出時，應將暫置之物品載走，不得留置」及「被告於租期屆滿未續約或未訂新租約，應於租期屆滿前返還土地，如不交還土地，原告每月得向被告請求月租金5倍之違約金，直至搬遷完成之日止」。然依前案訴訟中上開原告所述不爭執事實及前案確定判決就前揭爭點所為判斷結果，可知原告於系爭租約續約107年6月30日屆期前，即將系爭土地上大門上鎖，致被告無法進入系爭土地運走系爭土地上之怪手及箱涵等物品，係可歸責於原告，而不可歸責於被告之情形，則依前揭民法第230條規定，被告雖未能依前揭系爭租約第九條、第六條約定將系爭土地上怪手等物品遷離及返還系爭土地，尚不負給付遲延責任。原告以被告遲延遷出系爭土地上怪手等物品及返還系爭土地為由，請求被告給付自108年7月1日起至110年10月30日止無權占有系爭土地相當於租金之損害賠償810,000元，及自106年7月1日起至110年10月30日止違約不交還系爭土地之違約金5,000,000元，自屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付原告5,810,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，難認有據，並無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　27　　日

民事第三庭　法　官　陳景裕

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　112　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　王智嫻