臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第252號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃裕中律師

被　　告　嘉義市政府

000000000000000000

法定代理人　黃敏惠

訴訟代理人　林佳儀律師

　　高華陽律師

上列當事人間返還不當得利事件，在民國111年9月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣(下同)3,408,617元，及其中2,110,065元自民國111年4月13日起至清償日止，依照年息百分之5計算的利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用36,739元，由被告負擔34,705元，其餘由原告負擔。

四、本判決第1項，原告如以1,136,206元供擔保，可以假執行。但被告如以3,408,617元預供擔保，可以免為假執行。

五、原告其餘假執行的聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原請求被告應給付新臺幣（下同）3,608,341元。之後，在民國111年7月11日具狀變

更訴之聲明為：1.被告應給付原告2,110,065元，及自聲請支付命令狀繕本送達隔日起到清償日止，按照年息百分之5計算的利息。2.被告應給付原告1,498,276元(見本院卷第45至46頁)。原告上述聲明的變更，與前述法律規定相符，應該准許。

乙、實體方面：

一、原告主張：

㈠、被告應給付下列使用土地的不當得利金額2,110,065元：

1.被告租用原告所有坐落嘉義市○○段000○00地號等2筆土地，面積共計362平方公尺，雙方簽訂案號Z000000000土地租賃契約書。租賃契約於108年12月31日屆滿，經原告多次催辦簽約或返還土地，被告均未辦理簽約或返還土地，持續占用租賃標的，依雙方簽立的土地租賃契約第6條約定，被告於契約租期屆滿，如未經雙方書面同意續約，而仍為租賃物的使用時，每日應按25元給付原告不當得利。經暫計算從110年1月1日至110年12月31日止，不當得利金額為9,125元。

2.被告租用原告所有坐落嘉義市○○市○○○段00000○00000○00000○00000地號等4筆土地，面積共計57平方公尺，雙方簽訂案號Z000000000土地租賃契約書。租賃契約於108年12月31日屆滿，經原告多次催辦簽約或返還土地，被告均未辦理簽約或返還土地持續占用租賃標的，依雙方簽立的土地租賃契約第6條約定，被告於契約租期屆滿，如未經雙方書面同意續約，而仍為租賃物的使用時，每日應按45元給付原告不當得利。經暫計算從110年1月1日至110年12月31日止，不當得金額為16,425元。

3.被告租用原告所有坐落嘉義市溪東段287、356、476、479、480、524、526、527、533，和育仁段1170、1171、1172地號等12筆土地，面積共計8,427.12平方公尺，雙方簽訂案號Z000000000土地租賃契約書。租賃契約於109年12月31日屆滿，被告未辦理續約，卻仍然繼續使用租賃物，依雙方簽立

的土地租賃契約第6條約定，被告每日應按1,391元給付原告不當得利。經暫計算從110年1月1日至110年12月31日止，不當得金額為507,715元。

4.被告租用原告所有坐落嘉義市○○段0000○0000○0000○0000○0000地號等5筆土地，面積共計2,735.05平方公尺，雙方簽訂案號Z000000000土地租賃契約書。租賃契約於109年12月31日屆滿，被告未辦理續約，卻仍然繼續使用租賃物，依雙方簽立的土地租賃契約第6條約定，被告每日應按486元給付原告不當得利。經暫計算從110年1月1日至110年12月31日止，不當得金額為177,390元。

5.被告租用原告所有坐落嘉義市○○段000地號等23筆土地(如附表)，面積共計25,070.73平方公尺，雙方簽訂案號Z0000000000土地租賃契約書。租賃契約於109年12月31日屆滿，被告未辦理續約，卻仍然繼續使用租賃物，依土地租賃契約第6條約定，被告每日應按486元給付原告不當得利。但是該案契約所載每日不當得利金額486元，遠低於契約第4條第1項第1款約定，每年按當期申報地價6%計算租金的每日租金3,834元，顯然契約所載每日不當得利金額486元應為誤植。所以，案號Z000000000土地租賃契約書的不當得利應為每日3,834元，且該不當得利每日金額3,834元，也符合土地法第97條規定，並未超過土地申報總價額年息10%。所以，此土地租賃契約的不當得利每日3,834元，尚屬合理且符合社會公平正義及比例原則，則經暫計算從110年1月1日至110年12月31日止，不當得金額應為1,399,410元。

6.所以，被告因使用原告所有上開土地，經暫計算從110年1月1日至110年12月31日止，應給付原告相當於租金的不當得利金額總計為2,110,065元（計算式：9,125元＋16,425元＋507,715元＋177,390元＋1,399,410元＝2,110,065元）。

