

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第685號

112年度訴字第709號

685原告

即709被告 大路觀育樂事業股份有限公司

法定代理人 江鈴鈴

訴訟代理人 邱麗慧

吳書毅

685被告

即709原告 吳威旺

訴訟代理人 方勝新律師

上列當事人間遷讓房屋等及損害賠償事件，本院於民國114年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本院112年度訴字第685號部分：

(一)、被告吳威旺應自門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號（包含屏東縣○○鄉○○段00○號建物及整個大路觀園區土地）遷出，並將上開建物騰空、將附連圍繞土地（即大路觀園區）上之物品清空，及將上開建物及土地返還原告大路觀育樂事業股份有限公司。

(二)、被告吳威旺應給付大路觀育樂事業股份有限公司新臺幣三十萬元，及自民國一一三年一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(三)、被告吳威旺應自民國一一二年三月一日起至返還上開第一項建物及土地之日止，按月給付原告大路觀育樂事業股份有限公司新臺幣六萬元。

(四)、訴訟費用由被告吳威旺負擔。

(五)、本判決第一項於原告大路觀育樂事業股份有限公司以新臺幣九十四萬元為被告吳威旺供擔保後，得假執行；但被告吳威旺以新臺幣二百八十一萬四千二百五十七元為原告大

01 路觀育樂事業股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

02 (六)、本判決第二項於原告大路觀育樂事業股份有限公司以新臺
03 幣十萬元為被告吳威旺供擔保後，得假執行；但被告吳威
04 旺以新臺幣三十萬元為原告大路觀育樂事業股份有限公司
05 預供擔保，得免為假執行。

06 (七)、本判決第三項於原告大路觀育樂事業股份有限公司以各期
07 已到期部分金額之3分之1為被告吳威旺供擔保後，得就已
08 到期部分假執行；但被告吳威旺以已到期之總金額為原告
09 大路觀育樂事業股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

10 二、本院112年度訴字第709號部分：

11 (一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 (二)、訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得
15 以一訴主張者，法院得命合併辯論。命合併辯論之數宗訴
16 訟，得合併裁判，民事訴訟法第205條第1、2項定有明文。
17 經查，本院112年度訴字第685號事件（下稱本案），本案原
18 告被告大路觀育樂事業股份有限公司（下稱大路觀公司）起
19 訴請求遷讓房屋等事件，與本院112年度訴字第709號事件
20 （下稱併案）併案原告吳威旺（下稱吳威旺）請求損害賠償
21 事件，兩者基礎事實同一，訴訟標的相牽連，且兩造當事
22 人、基礎事實、爭點及證據資料均相同並可通用，為避免重
23 複審理及裁判歧異，爰依前揭法律規定將二訴合併辯論及裁
24 判，合先敘明。

25 貳、實體方面：

26 一、大路觀公司主張：

27 (一)、緣大路觀公司前於民國111年3月24日將坐落屏東縣○○鄉
28 ○○段0000地號土地及81建號建物之大路觀主題樂園之部
29 分範圍出租予吳威旺興辦露營活動使用。其中露營場地租
30 賃契約第七條業已明確規範：(1)乙方應於契約期間內維持
31 大路觀主題樂園之清潔、場地完整及營運、(2)乙方應於露

01 營客人入園起的安全均應善盡管理責任，按水域安全管理
02 遊客，並有合格救生員擔任管理人員、(3)乙方須投保意外
03 責任險、(4)乙方應以善良管理人注意露營客人安全行為等
04 義務，有租賃契約可參。惟吳威旺承租後即陸續發生吳威
05 旺未於大路觀公司同意下私自同意露營客在非營業時間下
06 泳池從事水上活動，且未配置合格救生人員、任由露營客
07 於承租範圍外搭建帳篷營地、任由非露營客之其他親友出
08 入營地等各項足以危害園區其他遊客安全及影響大路觀公
09 司營運缺失。並經大路觀公司於111年7月6日檢附上開各
10 項缺失之相關照片促請吳威旺改善仍無效果，後經大路觀
11 公司111年7月20日發函表示擬終止租約，亦有函文可參。

