

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第336號

原告 孫清課
蔡巧愛即孫文進之承受訴訟人

0000000000000000

孫○翔即孫文進之承受訴訟人

0000000000000000

法定代理人 蔡巧愛

原告 孫翊暉

共同

訴訟代理人 黃雅玲律師

被告 李金

訴訟代理人 洪千琪律師

蔡玉燕律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣75,833元，及自民國111年3月2日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣75,833元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原原告孫文進於訴訟繫屬中之民國112年2月8日死亡，其繼承人為蔡巧愛、孫○翔，有戶籍謄本、繼承系統表在卷為憑（審訴卷第125頁至第129頁），經蔡巧愛、孫○翔於112年3月30日聲明承受訴訟（審訴卷第135頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：兩造於000年00月間簽訂「土地租賃契約書」（下稱系爭租約），被告向原告承租坐落於高雄市○○區○

○段000地號土地如起訴狀附圖（下簡稱附圖）編號A部分所示土地（下稱系爭土地），原約定租賃期間自110年10月1日起至113年9月30日止，惟被告於111年2、3月間表示希望自111年9月30日起即不再續租，並將租期更改為自110年10月1日至111年9月30日止，經原告商議後，同意將系爭租約期限縮短，並於系爭租約上修改租賃期限為110年10月1日至111年9月30日止。詎料，被告於租賃期間屆至後，未遵期返還系爭土地予原告。系爭租約既已於111年9月30日終止，被告繼續占有系爭土地即屬無權占有，原告自得依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告返還系爭土地；並得依民法第179條規定，請求被告給付自111年10月1日起至112年8月5日占有系爭土地之相當於租金之不當得利共50,833元【計算式：租金5,000元*10個月+(5,000元/30日*5日)=50,833元】；再依系爭租約第10條約定，請求被告應給付原告本件訴訟之裁判費用16,969元及律師費用75,000元，經扣除被告給付系爭租約之押租金50,000元後，被告應給付之金額為92,802元。為此，爰依上開規定提起本訴，並聲明：1.被告應將系爭土地之地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予原告。2.被告應給付原告92,802元，暨其中90,000元部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%之利息；其中2,802元部分自113年1月3日起至清償日止按週年利率5%之利息。

三、被告則以：系爭土地於90年間曾由訴外人即原告父親孫進玉出租予被告（下稱甲租約），租賃期間至103年孫進玉過世為止；嗣於000年00月間，系爭土地又由訴外人即原告母親孫李玉蓮出租予訴外人即被告前配偶孫仲連（下稱乙租約），租賃期間為103年10月1日至110年9月30日止，於乙租約屆至後，方由原告與被告成立系爭租約。而被告與孫仲連簽立甲、乙租約時，均有給付孫進玉、孫李玉蓮各50,000元之押租金，然甲、乙租約租期屆至後，均未經退還，倘原告欲請求被告返還系爭土地，請退還甲、乙、系爭租約之押租

01 金共150,000元。原告雖於111年5月6日應被告之要求，將孫
02 仲連於乙租約給付之押租金50,000元元匯款至孫仲連之帳
03 戶，惟仍主張被告並未證明其於甲租約中有給付押租金50,0
04 00元予孫進玉而拒絕退還。被告自得於111年9月30日系爭租
05 約終止後，繼續占有系爭土地10個月（租金5,000元*10個月
06 =50,000元），以抵銷原告積欠被告甲租約中押租金50,000
07 元之債務，是原告向被告催討自111年9月30日起無權占有系
08 爭土地之相當於租金之不當得利，或依系爭租約第10條規
09 定，向被告請求本案訴訟費用及律師費用，均無理由等語置
10 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
11 請准宣告免為假執行。

12 四、本院得心證之理由：

13 (一)被告已於訴訟進行之112年8月5日將系爭土地騰空返還予
14 原告，故原告請求被告應將系爭土地之地上物拆除，並將系
15 爭土地騰空返還予原告，為無理由：

