臺灣高雄地方法院民事判決

107年度雄小字第1986號

原　　告　臺灣銀行股份有限公司
法定代理人　魏江霖
訴訟代理人　劉秉浩
被　　告　師延堂實業股份有限公司
法定代理人　張年瑩
被　　告　張鴻文

上列當事人間請求給付損害賠償金事件，本院於民國108 年3 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣參萬柒仟貳佰參拾陸元，及自民國一百零七年十二月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零七年八月一日起至遷讓返還如附表所示占用部分之土地時止，按月連帶給付原告上開占用部分依各當期公告地價年息百分之五計算之使用補償金。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之，但法院得酌量情形，裁定停止其訴訟程序，民事訴訟法第170條、第173條分別定有明文。本件原告之法定代理人於訴訟繫屬中由魏江霖變更為邱月琴，有原告函1 紙附卷可稽（見本院卷第62頁），原法定代理人魏江霖之法定代理權雖因此消滅，惟因原告有委任訴訟代理人，依民事訴訟法第173 條規定，訴訟程序仍不停止，本院仍得續行言詞辯論及判決，核先敘明。

二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論

而為判決。

三、原告主張：被告師延堂實業股份有限公司（下稱師延堂公司）於民國84年間邀同被告張鴻文為連帶保證人，與原告簽訂基地租賃契約3份（下稱系爭租約），向原告承租原告所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地其中面積共計4.29平方公尺部分（下稱系爭土地），作為攤位使用（租用面積、攤位編號、建號均如附表所示），約定租賃期間均自84年1月1日起至86年12月31日止，系爭租約第14條約定本件租期屆滿時，租賃關係即行終止，出租機關不另通知，承租人如有意願繼續租用，應於租期屆滿前一個月，自動向出租機關申請換訂租賃契約，否則出租機關視為無意續租。租期屆滿後，承租人未經辦理換約續租仍為使用，應負損害賠償責任，按租金計算方式繳納使用補償金，並不得主張民法第451條之適用及其他異議；而租金計算方式係依原告訂定之「臺灣銀行股份有限公司不動產出租租金計收要點」第2點規定，出租基地之租金按土地公告地價年息百分之5計算。復於系爭租約第16條約定承租人應覓具保證人，保證履行契約，並願負連帶賠償責任及願拋棄先訴抗辯權。詎被告師延堂公司於租期屆滿後，未辦理續訂租約而仍占有使用系爭土地迄今，受有相當於租金之利益且致原告受有損害，爰依系爭租約約定、連帶保證及不當得利之法律關係提起本訴，請求被告應連帶給付自102年9月1日起至107年7月31日止之使用補償金新臺幣（下同）37,236元（計算式如附表所示），並自107年8月1日起至遷讓返還系爭土地時為止，按月連帶給付依各當期公告地價年息5％計算之使用補償金等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀做任何聲明或陳述。

五、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，民法第179條前段定有明文。復依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損

害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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61年台上字第1695號判例意旨參照）。查，原告主張之前揭事實，業據其提出系爭土地登記謄本○○○區○○段1250-35、1250-49 、1250-69 建號建物登記謄本、系爭租約、臺灣銀行股份有限公司不動產出租租金計收要點、應支付金額明細表、公告土地現值查詢結果等件為證（見本院卷第7 至18頁、第60-1至61頁），本院依上開資料所載內容為審核結果，確與原告所述之事實相符；又被告對原告主張之事實，既已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀爭執，則經本院調查前揭證據之結果，堪認原告此部分之主張為真實。原告既為系爭土地之所有權人，而被告師延堂公司於租期屆滿後仍繼續占有使用系爭土地，受有占有使用系爭土地之利益，致原告受損害，原告自得請求相當於租金之不當得利。參以系爭土地坐落高雄市○○區○○○路，除鄰近捷運文化中心站外，亦有多條幹線公車經過，附近有文化中心商圈、大統和平商圈，商業活動熱絡，且毗鄰市立文化中心，生活機尚屬便利等情，此有文化中心交通路線圖可憑（見本院卷第73頁），認原告主張以系爭租約租金計算方式，以系爭土地公告地價之年息5 %計算並無不當。又被告張鴻文為系爭租約之連帶保證人，依系爭租約第16條約定，應保證履行契約，並願負連帶賠償責任及願拋棄先訴抗辯權。從而，原告依系爭租約、連帶保證及不當得利之法律關係，依附表所載計算方式，請求被告連帶給付37,236元，及自起訴狀繕本送達翌日即104 年12月19日（見本院卷第38頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107 年8月1 日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付系爭土地各當期公告地價年息百分之五計算之使用補償金，為有理由，應予准許。

六、本件係小額程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436

條之20規定，職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

本件訴訟費用額依職權確定如主文所示之金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　18　　日

高雄簡易庭　法　官　謝琬萍

上開正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　18　　日

書記官　林麗文

附表：

租賃（占用）標的	建號 門牌號碼/ 攤位編號	承租（占用）面積	自102 年9 月1 日起至107 年7 月31日積欠之金額（新臺幣）	計算式
高雄市苓雅區五權段47-1地號土地其中右列門牌號碼/攤位編號坐落部分	高雄市苓雅區五權段1250-35 建號 高雄市○○○路51號之編號35號攤位	1.43平方公尺	12,412元	102年9月1日-104年12月31日（28個月） 公告地價32,842元x年息 5 % x占用面積 1.43平方公尺÷ 12月＝195 元（每月） 195 元x 28月＝5,460 元 105年1月1日-106年12月31日（24個月） 公告地價38,493元x年息 5 % x占用面積 1.43平方公尺÷ 12月＝229 元（每月） 229 元x 24月＝5,496 元 107年1月1日-107年7月31日（7個月） 公告地價35,030元x年息 5 % x占用面積 1.43平方公尺÷ 12月＝208 元（每月） 208 元x 7月＝1,456 元 合計5,460 元+5,496 元+1,456 元＝12,412元
	高雄市苓雅區五權段1250-49 建號 高雄市○○○路51號之編號49號攤位	1.43平方公尺	12,412元	同上
	高雄市苓雅區五權段1250-69 建號	1.43平方公尺	12,412元	同上

（續上頁）

	高雄市○○○路51號之編號69號攤位			
合　　計		4.29平方公尺	37,236元	