

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第105號

原告 隆豐不動產投資股份有限公司

法定代理人 林呈隆

訴訟代理人 張名賢律師

陳微雅律師

被告 皆豪實業股份有限公司

法定代理人 曾國展

訴訟代理人 楊為明

陳志銘律師

陳逸軒律師

王耀德律師

許駿彥律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112 年2 月1 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰零貳萬肆仟柒佰零肆元，及自民國一百一十年十二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰零壹萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣參佰零貳萬肆仟柒佰零肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，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。查本件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）470 萬元，及自起訴

01 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
02 （見本院審訴卷第9 頁）；嗣於民國111 年12月22日減縮訴
03 之聲明狀及於112 年2 月1 日言詞辯論期日變更為：被告應
04 給付原告3,024,704元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
05 日止，按週年利率5 %計算之利息（見本院訴字卷第245 、
06 263 頁），原告所為核屬減縮應受判決事項之聲明，且被告
07 對原告上開減縮訴之聲明表示無意見（見本院訴字卷第264
08 頁），應予准許，合先敘明。

09 二、原告主張：

10 (一)兩造就原告所有坐落高雄市岡山區台安段57、58、59、61、
11 65、66、66-1、69、69-3地號等九筆土地及其上地磅（下稱
12 系爭土地及地磅）簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），
13 約定將系爭土地及地磅出租予被告使用，租賃期間自109 年
14 1 月1 日起至109 年12月31日止。嗣原告於租賃期限屆至前
15 之109 年11月9 日寄發存證信函，通知被告於租賃期限屆滿
16 後即不再繼續出租系爭土地及地磅予被告，並請被告依系爭
17 租約第4 條約定於109 年12月31日租賃期間屆滿時，將系爭
18 土地之地上物恢復原狀並騰空遷讓返還原告，被告並已於10
19 9 年11月10日收受上開存證信函；詎被告於109 年12月31日
20 租期屆滿後，仍拒絕騰空遷讓並返還系爭土地及地磅予原
21 告，且持續無權占有系爭土地使用，俟原告於110 年4 月26
22 日向臺灣橋頭地方法院聲請民事調解後，被告始於110 年5
23 月21日騰空遷讓並返還系爭土地及地磅。

24 (二)又原告雖未依系爭租約第5 、6 條約定於租約期滿前3 個月
25 通知不續租，然此非強制原告應繼續系爭租約，且系爭租約
26 並未約定未期前3 個月通知之違約效果，至多僅能認為被告
27 需3 個月時間準備遷移，況被告並未舉證受有何種損害，是
28 被告於系爭租約屆滿後即110 年1 月1 日起，對系爭土地及
29 地磅已無占有之正當權源，卻持續無權占有系爭土地及地磅
30 至110 年5 月21日，並因此無法律上原因而繼續受有使用系
31 爭土地及地磅之利益，使原告受有無法對系爭土地及地磅使

01 用收益之損害，被告自應返還自110 年1 月1 日起至110 年
02 5 月21日止相當於系爭土地及地磅租金之不當得利。而系爭
03 土地係位於岡山區之工業區土地，使用面積約3,190坪，其
04 上並有系爭地磅可使用，系爭土地及地磅租金經中華不動產
05 估價師聯合事務所（下稱中華不動產事務所）不動產估價報
06 告書（下稱系爭報告書）估價每月租金為643,554 元，被告
07 無權占有110 年1 月1 日起至110 年5 月21日止共計4 個月
08 21天，原告可向被告請求給付相當於系爭土地及地磅租金之
09 不當得利共計3,024,704元（計算式：643,554元×【4+21/3
10 0】月=3,024,704元，元以下四捨五入，下同）。為此，爰
11 依民法第179 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應
12 給付原告3,024,704元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
13 日止，按週年利率5 %計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告
14 假執行。