㈡、被告應給付下列使用土地的租金和違約金1,498,276元：

1.被告租用原告所有坐落嘉義市○○○段00地號（原地號為太平段2-1地號）、台斗坑段121-3地號、盧厝段664-57、95

2、957地號等5筆土地，面積共計2,057平方公尺，雙方簽訂案號Z000000000土地租賃契約書。110年（從110年1月1日至12月31日）租金為150,450元（租金143,286元＋營業稅7,164元），依雙方簽立的土地租賃契約第4條第2項約定，被告應該在110年3月31日前繳納。但是，被告一直到現在都沒有給付，遲延給付期間已經超過4個月，依土地租賃契約第5條第5款約定，原告可以照所欠租金的金額加收20％為違約金。所以此案租約照所欠租金的金額加收20％的違約金為28,657元（143,286元x20％），被告應給付原告110年租金150,450元和違約金28,657元，共計179,107元。

2.被告又租用原告所有坐落嘉義市○○段00000○000地號、溪厝段108、122、123、156地號等6筆土地，面積共計13,556.04平方公尺，雙方簽訂案號Z000000000土地租賃契約書。110年（從110年1月1日至12月31日）租金為1,108,102元（租金1,055,335元＋營業稅52,767元），依雙方簽立的土地租賃契約第4條第2項約定，被告應該在110年3月31日前繳納。但是，被告一直到現在都沒有給付，遲延給付期間已經超過4個月，依土地租賃契約第5條第5款約定，原告可以照所欠租金的金額加收20％為違約金。所以此案租約照所欠租金的金額加收20％的違約金為211,067元（1,055,335元x20％），被告應給付原告110年租金1,108,102元和違約金211,067元，共計1,319,169元。

3.所以，被告因使用原告所有上開土地，應給付原告110年租金及違約金總計為1,498,276元（計算式：179,107元＋1,319,169元）。

㈢、聲明：1.被告應給付原告2,110,065元，及自聲請支付命令狀繕本送達隔日起到清償日止，按照年息百分之5計算的利息。2.被告應給付原告1,498,276元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠、原告請求被告給付不當得利金額2,110,065元，沒有法律上

依據：

1.被告為辦理道路拓寬以公眾通行為目的，為提供人民交通路網之選擇及改善該地區積淹水情況增設排水溝並聯治區內排水系統，以減緩淹水情況發生並維護人民生命財產之保障，因此自88年起陸續向被告簽訂案號Z000000000、Z000000000、Z000000000、Z000000000、Z000000000、Z000000000、Z000000000等7份租賃契約、租賃共計57筆土地（下稱本件土地）。

2.被告向原告租賃土地，都是因為公共利益考量，辦理道路拓寬或施作排水溝渠，縱認原告因出租的土地作為道路或排水溝渠使用而受有損害，被告也沒有因占用本件租賃土地而受有利益，與民法第179條「受有利益」的要件不符。所以，被告是出於公眾利益，自身並未受有任何利益，原告請求被告給付不當得利金2,110,065元自有未洽。

㈡、原告請求被告給付110年租金及違約金1,498,276元部分，應免收租金及違約金：

1.被告請求租金免收或予以酌減，說明如下：

⑴案號Z000000000、Z000000000等2份租賃契約的每年租金，依土地租賃契約第4條第1項約定，是按當期申報地價6%計算，因此，原告以此方式計算，請求被告給付110年度租金1,258,552元，是有法律上依據。

⑵但是，如前開所述，被告承租土地是以供公眾行為目的，辦理道路拓寬，以及減緩淹水情況發生，維護人命生命財產的保障，而施作排水溝渠等公益目的，並非被告使用，原告可以依土地稅減免規則第8條第1項第10款規定向被告申請地價稅減免，已達到雙方三贏的局面。

⑶又基地租金的數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地的位置，工商業繁榮的程度，承租人利用基地的經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，本件土地原本多為廢棄鐵路或廢棄基道，多數均位於農業區，僅有4筆土地的使用分區位於住宅區/道路，地處偏僻，周圍多

為農田，附近未見聚落型商業活動，鄰近的建物也只是供住宅使用，被告作為本件土地的承租人，並未受有任何利益，反而須投入諸多成本養護道路及維護排水溝，實有降低本件土地租金數額的必要。所以，如果原告不要向被告申請地價稅全免，則應審酌被告租賃本件土地的目的、本件土地所在位置、交通條件，以及被告須投入工程成本養護道路，承受財政負擔卻未因占用本件土地而獲有利益等情，由法院酌定免收或酌減租金。