16 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。經查，被
19 告於訴訟進行之112年8月5日已將系爭土地上之地上物全
20 數拆除，並將系爭土地騰空返還予原告等情，為兩造所不爭
21 執（院卷第66頁），並有現場照片附卷可稽（院卷第41頁至
22 第45頁），是被告於本案言詞辯論終結時，已無占有系爭土
23 地之情形，則原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求
24 被告拆除系爭土地之地上物並將系爭土地騰空返還予原告，
25 即屬無據。

26 (二)被告自111年10月1日起至112年8月5日止無權占有系爭土
27 地，應給付相當於租金之不當得利：

28 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
30 179條定有明文。次按無權占有他人土地者，侵害土地所有
31 人自由使用、收益所有物之權能，屬不法侵害他人之所有

01 權，致土地所有權人受有損害，而無權占有他人之土地，可
02 能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念。

03 2.經查，系爭租約由兩造所簽立，原約定租賃期間為110年10
04 月1日至113年9月30日，惟事後雙方合意將租賃期間更改為1
05 10年10月1日至111年9月30日，租金為每月5,000元，被告並
06 交付1年份之租金共60,000元及押租金50,000元予原告收受
07 等情，於系爭租約書上記載明確（審訴卷第29頁至第33
08 頁），並經兩造所不爭執（院卷第67頁），堪信屬實。則被
09 告自111年9月30日系爭租約終止後，仍繼續占有系爭土地至
10 112年8月5日，即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有
11 相當於租金之損害，而應償還相當於租金之不當得利。被告
12 雖辯稱其自111年9月30日至112年8月5日為止並非無權占有
13 系爭土地云云，惟系爭租約既已於111年9月30日中止，被告
14 占有系爭土地，已無法律上之原因，本即負有返還系爭土地
15 之義務，其所稱以原告先前積欠之押租金債務50,000元抵銷
16 之情形，屬抵銷抗辯（詳後述），非屬得依民法第264條行
17 使同時履行抗辯權之事由，自非合法之占有權源，是被告所
18 辯，不足憑採。本院審酌系爭土地於103年訂立之乙租約及1
19 10年訂立之系爭租約中，所約定之租金均為每月5,000元，
20 此應為市場合理之價格，且被告既為系爭租約之當事人，其
21 無權占有系爭土地所受之利益，即係其因此免繳租金之利
22 益，是本件以每月租金5,000元作為被告無權占有系爭土地
23 之不當得利計算標準，尚屬允當。據此，原告請求被告給付
24 自111年10月1日起至112年8月5日（共10個月又5日）占有系
25 爭土地之相當於租金之不當得利共50,833元【計算式：租金
26 5,000元*10個月+(5,000元/30日*5日)=50,833元】，為有理由。
27

28 (三)原告依系爭租約第10條約定，請求被告給付本件訴訟之律師
29 費用75,000元，為有理由：

30 1.依系爭租約第10條約定：「乙方（即被告）如有違約情事，
31 致損害甲方（即原告）權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方

因涉訟所繳納之訴訟費、律師費，乙方負責賠償」（審訴卷第31頁），而原告因被告於111年9月30日租期屆至後，無正當理由仍拒絕返還系爭土地，爰提起本案訴訟而支出律師費75,000元等情，有民事起訴狀、律師費收款收據等件在卷可佐（審訴卷第7頁至第19頁、第69頁），則被告於系爭租約中止後，仍未依約返還系爭土地而有違約之情事，原告依系爭租約第10條約定，請求被告賠償原告因涉訟所支出之律師費75,000元，即屬有據。

2.被告雖辯稱原告所提出之律師費75,000元收據，其上載明係由陳澤榮律師所收受，而原告事後已更換為黃雅玲律師，可見該收據不實在，且75,000元之律師費與高雄地區每一審級約收費50,000元之常情不符云云（院卷第101頁）。惟此部分業據原告訴訟代理人陳稱：陳澤榮律師因轉任司法官之緣故，無法繼續擔任本案之訴訟代理人，故經原告同意後，改由黃雅玲律師續行本案訴訟，並將原告先前支付之律師費用改支付予黃雅玲律師等語（院卷第107頁），衡以律師收費本因案件繁雜程度、律師專業經歷而異其標準，非可一概而論，原告既可提出其繳納律師費用之收據，其上並載明「茲收到孫清課、孫文進及孫翊暉等三人對李金提起返還土地民事事件之律師委任費用新臺幣柒萬伍仟元整」等語（審訴卷第69頁），應認原告確實有因本案訴訟支出律師費75,000元，是被告空言指摘該收費不合常情，不足採信。

