

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第2054號

原告 張芷螢

訴訟代理人 陳樹村律師

宋瑞政律師

被告 佑夫實業有限公司

法定代理人 林昱成

訴訟代理人 戴辰羽

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬玖仟零伍拾玖元，及自民國一一一年八月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十六，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣玖萬玖仟零伍拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年10月18日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由被告向原告承租高雄市○○區○○段0000號土地（下稱系爭土地）作為經營資源回收之用，租期約定自108年10月1日起至109年9月30日止。被告於租期屆滿後仍繼續占用系爭房地，經原告向被告提起遷讓房屋事件，案經臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）判決確定（109年訴字第1136號，下稱前案）。是原告於租期屆滿後，因被告之占用不能使用系爭土地，受有相當租金之損害，每月以新臺幣（下同）27,500元計算，故請求被告自109年10月1日起至交還系爭土地之日即110年8月31日止，按月給付原告27,500元，合計302,500元。另原告亦得依系爭租約第6條請求被告

01 無權占用系爭土地之遲延違約金302,500元，請鈞院就此二
02 請求權基礎擇一為勝訴判決等語。並聲明：被告應給付原告
03 302,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
04 息5 %計算之利息。

05 二、被告則以：

06 (一)被告於前案判決敗訴後本擬上訴，惟系爭土地之共有人李志
07 強偕原告在前案委任之訴訟代理人陳哲偉律師及土地仲介人
08 員顏圓庭出面與被告法定代理人協商，希望被告儘速返還土
09 地，經雙方協商結果，被告同意放棄上訴，將系爭土地以現
10 況返還原告，雙方不再為任何請求，並於110年6月25日簽訂
11 點交協議書，原告事後於110年8月6日匯款10萬元予被告作
12 為搬遷補償費，被告亦於110年8月25日將系爭土地返還原
13 告。詎原告事後竟無視於先開協議，除向被告請求本件相當
14 租金之不當得利外，又以發現被告在系爭土地上堆置、掩埋
15 廢棄物，而支出清運費為由，另案向被告請求損害賠償，原
16 告顯已違背雙方先前互不請求之協議，是被告請求不當得利
17 顯無理由。退步言，縱認原告得向被告請求返還不當得利，
18 系爭土地為原告及訴外人李志強、李靜宜三人共有持分各1/
19 3，而由原告出名與被告簽訂土地租約，原告就系爭土地之
20 應有部分僅1/3，原告相當租金之不當得利部分原告應僅有
21 1/3之權利。

22 (二)原告另主張得依系爭租約第6條向被告請求遲延違約金，惟
23 依民法第250條第2項規定，違約金除當事人另有訂定外，視
24 為因不履行而生損害之賠償總額，本件原告受有之損害僅為
25 不能使用收益土地及相當於租金之損害，而原告就系爭土地
26 之應有部分僅1/3，是此部分應僅得請求租金之3分之1作為
27 損害賠償。

28 (三)依系爭租約第5條約定，原告於訂約時受有5萬元之押租保證
29 金，然原告於被告騰空交還系爭房地後並未返還，是原告請
30 求之金額應扣除上開押租保證金5萬元，被告就5萬元之押租
31 保證金主張抵銷。另於110年6月25日簽訂點交協議書時，原

01 告已同意支付前案裁判費及搬遷費，然原告於事後無視前開
02 協議，逕向被告聲請強制執行，此部分業經被告向橋頭地院
03 民事執行處清償完畢，是原告請求之金額應扣除前案裁判費
04 214,145元，被告亦主張抵銷。

05 (四)並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (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
08 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
09 額，民法第179 條前段、第181 條後段定有明文。次按無權
10 占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之
11 觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。復按
12 不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬內容
13 不應取得之利益，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對
14 象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利（最高法院10
15 6 年度台上字第461號民事判決參照）。本件被告於109年9
16 月30日系爭租約屆期後仍持續佔有使用系爭土地，業經前案
17 判決被告應將系爭土地返還原告，而被告遲至110年8月25日
18 始將系爭房地返還原告，有前案判決在卷可參（本院卷第21
19 -25頁），且為兩造所不爭執（本院卷第84頁），是被告已
20 妨害原告對系爭土地之使用收益，致原告受有相當於租金之
21 損害，故原告依不當得利之法律關係，請求被告於109年10
22 月1日起至110年8月25日之佔有期間應給付相當於租金之不
23 當得利，洵屬有據。

24 (二)至被告抗辯，兩造於110年6月25日簽立點交協議書時，已約
25 定被告返還系爭房地同時，原告承諾互不請求，且原告同意
26 支付前案訴訟費用214,145元云云，並提出點交協議書、本
27 院111年度重訴字第172號筆錄在卷（本院卷第99頁、第105-
28 135頁），此為原告所否認，駁以：原告並未參與110年6月2
29 5日協議，亦無授權李志強等語。經查，觀之點交協議書
30 上，並無原告親自簽署，而係由李志強代簽，且被告亦當庭
31 自陳，「在110年6月25日簽點交協議書當天是地主之一的李

