臺灣屏東地方法院民事判決

108年度重訴字第5號

原　　告　林博文
訴訟代理人　錢政銘律師
被　　告　烏來泰雅有限公司
兼　法　定
代　理　人　張銘義
共　　同
訴訟代理人　黃吉雄律師

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國109 年2 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告張銘義應將附表一所列之土地及其上建物（含水電設施、發電機及各類樹木）遷讓返還予原告。

被告張銘義應將坐落屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○○號土地上之建物（建號：屏東縣○○鎮○○○段○○○ 號，門牌號碼：屏東縣○○鎮○○路○○○○號）之所有權移轉登記予原告。

被告張銘義應給付原告新臺幣2,645,879元，及其中新臺幣1,766,379 元自民國108 年1 月23日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算利息；及其中新臺幣879,500 元自民國109 年2 月4 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算利息，暨自民國109 年2 月1 日起至遷讓返還第一項之土地及其上建物之日止，按月給付原告新臺幣150,000 元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第三項部分，於原告以新臺幣881,960 元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣2,645,879 元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：「1.被告應將附表一所列之土地及其上建物遷讓返還予原告。2.被告應將坐落屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○○號土地上之建物（建號：屏東縣○○鎮○○○段○○○ 號，門牌號碼：屏東縣○○鎮○○路○○○○號）之所有權移轉登記予原告。3.被告應給付原告新臺幣（下同）2,075,221 元及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算利息；暨自民國107 年6 月1 日起至遷讓返還上開土地及其上建物之日止，按月給付原告150,000 元。」，嗣原告變更上開聲明為：「1.被告烏來泰雅有限公司及張銘義應將附表一所列之土地及其上建物（含水電設施、發電機及各類樹木）遷讓返還予原告。2.被告張銘義應將坐落屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○○號土地上之建物（建號：屏東縣○○鎮○○○段○○○ 號，門牌號碼：屏東縣○○鎮○○路○○○○號）之所有權移轉登記予原告。3.被告烏來泰雅有限公司及張銘義應連帶給付原告4,016,289 元，及其中1,915,221 元自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算利息；2,101,068 元自109 年2 月4 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算利息，暨自109 年2 月1 日起至遷讓返還上開土地及其上建物之日止，按月給付原告150,000 元。」（見本院卷204 頁），經核原告上開所為之訴之變更、追加，其所請求之基礎事實，均係兩造間關於如附表一所示土地間之權利義務關係，主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為有所關連，且原請求之訴訟及證據資理予以利用，堪認其請求之基礎事實同一，則原告所為訴之變更、追加，合於民事訴訟法第255 條第1 項第2 款規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠、坐落屏東縣○○鎮○○○段90-7、90-8、90-9、90-10 、90-11 、321-3 、321-5 、321-12地號等8 筆土地及其上

門牌號○○○鎮○○路37、37-2號等建物、水電設施、植被樹木（下合稱系爭不動產）為原告林博文所有，此有系爭不動產登記謄本可稽。原告（含其他共有人）於91年4月1日，就系爭不動產與被告張銘義簽立租賃期約（下稱系爭主約），由被告承租系爭不動產為露營休閒之用，租期為20年，即自91年4月1日至111年3月31日止，租期前10年之租金為每月200,000元，第11年起租金每月250,000元。嗣系爭不動產之所有權全部移轉登記予原告所有，爰為確認國有地龍泉水段769號越界使用之爭議釐清給予補償，被告希望能商議調降租金，兩造乃再於100年4月1日，就系爭不動產簽立不動產租賃契約之附約（下稱系爭附約），將每月租金改為150,000元至本約租期屆滿為止。

