

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第261號

上訴人 慶宇工業有限公司

法定代理人 謝世宇 同上

訴訟代理人 程耀樑律師

被上訴人 張美子

訴訟代理人 張志明律師

張宇蟬律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年7月1日臺灣屏東地方法院112年度重訴字第11號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為屏東縣○○鄉○○段000○00000○00000○000000地號土地（下以各地號代之，而合稱為系爭土地）之所有權人，亦為訴外人唯隆公司之法定代理人。伊提供其名下所有之系爭土地部分面積約798坪予唯隆公司使用，並以唯隆公司之名義與上訴人於民國103年12月18日，就系爭土地及其上如原審起訴狀所附附圖所示慶宇烤漆廠部分之廠房簽立租賃契約，約定租賃期間自104年1月1日起至109年12月31日，每月租金為新臺幣（下同）55,000元，按月於每月5日前給付（下稱原租約）。又租賃關係存續期間即於105年間，經唯隆公司、上訴人合意約定自106年1月1日起，將租金調整為每個月6萬元至租期屆滿。嗣系爭租約屆滿後，上訴人仍繼續使用系爭土地及廠房（下合稱系爭不動產）並仍持續繳納租金，且亦另經唯隆公司、上訴人再合意約定自111年1月起，將租金調整為每個月12萬元，是兩造間就系爭不

01 動產已成為不定期之租賃契約關係（下稱系爭租約）。然因
02 唯隆公司基於日漸成長之產能及業務需求，原有廠房已不敷
03 使用，遂基於土地法第100條第1款收回自住（用）以供自己
04 營業使用之事由，於111年10月14日通知上訴人終止雙方間
05 之租賃契約，及告知上訴人至遲應於111年11月30日前清空
06 搬遷，並返還系爭不動產予唯隆公司，詎上訴人遲至112年8
07 月31日始返還系爭不動產。系爭租約既已終止，上訴人即屬
08 無權占有系爭廠房，其受有相當於租金之利益致被上訴人受
09 有損害。因上訴人向唯隆公司承租系爭不動產，其租金為每
10 月12萬元，應可認系爭租約終止後上訴人公司受有相當於上
11 開租金之利益，致被上訴人受相當於上揭每月租金之損害，
12 爰請求上訴人給付自111年12月1日起至112年8月31日止共9
13 個月，按月給付被上訴人每月12萬元相當於租金之金額，共
14 1,080,000元等語，並聲明：(一)上訴人應給付被上訴人1,08
15 0,000元，及自113年3月1日起至清償日止，按週年利率5%
16 計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、上訴人則以：上訴人與唯隆公司曾於103年12月18日就系爭
18 土地簽訂租賃契約書面，租期自104年1月1日起至109年12月
19 31日止，每月租金55,000元，唯隆公司於履約期間之106年1
20 月1日起調漲租金至60,000元，直至109年12月31日租約到期
21 後，兩造即於109年11月間以口頭訂立定期租賃契約，沿用
22 先前租約內容即每月租金60,000元之條件履約，未再簽訂書
23 面。唯隆公司其後於110年11月10日再通知上訴人房租自111
24 年1月起調漲為12萬元，再於111年8月25日要求自111年9月1
25 日起調漲租金至300,000元，並請求上訴人補足差額189,000
26 元。雖唯隆公司其後以其就系爭土地有自用需求而依土地法
27 第100條第1款規定，終止上開租約。然因兩造間係定期租
28 約，且上訴人與唯隆公司間有長期代工及租賃之業務合作，
29 即由上訴人向唯隆公司承租系爭不動產，並以自有設備負責
30 為唯隆公司代工烤漆及包裝業務，完成代工再請款，故兩造
31 間實係存在代工及租賃定期混合契約。復因代工約定通常為

01 1至3年期，唯隆公司既未於111年12月底前依代工契約之約
02 定，以書面要求解除代工及租賃合約，上開租賃契約至少應
03 延長至112年12月31日，租期既未屆滿，唯隆公司主張系爭
04 租約業經合法終止即屬無據。況唯隆公司並無產能及業務需
05 求日益成長，原有廠房已不敷使用之情形，其主張依土地法
06 第100條第1款主張有自用需求而收回系爭房地自無理由。又
07 如被上訴人請求1,080,000元有理由，其中之24萬元應能以
08 押租金折抵等語為辯。

