

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第952號

原告 黃茂家

訴訟代理人 黃政雄律師

被告 曾鳳雄

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣4萬1680元，及自民國113年2月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之2，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：(一)被告於民國103年5月31日與原告簽立租約，向原告承租原告所有之門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0號之建物(下稱系爭建物)，並約定「供餐廳使用」，租期自103年6月1日起至108年6月1日，嗣兩造於上開租期屆滿前再簽立租約，仍約定「供餐廳使用」，租期自108年6月1日起至113年5月31日止，租金每月6萬元，押租金12萬元，若於契約期間內他遷或不租應於3個月前通知原告，並將系爭建物交還(下稱系爭租約)。(二)被告於系爭租約期間，未經原告同意，在系爭建物坐落之鄰地即財政部國有財產署南區分署(下稱南區分署)所有之「高雄市○山區○○段縣○○段0000地號土地」(下稱系爭55-5地號土地)之部分土地範圍，建築廚房(該廚房業經被告於本件訴訟中拆除，其原來範圍如本院卷二第163頁之高雄市鳳山地政112年10月25日複丈成果圖所示，下稱系爭廚房)使用，原告因此被迫於106年間向南區分署申請承租被告所占用之系爭55-5地號土地範圍，並簽訂國有基地租約(106國基租字第D0000000號)。

01 嗣該系爭55-5地號土地承租範圍，經由地政機關109年8月11  
02 日辦理分割登記為同小段55-21地號土地，面積共89平方公  
03 尺，其後該55-21地號土地再於110年1月20日分割登記為同  
04 小段55-21、55-24地號（下稱系爭55-21、55-24地號土  
05 地），面積分別為81平方公尺、8平方公尺，上開基地租約  
06 乃自110年2月起更正租約標示為系爭55-21、55-24地號土  
07 地，並迭經續租換約，約定租期至116年12月31日止（下稱  
08 系爭基地租約）。（三）被告應給付原告如下之金額：（1）被  
09 告未經原告同意，在系爭55-21、55-24地號土地上建築系爭  
10 廚房使用，致原告遭國有財產局追償(A)108年10月8日申租  
11 前5年之使用補償金45萬1804元及(B)自106年11月1日起至10  
12 8年10月31日止之租金20萬9768元，共66萬1572元（451804+  
13 209768=661572），此為被告履行系爭租約之加害給付，被  
14 告自應賠償，且被告已同意給付原告上開66萬1572元，但其  
15 迄今僅給付原告15萬元，尚餘51萬1572元（000000-000000=  
16 511572）未付，亦屬債務不履行，被告自應給付原告51萬15  
17 72元。（2）除上開51萬1572元外，被告另有同意給付原告系  
18 爭基地租約租金1/2，但被告尚有「自111年7月起至113年6  
19 月止之系爭基地租約租金（每半年租金1萬5840元）」之1/2  
20 共3萬1680元（15840\*4/2=31680）未付，被告應依上開合意  
21 給付原告3萬1680元。（3）被告迄未給付原告系爭租約自112  
22 年1月起至113年1月止之每月6萬元租金共78萬元，若認兩造  
23 間已無系爭租約關係存在，被告於上揭期間，無權占用系爭  
24 建物，受有同額之不當得利，亦應返還原告。（4）被告就系  
25 爭建物應負回復原狀之責任，但被告迄未能回復原狀，而有  
26 債務不履行及加害給付之情形如下：①系爭建物一樓「門面  
27 玻璃」之3片玻璃其中2片黑色玻璃並非原告出租當時之玻  
28 璃，另1片原為玻璃之處遭被告以木板代替，被告應賠償原  
29 告上開3片玻璃回復費用6萬元；②系爭建物二樓「原」會議  
30 室及桌椅均遭被告移走或破壞，被告應賠償原告回復費用為  
31 40萬元；③系爭建物一、二樓油漆部分遭被告毀損，被告應

01 賠償原告整棟油漆整修之回復費用20萬元等語，爰依據契約  
02 及不當得利之法律關係，聲明：被告應給付原告新臺幣（下  
03 同）198萬3252元，及自113年2月22日起至清償日止，按年  
04 息百分之5計算之利息。