12 (二)、吳威旺於111年7月31日向大路觀公司承諾表示將於111年8
13 月10日前提出改善方案及請律師擬增補合約之項目，大路
14 觀公司遂同意再給予十日觀察期。惟吳威旺後續並無提出
15 改善方案及增補合約內容，大路觀公司爰於111年8月15日
16 發函吳威旺終止租約，並請求吳威旺於111年8月31日前將
17 所有地上物拆除清空並返還土地。嗣於111年8月20日吳威
18 旺至大路觀公司協商，會中作成多項決議，並討論多項改
19 善措施及補充條款，均有會議紀錄可參。詎吳威旺會後另
20 行已通訊軟體LINE通知要求上開會議紀錄加上「本紀錄僅
21 為大路觀公司片面製作之會議紀錄」拒絕承認會議討論內
22 容。故大路觀公司於111年9月8日以存證信函向吳威旺表
23 示租約已於111年8月31日終止，通知吳威旺3日內前來回
24 收相關設備，吳威旺亦於通訊軟體LINE中答覆會盡快安排
25 等語，顯已同意租約終止事宜。

26 (三)、是以，兩造間之租賃關係既已於111年8月31日終止，吳威
27 旺迄今仍將各項露營用地上物堆置於大路觀公司名下系爭
28 建物之更衣室空間內及大路觀公司園區內，顯已構成無權
29 占有。又自大路觀公司催請吳威旺改善租賃現況後自111
30 年8月1日起吳威旺即未支付租金，自111年8月1日起至111
31 年8月31日租約終止之日止，計有1個月租金即新臺幣（下

01 同) 60,000元仍未支付。自111年9月1日租約終止後之日
02 迄今更持續占用系爭場地達6個月，獲有相當於6個月租金
03 360,000元之利益，扣除吳威旺押金尚應再給付大路觀公
04 司300,000元。為此爰依民法第767條第1項、第179條，提
05 起本件訴訟等語。

06 (四)、並聲明：

- 07 1.吳威旺應自門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號(包含屏
08 東縣○○鄉○○段00○號建物及整個大路觀園區土地)
09 遷出，將上開建物騰空、將附連圍繞土地(即大路觀園
10 區)上之物品清空，並將上開建物及土地返還大路觀育
11 樂事業股份有限公司。
- 12 2.吳威旺應給付大路觀育樂事業股份有限公司新臺幣300,0
13 00元，即自起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按
14 週年利率百分之5計算之利息；暨應自訴狀繕本送達之翌
15 日起至返還前項建物之日止，按月給付大路觀育樂事業
16 股份有限公司新臺幣60,000元。
- 17 3.吳威旺之訴駁回

18 二、吳威旺則以：

- 19 (一)、大路觀公司於民國111年7月6日(111)大育字第2號函告
20 知吳威旺需改善事項，吳威旺已委請名雲法律事務所以11
21 1年7月26日名雲方律字第111072601號函逐項回覆大路觀
22 公司，且吳威旺於收受大路觀公司通知後已將大路觀公司
23 指摘之事項改善完畢。大路觀公司於吳威旺改善完畢後，
24 又以111年7月21日(111)大育字第4號函，以虛構之事項
25 向吳威旺終止雙方間簽署之「大路觀主題樂園露營區場地
26 承租合作聯名契約書」(下稱系爭契約)，然該次終止契
27 約之行為經雙方口頭協議而撤回，大路觀公司同意與吳威
28 旺繼續協商並請吳威旺提出協商相關意見，於是吳威旺又
29 委請名雲法律事務所以111年8月16日名雲方律字第111081
30 601號函逐項回覆大路觀公司，然大路觀公司又以111年7
31 月21日(111)大育字第4號函稱吳威旺不協商，欲終止系

01 爭契約。雙方為此事件約定於民國111年8月24日大路觀公
02 司會議室協商，然該次協商雙方並未達成共識，大路觀公
03 司卻提出自行製作之會議記錄，稱雙方已達成共識並要求
04 吳威旺簽名承諾大路觀公司提出之協議，然吳威旺拒絕簽
05 名。