09 三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)
10 原判決廢棄；(二)上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執
11 行聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

12 四、不爭執事項：

13 (一)系爭土地為被上訴人所有。

14 (二)唯隆公司曾與上訴人就系爭土地成立租賃契約，惟於原租賃
15 契約於109年12月31日期滿後，未再簽訂書面契約，惟上訴
16 人持續繳納租金，並與唯隆公司約定自111年1月起，每月租
17 金為12萬元（下稱系爭契約）。

18 (三)唯隆公司因有收回系爭土地自用之需求，於111年10月14日
19 以高雄地方法院郵局存證號碼001424號存證信函（下稱系爭
20 通知），依民法第450條第2項、土地法第100條第1款規定，
21 通知上訴人終止契約，上訴人應於111年11月30日前返還系
22 爭土地予唯隆公司。上開存證信函經上訴人於111年10月17
23 日收受。

24 五、本件爭點：

25 (一)系爭契約為定期契約或不定期契約？

26 (二)唯隆公司以系爭通知終止系爭契約是否生合法終止之效力？

27 上訴人與唯隆公司是否另於112年8月31日合意終止？

28 (三)被上訴人是否得請求不當得利？不當得利之數額以若干為
29 當？

30 六、本院之判斷：

31 (一)系爭契約為定期契約或不定期契約？

- 01 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
02 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法
03 第451條定有明文。次按，當事人主張有利於己之事實者，
04 就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦定有明
05 文。
- 06 2.查系爭土地為被上訴人所有，而被上訴人復為唯隆公司之法
07 定代理人，是被上訴人既以唯隆公司法定代理人名義，與上
08 訴人簽訂原租約（見原審卷第32頁），客觀上應有同意及授
09 權唯隆公司可以自身名義將系爭土地出租予上訴人，是如上
10 訴人與唯隆公司所訂定之租賃契約有效，上訴人自可基於租
11 賃契約之法律關係及占有連鎖之法理，合法使用系爭土地，
12 合先敘明。
- 13 3.上訴人雖稱於原租約於109年12月31日期滿前，兩造已於109
14 年11月間以口頭合意訂立定期契約云云，惟此部分，業經被
15 上訴人予以否認，則依前揭舉證責任分配原則，上訴人就此
16 有利之事實，即應負舉證之責。然上訴人就此，並未為任何
17 之舉證。況參諸上訴人於111年11月15日所寄發予唯隆公司
18 之存證信函，其上亦載明：「本公司（即上訴人；下同）長
19 期向貴公司（即唯隆公司；下同）承租坐落屏東縣○○鄉○
20 ○段000地號土地及地上物作為廠房營運使用，原租期於民
21 國109年12月31日屆滿後，因貴公司仍同意本公司繼續使
22 用，依法視為『不定期限繼續租賃』，後貴我公司同意將每
23 月租金調漲至新台幣壹拾貳萬元，並由本公司持續付租使用
24 迄今。……」（見本院卷第71-72頁）。上訴人稱上開存證
25 信函係因上訴人不諳法律而誤發，原租約屆滿前已以口頭再
26 訂立定期租賃約云云，為不可採。
- 27 4.上訴人雖又稱其與唯隆公司長期存有代工合作關係，故與唯
28 隆公司所簽訂者，實為代工及租賃定期混合契約云云，並提
29 出唯隆公司致供應商通知書乙紙為憑（見原審卷第147-148
30 頁）。惟混合契約係以2個以上有名契約應有之內容合併為
31 其內容之單一契約，兩者有不可分割之關係（最高法院77年

01 度台上字第1286號民事裁判意旨參照)，始足當之。然上訴
02 人雖係向唯隆公司承租系爭土地，並代工烤漆及包裝，惟上
03 開代工內容，並無必需向唯隆公司承租系爭土地方能為之；
04 且由上訴人所提出之原租約內容，亦未載明上訴人與唯隆公
05 司所簽署之原租約，效力或期間將受上訴人與唯隆公司間之
06 代工契約變動受有影響，故上訴人向唯隆公司承租系爭土
07 地，與受唯隆公司委託代工烤漆及包裝，客觀上難認有何不
08 可分割之關係，是上訴人稱原租約實係租賃及代工之混合契
09 約，即乏依據。

