

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度沙簡字第463號

原告 臺中市政府經濟發展局

法定代理人 張峯源

訴訟代理人 周宗旻

林峰民

被告 茵必盛有限公司

法定代理人 楊玉瑛

訴訟代理人 蕭乃文

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬元，及自民國一〇八年八月二十日起至清償日止，按週年利率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五分之三；由原告負擔五分之二。

原告上開勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告主張：兩造於民國102年5月31日簽訂臺中市清水第二公有零售市場2樓攤位區現況標租契約（下稱系爭租約），每月租金新臺幣（下同）35000元，租賃期間為102年5月1日至107年4月30日。然被告於租約屆期後，並未遷讓交還系爭租約之標的物，仍繼續使用，原告乃依約沒入履約保證金21萬元。被告無權繼續使用系爭約標的物至108年2月28日止，原告就被告無權使用期間（即107年5月1日至108年2月28日），請求被告應賠償相當於租金之不當得利，每月以35000元計算，總計被告應支付賠償金350000元。並聲明：被告應給付原告350000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准假執行。

二、被告答辯：原告局有看過被告廠裡，清楚被告公司運作方式，被告得標後，沒有違規或接到通知說被告公司有違規，從

第一份合約到第二份合約，被告公司不了解相關法規，既然讓被告公司招標、得標，那被告公司應該沒有什麼問題，為何之後說被告公司違規使用。107年4月租約到期，106年我請會計小姐打電話給經發局葉小姐詢問招標事宜，對方答覆公文還在跑，直到107年2月21日突然告訴被告公司未具提升市場整體營運績效不能繼續承租，依合約所載，被告公司看不出來有何違規造成被告公司沒有優先承租，且原告如何判斷「未具提升市場整體營運績效」，且被告公司於招標後直到合約結束前一年營業額增加1000萬元，員工人數增加到18人，所以原告所稱「未具提升市場整體營運績效」沒有理由，且於被告公司收到通知前，完全都沒有告知被告公司何時招標、招標條件，依合約所載，被告公司沒有不符合優先承租權的事由，如果場地不能租給被告公司，應該要盡早通知，讓被告有時間找地方搬遷，且被告公司於107年營業額暴增1千萬元，且須於4月到10月盡快完成，原告稱被告公司沒有優先承租權，我認為不合理，合約沒有註明被告公司要提升市場整理營運績效，2月26日葉小姐打電話告訴被告公司說已經於網路上公開招標，107年2月27日被告公司就趕快去買招標文件，被告公司不知道招標條件有改，原告也沒有提示，招標截止日是3月13日，這工作時間太短，讓我懷疑有外面廠商要進駐的傳言，3月13日我去開標現場時，我知道大概有誰跟被告公司搶標，也大概了解對方廠商，我認為被告公司條件比對方好，評審過完文件後，要被告公司參加3月23日的評審會議，而不是當天開標，當時我才發現投標方式改變了，變成有利標，所以我拒絕參加3月23日的評審會議，因為我認為我參加就等於默認這個招標方式，當時3、4月份是被告公司業務最忙的時候，我當時就加快腳步找場地，後來我找到地方也盡快於107年3月2日簽約，可見我沒有要賴在系爭場地，但要我在1個月內搬家確實太困難。被告公司也有發律師函給原告，重申被告公司有優先承租權，被告公司於3月30日收到廢標通知。原告於4月11日來函只說被

01 告公司沒有優先承租權，但沒有告訴被告公司有何缺失。4
02 月17日收到說要在4月30日點交，被告公司還是用存證信函
03 重申有優先承租權，同意於108年2月28日點交，因我找到的
04 廠房在107年12月31日才能交屋，而且我還要整理、搬遷。
05 原告後來陸續一直發函要我們搬遷，我只好對原告起訴，重
06 申有優先承租權，理由如起訴狀所載。107年6月1日收到銀
07 行通知，原告沒收被告履約保證金，原告依合約哪條沒收履
08 約保證金。原告請求金額，被告公司認為應該要扣掉履約保
09 證金21萬元，被告只要補繳14萬元，被告於108年8月21日已
10 經繳清該14萬元，現在有爭議的就是剩餘的21萬元等語。並
11 聲明：原告之訴駁回。

12 三、經查，原告主張兩造簽訂系爭租約，且被告於系爭租約屆期
13 後至108年2月28日交還系爭租約標的物等事實，並無爭執，
14 並有系爭租約（卷25-31頁）、現況點交紀錄（卷41頁、51
15 頁）等為正，堪信此部分為真實。

16 四、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條定有明文，而無權占有他人之土地，可獲
18 得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61年臺上
19 字第1695號判例亦著有明文。被告自系爭租約租賃期限屆滿
20 後之107年5月1日至108年2月28日，無合法權源而占有使用
21 系爭租賃標的物，顯然受有相當租金之利益，致原告受有無
22 法使用收益系爭地上物之損害，是原告請求被告給付相當於
23 租金之利益，自屬有據。本院審酌被告係以上開租賃處為營
24 業獲利使用，及該租賃處位於臺中市清水區第二公有零售市
25 場2樓，處於商業營利處所，對於兩造而言，均是投資獲利
26 之重要資產等因素，認為兩造已審慎衡量各項系爭租約重要
27 因素後而約定系爭租賃物之租金為每月35000萬元，而以此
28 金額為原告主張系爭租約終止後，所受相當於租金之損害額
29 ，尚屬合理。從而，原告請求被告給付自107年5月1日至108
30 年2月28日，每月給付35000元，合計350000元，核屬有據，
31 惟被告已於108年8月21日匯款140000元予原告，有匯款收據

為憑（卷307頁），此為原告所不爭執，則原告上開請求相當於租金之不當得利金額350000元，自應扣除140000元，故原告請求被告應支付相當於不當得利金額210000元，應予准許。

五、固然被告抗辯原告沒入21萬元之履約保證金，亦應計入相當於租金之給付額云云，然原告係因被告於系爭租約期限屆滿後，仍持續無合法權源而占有使用系爭租賃物，原告乃依據系爭租約第2條第4款規定：「租賃關係於期限屆滿時消滅，甲方（指原告）不另行通知，乙方不得主張不定期租賃，或要求任何補償。租賃期滿，租賃物由甲方收回自行處理，乙方不得異議。乙方如拒不交還，應逕受強制執行並沒入履約保證金。…」（卷27頁），沒入乙方繳納之履約保證金21萬元，此據原告陳明無訛，並有會勘紀錄（卷41頁）、107年5月15日函文（卷39頁）可佐，原告根據上開規定沒入履約保證金，並無不法，被告抗辯該21萬元之履約保證金，應計入相當於租金之不當得利金額內，尚屬無據。

六、原告依據不當得利法律關係，聲明請求被告給付21萬元及自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年8月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件就原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項之規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，原告假執行聲請即無必要。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應予駁回。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
沙鹿簡易庭 法 官 林孟和

以上正本證明與原本無異。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
04 ，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

06 書記官