㈡、嗣被告就上開露營休閒中心因經營不善，自107年1月起即片面違反系爭主約與附約之約定，未再給付租金予原告。原告於此期間，除不斷要求被告應履行給付租金之義務外，亦與被告就積欠租金及相關費用、終止租約等問題數次協商。至107年5月2日，被告主動向原告提出提前終止租約之要求，經原告同意後，兩造遂約定由被告於同年7月31日前完成系爭不動產之遷讓點交，將系爭不動產返還予原告，同時由被告按照當初租約之約定，將系爭屏東縣○○鎮○○○段○○○○號建物（即門牌號碼：屏東縣○○鎮○○路○○○○號）之所有權辦理移轉登記予原告。惟被告期後即不斷藉故拖延，迄今仍未依約辦理。對此，原告遂於107年7月23日、7月28日、7月31日陸續寄發存證信函，除正式函告兩造間之租賃契約已因被告積欠租金達5個月以上，而於107年5月2日終止外，並要求原告應依系爭主約及附約內容，履行其應負之義務；而後，原告再次發現被告似有毀損、變賣系爭不動產之不法行為，乃再於同年8月16日委請律師發函通知被告，要求其於未經原告同意之情形下，不得有擅自變賣、設定、破壞系爭不

動產上之植被、發電機及建物等行為，並再次要求被告應依系爭租約，將門牌號○○○鎮○○路○○○○號之建物所有權移轉登記予原告，同時賠償其因違反系爭主約及附約所造成原告之相關損失。

㈢、原告依兩造簽立之系爭不動產主約及附約，請求被告給付積欠之租金、律師費用及代墊之房屋稅、地價稅、罰款，自屬有理由。

1.按兩造所簽立之系爭主約及附約內容所載：①主約第3條及附約第2條為規範租金給付方式與租金自100年4月1日調降為每月150,000元。②主約第7條第1項規定：「乙方應妥善管理使用不動產，除因天災地變人力不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房地毀損，應負損害賠償之責。惟房地因自然之損害有修繕之必要時，由甲方負責修復」。同條第2項亦規定：「…，乙方營運業務所為之各種處置、建設、改造等，應依據相關法規，申請修繕改建，如因違法被取締拆除時，甲方不賠償乙方及法律上之一切責任」。③主約第10條第1項及第2項規定：「乙方全部或一部分不履行本約第3條規定付款時，每遲延一日，按其未繳之租金，以千分5計算懲罰性違約金，至清償之日止。違約金應與下一期租金同時給付。」、「乙方給付甲方每月租金支票有達2個月以上未能兌現之情事，甲方得自保證金內扣抵積欠之租金。」④主約第10條第5項規定：「乙方於租期屆滿或中途解約時，除經甲方同意繼續租賃契約外，應將本不動產（含租賃期間內新增之建物設施）按原狀無條件交還甲方，如逾期交還時，甲方得向乙方請求按照租金一倍之違約金，至遷讓完了之日止」。⑤主約第6條第1項但書及第2項規定：「惟因乙方經營致使房屋稅、地價稅增加，其超過非營稅率部份之稅捐由乙方負擔」、「乙方如營業上之必要申請地目變更或新建建物設施所增加之稅捐費用應由乙方負責。」⑥主約第11條第1項規定：「甲乙雙方若有違約情事致生損害對方之權益

時，應負責對方之賠償損害。如因對方涉訴訟所繳納之訴訟費、律師費，均應由他方負責賠償。」

2.查本件系爭不動產租約成立後，原告即依約將租約內之不動產移交由被告使用，並無少報之情形。惟被告在租約期間因自己營業上之需要，不斷自行增建不動產使用面積，導致遭稅務主管機關查獲，而對原告依增建變更面積課徵房屋稅及地價稅，故原告爰依前述主約第6條第1項但書及第2項規定，向被告請求代繳之房屋稅及地價稅。次查，被告於承租期間在系爭90-7地號土地上違法建築木棚架，導致原告遭主管機關裁罰限期拆除，原告依前述主約第7條，請求代墊罰款。末查，被告自107年1月至5月因有積欠租金情事而遭終止租約後，履經原告催繳均拒絕給付，且自終止租約後迄今已13個月，其仍未辦理點交與給付租金，為此，原告除依主約第2條規定請求給付租金外，亦依主約第10條第1項、第2項及第5項之規定扣除1,000,000元押金。另因本件訴訟係因被告違反租約未為租給付金，並於租約終止後未辦理租賃物之點交返還，導致原告受有損害，須依法委任律師對被告提起民事訴訟，因而就本件原告所支出之訴訟費、律師費等，依主約第11條第1項，自應由被告負擔。