01 志強來簽，他口頭上說有代理李靜怡跟原告，而且簽的時
02 候，李志強也口頭承諾兩造扯平，互不再請求，也就是不向
03 我們請求租金... 我們有要求三位地主各付5萬元搬遷費，另
04 外前案（109年訴字第1136號）訴訟費用214,145元地主他們
05 要付，這些李志強同意。」（本院卷第84-85頁），顯然原
06 告確實未於110年6月25日協議時到場。再觀之被告提出兩造
07 在本院之111年度重訴字第172號案件審理筆錄，李志強以證
08 人身份到庭證述：「（問：證人在點交協議書上以原告、李
09 靜怡之代理人替其等簽名，事前是否有獲得該二人授與代理
10 權？）那時我說我要去，問他們要不要去，原告說他不來，
11 另一個姪女李靜怡說他要上班也不過來，然後因為有陳律師
12 要過去，就叫我過去看什麼情況，去之前並沒有特別說有授
13 權代理權給我，到現場時，陳律師說因為有三位地主，叫我
14 幫他們代理簽名，當初提告的時候，他們公司敗訴，因為是
15 陳律師幫忙當代理人。（問：到現場時要代理原告簽名之
16 前，有沒有打電話詢問原告是否同意？）當場沒有打，但是
17 前一天我要去，我們協商說，叫我跟陳律師一起去，現場沒
18 有打電話。當天在點交協議書上代理原告簽名時，原告並沒
19 有明確表示授權給我。（問：簽約後有無將該點交協議書提
20 示或交付予原告？）沒有。因為只有一份，陳律師拿走了。
21 （問：原告是否知道點交協議書約定之內容？）不知道，他
22 跟李靜怡都沒有看到，因為陳律師拿走了，我以為陳律師會
23 拿給原告。我只有在家族的群組裡面有講到當天有簽署點
24 交，但沒有講點交協議的內容，原告也沒有問我當天談的經
25 過。」等語（本院卷第109-111頁），可見原告並未授權李
26 志強代理簽署點交協議書，亦不知悉110年6月25日李志強與
27 被告間口頭協商之內容，則被告辯稱，原告已於110年6月25
28 日口頭承諾不向被告請求無權佔用系爭土地之利益，及由原
29 告負擔前案訴訟費用214,145元，難認有據。

30 (三)又被告辯稱：原告於訂約時受有5萬元之押租保證金，然原
31 告於被告騰空交還系爭房地後並未返還，因此主張抵銷抗辯

云云，亦為原告否認有收受5萬元押租保證金等語。按押租金契約係租賃契約外當事人訂立之另一契約，且為要物契約，以押租金之交付為其特別成立要件。本件被告當庭自承：「最早是跟原告婆婆簽約，都是每年換約，後來才改由原告來簽...就是第一次與原告婆婆李謝春簽約的時候繳了5萬元，之後每年換約沒有在繳，因為李謝春也沒有返還5萬元押租金，所以我們主張抵銷抗辯。」等語（本院卷第86頁），且被告於前案亦坦認，乃自77年間起即承租系爭土地，迄今承租年限已達32年之久，而原告是在88年2月24日受贈系爭土地等語，有前案判決在卷可證（本院卷第22頁）。故被告給付押租金之對象既為李謝春，押租金契約已然成立於被告與李謝春間，應可認定，縱原告於受讓系爭土地後與被告簽訂系爭租約，前開押租金契約並非當然隨同移轉，是被告無得向原告請求返還押租金，被告此部分抵銷抗辯為無理由。

(四)按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，並致不動產所有權人無法對不動產為使用收益，而受有同額之損害。另按所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不受法定租金額之限制。本件兩造均不爭執被告於109年9月30日系爭租約屆滿後，持續佔有系爭房地至110年8月25日（本院卷第84頁），又系爭租約係以每年33萬元計算租金（按卷第17頁），換言之，被告每月使用系爭房地所能獲得之客觀利益即相當於27,500元（計算式： $330000 \div 12 = 27,500$ ），若以此為計算基準，被告自109年10月1日起迄110年8月25日止，計10個月又25天，其所受有相當於租金之不當得利應為297,177元

【計算式： $(27,500 \times (10 + 25/31)) \div 297,177$ 元，元以下4捨5入）。末系爭土地於109年10月1日起迄110年6月25日原為原告、李靜怡、李志強所共有，應有部分各為1/3，有系爭土地謄本及異動索引在卷可憑，則被告無權占有系爭土地所受有相當於租金之不當得利及因而造成原告所受之損害亦應以此等標準為計算依據，故原告依民法第179條及規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，於99,059元（計算式： $297,177 \div 3 = 99,059$ 元，元以下4捨5入）之範圍內為有理由，逾此範圍則屬無據，應予駁回。至於原告主張另依系爭租約第6條，其得按每月租金全額請求違約金云云，按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金。故而當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院100年度台上字第533號判決意旨可資參照）。本件系爭租約第6條約定：「租賃期屆滿，除甲方同意繼續出租外，應即日按原狀遷空交還甲方，不得藉故推諉或主張任何權利，否則甲方得向乙方請求倍違約金至遷空返還日之遲延利息，乙丙方絕無異議」（本院卷第18頁），是依上開約定內容觀之，系爭租約第6條，僅泛指如被告違約未恢復原狀遷空交還系爭房地，須給付違約金，並未明示為懲罰性違約金，是系爭租約第6條之約定，應為損害賠償總額預定性質之違約金。而原告於被告無權佔有期間，就系爭土地僅1/3持分，是原告縱因被告無權佔有情事受有損害，其受損範圍亦僅得收取租金之1/3，要難以每月租金全額計算違約金，併此敘明。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付99,059元及自111年8月31日（本院卷第39頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍為無理由，應予駁回。

01 五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427 條第1 項規定適
02 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項
03 第3 款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436 條第2
04 項準用第392 條第2 項，依職權為被告預供擔保，得免為假
05 執行之宣告。至於原告其餘假執行之聲請，因原告其餘之訴
06 遭駁回，失所附麗，應併駁回之。

07 六、本件事證已臻明確，兩造所提其他攻擊防禦方法，經核與判
08 決結果不生影響，爰不逐一論列。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日
11 高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日
17 書 記 官 吳語杰