

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第73號

上訴人 張芷螢 住○○市○○區○○路00號13樓

訴訟代理人 宋瑞政律師

陳樹村律師

上訴人 佑夫實業有限公司

法定代理人 林昱成

訴訟代理人 魏緒孟律師

鄭曉東律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國111年12月28日本院高雄簡易庭111年度雄簡字第2054號簡易程序第一審判決，各自提起上訴，本院於民國112年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命佑夫實業有限公司給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，甲○○在第一審之訴駁回。

甲○○之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由甲○○負擔。

事實及理由

一、上訴人甲○○起訴主張：伊與上訴人佑夫實業有限公司（下稱佑夫公司）於民國108年10月18日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由佑夫公司向伊承租坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼高雄市○○區○○路00○00○00號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）作為資源回收業務使用，租賃期間自108年10月1日起至109年9月30日止，租金為1年新臺幣（下同）33萬元，並於系爭租約第6條約定租期屆滿後，除伊同意繼續出租外，應即日按原狀將系爭不動產遷空交還予伊，否則

01 伊得向佑夫公司請求1倍違約金。嗣系爭租約租期屆滿後，
02 佑夫公司竟仍繼續占用系爭不動產，直至110年8月31日始返
03 還系爭不動產，則以系爭租約約定每月租金27,500元，佑夫
04 公司自109年10月1日起至110年8月31日止無權占用系爭不動
05 產，受有相當於租金之不當得利合計302,500元，致伊受有
06 損害，伊自得請求佑夫公司返還之。又伊若不得依不當得利
07 之法律關係請求，應得依系爭租約第6條約定請求佑夫公司
08 給付違約金302,500元，為此爰依不當得利之法律關係、系
09 爭租約第6條約定提起本訴等語。並於原審聲明：佑夫公司
10 應給付甲○○302,500元及自民事起訴狀繕本送達翌日起至
11 清償日止按週年利率5%計算之利息。

12 二、佑夫公司則以：甲○○於系爭租約租期屆滿後，向臺灣橋頭
13 地方法院（下稱橋頭地院）對伊起訴請求返還系爭不動產，
14 經橋頭地院以109年度訴字第1136號判決伊敗訴後（下稱系
15 爭前案），伊本擬提起上訴，但因系爭不動產共有人即訴外
16 人李志強表明代理其他共有人即甲○○、訴外人李靜怡，偕
17 同甲○○於系爭前案委任之訴訟代理人即訴外人陳哲偉律
18 師、土地仲介即訴外人顏園庭與伊協商，希望伊儘速返還系
19 爭不動產，經雙方多次協商結果，伊同意放棄上訴，將系爭
20 不動產以現況返還予甲○○，未及搬遷之物品則於110年8月
21 25日前清除完畢，甲○○則同意給付搬遷費10萬元，並負擔
22 系爭前案訴訟費用214,145元，雙方不再為任何請求（下稱
23 系爭協商），並簽訂點交協議書（下稱系爭協議書），是依
24 當時協商結果，兩造就因系爭不動產所生爭議已互相讓步而
25 和解，伊並已依約於110年8月25日歸還系爭不動產，甲○○
26 自不得再依不當得利之法律關係向伊請求。又甲○○另因伊
27 未清除系爭土地上廢棄物而起訴請求損害賠償，經本院以11
28 1年度重訴字第172號損害賠償事件判決其敗訴，並經臺灣高
29 等法院高雄分院以112年度重上字第43號判決駁回甲○○之
30 上訴，再因其未補正裁判費及委任律師為訴訟代理人，而裁
31 定駁回其就二審判決所提上訴（下稱系爭另案），系爭另案

