臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡字第7號

原　　告　劉俊宏
　　陳俊六
共　　同
訴訟代理人　陳柏愷律師
被　　告　泰圻貿易有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　陳嘉懋
訴訟代理人　陸正義律師
　　游盈蒨律師

上列當事人間請求遷讓土地等事件，本院於中華民國111年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告劉俊宏、原告陳俊六各新臺幣9,677元，及均自民國110年4月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國109年11月1日起至民國110年8月19日止，按月給付原告劉俊宏、原告陳俊六各新臺幣25,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。但被告以新臺幣50萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被告泰圻貿易有限公司之法定代理人原為常為成，嗣於審理中已變更為陳嘉懋，有經濟部商業司商工登記公示資料查詢結果可稽（見本院卷431頁），茲據其法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第429頁），核無不合，應予准許。

二、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。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理時予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之，有最高法院99年度台抗字第818號裁判意旨足資參照。查原告起訴主張兩造間成立之租賃契約期限屆滿後，被告遲未返還租賃物而無權占有，應依民法第179條規定給付相當於租金之不當得利共新臺幣（下同）50萬元。原告嗣於民國111年4月19日言詞辯論期日主張被告未於租期屆滿時返還租賃物，違反民法第455條規定而屬給付遲延，追加依民法第231條規定請求被告賠償相當於租金之損害（見本院卷第328頁）。被告雖不同意原告之追加（見本院卷第328頁），然審酌追加之訴與原訴均本於被告於租賃契約終止後未返還租賃物之同一基礎事實，其主要爭點相同，證據共通，無庸另為調查，揆諸前引規定及說明，原告所為訴之追加，於法尚無不合，應准許之。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告與被告、訴外人陳嘉懋（原名陳子呈）於107 年10月間簽立土地租賃契約，雙方約定原告將坐落高雄市○○區○○段0000○000000○0000地號土地（面積2074平方公尺，以下合稱系爭土地）出租予被告公司及陳嘉懋，作為回收場營業使用，每月租金5萬元，租賃期間自107年10月20日起至109年10月19日止，水電費由承租人負擔（下稱系爭租約）。系爭租約嗣於109年10月19日因期滿未續約而終止，詎被告公司遲未履行點交返還系爭土地之義務，迄110年8月19日止均未通知原告點交系爭土地，故被告公司於此期間係無權占用系爭土地，而無法律上原因受有使用系爭土

地之利益，同時亦遲延履行點交系爭土地予原告之義務，致原告受有損害，被告應依民法第179條及第231條規定，給付以每月5萬元計算之相當於租金不當得利或損害賠償，是系爭租約於109年10月19日到期後至同年月31日止，被告應給付不當得利或損害賠償共19,355元，另自109年11月1日起至109年8月19日止，每月給付5萬元。又系爭土地係由原告劉俊宏與訴外人陳藝勻、陳威丞、陳威竹、林敏惠共有，陳藝勻、陳威丞、陳威竹及林敏惠（合計應有部分2分之1，以下合稱林敏惠等4人）已將對被告之不當得利請求權或損害賠償請求權讓與原告陳俊六，故被告自109年10月19日至同年月31日應各給付原告劉俊宏、陳俊六各9,678元，另自109年11月1日至109年8月19日止，按月給付原告劉俊宏、陳俊六各25,000元等語。並聲明：㈠被告應給付原告劉俊宏、原告陳俊六各9,678元，及自109年10月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。㈡被告應自109年11月1日起至110年8月19日止，按月給付原告劉俊宏、原告陳俊六各25,000元；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約期滿終止後，被告已於109年11月2日將系爭土地回復原狀返還原告，並於當日通知原告，故被告自109年11月3日起未占有系爭土地，原告請求給付自109年11月3日以後之不當得利或損害賠償，於法無據。另依土地法第110條規定，系爭土地之租金應以申報地價8%即每月39,479元為其上限，原告請求每月5萬元之相當於租金不當得利，已逾上開限制，自不可採等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地係原告劉俊宏與林敏惠、陳藝勻、陳威丞、陳威竹共有，權利範圍依序均為2分之1、8分之1、8分之1、8分之1、8分之1。

