

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第113號

上訴人 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

被上訴人 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 陳彥霓律師

張名賢律師

複代理人 黃羽駿律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年3月3日臺灣高雄地方法院111年度訴字第105號第一審判決提起上訴，本院於112年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣柒拾萬伍仟元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔四分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造就被上訴人所有坐落高雄市岡山區台安段57、58、59、61、65、66、66-1、69、69-3地號等九筆土地約3,190坪之範圍及地磅（下稱系爭土地及地磅）簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定將系爭土地及地磅出租予上訴人使用，租賃期間自民國109年1月1日起至同年12月31日止。嗣被上訴人於租賃期限屆至前之109年11月9日寄發存證信函，通知上訴人租賃期限屆滿後不再續租，上訴人109年11月10日收受上開存證信函。詎上訴人租期屆滿後，仍拒絕騰空遷讓並返還系爭土地及地磅予被上訴人，且持續無權占有系爭土地及地磅至110年5月21日，被上訴人自得依民法第179條規定，請求上訴人給付自110年1月1日起至同年5月21日止，相當於租金之不當得利共計新臺幣（下同）3,024,704元等語【計算式：每月643,554元 $\times$ （4+21/30）月＝3,024,704元，元以下四捨五入，下同】。為此，爰聲明求為判命：（一）上訴人應給付被上訴人3,024,704元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保准予宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人於109年11月9日寄發存證信函通知不續租，上訴人接獲上開存證信函後，於109年11月19日以存證信函表達續租之意，惟被上訴人無理由堅持不續租，違反系爭租約第5、6條約定，應負損害賠償責任，上訴人自不成立不當得利。縱上訴人確受有不當得利，惟兩造於系爭租約約定每月租金為15萬元，自應以之做為計算上訴人受有不當得利之依據，而非按月以643,554元計算，且應自被上訴人通知不續租3個月後起算等語為辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人3,024,704元，及自110年12月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原審判決第10頁將起訴狀繕本送達翌日誤載為111年12月7日，係屬誤載）。上訴人不服提起上訴，上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)兩造就被上訴人所有之系爭土地及地磅簽訂系爭租約，約定
03 將系爭土地及地磅出租予上訴人使用，租賃期間自109年1月
04 1日起至同年12月31日止，每月租金15萬元。

05 (二)被上訴人於109年11月9日寄發存證信函（原證4），通知上訴
06 人於租賃期限屆滿後即不再繼續出租系爭土地及地磅予上訴
07 人，並請上訴人依系爭租約第4條約定於109年12月31日租賃
08 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
09 被上訴人，上訴人於109年11月10日收受上開存證信函。

10 (三)兩造間之系爭租約第5條約定被上訴人同意上訴人於租約屆
11 滿後具有優先承租權，被上訴人擬不繼續出租系爭土地及地
12 磅時，應於租約期滿前3個月，以存證信函通知上訴人；另
13 第6條約定被上訴人除出賣系爭土地及地磅或需興建房屋，
14 不得無故不履約，上訴人有優先續約權，若被上訴人另提使
15 用，被上訴人應於3個月前以存證信函通知上訴人預做準
16 備。

17 (四)上訴人於110年5月21日騰空遷讓並返還系爭土地及地磅予被
18 上訴人。

19 五、本件爭點：被上訴人以上訴人於109年12月31日租賃期間屆
20 滿後，遲至110年5月21日始遷讓返還土地及地磅予被上訴
21 人，被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，並按
22 月以643,554元計算，有無理由？

23 六、經查：

24 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法
25 第450條第1項定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致
26 他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後
27 已不存在者，亦同，民法第179條規定甚明，而無權占有他
28 人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念
29 （最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。又無權占
30 有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應
31 以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人所受之

01 損害為斷，最高法院104年台上字第1090號判決意旨亦可供
02 參酌。

03 (二)本件兩造就被上訴人所有之系爭土地及地磅簽訂系爭租約，
04 約定將系爭土地及地磅出租予上訴人使用，租賃期間自109
05 年1月1日起至同年12月31日止等節，為兩造所不爭，並有系
06 爭土地登記謄本及系爭租約在卷可稽（見原審審訴卷第17頁
07 至第48頁）。而被上訴人於109年11月9日寄發存證信函，通
08 知上訴人於租賃期限屆滿後即不再續租，上訴人於109年11
09 月10日收受上開存證信函，除亦為兩造不爭執外，復有上開
10 存證信函及回執在卷可參（見原審審訴卷第53頁至第55
11 頁）。嗣兩造亦未再就系爭土地及地磅訂立任何租賃契約，
12 足見109年12月31日系爭租約之租賃期限屆滿後，兩造就系
13 爭土地及地磅之租賃關係業已消滅。乃上訴人迄至110年5月
14 21日始騰空遷讓並返還系爭土地及地磅予被上訴人，其繼續
15 占有使用系爭土地及地磅至110年5月21日，即屬無法律上之
16 原因而受有利益，致被上訴人受有不能使用系爭土地及地磅
17 之損害，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給付
18 此段期間相當於租金之不當得利，自屬有據。