㈣、被告拒絕點交歸還原告系爭不動產上之樹木、發電機，其主張顯無理由。按「乙方自簽約日期期限內，對該等不動產使用有自主權，因營運需要所為之各種處置、建設、改造，甲方不得加以任何干涉或主張，但不動產產權於租賃期滿或中途解約後，應歸屬甲方，乙方不得以任何理由要求甲方補償其改建費用」、「第五條產權約定增列第四項條文：『乙方於租賃標的物所增建之建築物與固定性經營設施（含水電空調管路）產權，於租賃期滿，應先完成貸款清償與設定抵押塗銷後，無償移轉給甲方。』」，系爭主約第5條第2項、系爭附約第3條分別定有明文。次按「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚

未分離者，為該不動產之部分。」，民法第66條亦有明文。就被告所提出之移交清冊，原告於其形式並不爭執，其中除項次編號6、7之樹林外，其餘被告均已搬遷取回。惟因該等樹林係為停車場、露營區綠化之用，屬被告營運需要所為之處置、建設、改造，且與土地結合尚未分離，性質上為不動產之一部分。又被告所設置之「發電機」係以水泥附著於系爭不動產上，為被告營運需要所為之設置與固定性經營設施。為此，該等樹木、發電機等設施，依前述主約第5條第2項、系爭附約第3條及民法第66條之規定，自應無償移轉給原告。

㈤、並聲明：

1.被告烏來泰雅有限公司及張銘義應共同將附表所列之土地及其上建物（含水電設施、發電機及各類樹木）遷讓返還予原告。

2.被告張銘義應將坐落屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○○○號土地上之建物（建號：屏東縣○○鎮○○○段○○○ 號，門牌號碼：屏東縣○○鎮○○路○○○○號）之所有權移轉登記予原告。

3.被告烏來泰雅有限公司及張銘義應連帶給付原告4,016,289元，及其中1,915,221元自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息；2,101,068元自109年2月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息，暨自109年2月1日起至遷讓返還上開土地及其上建物之日止，按月給付原告150,000元。

二、被告則以：

㈠、被告烏來泰雅有限公司於107年5月間擬結束營業，由代表人出面，與原告商談，表示願將承租之租賃物交還，因員工接收及樹木償還價購問題發生爭執，原告即藉口未列財產清冊點交，以107年7月31日存證信函通知解除租賃關係，委託由訴外人陳文章先生及山海里方俊尉里長見證，以自力救助行為將租賃房屋及土地強制取回，並限令自

8月1日起三日內，清空已打包裝箱之相關資料離開現場，所有留置未遷移之財產，將視為廢棄物處理，不負管理之責，易言之，被告已完全結束營業，所有員工均已離去，交還原告占有。且從原告準備書狀所附廢棄車輛照片，足證原告並未遭受被告阻止，能隨意進出系爭不動產拍照，且現場未見髒亂，應係原告僱人整理，易言之，原告收回房屋土地後，因無人續租，又不願自己經營，乃藉口被告未列冊移交，胡亂請求不當得利，現場之膠筏，原告竟未經查證訛稱為被告放置，令人莫明所以。被告根本未有任何不當得利之情形，原告竟於之聲明第三項後段請求自107年6月1日起至遷讓返還上開土地及其上建物之日止，按月給付150,000元，實屬毫無理由。

㈡、經查原告訴之聲明第三項前段請求給付2,075,221元。

1.租金部分：主張107年1月至5月積欠750,000元，然被告於91月1日簽約時，曾交付出租人1,000,000元租賃保證金（契約第三條第3項），該公司自可以保證金抵償，原告尚應退還250,000元。