10 5. 綜上，上訴人與唯隆公司就系爭土地於原租約在109年12月3
11 1日期滿後，未再簽訂書面契約，惟仍由上訴人持續繳納租
12 金並使用系爭土地，並與唯隆公司約定自111年1月起，每月
13 租金為12萬元（即系爭契約），既為兩造所不爭執（見不爭
14 執事項(二)），則揆諸首揭規定，系爭契約即為不定期之租賃
15 契約。再佐以上訴人前揭曾於111年11月15日所發之存證信
16 函內容，系爭契約應為不定期契約，已堪認定。

17 (二)唯隆公司以系爭通知終止系爭契約是否生合法終止之效力？
18 上訴人與唯隆公司是否另於112年8月31日合意終止？

19 1. 按未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之
20 之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。
21 但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限
22 者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終
23 止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之。民法第
24 450條第2、3項分別定有明文。次按，出租人非因左列情形
25 之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。
26 土地法第100條第1款亦著有明文在案。又上開土地法第100
27 條所謂之房屋兼指住屋與供營業用之房屋而言，系爭廠房租
28 賃亦有適用，另同條第1款所謂收回自住，依司法院院解字
29 第3489號解釋，包含收回出租之房屋，以供自己營業之使用
30 者在內。惟出租人基於該條款前段所列之情形收回房屋，應
31 就客觀上有收回自住或自用之正當理由及必要情形，負舉證

01 責任。再按，各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負
02 舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主
03 張，即不得不更舉反證（最高法院19年上字第2345號民事判
04 決先例意旨參照）。

05 2.經查：

06 (1)唯隆公司以有自用之必要，而終止系爭租約乙節，業據被上
07 訴人提出唯隆公司之營業計劃書為憑，而觀上開營業計劃
08 書，其中已載明有擴廠需求而需收回出租予上訴人之系爭廠
09 房及土地（見原審卷第45頁），是被上訴人稱唯隆公司因有
10 自用之必要，方終止系爭租約，即非不足採信。

11 (2)雖上訴人稱依唯隆公司所提出之「致供應商通知書」中，唯
12 隆公司已自稱因預期2023年全球景氣展望不佳，致要求調降
13 代工價格，顯見無擴廠而收回系爭土地之必要，且如唯隆公
14 司有擴廠必要，則在110年12月23日興建一、二廠時，應即
15 向上訴人表明欲收回土地，而非向上訴人要求調整租金云
16 云。然依被上訴人上開所提出之營業計畫書，其中已載明：
17 「雖然今年受到通膨..之影響，全球大環境景氣下滑，市場
18 低迷，惟唯隆相較於同業仍占有優勢....」、「雖面臨大環
19 境的挑戰，唯隆始終著眼於未來歐美市場的復甦潛力，且身
20 為上游的供應鏈，必須考量前置準備、製程、及國際航運所
21 需時間，提早布局。經評估以目前的產能不足以應對明年的
22 訂單量，...現階段之擴廠計畫，是唯隆企業的首要目
23 標。」（見原審卷第44頁），又唯隆公司除已於110年成立
24 美國分公司外，並於111年接獲外國廠商來信詢價，有被上
25 訴人於原審所提成立美國分公司資料及外國廠商電子郵件來
26 函可證（見原審卷第50、54頁），堪認唯隆公司已有國外潛
27 在交易客戶存在。是上開計劃書所載內容，與上訴人所提
28 「致供應商通知書」內容並無衝突。又一般廠商為求獲利，
29 在景氣下滑時要求下游供貨或代工廠商調降供貨或代工價
30 格，乃屬常見。又加工或製造商興建廠房及擴編人員，需經
31 相當時間進行規劃，非一蹴可及，亦多有廠商利用經濟低