㈡兩造於107 年10月間簽訂系爭租約，約定被告公司與陳嘉懋

共同向原告劉俊宏、陳俊六承租系爭土地全部，作為回收場營業使用，每月租金50,000元，租賃期間自107 年10月20日起至109 年10月19日止。

㈡系爭租約已於109 年10月19日因租期屆滿終止。

㈢原告於109年10月27日委請律師發函予被告，表明不再續租之意，請被告於109年10月31日前騰空遷讓返還系爭土地予原告。被告迄109年11月2日止仍占用系爭土地。

四、得心證之理由：

原告主張被告迄110年8月19日止仍未返還系爭土地，請求被告給付相當於租金之不當得利或給付遲延之損害賠償，惟被告否認之並以前詞置辯，故本件爭點應為：㈠被告占用系爭土地至何時？㈡原告請求被告給付相當於租金之不當得利或給付遲延損害賠償，有無理由?數額若干？㈢被告應付之遲延利息自何時起算？茲將本院判斷說明如下：

㈠被告占用系爭土地至何時？

1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決參照）。次按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在此限。民法第235條前段、第241條分別定有明文。又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段已有明定。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。承租人移轉占有後，即喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有（最高法院98年度台上字第1127號判決參照）。另有交付不動產義務之債務人，倘債權人遲延，債務人仍須拋棄其占有，始得免除交付義務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務

已消滅，此觀諸民法第237條、第241條規定即明（最高法院76年度台上字第2121號判決意旨可參）。

2.系爭租約於109年10月19日期滿後，被告未立即遷出，迄110年11月2日止仍占有系爭土地乙節，為兩造所不爭執，堪信為真。被告辯稱：原告與系爭土地之鄰地地主為解決地界糾紛，共同於109年11月2日會同高雄市地政局測量人員就系爭土地進行測量、鑑界，被告得知原告將於當日前往系爭土地，便於同日由被告公司人員陳嘉懋及葉汶婷前往現場將系爭土地交還予原告，並經原告確認後始離去，其後被告即未使用、亦無占用系爭土地等語，惟原告否認被告在當日曾通知交還系爭土地。參諸民事訴訟法第277條本文、前揭規定及說明，應由被告就已於109年11月2日移轉系爭土地之占有予原告之利己事實負舉證責任。

3.經查：

⑴證人陳嘉懋雖證稱：伊係被告之實際負責人，系爭租約簽立後係交由被告公司使用，系爭租約租期屆滿後，因廢鐵場遷移需花費較長時間，被告沒有立即搬遷，但已在109年11月2日前將土地及廠房清空完畢，伊等承租系爭土地時，原告沒有交付鐵皮屋及大門的鑰匙，伊等係另購買外加的扣環鎖將鐵皮屋鎖上，原告與鄰地地主在109年11月2日會同地政人員前往系爭土地測量鑑界，被告人員已在前幾日以電話通知原告將於11月2日當天交還土地，伊於11月2日當日到場時，鐵皮屋之扣環鎖已撤除，未將大門或鐵皮屋上鎖，伊告知原告二人場地已清空返還給原告，請原告去確認有沒有問題，若有問題再與伊聯繫，原告陳俊六說好，之後伊便先行離開，不知原告有無檢查現場狀況；被告在110年2月24日派員去系爭土地拆除安裝的招牌，是因疫情影響，廠商拖至該日始去拆除等語（見本院卷第189-200頁）。

⑵然證人即原告陳俊六之媳婦林敏惠證稱：系爭土地於109年11月2日鑑界當日，伊與原告二人一起去到現場，當天鐵皮屋內還有被告公司的人員在進進出出，廠房後方還有大型機具