06 (二)、大路觀公司於111年8月31日自行禁止吳威旺使用承租之場
07 地，亦不讓吳威旺人員進場，故吳威旺於同年9月12日委
08 請律師以高雄市政府郵局存證號134號存證信函向大路觀
09 公司請求損害賠償新臺幣（下同）2,453,500元並協商，
10 如何取回吳威旺之物品。然大路觀公司並未與吳威旺協商
11 返還物品事宜而於同年9月13日以內埔水門郵局34號存證
12 信函向吳威旺稱已於111年8月31日終止系爭契約，並請求
13 吳威旺將地上物清空返還。因大路觀公司並未與吳威旺協
14 商如何取回吳威旺放置於租賃場地之物品，且雙方就系爭
15 契約終止是否有效、合法尚有爭執，故大路觀公司又以高
16 樹郵局存證號碼39號存證信函向吳威旺表示行使留置權。

17 (三)、查大路觀公司主張吳威旺違反系爭契約第8條之情形，惟
18 吳威旺已多次向大路觀公司表示已改善，大路觀公司亦未
19 在發現或舉證於通知改善後仍有相關缺失，依民事訴訟法
20 第277條規定，此部分事實屬有利於原告之事實，應由大
21 路觀公司盡舉證責任，然大路觀公司未能舉證，故不能認
22 定大路觀公司主張之事實為真實。縱認為大路觀公司主張
23 之事實為真，大路觀公司亦不得依系爭契約第8條或民法
24 第438條之行為，故大路觀公司依該2項規定終止契約顯係
25 誤會，系爭契約前言載「…約定由乙方承租甲方所有大路
26 觀主題樂園部分場地經營露營及相關活動項目，搭配大路
27 觀主題樂園遊樂設施進行旅遊提升…。」第8條載「因露
28 營活動致使甲方場地及周邊設施遭露宿客及第三人破壞，
29 乙方需負責維護及修繕倘無法修繕則需負損害賠償責任，
30 但經甲方催告而無法改善時甲方有權提早終止合約，且不
31 受第十條及第十一條拘束。」。依系爭契約前言可知，雙

01 方約定乙方（即吳威旺）承租大路觀主題樂園部分場地之
02 目的為經營露營及相關活動項目，搭配大路觀主題樂園遊
03 樂設施進行旅遊提升，迄今吳威旺亦皆為此目的而使用承
04 租標的，並無任何違反約定方法使用、收益之情形，依民
05 法第438條第1、2項，因吳威旺並未違反該條規定，故大
06 路觀公司依此法律終止系爭契約顯無理由。再查系爭契約
07 第8條約定需大路觀主題樂園之場地或設施因露營活動遭
08 露宿客或第三人破壞，經甲方（即大路觀公司）催告乙方
09 （即吳威旺）而無法改善時，甲方方得終止契約，然迄今
10 大路觀主題樂園並無任何場地或設施遭露宿客即第三人破
11 壞，更無任何經破壞之場地或設施無法改善之情形，故大
12 路觀公司依該條約定終止系爭契約顯無理由。因吳威旺並
13 未有任何違反民法第438條或系爭契約第8條之情形，故大
14 路觀公司依該二項規定終止契約屬無理由。

15 (四)、吳威旺於大路觀公司拒絕吳威旺使用承租標的後不與吳威
16 旺協商取回物品之方式與日期，又將吳威旺之押金沒收並
17 將吳威旺遺留之物品行使留置權，此行為顯係不讓吳威旺
18 取回物品，而非吳威旺將物品占用大路觀公司土地，故大
19 路觀公司請求吳威旺清空返還土地及給付不當得利等顯無
20 理由。縱認吳威旺有占用大路觀公司土地，然依系爭契約
21 第9條「租期屆滿或租賃契約終止後，乙方遺留物依下列
22 方式處理：(一)乙方返還場地時，任由甲方處理。(二)乙方未
23 返還場地時，經甲方約地相當催告搬離仍不搬離時，視為
24 廢棄物任由甲方處理，前項遺留物處理所需費用，由押金
25 先行扣抵，如有不足，甲方得向乙方請求給付不足之費
26 用。」，可知縱使吳威旺有遺留物，大路觀公司也應自行
27 處理，如有費用時，應從押金抵扣，不足時方能向吳威旺
28 請求，而不能主張吳威旺有占用土地及不當得利，故大路
29 觀公司之主張顯無理由。