15 三、被告則以：

16 (一)系爭租約第5 條約定原告同意被告於租約屆滿後具有優先承
17 租權，原告擬不繼續出租系爭土地及地磅時，應於租約期滿
18 前3 個月以存證信函通知被告；另第6 條約定原告除出賣系
19 爭土地及地磅或需興建房屋，不得無故不履約，被告有優先
20 續約權，若原告另提使用，原告應於3 個月前以存證信函通
21 知被告預做準備，然原告於109 年11月9 日寄發存證信函，
22 通知被告不為續租之意思表示，顯已違反系爭租約第5 、6
23 條應於租約期滿前3 個月通知之約定，故除非被告不行使續
24 租之權利，否則應認系爭租約因被告行使續租之權利而繼續
25 存在，而被告於接獲原告上開存證信函後，除透過公司承辦
26 人即訴外人劉建民向原告表達願意續租之意外，並於109 年
27 11月19日再以存證信函表達續租之意思表示，故原告不得拒
28 絕被告續租系爭土地及地磅，系爭租約即因被告表示續租之
29 意思表示而仍存續，故被告使用系爭土地及地磅仍有法律上
30 原因，自不成立不當得利。

31 (二)系爭租約之簽立係因系爭土地及地磅緊鄰被告鋼構廠旁，可

01 供被告之大型物件堆置，且基於鋼構廠整體接單規劃使用之
02 特殊性，被告每年均會於第4季（即租約到期前3個月）預
03 先排定明年度之工作項量，並規劃明年鋼構廠之整體接單作
04 業排程，兩造乃有系爭租約第5、6條之特別約定；而被告
05 於簽立租約當年9月底已預先排定下年度之工作項量及整體
06 作業排程，原告無預警通知不再續約，除距系爭租約租期屆
07 滿不足3個月，且適逢新冠肺炎疫情衝擊全球經濟之防疫警
08 戒期間，被告欲另覓其他替代地點有事實上困難，導致被告
09 已規劃好之明年度整體年度計劃均面臨須重新修正或規劃之
10 窘境，亦會增加被告異動成本，造成預期利益之損失；況被
11 告於110年5月21日返還系爭土地及地磅迄今，系爭土地並
12 未出租或出售，是如認系爭租約於109年12月31日因屆期而
13 不存在，被告成立不當得利，然原告主張按月給付643,554
14 元相當租金之不當得利顯屬過鉅，被告依系爭租約原本每月
15 租金僅需支付15萬元，則每月超過15萬元部分，即屬原告違
16 反系爭租約第5、6條約定無故不續租之債務不履行責任，
17 造成被告須額外支出之租金費用損害，應類推適用民法第22
18 6條第1項規定，被告自得主張抵銷。

19 (三)依系爭租約第1條約定，系爭租約之承租範圍僅有租約附圖
20 斜線區域約3,190坪部分即系爭土地及地磅，租約附圖斜區
21 域以外之土地，並非被告之承租範圍，而就地磅部分，簽約
22 時雙方係約定由被告負責出錢修復後使用，後續並自行維修
23 保養，但地磅修復後不得對外營業，只能由雙方共同使用，
24 故可知地磅原先係毀損不堪使用，嗣經被告修繕後才得以使
25 用，因此地磅部分之租金，實係以修復及保養維修之費用之
26 替代租金給付，且依系爭租約之承租用途係載明堆放物品，
27 亦可知地磅使用並非本件租賃主要目的，僅係附帶承租之標
28 的物。再者，原告為不動產投資股份有限公司，與不動產估
29 價師之關係相當密切，故鑑定機構應由兩造合意決定，被告
30 不同意由原告所指定之中華不動產事務所擔任鑑定人，且中
31 華不動產事務所所做成之系爭報告書並未反應當初承租時之

情形，其係以工業區之土地或廠房作為比較標的，與系爭土地及地磅屬空地之情形完全不同，且系爭土地及地磅旁之土地即高雄市○○區○○段○○號地號土地（下稱67號土地）為環保局土壤汙染控制場列管區域，直到110年2月2日始解除列管，然上開鑑定報告並未審查，故中華不動產事務所所做成之系爭報告書顯有偏頗之虞，原告係因知悉67號土地可解除列管，故意違反系爭契約之約定，以達成提高租金之目的等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院訴字卷第46至47頁）：