在工作，另有堆置一些雜物，伊與原告二人一起離開時，被告的人員還在鐵皮屋裡面，伊後來與原告劉俊宏有一起去系爭土地查看並拍攝原證5照片，當時鐵皮屋還是上鎖狀態，無法進去，之後伊於110年8月19日再去系爭土地，當時鎖已經開了，才走進去拍攝原證6的照片等語（見本院卷第165-173頁），核與證人陳嘉懋證稱109年11月2日前已將系爭土地及其上廠房清空，顯有歧異。審酌證人陳嘉懋係被告之實際負責人，亦為系爭租約之共同承租人，倘被告遲延返還系爭土地，其須同負給付遲延之損害賠償責任，是其係與本件訴訟有利害關係之人，所述非無偏頗被告公司之虞，且證人陳嘉懋陳述被告公司係在110年2月24日始派員去系爭土地拆除安裝的招牌，此與其稱被告於109年11月2日前已將系爭土地及其上廠房清空，即有歧異；另原告係於109年11月5日即提起本件訴訟，有起訴狀上所蓋本院收文章可證（見審訴卷第11頁），倘陳嘉懋已於110年11月2日明確向原告表示返還系爭土地之意，且原告二人當時均在現場皆未異議或拒絕受領，衡情原告應無於3日後立即對被告提起本件訴訟之可能，是證人陳嘉懋所述是否屬實，容有疑義，尚難採信。

⑶再者，兩造於系爭租約第8條約定：租賃關係消滅時，承租人應即日將租賃土地回復原狀遷空返還出租人，不得拖延等語（見審訴卷第20頁）。證人陳嘉懋雖稱被告已於109年11月2日前將系爭土地清空，且於當日通知原告返還系爭土地，但被告係於110年2月24日始派員將懸掛到系爭土地將懸掛在鐵皮屋上之招牌拆除，此有原告提出之現場照片可參（見本院卷第95-97頁），並經陳嘉懋證述明確，足認被告截至110年2月24日止尚未將系爭土地及其地上物回復原狀。是以，陳嘉懋縱使曾於109年11月2日通知原告返還系爭土地，當時提出之給付顯不符債務本旨，依民法第235條前段規定，不生提出之效力，參諸前揭說明，被告當日未完成占有之移轉，故其未喪失對系爭土地之事實上管領力。此外，被告在109年11月2日後未另對原告提出返還系爭土地或拋棄

占有之表示，直至110年8月19日言詞辯論期日始稱未占有系爭土地（見本院卷第28頁），堪認被告係於110年8月19日通知原告拋棄系爭土地之占有。故而，被告係於110年8年8月19日始因拋棄占有而喪失對系爭土地之事實上管領力，被告係占有系爭土地至110年8月19日止，應堪認定。

⑷被告雖辯稱其早已將系爭土地騰空並遷離，並提出現場照片為憑（見本院卷第55-61頁）。參諸被告提出之現場照片，固堪信被告已將系爭土地騰空，但照片上無拍攝日期之標示，憑此照片尚難信被告於109年11月2日前已騰空並搬離系爭土地。況縱使被告於109年11月2日後已從系爭土地搬遷至其他地址營運，然被告自行搬遷、清運後，如未移轉占有予原告，被告事實上仍處於隨時可遷入之狀態，仍難認為被告已解除對系爭土地之事實上管領力，被告此部分抗辯，難認有理。

㈡原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由?數額若干？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條本文定有明文。無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。此種不當得利返還請求權，為債權，且為可分之金錢債權，各共有人得按其應有部分請求返還所受利益（最高法院85年度台上字第2391號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴系爭租約於109年10月19日終止，但被告繼續占有系爭土地至110年8月19日，於該日始通知原告拋棄系爭土地之占有，業經本院認定如前，故被告自109年10月20日起至110年8月19日止係無權占有系爭土地，原告主張被告於上開期間無權占有系爭土地，係無法律上原因而受有利益，應給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又兩造約定被告承租系爭土地