30 (五)、系爭契約第十一條明載「雙方承諾露營區域承租關係5
31 年，倘有任何一方欲縮短期間或提前終止本契約須另以書

01 面協議訂定之，亦不得私自經營同性質業務或與第三方達
02 成共識及合約而改變現況，如有違反須賠償他方新臺幣壹
03 百萬元。」，可知兩造雙方皆不得擅自提前終止契約，如
04 有違反時，不僅該終止行為無效，且被違約方得請求違約
05 方1,000,000元，則此規定顯係以強制系爭契約履行為目
06 的，於他方違約時為確保系爭契約順利履行所給予之強制
07 罰，屬懲罰性違約金。大路觀公司無故於111年8月15日發
08 函向吳威旺告知將於同年31日終止系爭契約之行為，依系
09 爭契約第11條屬大路觀公司方欲提前終止系爭契約之行
10 為，但大路觀公司並未另與吳威旺達成書面終止之協議，
11 故吳威旺得依系爭契約第11條請求大路觀公司給付1,000,
12 000元懲罰性違約金。

13 (六)、吳威旺向大路觀公司承租大路觀主題樂園部分地區做為經
14 營露營及相關活動項目，並於承租後開始對外招攬客戶，
15 111年9月、10月時已分別向客戶收受225,380元、219,600
16 元，共444,980元，然因大路觀公司無故終止租約並拒絕
17 吳威旺繼續使用承租之區域，致吳威旺須將上開已收受之
18 價金全數退還予客戶，依第226條第1項、第227條第1項，
19 大路觀公司之行為屬給付不完全，吳威旺得依給付不能之
20 規定請求大路觀公司負損害賠償責任444,980元。又按吳
21 威旺111年9月預訂客戶之營業額為483,700元，10月預訂
22 之營業額為427,600元，可證吳威旺每月營業額約為455,6
23 50元，且此金額皆為1個月或2個月前即預訂之客戶，尚有
24 其他較晚或臨時訂位者因大路觀公司禁止吳威旺使用場
25 地，致吳威旺無法經營而未計入，故吳威旺實際每月營業
26 額應更高於此金額。再依國稅局露營同業利潤標準，吳威
27 旺行業毛利率為65%，淨利潤為15%，然事實上吳威旺所
28 需支付之費用僅為租金營業額20%、員工薪資50,000元、
29 網路廣告10,000元、雜支5,000元，並無其他費用，故以
30 每月吳威旺營業額450,000元計算，吳威旺每月約可獲利2
31 95,000元，依國稅局露營區同業利潤標準計算，吳威旺每

01 月毛利為292,500元，淨利為67,500元，毛利部分計算之
02 金額接近吳威旺實際獲利金額，淨利則相差甚遠，故不應
03 以淨利衡量吳威旺之獲利，而應以實際金額或毛利計算。
04 依吳威旺實際損害金額計算，吳威旺每月可請求大路觀公
05 司賠償295,000元，先計算至112年5月，總共9個月，金額
06 為2,655,000元，依民法第216條第2項，吳威旺此部分營
07 業損失屬所失利益，自得依民法第227條第1項請求大路觀
08 公司賠償之。

09 (七)、並聲明：

- 10 1.大路觀育樂事業股份有限公司應給付吳威旺新臺幣2,914,
11 980元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率
12 百分之5計算之利息。
- 13 2.如受勝訴判決，吳威旺願供擔保為假執行。
- 14 3.大路觀育樂事業股份有限公司之訴駁回。

15 三、得心證之理由：

16 (一)、承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
17 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反
18 前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼
19 續為之者，出租人得終止契約，民法第438條所明定。兩
20 造間成立租賃關係，並簽訂有大路觀主題樂園露營區場地
21 承租合作聯名契約書(下稱契約書，見685卷第33至43頁)
22 在卷可考，堪認為真。

23 (二)、原告大路觀公司以被告吳威旺違反契約書第七條、第八條
24 為由，於111年7月6日檢附照片發函被告吳威旺更正，復
25 於111年7月21日發函終止兩造租賃契約，嗣經被告吳威旺
26 表示將提出改善方案，原告大路觀公司乃再與被告吳威旺
27 10日期間更正，末由原告大路觀公司於111年8月15日發函
28 稱於同年月31日終止兩造間租約等情，有兩造間函文(見6
29 85卷第45至75頁)在卷可查。被告吳威旺雖主張兩造間租
30 賃契約仍在存續中云云。惟查：兩造對於租賃物之使用方
31 式已於契約書中約定，被告吳威旺確實有違反之情事，有