- (一)兩造就原告所有之系爭土地及地磅簽訂系爭租約，約定將系爭土地及地磅出租予被告使用，租賃期間自109年1月1日起至109年12月31日止，每月租金15萬元。
- (二)原告於109年11月9日寄發存證信函（原證4），通知被告於租賃期限屆滿後即不再繼續出租系爭土地及地磅予被告，並請被告依系爭租約第4條約定於109年12月31日租賃期間屆滿時，將系爭土地之地上物恢復原狀並騰空遷讓返還原告，被告於109年11月10日收受上開存證信函。
- (三)兩造間之系爭租約第5條約定原告同意被告於租約屆滿後具有優先承租權，原告擬不繼續出租系爭土地及地磅時，應於租約期滿前3個月，以存證信函通知被告；另第6條約定原告除出賣系爭土地及地磅或需興建房屋，不得無故不履約，被告有優先續約權，若原告另提使用，原告應於3個月前以存證信函通知被告預做準備。
- (四)被告於110年5月21日騰空遷讓並返還系爭土地及地磅予原告。

五、本院得心證之理由：

- (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。次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，民法第179條規定甚明，而無權占有

01 他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
02 念（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨可資參照）。又
03 無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利
04 益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人
05 所受之損害為斷（最高法院104 年台上字第1090號判決意旨
06 參照）。

07 (二)兩造就原告所有之系爭土地及地磅簽訂系爭租約，約定將系
08 爭土地及地磅出租予被告使用，租賃期間自109 年1 月1 日
09 起至109 年12月31日止，此由原告提出之系爭土地登記謄本
10 及系爭租約附卷可稽（見本院審訴卷第17至48頁），復為兩
11 造所不爭執，上開事實自堪信為真實，而原告於109 年11月
12 9 日寄發存證信函，通知被告於租賃期限屆滿後即不再繼續
13 出租系爭土地及地磅予被告，被告於109 年11月10日收受上
14 開存證信函，此亦有上開存證信函及回執在卷可參（見本院
15 審訴卷第53至55頁），兩造嗣後亦未再就系爭土地及地磅訂
16 立任何租賃契約，足見於109 年12月31日系爭租約之租賃期
17 限屆滿時，兩造間就土地及地磅之租賃關係業已消滅。至於
18 系爭租約第5 、6 條雖有如上開不爭執事項(三)之約定，惟綜
19 觀系爭租約全部內容，並無約定若原告未提前於3 個月前通
20 知被告不續租時，即生系爭租約視為繼續或不得認為租賃關
21 係消滅等法律效果，況系爭租約第5 、6 條係約定被告於租
22 賃期限屆滿後具有優先承租權或優先續約權，亦即兩造仍須
23 另訂租約，是原告未於租賃期限屆滿前3 個月通知被告不續
24 租，至多僅能認為原告違反系爭租約之約定而有債務不履行
25 之情，被告如因此受有損害，自得請求損害賠償，但仍不影
26 響兩造間就系爭土地及地磅之租賃關係於租賃期限屆滿時已
27 為消滅之法效力，是被告抗辯除非被告不行使續租之權利，
28 否則應認系爭租約因被告行使續租之權利而繼續存在云云，
29 嫌屬無稽。