已經確定，又系爭協議書之真正為系爭另案之重要爭點，應有爭點效之適用，本件就此不得為相反之認定，是系爭另案既認伊依系爭協議書之約定於110年8月25日前將系爭不動產交還甲○○即可，本件應為相同之認定，甲○○自不得依不當得利之法律關係向伊請求。縱甲○○得依不當得利之法律關係向伊請求，系爭不動產為甲○○與李志強、李靜怡共有，應有部分各三分之一，是其關於相當於租金之不當得利損害部分應只有三分之一權利。其次，兩造於系爭租約第6條違約金倍數部分既然空白而未填載，表示兩造沒有約定違約金，若認為有約定，兩造就系爭租約第6條約定之違約金既無特別約定，其應為損害賠償總額預定性質之違約金，則甲○○所受之損害至多只為不能使用系爭不動產之相當於租金之損害，且其就系爭不動產應有部分只有三分之一，其應只能請求以租金三分之一計算之違約金。此外，依系爭租約第5條之約定，甲○○於訂約時收有5萬元之押租金（下稱系爭押租金），但於伊騰空返還系爭不動產後，並未歸還，伊自得請求甲○○歸還系爭押租金，又系爭協商時，甲○○除同意支付搬遷費外，另同意負擔系爭前案裁判費，但甲○○事後無視系爭協商結果，逕對伊聲請強制執行，伊只能自行向法院清償系爭前案裁判費214,145元，伊自得依系爭協商結果、不當得利之法律關係，向甲○○請求返還，是甲○○對伊乃具有前述合計264,145元之債務，伊自得就此為抵銷抗辯等語，資為抗辯。並於原審答辯聲明：甲○○之訴駁回。

三、原審判命佑夫公司應給付甲○○99,059元及自111年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為得假執行、附條件免為假執行之宣告，另駁回甲○○其餘之訴。上訴人各自就其等敗訴部分提起上訴。甲○○聲明：(一)原判決不利於甲○○部分廢棄。(二)上開廢棄部分，佑夫公司應再給付甲○○203,441元，及自111年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)佑夫公司之上訴駁回。佑夫公司聲

01 明：(一)原判決不利於佑夫公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，
02 甲○○於第一審之訴駁回。(三)甲○○之上訴駁回。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)甲○○與佑夫公司於108年10月18日簽訂系爭租約，約定由
05 佑夫公司向甲○○承租系爭不動產作為資源回收業務使用，
06 租賃期間自108年10月1日起至109年9月30日止，租金為1年3
07 3萬元。

08 (二)系爭租約第5條約定：「乙方（即佑夫公司）訂約時交付甲
09 方（即甲○○）新台幣伍萬零仟零佰元作為押租保證金，乙
10 方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空交還土地後無息退還押
11 租保證金」；而第6條則約定：「租賃期屆滿，除甲方同意
12 繼續出租外，應即日按原狀遷空交還甲方，不得藉故推諉或
13 主張任何權利，否則甲方得向乙方請求「（空白未填）」倍
14 違約金至遷空交還日之遲延利息，乙、丙方絕無異議」。

15 (三)系爭土地原為甲○○及李志強、李靜怡共有，應有部分各三
16 分之一，嗣甲○○、李志強、李靜怡於110年10月29日將系
17 爭土地所有權移轉登記予訴外人賴友志。

18 (四)佑夫公司於系爭租約租期屆滿後，於110年8月25日方返還系
19 爭不動產予甲○○。

20 五、得心證之理由

21 (一)按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
22 爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當
23 事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737
24 條分別定有明文。又代理人於代理權限內，以本人名義所為
25 之意思表示，直接對本人發生效力；前項規定，於應向本人
26 為意思表示，而向其代理人為之者，準用之，民法第103條
27 第1項、第2項亦有明文。甲○○固主張佑夫公司於系爭租約
28 租期屆滿後，未依約返還系爭不動產，已屬無權占用而受有
29 相當於租金之不當得利，其應得請求返還該利益云云。惟佑
30 夫公司則以兩造前已就因系爭不動產而生爭議互相讓步和
31 解，依該協商結果，甲○○應不得再向其請求為由，而否認