2.稅額部分：原告稱代繳房屋稅469,067元，地價稅576,154元云云，姑不○○○鎮○○路37及37-2等兩棟建物，共12間房屋，因不符墾丁國家公園規範，不得作為旅館房間，原告並未告知，以至被告從未使用，而房屋面積原告蓄意少報，嗣經屏東縣政府稅務局恆春分局查獲，自101年7月起改按增建變更現值計課房屋稅，而原告提出之房屋稅應收一覽表，僅92、93年已補繳，原證8之地價稅課稅明細表，均非原告代繳之稅單收據，不足證明。況稅捐稽徵法第23條規定，稅捐之徵收期間為5年，故102年以前之房屋稅及地價稅，原告如仍未繳納，早已逾期無須再繳，原告之請求殊非有據。次查，兩造所訂不動產租賃契約書，第四條不動產（移交），係指原告依第一條第三項所附不動產租賃明細表，逐一清點移交，現況不動產，又第六條（移交）後，原告應負責房屋稅、地價稅外，被告因

營業上必須繳納之稅捐及經營管理費用，應自行負擔，除此之外，並無契約終止交還房屋及土地，應列冊移交之約定，且契約書內明定房屋稅及地價稅均由原告負擔，則原告濫行主張因被告迄今未列冊移交，請求不當得利之損失，與代繳之房屋稅及地價稅共1,045,221 元云云，誠屬毫無理由。

3.律師費部分：依司法院院字第205 號解釋，我國民事訴訟法非採用律師訴訟主義，當事人所支出之律師費用，自不在訴訟費用之內，原告依系爭主約第11條第1 項請求該公司賠償律師費100,000 元，有違民法第71條規定，尚屬無效。

4.罰款部分：原告主張97-2地號土地違法建築木棚架，罰鍰費用為20,000元，然木棚架被告業已自行拆除，原告並未繳納罰鍰，請求亦屬牽強。

㈣、末查上開不動產租賃契約書均無樹木及植被之記載，原告起訴狀增加（含其上設施及樹木、植被），且107 年7 月28日存證信函及107 年7 月29日委託訴外人陳文章應行點交事項聲明均稱：本人於租賃地上所種植之各類樹木與植被等語，可見對於其父、兄林中志、林正權於91年3 月20日將露營區設施，包括A 區樹林（停車場綠地）及B 區樹林（露營區綠地），以1,500,000 元出售予被告之事實，明白知悉，否則依民法第66條第2 項規定，交還土地時，無須再贅加（樹木）之請求，又原告陳報現場履勘照片、除圖9 、圖10、圖13、圖14、圖15、圖16、圖23、圖24、圖25、圖26、圖27、圖30等土地及地上建物外，其餘之樹木均為被告所買受（不包括植被），原告請求一併返還，自應予以駁回，至於樹木歸屬被告所有後，將來如何處分，或原告再營業時，請求給付不當得利，乃屬另一事實問題，非本件訴訟範圍。再者發電機原告陳報價格300,000元，因屬於動產，且為被告所購，並非民法第68條第1 項之從物（水電設施除外），被告抗辯應有權取回，尚非無

據等語。

㈤、並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠、原告應請求之對象為被告張銘義：

本件原告原僅對被告張銘義起訴，經被告抗辯系爭主約之契約當事人為被告烏來泰雅有限公司，原告乃追加被告烏來泰雅有限公司為當事人，且經本院認追加合法，理由如前所述。然查：詳察系爭主約及附約之內容，系爭主約雖於契約之一開始當事人之部分（見本院卷第34頁），同時列有被告烏來泰雅有限公司及張銘義，但在契約最末處，詳細列有甲方、乙方、同意人、見證人處（見本院卷第40至41頁），僅有張銘義而未有烏來泰雅有限公司；再參見由系爭主約所延伸之附約上，則完全沒有烏來泰雅有限公司之記載，僅單獨由被告張銘義列名及簽名；復觀諸系爭主約裡有多處用印，均僅有被告張銘義之印章，其上完全沒有任何之烏來泰雅有限公司大小章用印，實難認系爭主約確經烏來泰雅有限公司同意，而無從驟然將烏來泰雅有限公司認定為契約當事人。從而，本院雖自程序上審查認原告追加被告烏來泰雅有限公司為合法，但就實質上原告對非契約當事人之被告烏來泰雅有限公司並無何請求權存在，關於被告烏來泰雅有限公司均應予駁回，先予敘明。