05 二、被告則以：(1)原告向南區分署所承租之系爭55-21、55-24  
06 地號土地，係系爭租約簽立前原告即已無權占用之土地，且  
07 係原告所有之系爭建物作為餐廳營業之前方廣場及出入口所  
08 必需之土地。被告所興建之系爭廚房，係位於原告於系爭租  
09 約簽立前即已無權占用並出租被告之系爭55-21、55-24地號  
10 土地範圍內。被告係因遭原告詐稱其係因系爭廚房違建始遭  
11 南區分署罰款40餘萬元，始同意補貼原告15萬元，但被告事  
12 後發現該罰款實係原告應補繳之使用補償金或租金。且被告  
13 並無同意給付其餘51萬1572元，亦無給付之義務。(2)被告  
14 確有同意給付原告「自111年7月起至113年6月止之系爭基地  
15 租約租金（每半年租金1萬5840元）」之1/2共3萬1680元，  
16 並已給付。(3)被告因疫情不堪虧損，提前3個月於111年9月  
17 底告知原告將於111年12月31日終止系爭租約，並為雙方利  
18 益尋找盤讓店家，嗣兩造約定於112年1月5日點交系爭建  
19 物，但原告於當日情緒失控離去，被告只能將系爭建物鎖好  
20 並通知原告取回鎖匙，詎原告竟不退還押租金12萬元。系爭  
21 租約已終止，且是原告自己不點交系爭建物，被告自無給付  
22 原告自112年1月起至113年1月止之每月6萬元租金或不當得  
23 利之義務。(4)被告承租系爭建物後，並無變動①系爭建物1  
24 樓門面玻璃或木板，或②2樓設置（2樓本即無會議室或桌  
25 椅），僅有③重新油漆、施作防水等，且系爭建物之油漆等  
26 老舊係自然耗損，被告無原告所指之回復原狀義務等語，資  
27 為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第39至41、204頁）

29 (一)被告於103年5月31日與原告簽立租約，向原告承租原告所有  
30 之系爭建物，並約定「供餐廳使用」，租期自103年6月1日  
31 起至108年6月1日，嗣於上開租期屆滿前再簽立租約，仍約

01 定「供餐廳使用」，租期自108年6月1日起至113年5月31日  
02 止，租金每月6萬元，押租金12萬元，若於契約期間內他遷  
03 或不租應於3個月前通知原告，並將系爭建物交還。（本院  
04 卷一第21頁至第33頁）。

05 (二)原告於106年間，因系爭建物坐落之鄰地為南區分署所有，  
06 乃向南區分署申請承租占用之系爭55-5地號土地範圍，並簽  
07 訂國有基地租約（106國基租字第D0000000號），嗣系爭55-  
08 5地號土地承租範圍由地政機關109年8月11日辦理分割登記  
09 為同小段55-21地號土地，面積共89平方公尺，其後該55-21  
10 地號土地再於110年1月20日分割登記為系爭55-21、55-24地  
11 號土地，面積分別為81平方公尺、8平方公尺，上開基地租  
12 約乃自110年2月起更正租約標示為系爭55-21、55-24地號土  
13 地，並迭經續租換約，約定租期至116年12月31日止（即系  
14 爭基地租約）。

15 (三)原告因占有系爭55-21、55-24地號土地，而應給付南區分  
16 署：(A)108年10月8日申租前5年之使用補償金45萬1804元，  
17 及(B)自106年11月1日起至108年10月31日止之租金20萬9768  
18 元，暨(C)自108年11月1日起每半年1萬5840元（即每月2640  
19 元）之租金。（見本院卷一第199頁、201頁、247頁、卷二  
20 第204頁）

#### 21 四、本件之爭點：

22 (一)原告請求被告給付國有財產局使用補償金及租金（扣除被告  
23 已付之15萬元後之差額）51萬1572元，有無理由？

24 (二)原告請求被告給付「自111年7月起至113年6月止之系爭基地  
25 租約租金（每半年租金1萬5840元）之1/2」共3萬1680元，  
26 有無理由？

27 (三)原告請求被告給付「112年1月起至113年1月共13個月，每月  
28 6萬元，共78萬元之租金或不當得利」，有無理由？

29 (四)原告請求被告給付回復原狀費用66萬元（含系爭建物一樓  
30 「門面玻璃」3片玻璃回復費用6萬元、系爭建物二樓「原」  
31 會議室及桌椅之回復費用為40萬元、系爭建物整棟油漆整修