30 (三)又兩造間就土地及地磅之租賃關係既已於109 年12月31日消
31 滅，被告迄至110 年5 月21日騰空遷讓並返還系爭土地及地

01 磅予原告以前，仍繼續占有使用系爭土地及地磅，即屬無法
02 律上之原因而受有利益，致原告受有不能使用系爭土地及地
03 磅之損害，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付此段
04 期間相當於租金之不當得利，自屬有據。而關於110 年1 月
05 1 日起至110 年5 月21日止，被告無權占有系爭土地及地磅
06 所受相當於租金之利益，經本院函請中華不動產事務所依系
07 爭租約內容，斟酌相關因素暨土地位置、狀況、疫情影響等
08 ，鑑定系爭租約約定之承租範圍於110 年1 月至5 月間之每
09 月租金行情若干，經中華不動產事務所於111 年11月8 日以
10 (111) 鑑字第58號函文檢附系爭報告書，系爭報告書以政
11 策面、經濟面、市場面等進行一般因素分析，再就不動產市
12 場概況進行分析，復就區域因素（包括近鄰地區土地及建物
13 利用情形、近鄰地區公共設施概況、近鄰地區交通運輸概況
14 ）進行分析，另就土地個別條件、土地法定使用管制與其他
15 管制事項、土地使用情況、公共設施便利性等為個別因素分
16 析，繼而採租賃實例比較法及積算法兩種估價方法求取勘估
17 標的之租賃價格，在考量上開二方法之資料信賴度、不動產
18 種類及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法推
19 算，分別給予租賃比較價格與積算價格加權係數為50%、50
20 %，推算系爭土地及地磅月租金單價為每坪200 元，約租金
21 總價為643,554 元，有系爭報告書可參。本院斟酌中華不動
22 產事務所與兩造並無利害關係，系爭報告書亦係由具有專業
23 知識經驗之估價師負責各項因素分析，且就分析因素、內容
24 均詳予敘明，亦採取兩種方法進行估價，更就系爭土地及地
25 磅之個別因素進行調整，該鑑定之實施過程與立論基礎均無
26 悖離估價之常規，所為鑑定結論亦無明顯違反經驗法則及論
27 理法則之處，由此可認系爭報告書應屬可採，則原告主張被
28 告自110 年1 月1 日起至110 年5 月21日止無權占有系爭土
29 地及地磅所受相當於租金之利益共計3,024,704元（計算式
30 : 643,554元×【4+21/30】月=3,024,704元），應屬有據。
31 (四)被告雖抗辯地磅原先毀損不堪使用，嗣經被告修繕後才得以

01 使用，地磅部分之租金實係以修復及保養維修之費用之替代
02 ，且依系爭租約之承租用途係載明堆放物品，亦可知地磅使
03 用並非本件租賃主要目的，僅係附帶承租之標的物云云。惟
04 系爭租約之租賃範圍係系爭土地及地磅，除有系爭租約可證
05 外，亦為被告所不爭執（見本院訴字卷第46頁），則不論地
06 磅是否為附帶承租之標的物，其仍在系爭租約之租賃範圍內
07 ，在計算相當於租金之不當得利時將之計入，並無不當。

08 (五)又被告抗辯中華不動產事務所所做成之系爭報告書顯有偏頗
09 之虞云云。然而，民事訴訟法第326 條第1 項及第2 項前段
10 規定「鑑定人由受訴法院選任，並定其人數。法院於選任鑑
11 定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人
12 者，應從其合意選任之。」，準此，選任鑑定人為屬於受訴
13 法院之權限，於未經兩造合意指定鑑定人之情形，自得由受
14 訴法院指定之，受訴法院命當事人陳述意見後，毋庸在選任
15 前再向當事人闡明擇定原因、理由及標準之必要，而本院於
16 函請中華不動產事務所鑑定之前，業已讓兩造表示意見（見
17 本院訴字卷第123 至152 頁），惟兩造對於鑑定機關無法達
18 成合意，而係各自提出鑑定機關，揆諸前揭說明，本院自得
19 在斟酌兩造各自提出之意見後，依職權選任指定之，被告抗
20 辯基於公平公正原則，不應逕以原告指定之鑑定機關進行鑑
21 定云云，顯然與上開規定不合。其次，被告質疑原告為不動
22 產投資股份有限公司，與不動產估價師之關係相當密切云
23 云，然被告就此卻未提出中華不動產事務所進行鑑定之估價
24 師有何與原告密切接洽、不公或偏頗之相關證據，則其抗辯
25 僅係其見系爭報告書鑑定結論對其不利後之主觀臆測之詞，
26 不足採信。再就系爭報告書內容而言，首先，經列管為土壤
27 污染控制場址及土壤污染管制區之土地為67號土地，並非系
28 爭土地，有被告提出之高雄市政府環境保護局110 年2 月2
29 日高市環局土字第11031182201號公告存卷可考（見本院訴
30 字卷第121 頁），不論67號土地嗣後是否如被告所述業已與
31 鄰近土地合併抑或與系爭土地緊密相聯而在原告廠區範圍內