3.至原告另請求被告給付其提起本件訴訟所給付裁判費16,969元部分，因當事人一部勝訴、一部敗訴之情況，依民事訴訟法第79條規定，尚須由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，是原告所請求給付之裁判費16,969元，顯非本院判決最終判斷兩造應負擔訴訟費用之數額，故此部分應由本院於訴訟費用負擔欄位列明兩造各自應負擔之訴訟費用即可，是原告於訴之聲明中另行請求被告給付裁判費16,969元，應屬無據。

4.次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故

租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號、108年度台上字第128號判決意旨參照）。查被告應給付原告之相當於租金之不當得利為50,833元、律師費用75,000元，共計為125,833元等情，業經本院認定如前，揆諸前揭說明，被告於系爭租約所交付之押租金50,000元，無須被告之意思表示即發生當然抵充之效力。從而，原告請求被告給付75,833元【計算式：125,833元-50,000元=75,833元】，及自起訴狀繕本送達翌日即111年3月2日起（詳審訴卷第93頁之送達證書）至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由。

(四)被告以原告未返還甲租約之押租金50,000元，作為本件之抵銷抗辯，為無理由：

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。被告固抗辯其與孫進玉訂立甲租約後，孫進玉並未返還押租金50,000元，待孫進玉去世後，該債務由其繼承人即原告繼承，被告自得於本案中為抵銷抗辯，並提出被告與訴外人即孫進玉、孫李玉蓮之媳婦李麗燕於000年0月間之對話譯文為據（審訴卷第111頁），稱李麗燕已承認於甲租約訂立時，孫進玉有向被告收取押租金50,000元卻未退還云云。

2.惟甲租約因孫進玉係口頭訂立，故未留有任何書面契約，而依照卷內之乙租約、系爭租約之契約書，雖均有載明「乙方（即承租人）應於訂約時，交於甲方（即出租人）新臺幣50,000元作為押租保證金」，然乙租約之契約書中，僅註記「孫仲連有於103年12月30日存入60,000元（租金）至孫李玉蓮之農會帳戶」，未記載收受押租金之時間及方式，反觀於系爭租約中，原告收受被告之押租金50,000元後，有特別在契約書上手寫註記被告於110年10月12日付清押租金50,000元等節，有各該租賃契約書在卷可證（審訴卷第45頁至第5

1頁；院卷第71頁）；復觀諸被告與李麗燕之對話譯文，被告稱「妳若認為說沒有就算了」，李麗燕稱「你不是說我婆婆（即孫李玉蓮）那時候有一條（指押租金50,000元）？」，被告稱「對，那個有簽阿」，李麗燕稱「啊有簽，那個我沒有收阿，那個簿子裡面就看明白了阿，那時有給租金，那個50,000可能是從我公公（即孫進玉）這份延續下去的」，被告稱「不可能啦，如果是續約，就不會又再寫50,000元了啦，如果上次收了，怎麼可能這次又寫一次50,000呢？」，李麗燕稱「當然阿，因為那份延續下來的，所以就照著寫啊」，被告稱「那我問你，如果你說是婆婆那時續約的，那為什麼換你們年輕這一代續約的時候，你們又跟我收一次啊？我拿給你們（指押租金50,000元）的時候，你們為什麼又收了？」，李麗燕稱「又沒經我手，我哪知道？」、「我爸（指孫進玉）是很謹慎精明的人，他自己的東西都是他自己在管理」等語（審訴卷第111頁），足徵甲租約係由孫進玉於90年所口頭訂立，並未留存相關書面資料，已無從經由書面資料查知甲租約之承租人是否有繳納50,000元押租金，李麗燕既非甲租約之締約當事人，至多僅能由乙租約之書面記載（僅約定需繳納押租金50,000元，但雙方均未於契約書中載明交付、收受押租金之紀錄），推論乙租約之押租金50,000元係由甲租約延續而來，故認孫仲連並未於乙租約中再次繳納押租金50,000元。然上情終究僅為李麗燕自乙租約文義上所作之猜測，尚難以此證明李麗燕有承認甲租約訂立時，孫進玉有向被告收取押租金50,000元卻未退還之事實。