之。經查：

- 1.系爭另案之爭點在於：(一)兩造有無達成免除佑夫公司清運廢棄物義務之合意？(二)甲○○依民法第432條第2項規定、系爭租約第10條規定擇一請求佑夫公司損害賠償，有無理由？數額若干等項，有系爭另案一、二審判決附卷可查（見本院卷第53至61頁、第147至157頁），且經本院調取系爭另案卷宗核閱無訛，則系爭協議書之真正難認為是系爭另案之重要爭點。以爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台字第1717號判決要旨可供參照），是系爭協議書之真正既非系爭另案之重要爭點，即無爭點效之適用，佑夫公司抗辯系爭協議書之真正為系爭另案之重要爭點，應有爭點效之適用，並進而認系爭另案既認其依系爭協議書之約定於110年8月25日前將系爭不動產交還甲○○即可，甲○○應不得向其請求相當於租金之不當得利云云，尚非可採。
- 2.甲○○前以佑夫公司於系爭租約租期屆滿後，仍未歸還系爭不動產，而起訴請求佑夫公司拆除系爭土地上棚架、雨遮等地上物，並將系爭不動產騰空返還予甲○○及其他共有人，經橋頭地院以109年度訴字第1136號遷讓房屋等事件受理，於110年6月24日言詞辯論終結，並於110年7月8日宣判，有系爭前案判決附卷可參（見原審卷第21至25頁），應堪認定。又系爭協議書記載佑夫公司已於110年6月25日11時將系爭不動產點交予李志強、甲○○、李靜怡（下稱李志強等3人），佑夫公司於系爭不動產上仍有部分物品未及搬遷，應於110年8月25日前將之清除完畢，並由李志強表明其為李靜怡、甲○○之代理人，為李靜怡、甲○○於系爭協議書上簽名，有系爭協議書在卷可參（見原審卷第99頁），且為兩造所不爭執，自堪認定。則甲○○前乃因佑夫公司未依系爭租約歸還系爭不動產，而對佑夫公司起訴請求，且李志強是於系爭前案言詞辯論終結後、宣判前表明其為李靜怡、甲○○

之代理人，與佑夫公司簽訂系爭協議書，載明佑夫公司已點交系爭不動產予李志強等3人，並約明佑夫公司搬遷遺留物品期限。

3. 證人陳哲偉於系爭另案一審審理中到庭證述：其是因系爭土地買主要求協助甲○○，方於系爭前案受委任為甲○○之訴訟代理人，斯時其認為系爭前案應會勝訴，但是對於系爭土地地主及買主來說拖下去不是好現象，因為地主的賠償金會很高，該案言詞辯論終結後，仲介顏園庭詢問系爭前案有無協商空間，經其確認佑夫公司願意協商，其乃請顏園庭跟地主確認願意退讓條件，嗣顏園庭約好協商日期後，其於當日方知悉地主所派代表為李志強，其、李志強、顏園庭先在佑夫公司附近土地公廟談好可以退讓之條件，斯時其有跟李志強確認可以退讓的為搬遷費、訴訟費用，還有搬遷時間即如果無法完全搬遷完畢，佑夫公司可以自己帶走處理回收的設備及製作好的存貨，其他垃圾則由地主自己清理，協調好之後，其等就進入佑夫公司協商，其詢問佑夫公司有無意願今日點交，其餘互不請求，後來佑夫公司同意該條件，並要求搬遷費，談成後其就當場製作系爭協議書交由雙方簽名，李志強為地主代表，因此由李志強代理甲○○、李靜怡於系爭協議書上簽名，其有與李志強確認李志強可否代理其他地主，如果李志強不可代理其他地主，當日就不會接下去談等語；證人李志強則於系爭另案一審審理中證述：系爭土地為其與甲○○、李靜怡共同繼承，其等因將系爭土地出售而於109年1月4日簽訂買賣契約，委由陳哲偉律師以甲○○為原告提起系爭前案，是為了盡快將系爭土地交付予買方，其於系爭協商時到場是因為收到甲○○告知已經委由陳哲偉與佑夫公司協商搬遷事宜，要求其以地主身分陪同陳哲偉前往商談，陳哲偉於協商前告知會要求當日點交，嗣告知說好的條件是要協助支付裁判費及搬遷費，因為要點交系爭土地，擔心佑夫公司之後反悔不搬遷方簽訂系爭協議書，又當天點交系爭土地之目的是因為該土地業已出售，急於收回土地等

