

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第82號

原告 郭芳成

沈認份

吳雪蓮即沈揮雄之承受訴訟人

沈煥傑即沈揮雄之承受訴訟人

沈孟璇即沈揮雄之承受訴訟人

共同

訴訟代理人 李春卿律師

被告 高台工業股份有限公司

法定代理人 甘智全

訴訟代理人 張盛喜律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年2月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣69,725元，及自民國113年3月13日起
至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇、戊○○新臺幣1
6,062元，及自民國113年3月13日起至清償日止，按年息百
分之五計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣276,000元，及自民國113年6月28日
起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之36，餘由原告負擔。

六、本判決第一、三項得假執行。但被告如以新臺幣345,725元
為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行，但被告如以16,062元為原告吳雪

蓮、沈煥傑、沈孟璇、戊○○預供擔保後，得免為假執行。
八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。民事訴訟法第168條及第173條前段分別定有明文。本件原告乙○○雖於民國114年2月14日死亡，惟其於本件訴訟委任李春卿律師為其訴訟代理人，依上開規定，本件訴訟不停止，先予敘明。

二、原告主張：甲○○（已歿）及原告戊○○原為坐落高雄市○○區○○段0000○0000地號土地共有人、原告乙○○為同段1463、1464-1地號土地所有權人，被告曾向甲○○及原告戊○○、乙○○租賃系爭1463、1464、1464-1地號土地，租賃期間為自102年12月1日至112年11月30日，嗣後被告、甲○○及原告戊○○、乙○○合意於112年4月30日提前終止系爭租約。惟被告尚未給付111年12月至112年4月之5個月租金共新臺幣（下同）250,000元，且未依系爭租約第11條約定，除去租賃範圍之地上物，因被告遲未回復原狀，原告已回復原狀並支出費用290,000元。又甲○○於112年7月11日死亡，原告吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇為其繼承人，並就系爭1452、1464地號土地辦畢分割繼承登記完畢，依繼承法律關係及系爭租賃契約，原告得請求被告給付250,000元，並給付回復原狀之費用290,000元。其次，被告在租賃範圍外之系爭1452地號土地設置地上物，依民法第179條規定，原告吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇、戊○○得請求起訴前5年內之相當於租金之不當得利，並按公告地價年息百分之10計算，共467,500元等情，並聲明：(一)被告應給付原告250,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)被告應給付原告吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇、戊○○467,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告應給付原告290,000元，及

01 自112年10月11日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
02 息。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 三、被告則以：關於原告主張之租賃契約關係及終止日期，並不
04 爭執。惟關於被告所欠租金，應扣除稅賦及二代健保補充費
05 用，並應扣除被告已給付之押金150,000元，則被告僅須給
06 付原告69,725元。又被告從未占有使用系爭1452地號土地，
07 原告吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇、戊○○請求被告給付相當於
08 租金之不當得利，於法亦屬無據。其次，原告請求回復原狀
09 費用部分，原告所清理廢棄物部分並非被告所棄置，被告業
10 已將所產生廢棄物移至自己土地上，且原告所請求回復原狀
11 數額過高，從而原告請求被告給付回復原狀費用，於法無據
12 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
13 回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

14 四、兩造不爭執事項：

15 (一)甲○○及原告戊○○原為坐落高雄市○○區○○段0000○○
16 00地號土地所有權人、原告乙○○為同段1463、1464-1地號
17 土地所有權人，被告曾向甲○○及原告戊○○、乙○○租賃
18 系爭1463、1464、1464-1地號土地，租賃期間為自102年12
19 月1日至112年11月30日，並給付押租金15萬元。嗣後被告、
20 甲○○及原告戊○○、乙○○合意於112年4月30日提前終止
21 系爭租約。