01 之回復費用20萬元)，有無理由？

02 五、本院得心證之理由

03 (一)原告請求被告給付國有財產局使用補償金及租金（扣除被告  
04 已付之15萬元後之差額）51萬1572元，有無理由？

05 1、前述兩造不爭執事項(一)至(三)之事實，為兩造所不爭執  
06 (見本院卷二第39至41、204頁)，足以認定。

07 2、依前述兩造不爭執事項(二)、(三)之事實，及南區分署112  
08 年11月7日台財產南租字第11260024730號函載稱：「…二、  
09 依國有財產法（下稱國產法）第42條第1項第2款規定略以，  
10 國有非公用不動產於民國82年7月21日前已實際使用，並願  
11 繳清歷年使用補償金者，得逕予出租予地上非國有建築改良  
12 物所有人。三、經查黃茂家君前於106年間申請承租高雄市  
13 ○山區○○段縣○○段0000地號土地，並切結地上加強磚造  
14 2樓、空心碑牆內花木、草皮、放置花盆、水泥庭院兼出入  
15 口及私人停車場（部分廣告招牌內水泥地）為渠所有，且自  
16 82年7月21日前即併同其田比鄰之○○路000巷0號門牌主體  
17 建物整體使用，經本分署106年12月8日勘查結果，使用面積  
18 約80平方公尺，經核尚符出租規定，遂與黃茂家君訂有國有  
19 基地租約（106）國基租字第D0000000號，…本案本分署於11  
20 2年10月25日派員勘查後，經比對歷年（106年12月8日、109  
21 年8月11日及110年3月4日）勘查結果，本案國有土地上建物  
22 使用現況及範圍似無改變。」等語（見本院卷二第117至118  
23 頁），堪認原告應給付南區分署之「(A)108年10月8日申租  
24 前5年之使用補償金45萬1804元及(B)自106年11月1日起至10  
25 8年10月31日止之租金20萬9768元」共66萬1572元之緣由，  
26 係原告自82年7月21日前即以系爭建物所附屬或附連之「原  
27 告切結地上加強磚造2樓、空心碑牆內花木、草皮、放置花  
28 盆、水泥庭院兼出入口及私人停車場（部分廣告招牌內水泥  
29 地）為其所有」之地上物（下稱系爭原告切結之地上物）整  
30 體占用系爭55-5地號土地部分範圍（即分割後之系爭55-2  
31 1、55-24地號土地），且原告為了符合「於82年7月21日前

01 已實際使用該部分土地，並自願繳清歷年使用補償金，而逕  
02 予租用該部分土地」之「逕予租用」之要件，而向南區分署  
03 「切結」其自82年7月21日前即以系爭原告切結之地上物整  
04 體占用系爭55-5地號土地部分範圍（即分割後之系爭55-2  
05 1、55-24地號土地），並因此取得「逕予租用」該部分土地  
06 之權利。是以，原告支付南區分署使用補償金及租金共66萬  
07 1572元，顯是原告為取得「逕予租用」系爭55-5地號土地部  
08 分範圍（即分割後之系爭55-21、55-24地號土地）之權利，  
09 並繼續維持該權利所應支付之對價，核其性質應屬原告得以  
10 將系爭建物出租之成本，並無由被告負擔之理。

11 3、原告雖主張其本無使用分割後之系爭55-21、55-24地號土  
12 地，係被告無權占用該土地，始致南區分署要求原告支付使  
13 用補償金及租金共66萬1572元云云。惟此與前述原告向南區  
14 分署「切結」其自82年7月21日前即以系爭原告切結之地上  
15 物整體占用系爭55-5地號土地部分範圍（即分割後之系爭55  
16 -21、55-24地號土地）之事實不符，且依前述南區分署112  
17 年11月7日台財產南租字第11260024730號函所載內容及所附  
18 之110年3月4日、109年5月13日、106年12月8日使用現況圖  
19 及現況照片（見本院卷二第117至157頁）、高雄市鳳山地政  
20 112年10月25日複丈成果圖（見本院卷二第163頁），系爭建  
21 物若不合併系爭原告切結之地上物整體使用，亦難以作為餐  
22 廳營業使用，可見早在被告承租系爭建物之前，即原告向南  
23 區分署「切結」其自82年7月21日之前，原告已占用使用分  
24 割後之系爭55-21、55-24地號土地。是原告主張被告於承租  
25 系爭建物後，逕自使用分割後之系爭55-21、55-24地號土  
26 地，屬債務不履行及加害給付，並致原告受有前述「(A)及  
27 (B)」2筆費用之損害云云，應無理由。

28 4、原告雖主張被告同意支付前述「(A)及(B)」2筆費用，並已  
29 支付其中15萬元云云。惟原告並無舉證被告有同意給付「已  
30 付之15萬元以外之差額51萬1572元」之事實，且非法律專業  
31 人員對於無權占用國有土地建築房屋使用，應於民法上支付

01 相當於租金之不當得利之性質，常有誤會係因違章建築而遭  
02 行政法上罰款性質，是被告辯稱其係因原告稱系爭廚房為違  
03 建而遭南區分署「罰款」始同意分攤該「罰款」15萬元，但  
04 事後卻查知該款項實係原告應自行負擔之租金，且未曾同意  
05 支付15萬元以外之金額等語，應與常情相符。

