

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

110年度豐簡字第470號

原告 苗栗市公所

法定代理人 邱鎮軍

訴訟代理人 古威儀

被告 台灣黑熊股份有限公司

法定代理人 張益

訴訟代理人 陳麗懿

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣368,055元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣苗栗縣○○市○○段000地號土地（合併自同地段273-1、273-10、274-4、274-11、274-62、121、122、124地號土地，下稱系爭土地）係苗栗市所有、由原告管理之土地，而被告（前身為新中堡建設股份有限公司）所有之建物即中苗市場鯨友百貨大樓（下稱系爭大樓）坐落在系爭土地上。兩造原於民國86年9月9日至106年4月15日間就系爭土地簽訂租賃契約（下稱系爭租約），然被告於系爭租約到期後並未與原告續約，直至109年12月底始與原告完成續約，是系爭大樓自109年1月1日起至109年6月30日無權占有系爭土地，並於無權占有期間持續對外向民間企業收取租金獲利，被告因而獲得相當於租金之不當得利共新臺幣（下同）402,690元（計算方式比照系爭租約第3條之年租金計算，計算式：當

01 期申報地價 $16,070 \times$ 基地總面積 $1,590 \times 7.5\%$ ×被告持分 668.2
02 $26/1590 \div 2 = 402,690$ 元，元以下四捨五入），惟被告僅於11
03 0年4月28日繳納其對外有收取租金之使用補償金 $34,635$ 元，
04 是尚有 $368,055$ 元（計算式： $402,690 - 34,635 = 368,055$ ）
05 未繳納。爰依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給
06 付 $368,055$ 元等語。並聲明：1. 被告應給付原告 $368,055$ 元。
07 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

08 (二)對被告抗辯之陳述：兩造於109年11月11日曾因給付使用土
09 地補償金事宜進行調解（下稱前案調解程序），然該次之調
10 解程序筆錄係原告請求106年下半年至108年下半年（即106
11 年7月1日起至108年12月31日止）之補償金，本件則係請求1
12 09年上半年之不當得利，原告並無重複請求之情形。

13 二、被告則以：兩造訂立系爭租約之期間自86年9月9日起至106
14 年4月15日止，系爭租約到期後因彼此認知有差異而未能續
15 約，直至109年12月始與原告完成續約，其中並對原基地租
16 賃契約自106年4月15日屆滿後至後續完成續約程序間，就系
17 爭大樓仍屬被告所有部分完成補償協議，兩造約定補償金金
18 額為 $1,631,609$ 元，該協議書屬和解性質，嗣原告將該金額
19 提高至 $1,997,969$ 元，並同意被告分期付款，兩造始於109年
20 11月11日簽立調解程序筆錄（本院109年度中司移調字第473
21 號調解筆錄），是原告本件請求之不當得利款項，被告已於
22 前案調解程序與原告協商完成且清償，原告本件又重複請求
23 被告給付補償金並無理由。此外，被告最遲於108年間，就
24 一直向原告爭取就系爭大樓未使用之部分調降使用補償金，
25 而原告本件仍以原租金計算方式換算不當得利，並非合理等
26 語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、本院得心證之理由：

28 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭租約、本院109年度中司
29 移調字第473號調解筆錄、苗栗縣市公所簽、被告106至108
30 年中苗基地使用補償金分期付款表、補償金欠款表等件為
31 證。

01 (二)按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
02 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
03 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
04 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
05 通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，
06 僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61
07 年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告雖辯稱：兩造
08 已就系爭大樓屬被告所有之部分完成補償協議，且前案調解
09 程序就補償金之協議期間係自系爭租約於106年4月15日屆滿
10 後至後續完成續約程序止云云，然依本院109年度中司移調
11 字第473號調解筆錄及原告109年10月29日之簽呈說明欄一所
12 載：「旨案追繳期間為106年下至108年下，總金額為新臺幣
13 1,997,969元。」等語，核與該簽呈附件1之「台灣黑熊股份
14 有限公司106至108年中苗基地使用補償金分期付款表、補償
15 金欠款表」相符，可知兩造前案調解程序所成立之金額1,99
16 7,969元係針對被告自106年下半年至108年下半年間之使用
17 補償金，並未包含本件原告請求之期間即109年1月1日至109
18 年6月30日，而被告就其業已繳納109年上半年之使用補償金
19 乙節，復未舉證以實其說，是其此揭所辯，並非可採。

20 (三)又依系爭租約第10條及第3條分別約定：「本租約租期屆滿
21 時，承租人未依租約第2條申請續訂租賃契約，而繼續使用
22 者，除應負損害賠償責任外應按原租金計算方式繳納使用補
23 償費，並不得主張民法第451條之適用及其他異議」、「年
24 租金依當期申報地價總價年息7.5%之總額，乘以承租人所
25 承租持份土地之面積一五九〇分之持份計算，…」而被告
26 自109年1月1日至109年6月30日無權占有系爭土地，已如上
27 述，是原告依系爭契約約定之計算方式，請求被告給付368,
28 055元（原告原請求之補償金為402,690元，嗣因被告已繳納
29 34,635元，故減縮為請求368,055元），自屬有據。被告僅
30 稱其已向原告爭取就系爭大樓未使用之部分調降使用補償金
31 云云，然並未提出兩造就109年1月1日至109年6月30日期間

確有合意調降使用補償金之證據，且原告亦否認此期間有調降使用補償金之情形，故被告此部分所辯，亦乏其據。

四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付368,055元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日
豐原簡易庭 法 官 廖弼妍

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

以上為正本係照原本作成。

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日
書記官 陳貴卿