22 (二)被告尚未給付111年12月至112年4月之5個月租金，惟扣除二
23 代健保等費用及押租金後，被告所欠租金應為69,725元。

24 (三)甲○○於112年7月11日死亡，原告吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇
25 為其繼承人，已就系爭1452、1464地號土地辦畢繼承登記。

26 五、本件之爭點為：(一)原告請求被告返還占有使用系爭1452地號
27 土地相當於租金之不當得利，是否於法有據？倘然，其數額
28 為若干？(二)原告請求被告給付回復原狀費用290,000元，是
29 否於法有據？茲分別論述如下：

30 (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
31 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得

01 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
02 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
03 者，應償還其價額。民法第179條、第181條設有明文。又無
04 權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
05 之觀念（最高法院107年度台上字第1831號判決意旨參
06 照）。經查：

07 1.原告主張被告占有使用系爭1452地號土地，雖為被告所否
08 認，惟證人丙○○即被告公司會計到場證稱：公司大門右手
09 邊進去有一個機車車棚，機車車棚位在原告土地上，在1452
10 地號土地北側，是用40呎（按應為呎）貨櫃改造；證人即被
11 告公司業務主管己○○到場證稱：機車停車棚是用貨櫃改造
12 的，讓被告公司員工停車使用，機車停車棚位在大門進去右
13 手邊，但伊不知系爭4筆土地位於何處；證人即原告戊○○
14 之妻丁○○到場證稱：系爭租賃契約於111年底由伊接手處
15 理，接手時去現場有看到機車平車棚，約40呎貨櫃大小各等
16 語（見本院卷第91-93、95、96、98-100頁），足見被告在
17 系爭1452地號土地上搭建以40呎貨櫃所改造之機車停車棚，
18 供被告公司員工停車使用，則原告主張被告占有使用系爭14
19 52地號土地，並請求被告返還相當於租金之不當得利，於法
20 即屬有據。

21 2.查40呎貨櫃長度為12.19公尺、寬度為2.44公尺，其佔地面
22 積為29.7436平方公尺，為兩造所不爭執，並有貨櫃尺寸表
23 在卷可稽（見本院卷第173頁）。又原告雖主張依系爭1452
24 地號土地公告地價每平方公尺3,400元之年息百分之10計算
25 不當得利，惟本院審酌系爭1452地號土地與被告所承租系爭
26 1463、1464、1464-1地號土地相鄰，而原告出租上開土地之
27 租金為每年30萬元，上開三筆土地面積總和為2773平方公尺
28 （計算式： $342+1813+618=2773$ ，見審重訴字卷第89-95
29 頁），每平方公尺年租金為108元（計算式： $300,000\div2773$
30 $=108$ ，未滿1元部分四捨五入，下同），則原告請求被告返
31 還不當得利之計算基準，顯然高於其鄰地租金，因認應按被

01 告所承租土地即每平方公尺年租金108元計算。從而，原告
02 吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇、戊○○得請求被告給付起訴前5
03 年之不當得利即為16,062元（ $29.7436 \times 108 \times 5 = 16,062$ ），
04 超過部分，應予剔除。

05 (二)查系爭租賃契約第11條約定：「租用期間屆滿，乙方（按即
06 被告）應無條件拆除非經甲方同意存在之土地上建築物將租
07 用土地回復原狀，交還甲方（按即原告）管理，絕不得要求
08 移轉費或土地地上物補償金等任何名目之款項。」，經查：