⑷依前開所述，本件被告向原告租賃本件土地都不是自用，是辦理道路拓寬或施作排水溝渠，部分路段為供不特定公眾通行所必要的道路，如果沒有拓寬道路，將使本件土地周圍的土地無法為通常的利用，部分路段的拓寬則會影響土地利用價值，使鄰接土地間接受益；且考量本件土地原本多為廢棄鐵路或廢棄基道，縱使原告要利用或開發也屬不易。況由航照圖及GoogleMap街景照片也可見本件土地地處偏僻，周圍多為農田，附近未見聚落型商業活動，鄰近建物也大多僅供住宅使用，生活機能難謂活絡，所以，被告請求酌定租金免收或予以酌減，是可以採信。

2.如前所述，被告承租本件土地並不是自用，且是基於公共利益考量辦理道路拓寬或施作排水溝渠，被告不僅未受有任何利益尚須養護道路、投入工程成本，承受財政負擔卻完全沒有收益，所以，依照最高法院109年台上字第1031號判決意旨，由法院酌減違約金。

㈢、並聲明：原告之訴駁回。

三、法院的判斷：

㈠、原告請求被告給付2,110,065元，為有理由：

1.原告主張被告向他承租上開一㈠1至5事實欄所載土地，並簽有上開一㈠1至5事實欄所載租約，租約屆滿，被告未辦理續約，卻仍然繼續使用租賃物的事實，已經提出土地租賃契約書為證(見支付命令卷第9至36頁)，被告也不爭執，此部分事實可以認定。

2.又原告主張被告未經雙方書面同意續約，而仍為租賃物使用，根據上開租約約定，從110年1月1日至110年12月31日止，應給付原告相當於租金的不當得利金額總計為2,110,065元的事實，被告也不爭執原告計算的數額(見本院卷第42頁)，此部分事實可以認定。

3.被告雖辯稱上開土地現況為道路或排水溝渠，被告是基於公眾利益，本身並未因占有土地受有利益，並無不當得利等語。然而，原告是基於雙方簽立的土地租賃契約書約定向被告請求；而且，被告自承租用上開土地是辦理道路拓寬跟施作排水溝渠，變更土地現況等情(見本院卷第51頁)，顯無公用地役關係存在。則被告設置上開地上物占用原告土地，自受有使用土地的利益，導致原告受有不能自由使用土地的損害，不因上開地上物(道路或溝渠)是提供民眾使用而不同，被告辯以上開土地是作為道路或溝渠使用，自己並無受有使用利益等語，就不可採。被告又未提出租約屆期後，有權使用原告土地的依據，則原告依照契約約定向被告請求給付相當租金的不當得利，就有依據。

㈡、原告請求被告給付1,298,552元，為有理由：

1.原告主張被告向他承租上開一㈡1至2事實欄所載土地，並簽有上開一㈡1至2事實欄所載租約的事實，已經提出土地租賃契約書為證(見支付命令卷第37至44頁)，被告也不爭執，此部分事實可以認定。

2.原告主張被告未依上開契約約定給付110年租金，且遲延給付期間都已經超過4個月，依土地租賃契約約定，原告可以照所欠租金的金額加收20%為違約金，計算後，被告應給付原告110年租金(各為150,450元、1,108,102元)及違約金（28,657元、211,067元）總計為1,498,276元等情形，被告沒有爭執(見本院卷第42頁、第51頁)，此部分事實也可以認定。

3.租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442條

有明文規定。

4. 被告雖抗辯考量被告租用土地的目的、土地所在位置、交通條件，以及被告須投入工程成本養護道路，承受財政負擔卻未因占用土地而獲有利益，請求免收或酌減租金等語。但是雙方所簽立的租約是定期租賃契約，有前揭卷附土地租賃契約書可佐，自無適用民法第442條規定。

5. 而且被告所稱租用土地的目的、土地所在位置、交通條件，以及被告須投入工程成本養護道路，承受財政負擔等因素，都是契約成立當時，被告所得預料的情事，被告也未提出日後有情事驟變，為被告於訂約時所不能預料，導致原約定的租金金額明顯過高，顯失公平的情形，被告請求法院酌減或免除租金，就不可採。

6. 至於被告提出的臺灣高等法院高雄分院102年度上易字第299號判決、104年度上易字第334號判決、臺灣高等法院104年度重上字第676號判決、臺灣高等法院臺中分院107年度重上更一字第33號判決，該案判決事實均為法院核算無權占用他人土地相當租金的不當得利之數額，與本案雙方有租賃關係存在，原告請求被告給付租金的事實不同，被告據此抗辯應免收或酌減租金，自無理由。

7. 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條有明文規定。而違約金之約定是否過高，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準（最高法院86年度台上字第1084號判決參照）。