06 5、被告並無給付前述「(A)及(B)」66萬1572元給原告之義務，  
07 且原告亦不能證明被告有同意支付前述之差額51萬1572元，  
08 又被告上揭辯詞與常情相符，是原告依契約關係（債務不履行  
09 及加害給付）請求被告給付51萬1572元，並無理由。

10 (二)原告請求被告給付「自111年7月起至113年6月止之系爭基地  
11 租約租金（每半年租金1萬5840元）之1/2」共3萬1680元，  
12 有無理由？

13 除前述之51萬1572元外，原告主張被告同意給付「自111年7  
14 月起至113年6月止之系爭基地租約租金（每半年租金1萬584  
15 0元）之1/2」共3萬1680元等情，為被告所不爭執（見本院  
16 卷二第205頁），堪以認定，是被告應有給付該段期間租金  
17 1/2共3萬1680元之義務。至於被告雖辯稱其已有給付云云，  
18 但並無舉證。是原告依兩造上開約定，請求被告給付上開3  
19 萬1680元，應有理由。

20 (三)原告請求被告給付「112年1月起至113年1月共13個月，每月  
21 6萬元，共78萬元之租金或不當得利」，有無理由？

22 1、原告依租賃關係請求租金部分：

23 (1)經查，系爭租約第4條第1項、第4項、第7條第3項分別約  
24 定：「乙方（按：指被告）應於訂立本約同時，交付甲方  
25 （按：指原告）壹拾貳萬元整，作為租賃擔保，期滿應無息  
26 退還乙方。（租賃有效期間內承租人不得主張租賃擔保金作  
27 為扣抵租金之用）。」、「乙方之事提前終止租約時，其所  
28 預付之租金及租賃擔保金全部概不退還，視為違約金，雙方  
29 所簽訂之租約同時作廢。」、「本契約期間內，乙方他遷或  
30 不租時，應於參個月前通知甲方，並將不動產交還。」等  
31 語，有系爭租約可證（見本院卷一第27至29頁），堪認被告

01 於3個月前通知原告，即得提前終止系爭租約，而已付之押  
02 租金12萬元則視為提前終止之違約金，原告無庸返還。

03 (2)被告辯稱其業於111年9月底，提前3個月通知原告將於111年  
04 12月31日終止系爭租約等語，有如附表編號1、8、9、10之L  
05 INE對話內容，及證人即被告之女曾曉珍於本院證稱：我們  
06 全家人討論到過年期間餐廳的人事費用負荷非常大，就決定  
07 在111年9月底，提前3個月告知原告要終止租約，我不知道  
08 被告是何時告知原告的，但被告是因為後來電話打不通，而  
09 請我去聯絡，我在111年10月4日用LINE請黃齡淇轉達給原告  
10 說我們要終止系爭租約，黃齡淇也有回覆說已經把這件事轉  
11 達給原告本人，我與黃柏憲在111年10月11日也有通過電話  
12 討論終止系爭契約的事，一開始是說提前終止契約，後來有  
13 考慮盤讓對兩造都有利，且原告一開始說盤讓的房租可降到  
14 5萬元，被告的押租金12萬元也不視為提前終止的違約金，  
15 但後來原告又說不盤讓，我有把我與黃柏憲、黃齡淇的LINE  
16 對話內容都告訴被告，黃柏憲、黃齡淇也都是跟原告討論過  
17 後才回覆的等語（見本院卷二第326至332頁）、證人即原告  
18 之子黃柏憲於本院證稱：我姐姐黃齡淇有跟我說被告之女曾  
19 曉珍有到銀行找她說想要解約，後來曾曉珍有用LINE跟我講  
20 說不想要再租，要找人來承接，而本院卷二第297至309頁之  
21 LINE對話紀錄其中有標示黃齡淇的部分是曾曉珍與黃齡淇間  
22 的LINE對話，沒有標示黃齡淇的部分是我與曾曉珍間的LINE  
23 對話等語（見本院卷二第272至273頁）、證人即原告之女黃  
24 齡淇於本院證稱：被告曾親自到我任職的銀行找我講系爭租  
25 約的事，詳細內容我沒有印象了，而本院卷二第297至309頁  
26 之LINE 對話紀錄，有標示黃齡淇的部分是我與曾曉珍的LIN  
27 E對話內容，沒有標示黃齡淇的LINE紀錄是曾曉珍與黃柏憲  
28 的對話內容等語（見本院卷二第274至276頁）、被告所提出  
29 之112年1月14日存證信函記載「111年1月至9月已虧損近百  
30 萬元只好做停業的打算十月跟你預告退租做盤讓的計畫是兩  
31 利的做法…」等語可證（見本院卷一第165頁），足以認