01 迷，成本降低時進行擴張計劃，並採分期逐步擴大規模之形
02 式為之。是由上揭被上訴人所提出之營業計劃書，被上訴人
03 已盡其形式舉證之責，證明唯隆公司因有擴廠需求而有收回
04 系爭土地之必要。尚不能僅以唯隆公司以景氣展望不佳，要
05 求上訴人調降代工價格，逕認唯隆公司無擴廠需求；且擴建
06 廠房既需籌措資金，且一般公司增建廠房亦多有採逐步擴建
07 之方式，已如前述，自不能以唯隆公司興建一、二廠時，未
08 即時終止系爭租約反係調漲租金等情，逕認唯隆公司無擴張
09 而有收回系爭土地自用之需求。是在上訴人未為其他反證之
10 情形下，上訴人所辯唯隆公司不符土地法第100條第1款所定
11 要件，在無收回系爭土地必要之情形下，不得終止系爭租約
12 云云，為無理由。

13 (3)依原契約所載，上訴人既應於每月5日前繳納租金（見原審
14 卷第29頁），依上開民法第450條第3項所定，唯隆公司應以
15 曆定1個月之末日為契約終止期，並應於1個月前通知。而唯
16 隆公司既已於111年10月14日，主張依民法第450條第2項、
17 土地法第100條第1款規定，以系爭通知通知上訴人終止契
18 約，要求上訴人應於111年11月30日前返還系爭土地，上訴
19 人已於111年10月17日收受系爭通知（見不爭執事項(三)），
20 已符民法第450條第3規定，是系爭租約，自業經唯隆公司於
21 111年11月30日合法終止。

22 3.系爭租約既經唯隆公司於111年11月30日合法終止，系爭租
23 約自終止後即失效，自無再為合意終止之可能，是就上訴人
24 與唯隆公司是否曾於112月31日再合意終止系爭租約之爭
25 點，本院爰不再加以審酌論駁，合併敘明。

26 (三)被上訴人是否得請求不當得利？不當得利之數額以若干為
27 當？

28 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
30 額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占
31 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀

01 念（最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。又
02 城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之
03 特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自
04 不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事
05 庭會議決議意旨參照）。同理，是如占用土地為商業使用，
06 其相當於租金之不當得利計算，自不應受上揭土地法規範之
07 限制，應回歸一般市場交易之相當價額衡酌之。

08 2. 經查，系爭租約既經唯隆公司終止，則自終止時起，上訴人
09 就系爭土地即再無占有之合法權源，其占用系爭土地自屬無
10 權占有，被上訴人既為所有權人，依上開論述，自得依不當
11 得利之規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利。

12 3. 又上訴人既係租用系爭土地用於營業，自屬為商業使用之一
13 種，依上所述，其於計算相當於租金之不當得利，自應依一
14 般市場價格計算，不受土地法相關規定之限制。上訴人與唯
15 隆公司自111年1月起，即合意租金調漲為12萬元（見不爭執
16 事項(二)），審酌系爭土地之位置、面積及利用模式，上開金
17 額尚無偏離市場一般租賃價額，又上訴人於原審就被上訴人
18 所主張以每月12萬元，合計108萬元計算不當得利未有爭執
19 （見原審卷第222頁、第242頁），是以上標準，自111年12
20 月1日起，計算至112年8月31日上訴人騰空返還之日止（見
21 原審卷第222頁），共計9月，合計即為108萬元，是被上訴
22 人請求上訴人給付108萬元之不當得利，為有理由。上訴人
23 於本院再改稱應依土地法相關規定計算不當得利，依前揭論
24 述，自無理由。又上訴人雖稱上開金額應以其所給付之押租
25 金24萬元予以抵扣等語，然因其可行使之押租金返還請求權
26 係唯隆公司，並非被上訴人，在唯隆公司與被上訴人人格各
27 別之情形下，上訴人此部分之主張，尚乏依據而不應准，併
28 敘明之。

29 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
30 付108萬元本息，為有理由而應予准許。從而原審為上訴人
31 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢

01 棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明，兩造其
02 餘攻防及證據，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，
03 爰不逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

06 民事第六庭

07 審判長法官 郭宜芳

08 法官 徐彩芳

09 法官 李怡諄

10 以上正本證明與原本無異。

11 本件不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

13 書記官 梁雅華