01 照片在卷可證(見685卷第49至57頁)，被告吳威旺雖稱此
02 為原告大路觀公司之一面之詞，無足採信。然自被告吳威
03 旺委任律師對原告大路觀公司之回函(見685卷第65至69
04 頁)中可知，被告吳威旺於函中聲稱已改善該等措施，可
05 見被告吳威旺亦承認確實有該等違約行為無誤，否則被告
06 吳威旺應回覆：查無此情，而非回覆已改善。又倘被告吳
07 威旺確實已改善違反租賃物使用方式之各種情形，則違約
08 情形既已解決，兩造自無須再於111年8月24日再行開會，
09 並擬定承諾書(見685卷第71至79頁)，以上均可見被告吳
10 威旺確實有違反租賃物之約定使用方式，且經原告大路觀
11 公司催告後未改善完成，是原告大路觀公司依兩造契約書
12 及民法第438條規定，已於催告後在111年8月31日終止租
13 約無訛，被告吳威旺主張兩造間租賃契約仍在存續中，並
14 無可採。

15 (三)、承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
16 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條
17 前段、第767條第1項前段分別定有明文。兩造租賃契約
18 業於111年8月31日終止業經本院認定如前。從而，原告依
19 據上開規定，請求被告騰空物品並遷讓返還租賃物，自屬
20 有據，應予准許。

21 (四)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還
23 其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又
24 無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
25 通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照
26)。經查：被告吳威旺於系爭租約終止後仍繼續未清空物
27 品而無權占用系爭租賃物，已妨害原告大路觀公司對系爭
28 租賃物之使用收益致受有相當於租金之損害，故原告大路
29 觀公司併依不當得利之法律關係，請求被告吳威旺自111
30 年8月(積欠之租金6萬元)及自111年9月1日起(即租約終
31 止之翌日)起至返還系爭租賃物之日止，按月連帶給付相

01 當於租金之不當得利，洵屬有據。而於系爭租約終止前，
02 兩造約定每月租金為6萬元，則原告大路觀公司請求按月
03 以6萬元計算相當於租金之不當得利，核屬適當，應予准
04 許。

05 (五)、另末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
06 者，週年利率為百分之五；及遲延之債務，以支付金錢為
07 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法
08 第203條、第233條第1項前段定有明文。依上所述，原
09 告大路觀公司就上開請求金額中30萬元部分(包含積欠租
10 金加上於起訴前已到期之六個月復扣除押金12萬元)，請
11 求就該30萬元之部分，被告吳威旺應給付自113年1月11
12 日(即起訴狀繕本送達翌日，有送達證書在卷可考，見68
13 5卷第177頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
14 利息，即屬有據，應予准許。

15 (六)、至併案原告吳威旺向併案被告大路觀公司請求違約金及損
16 害賠償部分，因併案被告大路觀公司係依約合法終止租約
17 業經本院認明如前，併案被告大路觀公司既無可歸責，則
18 併案原告吳威旺以併案被告大路觀公司終止租約為由請求
19 之違約金及損害賠償，自當均無理由。

20 四、綜上所述，本件原告大路觀公司依兩造間契約、所有權、不
21 當得利法律關係，請求判決遷讓返還租賃物及給付積欠租金
22 與相當於租金之不當得利等，均為有理由，應予准許。本判
23 決原告大路觀公司勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請求宣
24 告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之
25 擔保金額，予以准許。併案原告吳威旺依兩造間契約請求違
26 約金及損害賠償部分為無理由，併案原告吳威旺敗訴部分，
27 其假執行之聲請已失所附麗，應駁回之。

28 據上論結，本件原告之訴為有理由，併案原告之訴為無理由，依
29 民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如
30 主文。

31 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日

民事第三庭 法官 薛侑倫

01
02
03
04
05
06
07
08

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 114 年 4 月 29 日

書記官 李佩玲