㈡、兩造對於租約業已終止，且被告自107 年1 月起即未支付租金等情，均無爭執（見本院卷第118 頁反面）；且被告對於原告訴之聲明第二項無意見，願將門牌號碼：屏東縣○○鎮○○路○○○○號）之所有權移轉登記予原告（見本院卷第120 頁）。故兩造爭執者是，被告應給付原告之金額為何？及被告應交付予原告之標的為若干？以下分述之。

㈢、返還範圍：

1.據系爭主約第5 條第2 項：乙方（即被告張銘義）自簽約

日期期限內，對該不動產使用有自主權，因營運需要所為之各種處置、建設、改造，甲方（即原告）不得加以任何干涉或主張，但不動產權於租賃期滿或中途解約時，應歸屬甲方，乙方不得以任何理由求甲方補償其改建費用；第10條第5項，乙方於租期屆滿或中途解約時，除經甲方同意繼續租賃契約外，應將本不動產（含租賃期間內新增之建物設施）按原狀無條件交還甲方（見本院卷第36至39頁），及附約第3條：第5條產權約定增列第4項條文「乙方於租賃標的物所增建之建築物與固定性經營設施（含水電空調管路）產權，於租賃期滿，應先完成貸款清償與設定抵押塗銷後，無償移轉給甲方」，故原告依據該等契約條款，請求被告張銘義應將附表一所列之土地及其上建物（含水電設施價值、發電機價值）遷讓返還予原告，為有理由。被告雖主張不應包含發電機，然發電機應屬固定性經營設施，是原告自可依上開約定請求被告交付無訛。

2.被告另主張：植被樹木業經另以價金買受，當不包含於返還範圍內等語資為抗辯，並提出移交清冊（見本院卷第135至137頁）以實其說；原告對於移交清冊之真正並不否認，惟主張：植被樹木既已種植於土地上，已與土地附合而無從分離，當視為土地之一部分一併返還等語。然查：

⑴、按稱不動產者，謂土地及其定著物；不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分，民法第66條第2項定有明文。又物之構成部分，除法律有特別規定外，不得單獨為物權之標的物。未與土地分離之樹木，依民法第66條第2項之規定，為土地之構成部分，與同條第1項所稱之定著物為獨立之不動產者不同；系爭林地上之果樹，雖為承租人張某所種植，但租賃關係消滅後，仍生長於該林地上之果樹，依民法第66條第2項規定，為該土地之部分。」最高法院29年上字第1678號民事判例及72年度台上字第3096號判決參照。

⑵、又本件如附表一所示土地均位於墾丁國家公園特別景觀區內，有土地謄本（見本院卷第18至25頁）及土地使用分區證明書（見本院卷第197 頁）在卷可查，依據國家公園法第13條規定，國家公園內之樹木禁止砍伐、挖掘、移動，是依法並無從將該等土地上之植被樹木移植他處。再揆諸上開最高法院判決判例意旨，是本件位於附表一所列土地上之所有植被樹木，既均無從移動而未與土地分離，故該等植被樹木均為各該種植土地之構成部分，並非單獨為物權之標的物，而仍為各該該土地之部分。

⑶、是縱被告前曾依移交清冊交付1,500,000 元與原告之胞兄，買受如移交清冊內所示之物，然承上所述，該等植被樹木既均以視為土地之一部分而為原告所有，自應依民法第816 條補償被告，復兩造業就該等植被樹木之價值約定為1,200,000 元（見本院卷第202 頁反面），從而，本院因認被告因依法無從移動該等植被樹木，而應與土地一併將該等植被樹木交付與原告，惟可自後述應給付與原告之金額中，扣除相當於該等植被樹木價值之1,200,000 元。

