

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第485號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州

訴訟代理人 黃裕中律師

被告 嘉義市政府

法定代理人 黃敏惠

訴訟代理人 陳文彬律師

蔡翔安律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣4,199,744元，及其中新台幣3,149,808元自民國112年8月8日起至清償日止，其中新台幣1,049,936元自民國113年1月31日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之61，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣1,400,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣4,199,744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、程序方面

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、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2款、第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）5,167,163元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國113年1月30日，原告

01 具狀將訴之聲明第1項變更為：被告應給付原告6,866,962
02 元，其中5,150,222元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘1,71
03 6,740元自民事準備書(三)狀繕本送達翌日起，均至清償日
04 止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷二第23頁）。經
05 核原告上開所為，依前揭規定，並無不合，應予准許。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：

08 (一)緣被告前向原告承租土地作為道路或排水設施使用，兩造於
09 88至96年間就原告所有如附表所示之土地陸續成立租賃契
10 約，並簽訂案號Z000000000、Z000000000、Z000000000、Z0
11 00000000、Z000000000、Z000000000土地租賃契約書共6份
12 （下稱170、200、210、270、280、290號租約），租約屆期
13 後數度續約，然於租期陸續屆至後，被告並未返還土地，仍
14 繼續按原租約用途為租賃物之使用，先前到期部分之租金或
15 相當於租金之不當得利已透過被告匯款或強制執行等方式獲
16 得清償，至於111年1月1日起至112年12月31日止相當於租金
17 之不當得利，仍未獲清償。原告爰依租賃契約書第6條約定
18 及民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得
19 利。另210號租約中之嘉義市○○段00地號土地於102年10月
20 8日因分割增加同段23之1地號土地，而分割後之2筆土地面
21 積與分割前之土地面積相同。

22 (二)關於本件相當於租金之不當得利金額，各租約均應按申報地
23 價百分之6計算。詳言之，本件所涉租約中，280、290號租
24 約，係使用10411版本，係以租約第4條約定之租金給付方式
25 計算不當得利，而170、200、210、270號租約則使用10302
26 版本，係按每日特定金額計算，然如以此計算該4份租約1年
27 （365日）不當得利之金額，則均低於原租金，且比例均不
28 同；復以200、210號租約觀之，該2份係同日續約，105年度
29 租金分別為182,115元、1,399,398元，然不當得利給付均係
30 按每日486元計算，1年不當得利均為177,390元，與105年度
31 租金比例分別12.1%、92.8%之差距；又以原告提出95至99年

01 度之210號租約（記載每日按2,524元給付不當得利）相較，
02 足見210號租約應係由200號租約漏未修改所致。是以，本件
03 租約分為兩種版本，如部分租約採每日特定金額計算，將降
04 低被告原應負擔使用土地費用，使被告逾期時反較租賃期間
05 之金額為低，又參以地價逐年調漲，逾期不當得利應按申報
06 地價調整，對兩造較為公允，否則形同鼓勵被告逾期違約，
07 有違誠信原則。況被告承租20餘年間縱遲延續約，亦均按申
08 報地價百分之6計付使用土地費用，故原告主張應統一逾期
09 不當得利按申報地價百分之6計算，計算說明如附表所示，
10 原告請求相當於租金之不當得利金額合計為6,866,962元。

11 (三)對於被告答辯所為之陳述：兩造於訂立租約時即合意以租約
12 附表所示地號、面積作為租賃標的、範圍，原告於簽約時已
13 交付被告管領使用，如被告擬終止使用，需先依租約第11條
14 第1項約定清除地上物交還土地予原告，但被告迄今仍繼續
15 使用，則被告稱以地上物占用面積應依訴外人千和工程顧問
16 有限公司（下稱千和公司）之測量結果，計算相當於租金之
17 不當得利，抑或應參考諸多因素而以申報地價3%為計算基準
18 云云，不僅非係地政事務所進行測量，且與本件事實有所不
19 同，顯然違反租賃契約書第6條約定，應無理由。又設若被
20 告未將承租土地全部作道路使用，致路側餘地遭第三人占
21 用，亦屬可歸責於被告，未依民法第432條第1項規定，以善
22 良管理人之注意保管租賃物。

23 (四)並聲明：

- 24 1.被告應給付原告6,866,962元，其中5,150,222元自起訴狀
25 繕本送達翌日起，其餘1,716,740元自民事準備書(三)狀繕
26 本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利
27 息。
- 28 2.訴訟費用由被告負擔。
- 29 3.願供擔保請准予宣告假執行。