- 3.又被告雖稱甲租約係由其與孫進玉所訂定，然依證人孫仲連於審理中證稱：90年間我向孫進玉租賃系爭土地，是我經營的彌陀順發有限公司要租用的等語（院卷第133頁），經核與原告提出孫進玉於農會之存摺明細上載明「101年10月26日彌陀順發有限公司轉帳90,000元」、「102年4月10日仲連租金90,000元」等情相符（院卷第93頁至第95頁）；而孫仲

連為彌陀順發有限公司之負責人乙節，亦有經濟部商工登記
公示資料在卷可證（院卷第97頁），足見甲租約應係孫仲連
為了經營彌陀順發有限公司，始向孫進玉承租，則被告是否
確為甲租約之當事人，已非無疑。

4.被告雖再提出孫仲連之債權讓與證明書（院卷第103頁），
稱縱使認為孫仲連方為甲租約之締約人，孫仲連亦已將甲租
約之50,000元押租金債權轉讓與被告云云。惟依證人孫仲連
於審理中證稱：我自90年開始承租系爭土地，原本是向孫進
玉承租，孫進玉去世後，改由孫李玉蓮跟我簽約，孫李玉蓮
去世後，改由她的繼承人跟被告簽約，這真的是很久以前的
事情了，而且金額很小，所以我連給付幾次押租金都忘記
了，是被告繳納系爭租約的押租金及租金後，回家翻抽屜找
到乙租約的契約書，才問我乙租約是否有繳納50,000元押租
金，我經過被告的提醒，才想起來甲、乙租約我應該都有主
動給付押租金50,000元等語（院卷第133頁至第134頁）；佐
以被告於書狀中自陳：甲租約是在90年間成立，系爭租約則
是在110年10月1日簽立，期間相隔20年，其當然早已忘記甲
租約是否有繳納押租金，直至本案時，其與孫仲連討論，始
知悉其等應於甲、乙租約中均給付過押租金等語（本院卷第
37頁），顯見孫仲連與被告對其等是否有於甲租約中給付押
租金50,000元之事實，原本並無印象，係因被告之提醒，始
認有此事實，則證人孫仲連前開證述，是否係憑著自身記憶
而來，亦非無疑，且未有其他客觀事證足佐，自難僅憑孫仲
連、被告事後討論之結果，即率認孫仲連有於甲租約中繳納
50,000元之押租金而未經返還，被告有因債權讓與而取得該
債權。

5.從而，在被告無法證明其或孫仲連有於甲租約中繳納50,000
元押租金予孫進玉之情況下，揆諸前揭法條規定，自不屬於
當事人間互負債務之情形，而無法以該50,000元之押租金債
權，對本案行使抵銷抗辯，至為明確。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求被

01 告拆除系爭土地之地上物並將系爭土地騰空返還予原告，為
02 無理由，應予駁回；原告請求被告給付原告75,833元，及自
03 111年3月2日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有
04 理由，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

05 六、本判決主文第一項所命被告給付之金額未逾500,000元，爰
06 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執
07 行，另依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定被告以相
08 當擔保金額供擔保後得免為假執行。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核於判決之結
10 果無影響，爰不一一論列。

11 八、末按因敗訴人之行為所生之費用，按當時之訴訟程度，為伸
12 張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人
13 負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。本
14 件原告雖受有前述部分敗訴之判決，然考量被告係於原告提
15 起本件訴訟後，始將系爭土地騰空返還，且依系爭租約第10
16 條約定，如原告因系爭租約涉訟時，應由被告負擔訴訟費，
17 是若令原告再負擔本件訴訟費，尚非事理所平，爰依上開規
18 定，命被告負擔本件訴訟費用，附此敘明。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
20 民事第二庭 法 官 楊凱婷

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
25 書記官 楊芷心