

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳小字第335號

原告 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 施瑪莉

訴訟代理人 葉淦沅

被告 蘇雪香

謝文才

上一人

訴訟代理人 吳俊維

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣柒仟參佰柒拾貳元，及均自民國一百一十三年一月三日起至清償之日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十二年十二月一日起至遷讓返還如附表所示遭占用土地之日止，按月給付原告依該土地各當期公告地價5%計算占用部分之損害金。

訴訟費用新臺幣壹仟元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，均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。

二、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；債務

01 人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異
02 議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或
03 聲請調解，民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第255
04 條第1項第3款、第519條第1項分別定有明文。查原告原向
05 本院聲請對被告核發支付命令，請求被告應連帶給付原告新
06 臺幣（下同）7,372元，及自支付命令送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息；經被告提出異議後，變更
08 為請求被告連帶給付原告7,372元，及自支付命令送達翌日
09 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國112年
10 12月1日起至遷讓返還如附表所示土地（下稱系爭土地）之
11 日止，按月給付原告系爭土地各當期公告地價5%計算之損
12 害金，核與前開規定相符，應予准許。

13 貳、實體事項

14 一、原告主張：被告蘇雪香所有之高雄市○○區○○段0000000
15 ○號建物（門牌號碼為同區五福一路51號，下稱系爭建
16 物），坐落於原告所有系爭土地上。蘇雪香前於107年1月1
17 日邀同被告謝文才為連帶保證人，就系爭土地與原告簽立基
18 地租賃契約（下稱系爭租約），約定租期3年（自107年1月1
19 日起至109年12月31日止）。惟於租期屆滿後，被告未依約
20 申請換約續租，已屬無權占用系爭土地而受有相當於租金之
21 不當得利，致原告受有損害，自110年1月1日起至112年11月
22 30日止，其不當得利數額依系爭租約之租金標準計算，應為
23 7,372元。另依系爭租約第12條，連帶保證人謝文才亦應負
24 連帶賠償責任。為此爰依系爭租約及不當得利之法律關係，
25 請求被告連帶給付等語，並聲明：如上所示。

26 二、被告經合法通知而未於言詞辯論期日到場，僅提出聲明異議
27 狀對本院支付命令聲明異議，略以：是項債務尚有糾葛，依
28 民事訴訟法第516條規定對該支付命令提出異議等語，資為
29 抗辯。

30 三、得心證理由：

31 （一）按租賃期間自107年1月1日起至109年12月31日止；租期屆滿

01 時，租賃關係即行消滅，乙方（即原告）不另通知。甲方
02 （即被告蘇雪香）如有意續租，應於租期屆滿前1個月，向
03 乙方申請換約續租，逾期未換約，視為無意續租，甲方未經
04 辦理換約續租，應返還租賃標的物，若未依約返還租賃標的
05 物，應負損害賠償責任，按租金標準繳納損害金，並不得主
06 張民法第451條之適用及其他異議；本約租金按訂約當期公
07 告地價及租金率（5%）計算，每月租金為208元整。但公告
08 地價或租金率有調整時，甲方願照乙方之通知，自調整之月
09 份起依調整後租金額繳付；甲方應覓具連帶保證人，連帶保
10 證履行契約及賠償責任，系爭租約第2條、第3條第1項前
11 段、中段、第12條著有約定。再按無法律上之原因而受利
12 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段亦
13 有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律
14 上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求
15 返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損
16 害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利
17 益為社會通常之觀念。

18 (二)經查，原告主張被告蘇雪香邀同被告謝文才為連帶保證人，
19 就原告所有系爭土地簽立系爭租約，並有如上所示之約定，
20 惟系爭租約期滿後未據蘇雪香依約續約，惟仍繼續占有使用
21 系爭土地，已屬無權占有，並獲有不當得利一節，此據原告
22 提出系爭土地登記謄本及系爭租約在卷（參本院卷第9至14
23 頁）為證；被告雖具狀對支付命令聲明異議，惟迄至本院言
24 詞辯論終結之日止，被告仍未具體指明異議理由，亦未到庭
25 陳述或再以書狀表示意見，本院自無從審酌，是本院參酌卷
26 內資料，堪認原告主張為真。

27 (三)又兩造已約定若被告蘇雪香未依約返還系爭土地，應按租金
28 標準繳納損害金，而系爭租約之租金係以當期公告地價及
29 5%租金率計算，均如上所引，經審酌兩造系爭土地所在路
30 段、兩造本即以上開標準作為系爭租金之約定價額等情事，
31 認原告以此作為計算不當得利之數額依據，尚屬適當。又系

01 爭土地於系爭租約簽立時，其公告地價為35,000元（參本院
02 卷第17頁），當時約定之租金為每月208元，年租金即為2,4
03 96元，尚比以公告地價之5%計算年租金數額2,503元（計算
04 式： $1.43\text{m}^2 \times 35,000\text{元}/\text{m}^2 \times 5\%$ ，元以下四捨五入，下同）
05 較低，是原告主張110年1月1日起至110年12月31日之不當得
06 利數額以2,496元計，應有理由；嗣系爭土地地價於111年1
07 月調升為35,633元（參同上頁），則以此計算111年1月1日
08 起至112年11月30日止相當於租金之價額，應為4,883元（計
09 算式： $1.43\text{m}^2 \times 35,633\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 23\text{月}$ ），原告此部分請
10 求4,876元，亦屬妥適。則原告依不當得利之法律關係，請
11 求蘇雪香給付110年1月1日起至112年11月30日止相當於租金
12 之不當得利7,372元（計算式： $2,496\text{元} + 4,876\text{元}$ ），及自1
13 12年12月1日起至遷讓返還系爭土地遭占用部分之日止，按
14 月給付原告依該系爭土地各當期公告地價年率5%計算占用
15 部分之損害金，自屬有據。又被告謝文才為系爭租約之連帶
16 保證人，依前引系爭租約第12條約定，其就蘇雪香之契約及
17 賠償責任負連帶保證責任，是原告請求謝文才應連帶給付，
18 亦屬有理由。

19 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
20 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
21 定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付無確定期限
22 者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受
23 催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依
24 督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有
25 同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229
26 條第2項分別定有明文。經查，本院核發之支付命令已於11
27 3年1月2日送達被告2人（參本院卷第39、41頁）而生送達加
28 催告之效力，則原告請求自支付命令送達翌日即113年1月3
29 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有理。

30 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
31 告連帶給付原告7,372元，及均自113年1月3日起至清償日

止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年12月1日起至遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告依系爭土地各當期公告地價5%計算占用部分之損害金，為有理由，應予准許。

五、本件係就訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

本件訴訟費用額依職權確定如主文第2項所示之金額。

中 華 民 國 113 年 7 月 22 日
鳳山簡易庭 法 官 李怡蓉

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 113 年 7 月 22 日
書記官 陳孟琳

附表：

系爭土地：	承租/占用面積
高雄市○○區○○段0000地號土地	1.43平方公尺