㈣、給付金額：

1.兩造對於被告確實未支付107 年1 月至5 月之租金，並無爭執，被告僅主張：未支付之租金部分以押金抵銷等語（見本院卷第118 頁，以押金扣抵之部分詳後述），故原告依系爭主約及附約，請求被告應給付原告107 年1 月至5 月之租金750,000 元【計算式：150,000 X5 ＝750,000 】，為有理由。

2.原告主張向被告請求自107 年6 月起，至返還系爭不動產之日止，相當於租金之不當得利每月150,000 元；惟被告以：107 年6 月起以未使用系爭不動產，故原告此部分請求無理由等語，資為抗辯。經查：

⑴、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返

還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179 條、第181 條設有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院107 年度台上字第1831號判決意旨參照）。兩造間既原約定每月租金150,000 元，故倘原告之主張為有理由，相當於租金之不當得利為每月150,000 元，先予認定。

㈡、被告雖具狀以各種理由否認於107 年6 月後仍占有使用系爭不動產，然本院於審理期間，分別於108 年8 月29日及108 年10月24日前往現場勘驗兩次，有勘驗筆錄（見本院卷第165 頁及第172 至173 頁）在卷可查。每次前往現場前，書記官均是與被告聯絡開門事宜，而兩次前往現場，大門處均有掛鎖，但原告並無掛鎖之鑰匙；且第二次前往時現場更多了第一次所沒有的排筏管及竹筏，經本院於當場詢問在場人士，該在場人士稱其稱排筏管及竹筏均為其所擺放，被告是其前老闆，並已同意其擺放排筏管及竹筏等語，且現場另放有被告已被廢之車子，此等事實均為本院在勘驗現場親聞親見，不容被告在無證據之情況下單以言詞否認之。綜合上開各情，可見被告並未將系爭不動產返還交付與原告，且更由其占有使用中，否則無從解釋為何原告無法進入，且審理期間還容許被告之前員工進出，並擺放體積極大之排筏管及竹筏於現場。是被告上開抗辯無足採信，被告自應給付原告自租約終止時起之107 年6 月起109 年1 月間共20個月之相當於租金之不當得利為每月150,000 元，共3,000,000 元【計算式：150,000 ×20＝3,000,000 】為有理由。

3.被告雖稱增建後之建築物未能供旅館使用，而拒繳納因而增加之相關稅金，然依據「系爭主約第6條第1項但書及第2項規定，本不動產之房屋稅、地價稅，前有營業之營業稅，綜合所得稅及移交日以前之水電費、瓦斯費、電話費，及其他經營上所發生之費用（含未到期者），依由甲方負擔，移交後，除甲方應負責房屋稅、地價稅外，乙方因營業上必須繳納之稅捐及經營管理費用，應自行負擔。惟因乙方營業致使房屋稅、地價稅增加，其超過非營業稅率部分之稅捐由乙方負擔；及乙方如因營業上之必要申請地目變更或新建建物設施所增加之稅捐費用應由乙方負責。」可見，依上開契約條款，於系爭不動產交付與被告使用後，若有增加稅負之部分，均應由乙方（即被告）負擔。被告雖否認原告有繳納稅金，惟經原告確已繳納等情，業據提出繳款書（見本院卷第213至216頁）在卷可憑。且原告究是否繳納，係原告基於課稅義務人與國家間之關係，與被告無涉，原告既係基於兩造間之契約關係向原告請求，合於契約部分原告即得請求。是被告應償還原告所代墊之房屋稅為354,248元（詳見附表二），及應償還原告所代墊之地價稅為621,631元（詳見附表三）。逾此部分均為無理由。

4.原告向被告請求律師費100,000元，並提出收據1份（見本院卷第91頁）在卷可證，被告雖以司法院院字第205號解釋抗辯，然該解釋僅係說明律師費用非民事訴訟法所稱之訴訟費用，但當事人間仍得就律師費用另為約定，並無違反強制禁止規定之情形。兩造系爭主約第11條第1款既已就律師費用約定，原告據此向被告請求律師費100,00元自屬有據，應予准許。