8. 上開卷附土地租賃契約第5條就租金繳付逾期的違約金約定：「前條租金，乙方如逾期未繳清，所欠租金仍應照繳外，甲方得按下列各款加收違約金：一、逾期未滿1個月者，照所欠租金之金額加收2%。二、逾期1個月以上未滿2個月者，照所欠租金之金額加收5%。三、逾期2個月以上未滿3個月者，照所欠租金之金額加收10%。四、逾期4個月以上者，照所欠租金之金額加收20%。」（見支付命令卷第37

頁、第41頁）。

9. 足見上開租賃契約就租金繳付逾期的違約金計算標準，是逾期月數越多者，按所欠租金計算違約金之比例越高。其目的顯在於促使承租人能依約準時給付租金，而其比例隨遲延時間而遞增的計算方式，於承租人已陷於給付遲延的情形，更有督促承租人儘早清償各期租金以降低違約金的意旨，而有強制債務履行的目的，應屬懲罰性違約金。

10. 考量被告給付遲延租金，原告所受的損害及所失利益，通常為租金收入及租金轉投資之收益，目前社會經濟處於存款低利率情況，加上原告已請求返還上述每月租金及其法定遲延利息的填補，損害情節難謂重大；被告承租上開土地是作為道路拓寬使用，雙方都不爭執，且有航照圖、google照片可佐（本院卷第75至77頁、第95至97頁），上開2租約租賃期間均為106年1月1日至110年12月31日，而被告先前租金都已給付，欠繳的期間為110年，雙方也不爭執是因議會審議刪除預算，被告才延宕至今無法繳納(見本院卷第42頁)，被告非因自身原因故意遲延給付的違約情節；並參酌一切社會經濟狀況，認原告依上開契約第5條第5款請求被告給付各28,657元、211,067元之懲罰性違約金，尚屬過高，應均酌減為2萬元始屬妥適。

11. 基上，原告請求被告給付積欠的110年租金1,258,552元(150,450元＋1,108,102元)及違約金4萬元(20,000+20,000)，合計1,298,552元，就有理由，超過的部分，就沒有依據。

四、結論，原告依照雙方租賃契約，請求被告給付3,408,617元（2,110,065元＋1,298,552元），及其中2,110,065元自支付命令狀繕本送達被告隔日即111年4月13日起至清償日止，依照年息百分之5計算的利息，為有理由，超過上開範圍的請求，就無理由，應該駁回。

五、就原告勝訴部分原告表明願意提供擔保聲請宣告假執行，與法律規定相符，本院酌定相當的金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項職權宣告被告提供相當金額，可以免為假執

行。又原告請求不被准許部分的假執行的聲請，沒有理由，一併駁回。

六、本件訴訟的事實已經明確，當事人提出其他的攻擊防禦方法及證據，都已經法院詳細斟酌，經認定不影響本件判決的結果，所以不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

八、據上論結，原告之訴，一部有理由，一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　26　　日

民事第一庭　法　官　吳芙蓉

以上正本係照原本作成

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

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　　111　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　王立梅

附表：

土地坐落	面　　積（㎡）	申報地價（新臺幣）	每年租金(申報地價6%)	每日不當得利
嘉義市○○段000地號	1,637	1,062元	104,310元	
嘉義市○○段000地號	3,457	960元	199,123元	
嘉義市○○段000地號	2,188	960元	126,029元	
嘉義市○○段000地號	3,527	800元	169,296元	
嘉義市○○段000地號	1,816	800元	87,168元	
嘉義市○○段000地號	390	776元	18,158元	
嘉義市○○段000地號	526	776元	24,491元	
嘉義市○○段00地號	4,773.76	776元	222,266元	
嘉義市○○段0000地號	1,047.65	776元	48,779元	
嘉義市○○段000地號	172.23	448元	4,630元	
嘉義市○○段00000地號	113.31	448元	3,046元	
嘉義市○○段00000地號	8.42	448元	226元	

嘉義市◯◯段000地號	216.16	448元	5,810元	
嘉義市◯◯段00000地號	11.05	448元	297元	
嘉義市◯◯段00000地號	8.96	448元	241元	
嘉義市◯◯段000地號	1,009.08	448元	27,124元	
嘉義市◯◯段00000地號	318.69	448元	8,566元	
嘉義市◯◯段000地號	26.42	448元	710元	
嘉義市◯◯段0000地號	172	1,200元	12,384元	
嘉義市◯◯段0000地號	1,739	1,200元	125,208元	
嘉義市◯◯段0000地號	1,590	1,200元	114,480元	
嘉義市◯◯段0000地號	180	1,360元	14,688元	
嘉義市◯◯段000000地號	143	9,600元	82,368元	
小計	25,070.73		1,399,398元	3,834元