09 1.系爭租賃契約於112年4月30日提前終止，為兩造所不爭執，
10 則被告自應依上開約定將系爭1463、1464、1464-1地號土地
11 回復原狀。

12 2.原告主張因被告未回復原狀，支出回復原狀費用290,000

13 元，為被告所否認。經查，證人庚○○到場證稱：審重訴字
14 卷第117頁之裝潢工程單是伊到現場看完之後提出，工作內
15 容為清除現場雜物及打除水泥地面，水泥地面的面積伊忘記
16 了，實際工作天約14天，現場工人約2至3人，清理廢棄物部
17 分伊委由他人處理，該廠商說大約10幾車15噸貨車，現場有
18 雜草、雜物、玻璃、塑膠瓶罐等要清理，估價單有載明吊車
19 一部，是因為現場有樹木倒到隔壁圍牆，需要吊車吊起，伊
20 有收到290,000元；證人丙○○證稱：被告公司將鐵材、圍
21 牆吊走後，地面上已無其他雜物，原告有將廢棄物置放在混
22 凝土上；證人己○○證稱：被告不租土地後，有將土地清
23 空，但後來乙○○又將廢棄物載回來土地上放，重量大約需
24 要3-4台砂石車才載得完各等語（見本院卷第91、92、95、9
25 6、178-181頁），另依原告及庚○○所提出其清理前現場照
26 片，系爭1463、1464、1464-1地號土地上仍鋪設水泥地面，
27 且有垃圾、鐵桶、廢棄鐵片等廢棄物（見本院卷第131-14
28 7、191-245頁），綜合以觀，足證被告並未將系爭土地水泥
29 地面及廢棄物清理完畢，且原告乙○○亦有將廢棄物丟置於
30 系爭1463、1464、1464-1地號土地之情形。本院審酌己○○
31 所述原告乙○○棄置廢棄物之噸數及證人庚○○所稱清理廢

棄物之噸數，關於原告提出「裝潢工程包攬估價單」（見審重訴字卷第117頁）之廢棄物清運（地面上垃圾）項目，應由原告負擔4成，即應扣除14,000元。又關於「裝潢工程包攬估價單」所載廢棄物土石清運、RC地面打除及整地、樹葉清除、割草、吊車部分，系爭1463、1464、1464-1地號土地在被告承租前後有地面顏色不一之情形，且被告承租前，上開土地上並無樹木，在被告承租後，上開土地東南側即出現樹木等情，有原告提出被告承租前後系爭土地空拍照片（見審重訴字卷第115頁、本院卷第111-129頁）為證，則原告主張被告應給付此部分之清理費用，即屬可採。其次，被告雖辯稱「裝潢工程包攬估價單」所載金額過高等語，惟僅泛稱怪手一天8,000元、6車次貨車、每車次5,000元，清理費用應為38,000元等語，並未提出證據加以證明，且「裝潢工程包攬估價單」所載內容，並不僅止於被告所抗辯之工作內容，則被告此部分抗辯，為無可採。

3.依上，原告得請求被告回復原狀費用應為276,000元（計算式：290,000－14,000＝276,000），超過部分，應予剔除。

(三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查：

1.關於回復原狀之費用，本件原告另請求自112年10月11日起算之利息，惟關於回復原狀費用，應屬給付無確定期限之債務，原告雖於112年10月11日向庚○○給付回復原狀之費用（見審重訴字卷第123頁），惟被告係於113年6月27日收受原告「民事爭點整理暨訴之變更狀」而受催告（見本院卷第21頁），則原告得請求之利息起算日，即應自113年6月28日

起算，超過部分，即不應准許。

2.關於被告欠繳租金部分，扣除二代健保等費用及押租金後，金額應為69,725元，為兩造所不爭執，另關於被告應給付相當於租金之不當得利部分為16,062元，均有如上述，則原告請求被告給付69,725元，原告吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇、戊○○請求被告給付16,062元，均自113年3月13日（見審重訴卷第25頁）起算之利息，均屬有據。

六、綜上所述，本件原告依兩造間租賃契約、繼承法律關係及民法第179條規定，請求判決：(一)被告應給付原告69,725元，及自113年3月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(二)被告應給付原告吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇、戊○○16,062元，及自113年3月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(三)被告應給付原告276,000元，及自113年6月28日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件判命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判。又被告陳明願供擔保免為假執行，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失依據，併予駁回。

八、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

民事第二庭 法 官 林昶燁

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 114 年 3 月 5 日