5.因被告於系爭不動產內搭設違建，因而遭墾丁國家公園管理處裁罰20,000元乙情，有該函文（見本院卷第93頁）在卷可考，被告雖空言否認，惟未能提出任何繳納憑證，該部分罰款既已由原告代繳，原告自可向被告請求。

6.綜上，原告得向被告請求之金額如上，扣除押金1,000,000元及樹木1,200,000元，被告應給付原告3,845,879元【計算式：750,000＋3,000,000＋354,248＋621,631＋100,000＋20,000－1,000,000－1,200,000＝2,645,879】

㈤、被告於系爭租約終止後仍繼續無權占用系爭不動產，已妨害原告對系爭不動產之使用收益致受有相當於租金之損害等情業如前述，故原告併依不當得利之法律關係，請求被告自108年2月1日起，至遷讓返還上開土地及其上建物之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利150,000元，洵屬有據。

㈥、末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；及遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第203條、第233條第1項前段定有明文。依上所述，原告請求被告給付如下之利息，均為有理由：

1.租金750,000元、房屋稅為320,225元（起訴請求有理由部分扣除追加之108年部分，【計算式：354,248－34,023＝320,225】）、地價稅576,154元（起訴請求有理由部分扣除追加之108年部分，【計算式：621,631－45,477＝576,154】）、律師費100,000元、罰款20,000元，合計1,766,379 元【計算式：750,000＋320,225＋576,154＋100,000＋20,000＝1,766,379】），自起訴狀繕本送達翌日（即108年1月23日）起之利息。

2.追加之107年1月1日至108年1月31日相當於租金之不當得利（扣除押金1,000,000元）共2,000,000元、108年房屋稅34,023元、108年地價稅45,477元），再扣除樹木1,200,000元，合計879,500元【計算式：2,000,000＋34,023＋45,477－1,200,000＝879,500】），自最後言詞辯論期日翌日（即109年2月4日）起之利息。

三、綜上，原告依民法不當得利法律關係、第66條之規定及系爭

主約、附約，請求如主文第一至三項所示，均屬有據，應予准許。至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。本判決主文第三項部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其等假執行之聲請已失所附麗，應駁回之。

四、另本件雖為原告一部勝訴、一部敗訴之判決，惟原告敗訴部分乃係原告追加而毋需補繳費用，及以一訴附帶請求之部分，此部分依民事訴訟法第77條之2 第2 項規定，不併算其價額，而未徵裁判費。從而，本院衡酌原告就課徵裁判費部分之訴訟標的全部勝訴情形，依民事訴訟法第79條，命本件訴訟費用均由被告張銘義一造負擔，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，其餘之攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，認與本院前揭判決基礎之事實及結果均不生影響，爰不一一論述審究，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第390 條第2 項、第392 條第2 項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　17　　日

民事第三庭　　法　官　薛侑倫

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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　　109　　年　　2　　月　　17　　日

書記官　林銀雀

附表一：

編號	標的物	面積（平方公尺）

（續上頁）

1	屏東縣○○鎮○○○段○○○○○號	6,986
2	屏東縣○○鎮○○○段○○○○○號	1,467
3	屏東縣○○鎮○○○段○○○○○號	1,462
4	屏東縣○○鎮○○○段○○○○○ ○號	4,456
5	屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○號	4,456
6	屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○號	5,730
7	屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○號	5,481
8	屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○○號	86
9	屏東縣○○鎮○○路○○號建物	1132.3
10	屏東縣○○鎮○○路○○○○號建物	331.8

附表二：房屋稅

（參本院卷第67頁計算表、第68至71頁之稅務局函文，及第213至215頁之繳款書，計算錯誤部分已由本院逕行更正）

年度	稅籍編號	課徵金額	應補金額（扣除12,696）	被告是否繳納

（續上頁）

91（基礎年度）	Z0000000000	5,535		
	Z0000000000	3,277		
	Z0000000000	3,884		
	合計	12,696		
92	Z0000000000	9,413		是
	Z0000000000	7,767		
	Z0000000000	6,553		
	合計	23733	11037	
93	Z0000000000	13,059		是
	Z0000000000	7,767		
	Z0000000000	9,021		
	合計	29,847	17,151	
94	Z0000000000	12,669		否
	Z0000000000	7,554		