01 定，是依系爭租約第7條第3項之約定，系爭租約業因原告提  
02 前3個月通知原告終止而於111年12月31日提前終止。（至於  
03 被告未及於111年12月31日前將系爭建物返還予原告，遲至1  
04 12年1月5日始返還給原告部分，詳後述）

05 (3)原告雖主張被告未通知要終止系爭租約，黃齡淇與黃柏憲亦  
06 未曾轉告被告要終止系爭租約之事云云。惟此與如附表編號  
07 1、2之LINE對話內容及曾曉珍上揭證述不符，且依附表編號  
08 1之111年10月4日LINE對話內容其中「上週有與房東先生聯  
09 繫，跟他說我們要提前解約…」等語，足認被告確於111年1  
10 0月4日之前一週（111年9月25日至10月1日）約略為111年9  
11 月底曾「親自」通知原告其將於111年12月31日提前終止系  
12 爭租約之事。

13 (4)系爭租約既經被告於111年12月31日終止，則原告依租賃關  
14 係請求被告給付「112年1月起至113年1月共13個月，每月6  
15 萬元，共78萬元之租金」，自屬無據。

16 2、原告依不當得利關係請求部分：

17 (1)依附表1、8、9、10之LINE對話內容，堪認系爭租約經被告  
18 提前於111年12月31日終止，且被告本應於111年12月31日前  
19 遷出系爭建物，並將系爭建物交還原告，而黃柏憲亦曾於11  
20 1年12月28日、29日、30日連續3天提醒曾曉珍「月底」交屋  
21 之事，但被告卻因未能及時搬遷，而不能於111年12月31日  
22 之前點交系爭建物給原告之事實。又兩造約定於112年1月5  
23 日點交返還系爭建物之際，原告到場卻拒不受領系爭建物，  
24 被告乃將系爭建物上鎖並通知原告取回鑰匙等情，業據被告  
25 陳述明確（見本院卷一第160、251頁、卷二第95、227  
26 頁），並有被告所提出之112年1月14日存證信函載稱：「1  
27 月5日雙方約定還屋但你個人態度失控…1月5日已經應你的  
28 要求做點交房屋的動作了…1月5日你離開之後基於責任所在  
29 門戶我全部鎖好鎖牢就是責任鎖匙在我這任何時間連絡就可  
30 以取回。」等語（見本院卷一第164、167頁）、112年2月7  
31 日存證信函記載：「一月五日已經完成交屋了。因當時你失

01 控謾罵的情狀下所以才未能交還鎖匙。相信你也巡視房屋狀  
02 況。在你離開後也基於責任所在在房屋全部上鎖。本人也通  
03 知你解約書備妥隨時通知本人簽名及歸還鎖匙。你卻置之不  
04 理不通知本人。所以責任在你而不在我」等語可證（見本院  
05 卷一第171頁），足以認定。

06 (2)系爭租約業於111年12月31日終止，業如前述，則被告自111  
07 年1月1日起至同年5月5日止，因未能及時搬遷，而占用系爭  
08 建物，自屬無權占有，並受有占用系爭建物之利益，且致原  
09 告受有相當於租金之損害，是原告就被告於111年1月1日起  
10 至同年5月5日止無權占有系爭建物之期間，依不當得利關係  
11 請求被告給付相當於5日租金之不當得利共1萬元（ $60000/30$   
12  $*5=10000$ ），應有理由。

13 (3)被告於112年1月5日因原告拒絕受領系爭建物，而將系爭建  
14 物上鎖，並通知原告取回鑰匙，業如前述，可見被告自次日  
15 起即無占有系爭建物，自未受有占用系爭建物之利益，是原  
16 告依不當得利關係請求被告給付「於112年1月6日起至113年  
17 1月31日止無權占有系爭建物之不當得利」，並無理由。

18 (四)原告請求被告給付回復原狀費用66萬元（含系爭建物一樓  
19 「門面玻璃」3片玻璃回復費用6萬元、系爭建物二樓「原」  
20 會議室及桌椅之回復費用為40萬元、系爭建物整棟油漆整修  
21 之回復費用20萬元），有無理由？

22 1、系爭租約第5條第1項、第5項但書分別約定「甲方（按：指  
23 原告）同意乙方（按：指被告）自行裝設營業之設備、裝  
24 潢、隔間，但不得損害原有建築結構及裝設違反政府法令之  
25 設備，租約到期或中途解約時，乙方須負責清除其裝設之營  
26 業設備、裝潢、隔間，並經甲方到場點交，否則視同違約，  
27 清除費用由乙甲方點交無誤後，甲方應無息退還乙方租賃擔  
28 保金新台幣壹拾貳萬元整。」、「但房屋因自然損壞有修繕  
29 之必要時，由甲方負責修理（消耗品除外。）」等語，有系  
30 爭租約可稽（見本院卷一第29頁），可見被告承租系爭建物  
31 後所為之設備、裝潢、隔間之變更，於系爭租約終止時，應