語，有系爭另案111年11月3日言詞辯論筆錄附卷可查（見原審卷第105至135頁），並經本院調取系爭另案卷宗核閱屬實，則證人陳哲偉只為甲○○於系爭前案所委任之訴訟代理人，於系爭前案終結後與兩造已無密切之利害關係，其應無甘冒偽證罪之風險而故意虛偽為有利任一造證述內容之可能，且其又實際參與系爭協商、作成系爭協議書，所為上開證述內容又與證人李志強前述證詞相符，應可採信。則系爭協商是因顏園庭、陳哲偉為免系爭前案訴訟拖延，造成李志強等3人無法如期履行與他人間就系爭土地買賣契約而促成，陳哲偉乃先請顏園庭與李志強等3人確認退讓條件，並在系爭協商開始前，向李志強確認其代理權及李志強等3人退讓條件後，方與佑夫公司進行協商，並以佑夫公司當日點交，其餘互不請求為原則提出和解方案，經協商後再退讓而同意給付搬遷費，雙方達成和解，其方使雙方簽署系爭協議書，是參照系爭協議書內容，並佐以證人李志強上開證述內容，足知當時雙方協商成立之內容為佑夫公司當日點交系爭不動產，並於110年8月25日以前搬遷完畢，李志強等3人同意給付搬遷費、系爭前案裁判費，其餘互不請求。

4.證人李志強於系爭另案一審審理中雖另證述甲○○、李靜怡當時都表明於系爭協商時無法到場，但是因為陳偉哲要到場，因此請其到場瞭解情況，去之前沒有特別說到授權予其代理，且其於系爭協議書上簽名時，未經甲○○明確表示授予代理權。又甲○○不知悉系爭協議書約定之內容，因其於家族之群組只有提到當日有簽署點交，但是沒有提到內容，甲○○亦未詢問其當日協商經過等語（見原審卷第109至111頁），惟甲○○於系爭另案一審自承有授權李志強進行協商等語（見系爭另案重訴字卷第33頁），乃經本院調取系爭另案卷宗核閱屬實，佐以陳哲偉於系爭協商前即已有先請顏園庭與李志強等3人確認退讓條件，並在與佑夫公司協商前，向李志強確認其代理權及李志強等3人退讓條件，李志強等3人當時既因已將系爭土地出售，急於收回系爭土地履行買賣

01 契約，而同意於系爭前案勝訴有望之情況下進行協商，復早
02 經陳哲偉透過顏園庭確認退讓條件，應不可能不在協商前彼
03 此確認退讓條件，並於只由李志強出席系爭協商時，未由甲
04 ○○、李靜怡授予代理權，使該次協商無法達成合意而失卻
05 召開意義，況李志強實無必要在己方律師確認時謊稱已獲甲
06 ○○、李靜怡授予代理權，足見證人李志強於系爭另案所為
07 上開證述內容，非可採信，其當時確有取得甲○○、李靜怡
08 授予代理權協商與佑夫公司間因系爭不動產所生爭議無訛，
09 甲○○主張其未授權李志強簽署系爭協議書、同意系爭協商
10 結果等情，非可採信。

11 5. 甲○○雖另主張其與李靜怡不知悉李志強與佑夫公司間簽署
12 之文件及口頭協商內容，其確實未授權李志強簽訂系爭協議
13 書，且其拒絕承認李志強該等無權代理行為云云。惟代理人
14 於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發
15 生效力，甲○○、李靜怡既授權李志強代表其等為系爭協
16 商，李志強基於其等授予之代理權所為協商結果，乃直接對
17 其等發生效力，此與李志強是否於事後告知協商結果無涉，
18 況甲○○確實在110年8月6日匯款10萬元至佑夫公司法定代
19 理人帳戶內給付搬遷費，有郵政存簿儲金簿影本在卷可稽
20 （見原審卷第103頁），且為甲○○所不爭執（見本院卷第1
21 42頁），衡情甲○○又非無社會經驗之未成年人，若非已知
22 悉系爭協商結果，且該結果是經其授權所為，應不至於只因
23 李志強告知即匯款給付搬遷費予佑夫公司法定代理人，益徵
24 甲○○上開主張，委無足採。