（續上頁）

	Z0000000000	8,679		
	合計	28,902	16,206	
95	Z0000000000	12,276		否
	Z0000000000	7,344		
	Z0000000000	8,679		
	合計	28,299	15,603	
96	Z0000000000	11,886		否
	Z0000000000	7,134		
	Z0000000000	7,983		
	合計	27,003	14,307	
97	Z0000000000	11,493		否
	Z0000000000	6,921		
	Z0000000000	7,791		
	合計	26,205	13,509	

（續上頁）

98	Z0000000000	11,103		否
	Z0000000000	6,708		
	Z0000000000	7,596		
	合計	25,407	12,711	
99	Z0000000000	10,710		否
	Z0000000000	6,495		
	Z0000000000	7,395		
	合計	24,600	11,904	
100	Z0000000000	10,320		否
	Z0000000000	6,285		
	Z0000000000	7,200		
	合計	23,805	11,109	
101	Z0000000000	9,930		否
	Z0000000000	6,075		

（續上頁）

	Z0000000000	7,005		
	合計	23,010	10,314	
102	Z0000000000	25,560		否
	Z0000000000	6,996		
	Z0000000000	15,990		
	合計	48,546	35,850	
103	Z0000000000	25,143		否
	Z0000000000	6,808		
	Z0000000000	15,883		
	合計	47,834	35,138	
104	Z0000000000	24,726		否
	Z0000000000	7,247		
	Z0000000000	17,733		
	合計	49,706	37,010	

（續上頁）

105	Z0000000000	24,312		否
	Z0000000000	7,035		
	Z0000000000	17,613		
	合計	48,960	36,264	
106	Z0000000000	23,892		否
	Z0000000000	6,828		
	Z0000000000	17,496		
	合計	48,216	35,520	
107	Z0000000000	23,478		否
	Z0000000000	6,619		
	Z0000000000	17,379		
	合計	47,476	34,780	
108	Z0000000000	23,058		否
	Z0000000000	6,407		

（續上頁）

	Z0000000000	17,254		
	合計	46,719	34,023	
合計（僅加總未繳納部分）			354,248	

附表三：地價稅

（參本院卷第74頁計算表、第75至90頁之財稅局函文，及第216頁之課稅土地清單，計算錯誤部分已由本院逕行更正）

年度	地號 龍泉水段	課徵總額額	應補金額 （扣除5,281）	被告是否繳納
93（基礎年度）	90-8	5,281		
	90-9			
	90-10			
94	90-8	5,691	410	否
	90-9			
	90-10			
95	90-8	5,651	370	否
	90-9			

（續上頁）

	90-10			
96	90-8	5,748	467	否
	90-9			
	90-10			
97	90-8	5,682	401	否
	90-9			
	90-10			
98	90-8	5,682	401	否
	90-9			
	90-10			
99	90-8	29,169	23,888	否
	90-9			
	90-10			
100	90-8	50,001	44,720	否

（續上頁）

	90-9			
	90-10			
101	90-8	58,097	52,816	否
	90-9			
	90-10			
102	90-7	72,593	67,312	否
	90-8			
	90-9			
	90-10			
103	90-7	72,593	67,312	否
	90-8			
	90-9			
	90-10			
104	90-7	77,082	71,801	否

（續上頁）

	90-8			
	90-9			
	90-10			
105	90-7	111,032	105,751	否
	90-8			
	90-9			
	90-10			
106	90-7	145,786	140,505	否
	90-8			
	90-9			
	90-10			
	90-11			
	321-12			
108	90-7	50,758	45,477	否

（續上頁）

	90-8			
	90-9			
	90-10			
	90-11			
	321-12			
合計			621,631	