30 二、被告答辯略以：

31 (一)被告因施作道路或公共設施工程有占用到原告所有之廢線鐵

01 道（用地），原告發現後即要求被告就占用部分為承租，兩
02 造因而陸續締結土地租賃契約。被告向原告承租土地之目的
03 均係為建設道路使用，然原告於締結租賃契約時並未依民法
04 第423條規定交付合於所約定使用收益之土地，即未如實交
05 付完整之土地，土地上已有第三人占用之情形，導致被告實
06 際使用土地面積限於道路範圍，故被告承租之面積應以被告
07 實際使用之道路面積為準。就此，被告曾委請千和公司就被
08 告實際使用之土地面積進行測量，且本件經嘉義市地政事務
09 所就嘉義市○○段00地號土地、嘉義市○○段000地號土地
10 （下稱烏岫段23地號、溪厝段122地號土地）進行測量，其
11 中烏岫段23地號土地上有遭他人所有地上物占用情形，並佐
12 以被告提出之地上物照片，相互勾稽可知地上物存在時間早
13 於兩造簽約時間，而被告就溪厝段122地號土地實際使用位
14 置及面積為1,088.59平方公尺，並非土地租賃契約書所載之
15 1,152.29平方公尺。再者，千和公司就溪厝段122地號土地
16 測量之面積為1,075.63平方公尺，與嘉義市地政事務所之測
17 量結果甚為接近，顯見千和公司就承租土地之測量存有相當
18 參考價值，本件土地租賃契約書所載之承租土地面積經扣除
19 千和公司已測量及未測量之土地面積後，存有高達5,079.36
20 平方公尺之落差。

21 (二)原告既未交付完整之土地予被告，不得逕行以土地租賃契約
22 書所載面積計算相當於租金之不當得利而向被告進行請求，
23 被告既未占有使用前述5,079.36平方公尺之土地，即無受有
24 利益之情，則原告就此部分請求返還不當得利即無理由。退
25 步言之，倘認被告受有不當得利，應考量被告使用承租土地
26 以供公眾通行為目的及為改善該地區積淹水情況增設排水
27 溝，維護市民生命安全，且歷年持續投入工程成本養護道
28 路，未因占用土地而獲利之情事，且原告在被告轄地亦有相
29 當營業場所，也透過被告設置之道路包含本件承租土地上之
30 7條道路來運輸通行使用，故被告占用之土地非私用，被告
31 並未因此受有任何利益，反而須投入諸多成本養護道路及維

01 護排水溝，實有降低本件相當於租金之不當得利數額之必
02 要，且本件承租土地為被告占用，原告亦可依土地稅減免規
03 則第8條第1項第10款規定申請地價稅減免。兼以本件承租土
04 地原本多為廢棄鐵路或廢棄基道，多數均位於農業區，地處
05 偏僻，周圍多為農田，附近未見聚落型商業活動等情，關於
06 相當於租金之不當得利之計算，應以申報地價3%為基準。至
07 原告主張應以申報地價6%計算云云，然原告起訴狀所附之17
08 0、210、270號租約，被告未曾簽立，似係拿先前契約拼湊
09 而來，被告爭執其形式真正，而原告於本件訴訟中提出之土
10 地租賃契約書，確為被告所簽立；又原告於本件訴訟中提出
11 之170、200、210、270號租約，既經兩造同意並締結，原告
12 當時未表示異議或撤銷，則原告主張應均依申報地價6%計算
13 並無根據。又逾期使用之不當得利概念，與是否於契約締結
14 時即約定定額，並無絕對之關聯性，否則大可於契約締結時
15 約定超出申報地價數倍之金額，以遏阻承租人逾期違約，則
16 原告所稱誠信原則云云，並無憑據。

17 (三)並聲明：

- 18 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 19 2.訴訟費用由原告負擔。
- 20 3.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告主張：被告前向原告承租土地作為道路或排水設施使
23 用，兩造於88至96年間就原告所有如附表所示之土地陸續成
24 立租賃契約，並簽訂170、200、210、270、280、290號租約
25 6份，租約屆期後數度續約，最後租賃期間如附表所示備註
26 欄所示，然於租期陸續屆至後，兩造並未另訂租約，且被告
27 並未返還土地，仍繼續按原租約用途為租賃物之使用之事
28 實，為被告所不爭執，並有170、200、210、270、280、290
29 號租約6份、如附表所示之土地登記謄本附卷可稽，堪信為
30 真實。

31 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條前段分別定有明文。而無權占有他人土
02 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
03 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

04 1.兩造間就原告所有如附表所示之土地簽訂170、200、21
05 0、270、280、290號租約6份，最後租賃期間如附表備註
06 欄所示，然於租期陸續屆至後，兩造並未另訂租約，已如
07 上述，則被告於租期屆至後已無權占有原告所有如附表所
08 示之土地，依照上開說明，自屬獲得相當於使用土地租金
09 之不當利益，並致原告受有相同之損害，原告請求被告返
10 還所受利益，於法有據。