01 回復原狀，但系爭建物自然耗損、老化、通常之使用痕跡等  
02 之變化，並非被告應回復原狀之範圍。而依前述兩造不爭執  
03 事項(一)之事實，及前述系爭租約於111年12月31日提前終  
04 止之事實所示，被告自103年5月31日起至111年12月31日止  
05 租用系爭建物「供餐廳使用」長達約8年7個月，依此使用性  
06 質及期間，系爭建物於被告承租前、後之狀態，有明顯自然  
07 耗損、老化或因作為餐廳使用痕跡等變化，應屬常態，並非  
08 被告應回復原狀之範圍。

09 2、原告於出租系爭建物予被告當時，即已明知將來會有系爭租  
10 約第5條第1項之爭執，自應保留出租當時關於系爭建物狀態  
11 之相關照片、影片或兩造確認之圖文等證據，然而原告卻未  
12 能提出系爭建物出租予被告當時之照片、影片、兩造確認之  
13 圖文或其他足以證明當時狀態之證據，且本院112年10月25  
14 日、113年4月30日前後2次到場勘驗，亦無從確認系爭建物  
15 出租前後是否有原告前述之原狀尚未回復之情形（至於本院  
16 勘驗當時認為被告應回復原狀部分，被告均已回復原狀，並  
17 經原告撤回該部分之訴訟）等情，有本院上開2次勘驗筆錄  
18 可稽（見本院卷二第61至91頁、卷三第399至421頁），堪認  
19 原告主張其因被告未回復系爭建物承租前之原狀，而受有  
20 「門面玻璃」3片玻璃回復費用6萬元、系爭建物二樓「原」  
21 會議室及桌椅之回復費用為40萬元、系爭建物整棟油漆整修  
22 之回復費用20萬元云云，尚屬無據。

23 3、雖證人黃柏憲於本院證稱：與被告承租之前比較起來，玻璃  
24 有不完全，2樓有多出一個白色隔間等語（見本院卷二第272  
25 頁），及證人黃齡淇於本院證稱：我不知道被告承租當時的  
26 系爭建物情況，沒有辦法確定被告承租前後之硬體設備差別  
27 等語（見本院卷二第274頁），惟其2人並無明確證述系爭建  
28 物於被告承租前後是否有原告所指之門面玻璃、會議室及桌  
29 椅、油漆之變動且未回復原狀之事實，至於被告於系爭建物  
30 2樓增設之白色隔間部分，被告已拆除隔間回復原狀等情，  
31 業據被告陳述明確（見本院卷二第325頁），並有本院112年

01 10月25日、113年4月30日前後2次勘驗筆錄分別記載「系爭  
02 建物二樓…另有白色隔間牆」、「二樓現已無隔間…現存之  
03 白色隔間牆、鞋櫃與現有之天花板、地板應為同一時期所設  
04 計…」等語及所附系爭建物2樓於被告拆除隔間前後之照片  
05 及說明可稽（見本院卷二第61、71、75至77頁、卷三第40  
06 3、415至421頁），是該2證人上開證述，尚難據以對原告為  
07 有利之認定。

08 4、證人曾曉珍於本院證稱：系爭建物於被告承租前都是日本料  
09 理店的壁紙、和室跟很破舊的東西，被告承租，將1、2樓  
10 整理乾淨後擺入我們自己要的桌子，重新粉刷、重貼壁紙、  
11 重換窗簾等語（見本院卷二第328頁），可見被告因承租  
12 後，除因當時之系爭建物裝潢、壁紙、油漆已破舊，而有重  
13 新粉刷及重貼壁紙外，並無變動系爭建物一樓「門面玻  
14 璃」、系爭建物二樓「原」會議室及桌椅等。至於系爭建物  
15 之裝潢、壁紙、油漆，被告使用系爭建物作為餐廳營業，已  
16 有8年7個月之久，依其使用時間及性質，有相當之耗損，應  
17 屬自然，且原告並無舉證其交付被告之系爭建物之裝潢、壁  
18 紙、油漆與現今之差距為何，原告請求被告支付系爭建物整  
19 棟油漆整修之回復費用20萬元，自屬無據。