19 (三)至兩造雖於系爭租約第5條約定被上訴人同意上訴人於租約
20 屆滿後具有優先承租權，被上訴人擬不繼續出租系爭土地及
21 地磅時，應於租約期滿前3個月，以存證信函通知上訴人；
22 另第6條約定被上訴人除出賣系爭土地及地磅或需興建房屋
23 不得無故不履約，上訴人有優先續約權，若被上訴人另
24 提使用，被上訴人應於3個月前以存證信函通知上訴人預做
25 準備等語（見原審審訴卷第45頁）。惟綜觀系爭租約全部內
26 容，並無倘被上訴人未提前於3個月前通知不續租時，即生
27 系爭租約視為繼續之約定。系爭租約第5、6條約定上訴人於
28 租賃期限屆滿後具有優先承租權或優先續約權，仍須兩造另
29 訂租約，被上訴人未於租賃期限屆滿前3個月通知不續租，
30 至多僅能認為被上訴人違反系爭租約之上開約定，倘上訴人
31 因而受有損害，得請求被上訴人賠償而已，並無從執之即能

01 認上訴人於租賃期間屆滿後持續占有使用系爭土地，即不構
02 成不當得利，或應自被上訴人通知不續租3個月後，始構成
03 不當得利。此外，上訴人復已於本院審理時陳明其此部分主
04 張僅係針對不當得利所為為之抗辯，不主張抵銷抗辯等語
05 （見本院卷第192頁），則上訴人執之主張其並無不當得
06 利，或應自被上訴人通知不續租3個月後起構成不當得利云
07 云，自均難認有憑。

08 (四)又關於110年1月1日起至110年5月21日止，上訴人無權占有
09 系爭土地及地磅所受相當於租金利益之數額，原審固函請中
10 華不動產事務所依系爭租約內容，斟酌相關因素暨土地位
11 置、狀況、疫情影響等，鑑定系爭土地於110年1至5月間之
12 每月租金行情為每坪200元，每月租金總價為643,554元，有
13 該所000000000號不動產估價報告書在卷可稽，惟經本院請
14 該所補充鑑定系爭土地於上訴人承租期間即109年1月1日起
15 至同年12月31日止之租金行情，該所認系爭土地於109年1月
16 之每月租金總價為638,903元，其後參考行政院主計總處公
17 布之消費者物價房租類指數，逐月微幅向上調整至同年12月
18 之642,779元等語，有該所000000000號不動產估價報告書在
19 卷可稽，與110年1至5月租金行情之差距，均不足1%，足見
20 系爭土地於上訴人承租期間暨屆滿後，租金行情幾無變化。
21 乃被上訴人將系爭土地併同地磅以遠低於上述租金行情之15
22 萬元出租予上訴人，堪認被上訴人於租期屆滿後，客觀上無
23 法以上述經鑑定後之每月租金行情60餘萬元租予他人，否則
24 被上訴人迨無可能於租金行情幾無變化之情形下，僅以月租
25 金15萬元即將系爭土地及地磅出租予上訴人。此由被上訴人
26 自承系爭土地與地磅於上訴人110年5月21日騰空遷讓返還予
27 被上訴人後，被上訴人並未另租予他人亦可佐證（見本院卷
28 第163頁）。則被上訴人於租期屆滿後迄110年5月21日騰空
29 遷讓並返還系爭土地及地磅予被上訴人止，所受有之利益，
30 自仍應以兩造原約定之月租金15萬元計算。被上訴人主張應
31 以上述經鑑定後之643,554元計算，自屬無據。

01 (五)綜上，被上訴人以上訴人於109年12月31日租賃期間屆滿
02 後，遲至110年5月21日始遷讓返還土地及地磅予被上訴人，
03 被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，為有所
04 據，其得請求上訴人給付之金額，應按月以15萬元計算，金
05 額合計為705,000元【計算式：150,000元×(4+21/30)月＝
06 705,000元】。

07 七、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給
08 付705,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
09 週年利率5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部
10 分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許
11 部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判
12 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
13 判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人
14 敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部
15 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，併此敘明。

19 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
20 主文。

21 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
22 民事第五庭

23 審判長法 官 蘇姿月

24 法 官 郭宜芳

25 法 官 劉傑民

26 以上正本證明與原本無異。

27 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，其
28 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
30 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
31 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
02 書記官 楊馥華

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。