25 6. 綜上所述，李志強乃經甲○○、李靜怡授權而與佑夫公司就
26 雙方間因系爭不動產所生爭議進行協商而和解成立，即以佑
27 夫公司當日點交系爭不動產予李志強等3人，並於110年8月2
28 5日以前搬遷完畢，李志強等3人給付搬遷費、系爭前案裁判
29 費等，其餘互不請求等節成立和解，以和解有使當事人所拋
30 棄之權利消滅，且佑夫公司於110年8月25日已返還系爭不動
31 產予甲○○一節，乃為甲○○所不爭執，已合於前述系爭協

01 議所約明佑夫公司搬遷遺留物品期限，甲○○自不得就佑夫
02 公司於系爭租約租期屆滿後仍未返還系爭不動產一節，向佑
03 夫公司為任何請求，是其據此為由依不當得利之法律關係向
04 佑夫公司請求給付，委無足取。

05 (二)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
06 辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如
07 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
08 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
09 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
10 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
11 合公平正義，最高法院96年度台上字第286號判決要旨可供
12 參照。甲○○雖主張佑夫公司於系爭租約租期屆滿後，未依
13 約返還系爭不動產，其若不得依不當得利之法律關係請求，
14 應得依系爭租約第6條約定請求給付違約金云云，惟佑夫公
15 司則否認系爭租約有違約金之約定。經查，系爭租約第6條
16 乃約定：「租賃期屆滿，除甲方同意繼續出租外，應即日按
17 原狀遷空交還甲方，不得藉故推諉或主張任何權利，否則甲
18 方得向乙方請求「（空白未填）」倍違約金至遷空交系爭租
19 還日之遲延利息，乙、丙方絕無異議」等語，為兩造所不爭
20 執。又系爭租約為坊間書局所得購得之制式租賃契約書面，
21 有系爭租約附卷可參（見原審卷第15至20頁），該等制式契
22 約書已內含租賃契約常見約定，租賃契約雙方當事人於購買
23 後再依雙方約定所需要條款填載內容，此與當事人基於兩造
24 洽商結果再予以製作之契約書，通常可以認定上載內容若未
25 刪除都是基於兩造之約定為之不同，若當事人未於該等制式
26 租賃契約書約款空白處填載內容，通常即代表無此約定之
27 意，是系爭租約第6條既未填載佑夫公司於租期屆滿後未返
28 還系爭不動產時應給付之違約金倍數，且甲○○就其所主張
29 兩造確有約定違約金之真意，只是漏未填載倍數一節，並未
30 舉證以實其說，自難認兩造確有約定該條違約金之真意。況
31 依諸前述，兩造前於系爭協商時業成立和解，甲○○已不得

就佑夫公司於系爭租約租期屆滿後仍未返還系爭不動產一節，向佑夫公司為任何請求，是甲○○上開主張，仍非可採。

六、綜上所述，兩造前於系爭協商時已成立和解，甲○○業不得就佑夫公司於系爭租約租期屆滿後仍未返還系爭不動產一節，向佑夫公司為任何請求，況兩造於系爭租約並未約定違約金。從而，甲○○依不當得利之法律關係、系爭租約第6條約定，請求佑夫公司給付302,500元及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審判命佑夫公司給付99,059元本息，自有未洽，佑夫公司上訴意旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，應屬有理，爰將原判決此部分廢棄，改諭知如主文第2項所示。原審就上述請求金額中之203,441元本息部分，為甲○○敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論相同，仍應予維持。甲○○上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，並非有理，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件甲○○上訴為無理由，佑夫公司上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第2項、第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 16 日
民事第四庭 審判長法 官 何悅芳

法 官 施盈志

法 官 楊淑儀

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 10 月 16 日
書記官 詹立瑜