20 5、原告雖主張系爭建物一樓「門面玻璃」之3片玻璃其中2片黑  
21 色玻璃並非原告出租當時之玻璃、及被告以木板代替原來之  
22 1片玻璃云云，惟此為被告所否認，且依本院112年10月25  
23 日、113年4月30日前後2次勘驗筆錄分別記載「系爭建物一  
24 樓門面玻璃部分：面向系爭建物前方及左側各無玻璃，但前  
25 方有缺玻璃處旁有二面玻璃重疊，右方有木板遮住無法看到  
26 裏面是否有玻璃，如照片（編號5、6）所示。」、「系爭建  
27 物一樓門面玻璃部分：（相片編號2、3）1樓玻璃除建物左  
28 方以木板隔起部分，其餘玻璃之設置均與建物風格相符，應  
29 為建物原狀之玻璃。」等語，及所附系爭建物1樓門面玻璃  
30 於被告回復系爭建物1樓門面玻璃前後之照片及說明（見本  
31 院卷二第61、73頁、卷三第403、407至409頁），被告回復

01 系爭建物1樓門面玻璃前後，系爭建物1樓門面玻璃、木板均  
02 與系爭建物之風格相符，且亦難以想像被告有何自費更換2  
03 片玻璃顏色，或以木板代替1片玻璃之利益，是原告上揭主  
04 張，應屬無據，原告請求被告賠償該3片玻璃回復費用6萬  
05 元，應無理由。

06 六、綜上所述，原告基於契約及不當得利之法律關係，請求被告  
07 給付4萬1680元（包含「自111年7月起至113年6月止之系爭  
08 基地租約租金（每半年租金1萬5840元）之1/2」共3萬1680  
09 元，及於111年1月1日起至同年5月5日止無權占有系爭建物之  
10 不當得利1萬元），及自113年2月22日（見本院卷二第199  
11 頁、卷三第71頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
12 息，即屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應  
13 予駁回。

14 七、本件原告勝訴部分，所命給付之金額或價額未逾50萬元，依  
15 同法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。

16 八、本件事證業臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結  
17 果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
19 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日  
21 民事第二庭 法官 施盈志

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日  
27 書記官 林依潔

28 附表

29

編號	日期	對話內容（見本院卷二第297至309、391頁）
1	111年10月4日	曾曉珍：齡淇姐午安，上週有與房東先生聯繫，跟他說我們要提前解約的部份，現在我們確定要

		<p>做到今年12月底，想與房東先生再確認幾件事情，要麻煩你幫我們做轉達。因為上次房東先生打來直接跟我爸爸說：都不用說話聽我說就好…。然後說完就直接掛電話，也無法與他討論到細節。①提前解約的關係我們想說是否可以讓我們做盤讓，也幫忙房東找到下一個租客。②若年底前未找到盤讓者，我們是否可以有7-10天的撤離時間。以上兩點麻煩齡淇姐幫我們轉達一下了！謝謝。</p> <p>黃齡淇：已轉達 曾曉珍：謝謝齡淇姐</p>
2	111年10月9日	<p>曾曉珍：齡淇姐假期時間打擾了，想要問一下房東先生有沒有收到訊息了呢？因為我們要知道後續的處理方式，才好安排行程！要確認的事情就是，是否可讓我們盤讓，如果不行我們就需要時間處理這些營業器材，現在這件事是比較要緊想先知道的！再麻煩妳幫我們轉達了！</p> <p>黃齡淇：已轉知 曾曉珍：謝謝妳！ 黃齡淇：（傳送黃柏憲個人檔案）</p>
3	111年10月11日	<p>（下午2:52，曾曉珍與黃柏憲語音通話0:51） （下午8:41，曾曉珍與黃柏憲語音通話6:58）</p>
4	111年10月21日	<p>曾曉珍：黃先生你好，我們近期有一組在fb上看到我們盤讓訊息的餐飲業者來接洽盤讓，若你們同意一樣由餐飲業來承租，我們就會與他們再進行後續討論…</p> <p>黃柏憲：好的，會再跟您回覆。 … （註：因雙方討論關於盤讓之事與本件無關，故省略） …</p>