（見本院訴字卷第253 頁），67號土地究非系爭租約內被告承租或租賃期限屆滿後無權占有之範圍，更何況依高雄市政府環境保護局上開公告顯示，67號土地經高雄市政府環境保護局於109 年12月10日進場查證結果原污染物濃度已低於土壤污染管制標準，則系爭報告書未提及67號土地之情況並無任何違誤。又被告雖抗辯系爭報告書採取比較法之比較標的1、2、3 土地均係在都市計畫範圍內之土地，積算法之比較標的4、5、6 土地均為於高雄市岡山區本洲產業園區範圍內，均高估系爭土地及地磅之承租價格云云，惟租賃實例比較法之比較標的必須考量地理位置接近、出租時間相近且有實際出租價格等因素，是以比較標的1、2、3 土地之勘查租金價格依序為110 年4 月、109 年11月、110 年3 月之情形，雖然仍與系爭土地有使用現況、地理位置之不同，然系爭報告書亦有因應與系爭土地相異之情況與個別因素之不同進行百分比調整，業已盡可能地進行比較分析；另積算法則係以土地出售價格為估算比較標的，此亦必須斟酌地理位置、成交時間及工業區丁種建築用地等因素方得採為比較標的，而比較標的4、5、6 土地均為與系爭土地相同使用分區，成交時間依序為110 年4 月、110 年7 月、110 年11 月，雖然使用現況均為工業廠房而與系爭土地係空地有所差異，但系爭報告已就個別因素進行百分比調整，並在租金及價格推算收益資本化率約1.31%至1.77%之間，考量系爭土地之個別特性，決定系爭土地之收益資本化率為1.54%，再求取總費用、有效總收入、年租金收入，進而以此標準求得月租金總價及單價，最後綜合兩種估價方法再以權重比例各50%評估價格，業已盡其調查、調整及分析之能事，難認有何被告所指高估之情形。

(六)此外，被告抗辯原告係因知悉67號土地可解除列管，故意違反系爭契約之約定，變相達成提高租金之目的，有違誠信原則云云。然而，67號土地本即不在系爭租約範圍內，被告一再以67號土地為抗辯內容，不僅混淆系爭租約之承租範圍，

亦與原告請求無關，況原告於109 年11月9 日寄發存證信函之內容，並非要求被告應給付高額租金，而係請求被告返還系爭土地及地磅，是被告所辯洵屬無據。

(七)至於被告稱被告於簽立租約當年9 月底已預先排定下年度之工作項量及整體作業排程，原告無預警通知不再續約，致被告欲另覓其他替代地點有困難，且被告已規劃好之下年度整體年度計劃均面臨須重新修正或規劃之窘境，亦會增加被告異動成本，造成預期利益之損失，且被告依系爭租約原本每月租金僅需支付15萬元，每月超過15萬元部分，即屬原告違反系爭租約第5、6 條約定無故不續租之債務不履行責任，造成被告須額外支出之租金費用損害云云。而如前所述，原告未於系爭租約期限屆滿前3 個月通知不續租，確實違反系爭租約之約定，然被告如欲請求原告負債務不履行之損害賠償責任，亦應提出其因此受有何具體損害之相關證據，惟被告僅係空言主張其受有損害，始終未能舉證以實其說，自難認被告有何預期利益之損失可言。另系爭租約本即約定被告有優先承租之權利而已，並非約定被告必定可繼續承租或兩造之租約必然延續，被告對此難認有何期待利益，其繼續無權占用系爭土地及地磅，既因此受有利益致原告受有損害，原告據此請求不當得利，核與債務不履行無涉，被告抗辯均無可採。

(八)另被告請求將本件另送高雄市不動產估價師公會或臺南市不動產估價師公會再為鑑定，然如前所述，本件系爭報告書所為鑑定並無不可採之處，鑑定內容及標準亦甚為明確，故無再為鑑定之必要，併予敘明。

六、綜上所述，原告依民法第179 條規定，請求被告給付原告3,024,704元，及自起訴狀繕本送達翌日即111 年12月7 日（見本院審訴卷第85頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
02 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

03 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
04 0 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 3 月 3 日
06 民事第四庭 法 官 王宗羿

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 3 月 6 日
11 書記官 陳仙宜