11 2.關於相當於租金之不當得利數額，原告主張：應以如附表
12 所示之土地申報地價年息6%計算等語，被告則抗辯：因租
13 約所載土地之面積與原告交付之面積不符，應以被告實際
14 占用面積申報地價年息3%計算云云。經查，關於相當於租
15 金之不當得利數額，170、200、210、270、280、290號租
16 約第6條均有約定，其中170號租約約定每日按1,391元給
17 付；200號租約約定每日按486元給付；210號租約約定每
18 日按486元給付；270號租約約定每日按45元給付；280號
19 租約約定每日按第4條租金計算方式即按當期申報地價6%
20 給付；290號租約約定每日按第4條租金計算方式即按當期
21 申報地價6%給付，有170、200、210、270、280、290號租
22 約附卷可稽（見本院卷一第229至279頁）。準此，兩造關
23 於相當於租金之不當得利數額既有約定，並無錯誤經合法
24 撤銷情形，且該約定已表示當事人之真意，並無不明確情
25 形，無需別事探求，自不得捨契約文字而為曲解，兩造均
26 應受拘束。故關於相當於租金之不當得利數額應以170、2
27 00、210、270、280、290號租約第6條約定之數額為準，
28 兩造上開主張、抗辯均無可採。

29 3.原告請求111年1月1日起至112年12月31日止相當於租金之
30 不當得利，既應以170、200、210、270、280、290號租約
31 第6條約定之數額為準，依附表所示「依土地租賃契約書

01 約定計算之1年不當得利金額」欄所示，原告請求有理由
02 之金額為4,199,744元，逾此範圍之請求，為無理由，應
03 予駁回。

04 四、綜上所述，原告依租賃契約書第6條約定及民法第179條規
05 定，請求被告應給付原告4,199,744元，及其中3,149,808元
06 自起訴狀繕本送達翌日即112年8月8日（見本院卷一第101
07 頁）起至清償日止，其中1,049,936元自民事準備書(三)狀繕
08 本送達翌日即113年1月31日（見本院卷二第23頁）起至清償
09 日止，均按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予
10 准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

11 五、原告及被告分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執
12 行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當之
13 擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
14 附麗，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，
16 均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
19 民一庭法 官 黃茂宏

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
22 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
23 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
24 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
25 審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
27 書記官 王嘉祺

28 附表（單位：元/新臺幣）

29

編號	土地	承租面積 (m ²) (A)	申報地價 (元/m ²) (B)	原告主張之1年 不當得利金額 【計算式：(A)× (B)×6%】	依土地租賃契約 書約定計算之1 年不當得利金額	備註
1	嘉義市○○段000地號土地	533.71	1,280	40,989元	依第6條約定，	1. 案號 Z000000000 土地租賃契約書
2	嘉義市○○段000地號土地	1,749.84	1,040	109,190元	每日按1,391元	

(續上頁)