		<p>黃柏憲：基本上我們晚上討論過，因為之前門外的廚房是你老爸堅持要做的違建，罰款（65萬）當初您老爸說要全權負責的，後來只有拿15萬給房東，目前還沒全部繳齊，每月其實從你們6萬租金播1萬出來繳罰款（實際租金實拿5萬）當然結束營業不是妳我願意的。基本上有以下三點，如果你們能夠認同我們再繼續下一步：1、當然盤讓給下一位承租人你們有基本的盤讓金可以用於修繕樓梯跟壁紙；2、外面的違建有兩種處理方式、一、復原到原來的模樣再給他們承租，二、就是你們先支付拆除費用10萬元，不然以後事過境遷沒人願意承認，雖然最後合約會寫，但因為這個違建我們已經代墊約40萬，所以要先收足10萬還未結清的罰款。如果有接受上述情形。再約出來詳談。</p> <p>曾曉珍：了解，我們討論後，我老爸跟您老爸的說法是有出入的，關於罰金跟國有地承租也並非如您老爸所說，我們已有誠意為房東找尋下一個承租者，如果沒有想要解決問題的誠意，那我們一切就照簽訂的合約處理，謝謝！</p> <p>黃柏憲：了解，辛苦你了。</p>
5	111年10月23日	<p>黃柏憲：您老爸的信有收到了，不好意思房東還是堅持把廚房的部分拆除後回復本來原貌。麻煩你們費心、感恩。</p> <p>曾曉珍：好的，早上手機忘了帶出門。</p>
6	111年12月4日	<p>曾曉珍：黃先生您好，今天有組盤讓者來看現場…前廚房的空間，若能有協調的機會我們想用以下事宜來討論：1)絕不能讓下一個承租者/盤讓者去承擔外廚房的責任，它本應該是我們與你們之間的問題。在不拆除的情況下就是你們得到額外的價值，對日後出租一定是加分。2)我們能提供5萬當作你們日後廚房的拆除費用。3)我會盡力</p>

		<p>去找到下一位承租人，但也希望你們能給我機會去處理。若能認同，希望這組盤讓者的需求「留下前廚房」可以如他們所願。這麼晚打擾你了。</p> <p>曾曉珍：黃先生你好，不曉得你們討論的如何？因為對方也再等我們的回覆！再麻煩你了，謝謝！</p> <p>黃柏憲：我老爸比較傾向你們退租後我們再自己找承租人，如果可以就請你老爸跟我老爸聯絡，讓他們自己談談吧…當初設立外面廚房我們都沒有參與，所以兩人說法不一致我也無奈，請多包含。</p> <p>曾曉珍：那我瞭解了！也謝謝你這段期間幫我們轉達！辛苦了！</p> <p>…</p> <p>…</p>
7	111年12月20日	<p>曾曉珍：黃先生早，真的真的謝謝你幫我們做轉達，昨天兩位老人也是又氣又可愛的用最大聲量互相講話，在吧台洗碗的我也是頭很痛中…我也來總結一下，不用文字寫下來，怕大家會沒辦法有最後共識。以下的內容都可以討論調整(但希望能快快有共識)：1、甲方(房東)同意乙方(房客)提前於111/12/31解約，因提前解約所以甲方不需退還12萬押金給乙方。2、乙方若於111/12/31前完成店面盤讓事宜，也經由甲方同意盤讓，只要順利完成店面盤讓後，乙方會抽取20萬元盤讓金給甲方。且甲方需以現狀出租給下一位承租者，租金、租約長短由新承租者與甲方簽訂為主。(明確的租約長短是否可以先告知，讓盤者清楚，且安排你們碰面)若同意以上的方式我們可以將它較正式的列印出來或電子檔方式讓雙方簽個名，也較有保障，我們也才能與盤者清楚的討論盤讓事宜。甚至就算沒有第二項，我們也需</p>

		<p>要有個書約寫下我們提早解約的日期。且代表房東也確實知道退租這件事。再麻煩你了。</p> <p>黃柏憲：美女，那就約三方出來詳談細節，租期長短到時候碰面一起談，這段時間辛苦你了。</p> <p>曾曉珍：好，那我下一步就是先跟對方聯繫，也會趕緊通知你們狀況！</p> <p>黃柏憲：好的。</p>
8	111年12月28日	<p>黃柏憲：快月底嘍！你們這樣交接來得及嗎…。</p>
9	111年12月29日	<p>黃柏憲：？</p> <p>曾曉珍：早，黃先生不好意思我這三天牙痛到沒心力回訊息（根管治療中）我們搬遷第四天，正努力搬中，到時會由我爸跟房東先生聯繫！</p> <p>…</p> <p>黃柏憲：好的。那就到時候再請恢復原狀嘍…早日康復。</p> <p>…</p> <p>曾曉珍：不會，所以我們就以退租為主！謝謝。</p> <p>黃柏憲：好喔，那就麻煩把前面增建部分清除並恢復挖洞的地方，感謝。</p>
10	111年12月30日	<p>黃柏憲：美女有預計何時可以交屋嗎</p> <p>曾曉珍：晚安，剛以確認完，後續由我爸直接與房東聯繫，就讓簽訂合約的他們去處理！謝謝你</p> <p>黃柏憲：好喔，辛苦你了。</p>