

臺灣臺中地方法院小額民事判決

112年度沙小字第55號

原告 王汝鵬

訴訟代理人 張仁龍律師

陳柏元律師

被告 美生作故事行銷有限公司
公司)

法定代理人 洪瑋均

訴訟代理人 蔡順旭律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年6月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告、訴外人王汝天於民國101年8月7日與被告（當時被告
之法定代理人為蔡秀綠，又被告於110年9月27日變更名稱前
之原名為阿囉哈餐飲有限公司）簽立土地租賃契約書（下稱
系爭租約）並於同日辦理公證，約定原告、王汝天共有坐落
臺中市○○區○○○段○○○段○○○○○地號（嗣於108年
年重測後為沙鹿區三鹿段第180地號）土地（原告、王汝天
應有部分各為2分之1，重測前面積為722平方公尺、重測後
面積722.15平方公尺；下稱系爭土地）出租予被告，租賃期
限自101年10月1日起至111年9月30日止，租金則自101年10
月1日至106年9月30日為每月新臺幣（下同）42,000元、106
年10月1日至109年9月30日為每月44,100元、109年10月1日
至111年9月30日為每月48,500元，系爭租約第4條第4項並約
定：被告應於系爭租約屆滿時遷出系爭土地。系爭租賃契約
已於111年9月30日屆滿，惟被告未依約自系爭土地遷出，被
告遲至112年1月19日始將其公司登記地址自系爭土地遷出，

01 致原告受有該段期間無法使用系爭土地或為其他收益之損
02 害，被告已違反民法第455條規定及系爭租約第4條第4項約
03 定且陷於給付遲延，被告對原告自應負民法第227條第1項、
04 第231條第1項之債務不履行損害賠償責任。又系爭土地係由
05 原告、王汝天共同出租予被告，原告、王汝天對被告之前述
06 債務不履行損害賠償債權，核屬金錢債權且為可分之債，依
07 民法第271條規定應由原告、王汝天平均分受之，則被告就
08 其自111年10月1日（即系爭租約屆滿翌日）起至112年1月
09 19日止仍占用系爭土地期間，以系爭租賃契約租期屆滿時約
10 定之租金48,500元計算，被告應賠償原告損害87,613元【即
11 111年10月1日至111年12月31日為72,750元（ $48,500 \times 3 \div 2 = 72,750$ ），
12 112年1月1日至同年月19日為14,863元（ $48,500 \div 2 \times 19/31 = 14,863$ ，元以下四捨五入）；二者合計為87,613元
13 （ $72,750 + 14,863 = 87,613$ ）】。

15 (二)系爭租約簽立時之被告法定代理人蔡秀綠，乃為被告目前法
16 定代理人洪瑋均之母親，蔡秀綠亦為訴外人岱櫻企業股份有
17 限公司（下稱岱櫻公司）之法定代理人。系爭租約屆滿時，
18 原告因認被告已承租系爭土地10年，出於對被告之信任認為
19 被告應會主動返還租賃物，原告一時不察始於111年10月6日
20 將系爭租約保證金100,000元之半數即50,000元返還被告，
21 惟被告收受保證金後拒未返還系爭土地，被告自己違反系爭
22 租約之約定。退步言，縱使王汝天將坐落系爭土地上之臺中
23 市○○區○○段○○○號（重測前為南勢坑段埔仔小段第5
24 473建號，總面積為349.14平方公尺）建物（門牌號碼臺中
25 市○○區○○路0段000號，下稱系爭房屋）出租予岱櫻公
26 司，岱櫻公司再將系爭房屋轉租予被告，惟此與原告無涉，
27 且系爭房屋之坐落土地面積僅為系爭土地面積之48.35%，
28 自難依此逕認被告有合法使用系爭房屋之坐落土地及已依系
29 爭租約返還系爭土地予原告之情事。

30 (三)綜上，原告依民法第227條第1項、第231條第1項（下稱債務
31 不履行損害賠償）之法律關係，請求被告賠償原告損害87,6

13元及其法定遲延利息。並聲明：1.被告應給付原告87,613元，及自民事變更訴之聲明暨準備（二）狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告向原告、王汝天承租系爭土地之目的，係由被告出資興建系爭房屋供作被告經營餐廳使用，系爭租約簽立時，被告並依系爭租約之約定交付保證金100,000元予原告、王汝天，期間系爭房屋興建完成即於103年3月12日登記為王汝天單獨所有（權利範圍全部、第一次所有權登記）。系爭租約於111年9月30日屆滿之際，王汝天、原告先後於111年9月27日、111年10月6日將系爭租約之保證金各50,000元、50,000元以存入被告指定之岱櫻公司名下金融帳戶方式返還被告，依系爭租約第3條第5項、第6條第3項之約定，堪認被告於系爭租約屆滿時已依約將系爭土地返還原告、王汝天，並無違反民法第455條或系爭租約第4條第4項約定之情事。原告將前開保證金返還被告後，再對被告為本件請求，顯與民法第148條第2項規定之誠信原則相違，原告對被告之本件請求，自屬無據。

(二)況且，王汝天於111年8月5日與岱櫻公司簽立房屋租賃契約書並經公證，約定王汝天將系爭房屋出租予岱櫻公司，租賃期限自111年10月1日起至121年9月30日止，岱櫻公司嗣於111年10月1日再將系爭房屋轉租予被告，被告亦係有權使用系爭土地。