之租金係每月5萬元，原告主張系爭租約終止後被告繼續占用系爭土地，應以相同標準計算相當於租金之不當得利，應為合理。被告雖辯稱依土地法第110條規定，系爭土地之租金應以申報地價8%即每月39,479元為上限云云。惟按地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近三年之平均地價。土地法第110條固有明文。但該規定係訂於土地法第四章耕地租用內，依體系解釋，土地法第110條規定不得超過地價8%之地租乃指耕地地租而言。而系爭土地並非耕地，自無該條規定之適用，被告此部分抗辯，亦屬無據。基此，被告自109年10月20日起至110年110年8月19日止，因占用系爭土地所受相當於租金之不當得利金額應為每月5萬元。

⑵系爭土地係原告劉俊宏、與林敏惠、陳藝勻、陳威丞、陳威竹共有，權利範圍依序均為2分之1、8分之1、8分之1、8分之1、8分之1乙節，為兩造所不爭執，並有系爭土地查詢資料可稽（見本院卷第341-346頁），其等自因被告於上開期間無權占有系爭土地而受有損害，依前揭規定及說明，其等各得向被告請求返還之每月不當得利數額即為原告劉俊宏25,000元（計算式：50,000元x1/2＝25,000元），林敏惠等4人每人各6,250元（計算式：50,000元x1/8＝6,250元）。又原告陳俊六主張林敏惠等4人已將對被告之不當得利債權讓與其一情，業經原告提出債權讓與書為證（見本院卷第383頁）。被告雖否認該讓與書上印文之真正及原告陳俊六與林敏惠等4人間存在讓與合意，但關於債權讓與書上所蓋林敏惠等4人印文之真正及林敏惠等4人同意讓與上開債權予陳俊六等節，均經證人林敏惠、陳藝勻、陳威丞及陳威竹到庭證述明確（見本院卷第398-399、401、403-404、405-406頁），另原告陳俊六之訴訟代理人亦當庭明確表示陳俊六同意受讓林敏惠等4人之上開債權（見本院卷第410頁），足認

林敏惠等4人業將因被告無權占用系爭土地所生不當得利債權讓與原告陳俊六。原告復於111年6月9日將債權讓與書繕本送達被告（見本院卷第379-383頁），依民法第297條規定，對被告已生債權讓與之效力。

⑶故而，原告劉俊宏、陳俊六自109年10月20日起至110年8月19日止，按月各得請求被告返還不當得利25,000元。據此，自109年10月20日至同年月31日止，原告劉俊宏、陳俊六各得請求被告給付之不當得利金額為9,677元（計算式：25,000÷31×12＝9,677.419，元以下四捨五入），原告之請求在此範圍內為有理由，逾此範圍則無理由。另原告依民法第179條規定請求被告返還不當得利部分，既有理由，原告依民法第231條第1項規定請求損害賠償部分，本院自無庸併予審究論述，附此敘明。

㈢被告應付之遲延利息自何時起算？

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。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。民法第229條、第233條第1項前段定有明文。

2.而查，原告對被告之不當得利返還請求權，屬無確定期限之給付，原告係於109年11月5日提起本件訴訟，請求被告返還占用系爭土地之不當得利，而起訴狀繕本嗣於110年4月11日送達被告，有送達回證可憑（見審訴卷第75頁），是被告應自原告提出請求之通知到達被告翌日即110年4月12日起負遲延責任。原告雖請求被告自109年10月29日起給付法定遲延利息，但就其於109年10月28日前已向被告催告請求給付不當得利之利己事實，並未舉證以實其說，難認有憑。是故，原告請求被告給付109年10月20日至同年月31日之不當得利

各9,677元部分，被告另應給付自110年4月12日起至清償日止，按週年利率5 %計算之法定遲延利息，原告逾此範圍之請求，於法無據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應給付原告劉俊宏、原告陳俊六各9,677元，及自110年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另應自109年11月1日起至110年8月19日止，按月給付原告劉俊宏、原告陳俊六各25,000元，為有理由，應予准許；逾此所為請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，依職權宣告假執行，而毋庸命原告供擔保，並另依被告之聲請酌定相當之擔保金額准許之。原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用之負擔：依民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　12　　日

民事第四庭　法　官　徐彩芳

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　　111　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　吳綵蓁