01

3	嘉義市○○段000地號土地	141.78	1,040	8,847元	給付，則1年為507,715元（計算式： $1,391 \times 365 = 507,715$ ）。	（見本院卷一第273至279頁）。 2.最後租期為105年1月1日至109年12月31日。		
4	嘉義市○○段000地號土地	259.24	1,040	16,177元				
5	嘉義市○○段000地號土地	25.81	1,040	1,611元				
6	嘉義市○○段000地號土地	37.62	1,040	2,347元				
7	嘉義市○○段000地號土地	1,624.92	1,040	101,395元				
8	嘉義市○○段000地號土地	77.44	1,040	4,832元				
9	嘉義市○○段000地號土地	705.50	1,040	4,4023元				
10	嘉義市○○段0000地號土地	273.36	1,440	23,618元				
11	嘉義市○○段0000地號土地	1,475.47	1,040	92,069元				
12	嘉義市○○段0000地號土地	1,522.43	1,040	95,000元				
	小計	8,427.12		540,098元			507,715元	
13	嘉義市○○段0000地號土地	497.34	1,197	35,719元			依第6條約定，每日按486元給付，則1年為177,390元（計算式： $486 \times 365 = 177,390$ ）。	1.案號Z000000000土地租賃契約書（見本院卷一第261至265頁）。 2.最後租期為105年1月1日至109年12月31日。
14	嘉義市○○段0000地號土地	623.93	1,040	38,933元				
15	嘉義市○○段0000地號土地	334.21	1,040	20,855元				
16	嘉義市○○段0000地號土地	479.72	1,040	29,935元				
17	嘉義市○○段0000地號土地	799.85	1,190	57,109元				
	小計	2,735.05		182,551元	177,390元			
18	嘉義市○○段000地號土地	1,637	1,107.2	108,749元	依第6條約定，每日按486元給付，則1年為177,390元（計算式： $486 \times 365 = 177,390$ ）。	1.案號Z000000000土地租賃契約書（見本院卷一第251至259頁）。 2.最後租期為105年1月1日至109年12月31日。 3.編號25、26土地原係同一筆地號，於112年10月8日因分割增加編號26土地。 4.編號35土地申報地價每平方公尺為720元，原告誤為702元。		
19	嘉義市○○段000地號土地	3,457	1,040	215,717元				
20	嘉義市○○段000地號土地	2,188	1,040	136,531元				
21	嘉義市○○段000地號土地	3,527	800	169,296元				
22	嘉義市○○段000地號土地	1,816	800	87,168元				
23	嘉義市○○段000地號土地	390	800	18,720元				
24	嘉義市○○段000地號土地	526	800	25,248元				
25	嘉義市○○段00地號土地	4,773.76	800	229,140元				
26	嘉義市○○段000地號土地	1,047.65	800	50,287元				
27	嘉義市○○段000地號土地	172.23	720	7,440元				
28	嘉義市○○段0000地號土地	113.31	720	4,895元				
29	嘉義市○○段0000地號土地	8.42	720	364元				
30	嘉義市○○段000地號土地	216.16	720	9,338元				
31	嘉義市○○段0000地號土地	11.05	720	477元				
32	嘉義市○○段0000地號土地	8.96	720	387元				
33	嘉義市○○段000地號土地	1,009.08	720	43,592元				
34	嘉義市○○段0000地號土地	318.69	720	13,767元				
35	嘉義市○○段000地號土地	26.42	702	1,113元				
36	嘉義市○○段0000地號土地	172	1,200	12,384元				
37	嘉義市○○段0000地號土地	1,739	1,200	125,208元				
38	嘉義市○○段0000地號土地	1,590	1,200	114,480元				
39	嘉義市○○段0000地號土地	180	1,440	15,552元				
40	嘉義市○○段0000地號土地	143	9,680	83,054元				
	小計	25,070.73		1,472,907元	177,390元			
41	嘉義市○○○段0000地號土地（僅承租一部分）	2	5,039	605元	依第6條約定，每日按45元給付，則1年為16,425元（計算式： $45 \times 365 = 16,425$ ）。	1.案號Z000000000土地租賃契約書（見本院卷一第245至250頁）。 2.最後租期為104年1月1日至108年12月31日。		
42	嘉義市○○○段0000地號土地（僅承租一部分）	45	4,960	13,392元				
43	嘉義市○○○段0000地號土地（僅承租一部分）	5	4,960	1,488元				
44	嘉義市○○○段0000地號土地（僅承租一部分）	5	4,960	1,488元				
	小計	57		16,973元	16,425元			

(續上頁)

01

45	嘉義市○○○段00地號土地(僅承租一部分)	787.57	1,360	64,266元	依第6條約定,每日按第4條租金計算方式即按當期申報地價6%給付,則1年為146,773元。	1.案號Z000000000土地租賃契約書(見本院卷一第237至244頁)。 2.最後租期為106年1月1日至110年12月31日。
46	嘉義市○○○段000○0地號土地(僅承租一部分)	636	800	30,528元		
47	嘉義市○○段000○00地號土地(僅承租一部分)	148	1,360	12,077元		
48	嘉義市○○段000地號土地(僅承租一部分)	370	1,360	30,192元		
49	嘉義市○○段000地號土地(僅承租一部分)	119	1,360	9,710元		
	小計	2,060.57		146,773元	146,773元	
50	嘉義市○○段000○0地號土地	2,047.73	1,280	157,266元	依第6條約定,每日按第4條租金計算方式即按當期申報地價6%給付,則1年為1,074,179元。	1.案號Z000000000土地租賃契約書(見本院卷一第229至235頁)。 2.最後租期為106年1月1日至110年12月31日。
51	嘉義市○○段000地號土地	4,553.10	1,280	349,678元		
52	嘉義市○○段000地號土地	1,813.29	1,584	172,335元		
53	嘉義市○○段000地號土地(僅承租一部分)	1,152.29	1,280	88,496元		
54	嘉義市○○段000地號土地	779.66	1,280	59,878元		
55	嘉義市○○段000地號土地	3,209.97	1,280	246,526元		
	小計	13,556.04		1,074,179元	1,074,179元	
	合計	51,906.51		3,433,481元	2,099,872元	
				111年1月1日起至112年12月31日止不當得利金額為6,866,962元(計算式:3,433,481×2=6,866,962)。	111年1月1日起至112年12月31日止不當得利金額為4,199,744元(計算式:2,099,872×2=4,199,744)。	