(三)並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請。

三、法院之判斷：

(一)下列事實，有系爭租約、公證書、系爭土地之土地登記謄本、系爭房屋之建物所有權狀、建物登記謄本、被告及岱櫻公司之商工登記公示資料等件附卷可按，且為兩造所共認，堪認屬實：

1.原告、訴外人王汝天為兄弟關係，原告、王汝天於101年8月

01 7日與被告（當時被告之法定代理人為蔡秀綠，又被告於110
02 年9月27日變更名稱前之原名為阿囉哈餐飲有限公司）簽立
03 系爭租約並於同日辦理公證，約定由原告、王汝天將其等二
04 人共有之系爭土地（重測前為臺中市○○區○○○段○○○
05 段○○○○地號，嗣於108年年重測後為沙鹿區三鹿段第180
06 地號；原告、王汝天應有部分各為2分之1，重測前面積為72
07 2平方公尺、重測後面積722.15平方公尺）出租予被告，租
08 賃期限自101年10月1日起至111年9月30日止，租金則自101
09 年10月1日至106年9月30日為每月42,000元、106年10月1日
10 至109年9月30日為每月44,100元、109年10月1日至111年9月
11 30日為每月48,500元，被告並依系爭租約之約定交付保證金
12 100,000元予原告、王汝天。

13 2.蔡秀綠為被告目前法定代理人洪瑋均之母親，蔡秀綠亦為岱
14 櫻公司之法定代理人。

15 3.系爭房屋（總面積為349.14平方公尺）坐落在系爭土地上，
16 且王汝天於103年3月12日登記為系爭房屋之所有權人（權利
17 範圍全部，第一次所有權登記）。

18 (二)原告主張被告系爭租約於111年9月30日屆滿後，被告未依系
19 爭租約之約定繼續占有使用系爭土地，固舉系爭房屋外觀之
20 相片為證（見原證3），惟該相片顯無從認定究係何人占用
21 系爭土地及其占用之原因為何、是否為屬有權占有，自難以
22 此作為不利被告認定之憑據。再者，依系爭租約第3條第5
23 項、第6條第3項之約定，可知系爭租約約明：原告、王汝天
24 於被告履行應盡義務後無息返還被告保證金100,000元，被
25 告如違約未於系爭租約期滿時交還系爭土地或違反系爭租約
26 第4條約定者沒收該保證金。而查，系爭租約於111年9月30
27 日屆滿之際，王汝天、原告先後於111年9月27日、111年10
28 月6日將系爭租約之保證金各50,000元、50,000元以存入被
29 告指定之岱櫻公司名下金融帳戶方式返還被告乙節，此觀諸
30 卷附王汝天之匯款單據及原告、蔡秀綠間之LINE通訊軟體截
31 圖附卷可按（見被證7、原證4），於此情形，被告倘果真於

01 系爭租約屆滿時未依約交還系爭土地或有違反系爭租約第4
02 條約定之情事，原告、王汝天實無未將該保證金100,000元
03 沒收而仍返還被告之理。則被告於系爭租約屆滿時已依約將
04 系爭土地交還原告、王汝天，應堪認定。是原告對被告之本
05 件請求，已屬無據，不應准許。

06 (三)再者，綜參系爭房屋之建物登記謄本（主要用途為飲食店、
07 辦公室）及系爭租約第4條第1項、第2項、第5條、第6條第1
08 項、第2項等約定，可知被告向原告、王汝天承租系爭土地
09 之目的，係由被告出資興建系爭房屋供作被告經營餐廳使
10 用，期間系爭房屋興建完成並於103年3月12日登記為王汝天
11 單獨所有（權利範圍全部、第一次所有權登記），則系爭租
12 約之性質乃為租用基地建築房屋之租賃契約（即基地租
13 賃），堪以認定。又王汝天於111年8月5日與岱櫻公司簽立
14 房屋租賃契約書並經公證，約定王汝天將系爭房屋出租予岱
15 櫻公司，租賃期限自111年10月1日起至121年9月30日止，岱
16 櫻公司嗣於111年10月1日再將系爭房屋轉租予被告乙節，業
17 據被告提出王汝天、岱櫻公司簽立之房屋租賃契約書、公證
18 書及岱櫻公司、被告簽立之契約書為證（見被證4、5），並
19 依民法第426條之1基地租賃規定之法理，堪認系爭租約屆滿
20 時，系爭租約對於系爭房屋之所有權人即王汝天仍繼續存
21 在。則原告、王汝天二人內部間後續就系爭租約之糾葛為
22 何，核與被告無涉。於此情形，縱使王汝天將兼括系爭房屋
23 之坐落土地在內之系爭土地全部以出租等方式提供岱櫻公
24 司、被告使用，被告亦非無權占有，由此益見原告以被告違
25 反系爭租約為由，據此對被告之本件請求，為無理由，不應
26 准許。

27 (四)綜上所述，原告依債務不履行損害賠償之法律關係，請求被
28 告給付原告87,613元，及自民事變更訴之聲明暨準備（二）
29 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
30 利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
31 行之聲請亦失其宣告之依據，應併予駁回。

01 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
02 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

03 五、本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之裁判費1000
04 元），依民事訴訟法第436條之19及第78條，由原告負擔之
05 。

06 中 華 民 國 112 年 7 月 21 日
07 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
10 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
11 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
12 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
13 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
14 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 7 月 24 日
16 書記官 許采婕