

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第124號

原告 煉和鋼模股份有限公司

法定代理人 黃錫文

原告 聖美泰有限公司

法定代理人 黃鈺程

原告 黃胡麗雲

黃錫忠

上四人共同

訴訟代理人 王怡惠律師

複代理人 江帝範律師

被告 加總企業有限公司

法定代理人 徐培原

被告 徐燕德

上一人

訴訟代理人 謝啓明律師

複代理人 林宗諺律師

上二人共同

訴訟代理人 姚文勝律師

高鳳英律師

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國111年12月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告加總企業有限公司應給付原告各如附表所示之租金及利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告加總企業有限公司負擔四分之三，餘由原告煉和
鋼模股份有限公司負擔十二分之一、聖美泰有限公司負擔十二分

01 之一、黃胡麗雲負擔二十四分之一、黃錫忠負擔二十四分之一。
02 本判決第一項於原告各以如附表「原告各應供擔保為假執行之金
03 額」欄位所示金額為被告加總企業有限公司供擔保後，得假執
04 行；但被告加總企業有限公司如各以附表「被告供擔保免為假執
05 行之金額」欄位所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。
06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 一、原告主張：

09 (一)緣坐落新北市○○區○○○段○○○○○號(1,341m²)、第96
10 -62號(752m²)、第96-63號(5,007m²)地號等三筆土地，
11 共計7,100平方公尺(即2,148坪，下合稱系爭土地)為原告
12 煉和鋼模股份有限公司(下稱煉和公司)負責人黃錫文之父
13 即訴外人黃鍵成、原告聖美泰有限公司(下稱聖美泰公司)
14 負責人黃鈺程之父即訴外人黃鍵彰、被告加總企業有限公司
15 (下稱加總公司)負責人徐培原之父即被告徐燕德，及原告
16 黃胡麗雲、黃錫忠等5人所共有。被告加總公司為經營紐約
17 家具設計中心新莊一館，分別與原告煉和公司、聖美泰公司
18 簽訂土地租賃契約書，承租黃鍵成、黃鍵彰就系爭土地之應
19 有部分各4分之1，約定租賃期間自民國103年3月7日起至108
20 年3月6日止，租金為前3年每月新臺幣(下同)37萬元，後2
21 年每月38萬8500元；被告加總公司另分別與原告黃胡麗雲、
22 黃錫忠訂定土地租賃契約書，承租其等就系爭土地之應有部
23 分各8分之1，約定租賃期間同上，租金為前3年每月18萬500
24 0元、後2年每月19萬4250元；各期租金應於每月7日以前給
25 付(下合稱系爭租約)。詎被告加總公司僅給付103年3月7
26 日至104年3月6日之租金，其後即未再給付，原告各自得請
27 求被告加總公司給付如起訴狀附表(見北院110年度北簡字第
28 19430號卷【下稱北院110北簡19430卷】第19至45頁，下稱
29 起訴狀附表)所示之租金及利息(其中104年3月7日起至105
30 年3月6日止之租金及利息，業據臺灣高等法院107年度重上
31 更一字第141號判決原告勝訴確定，故未在本案請求)，又

01 原告與被告加總公司間租金計算方式係以系爭租約第4條約
02 定，被告加總公司應於每月7日前支付租金做計算，7日未獲
03 租金，則以8日開始按月計算租金之遲延利息。

04 (二)承上，被告加總公司因與原告簽立系爭租約，故就系爭土地
05 取得約定租賃期間之使用收益權，而被告徐燕德所有之建物
06 (門牌號碼：新北市○○區○○○道○段000號，即前紐約
07 家具設計中心新莊一館)及相關營業設施(下合稱系爭地上
08 物，因系爭土地嗣經新北市政府徵收，而將系爭地上物拆
09 遷，並由被告徐燕德領取拆遷補償費)無權占用系爭土地，
10 而受有相當於租金之不當得利，被告加總公司自得依民法第
11 179條規定，請求被告徐燕德給付相當於租金之不當得利共5
12 461萬2000元(按即臺灣高等法院107年度重上更一字第141
13 號判決原告勝訴確定之租金1,332萬元，加計本件如起訴狀
14 附表所示之租金)。而因被告加總公司怠於行使其對於被告
15 徐燕德之不當得利債權，復因被告加總公司尚積欠原告各如
16 起訴狀附表所示之租金及利息，且前經另案即臺灣高等法院
17 107年度重上更一字第141號判決原告勝訴確定部分亦未自行
18 給付，更已無力清償，原告因保全債權，自有代位被告加總
19 公司行使對於被告徐燕德之不當得利債權之必要，是原告代
20 位被告加總公司向被告徐燕德請求104年3月7日至108年3月6
21 日期間之類似於租金之不當得利。被告徐燕德104年3月7日
22 至108年3月6日期間，就系爭土地之類似於租金之不當得
23 利，原告整理如民事準備二狀之附表二(見本院卷第293頁)
24 所示。

25 (三)至被告固抗辯被告加總公司有權使用系爭地上物云云。惟
26 查，本件原告所爭執者在於「本件被告徐燕德之所有建物為
27 何可使用系爭土地之權源為何？被告加總公司與被告徐燕德
28 間如何約定使用系爭土地？以及證物為何？」，被告均迴避
29 未負舉證責任，僅一再表示被告加總公司可使用系爭地上
30 物，然被告加總公司自何人取得建物使用權？又建物與坐落
31 土地間有何占有權源？上開證據明顯屬於「證物偏在」，是

01 被告均未舉證說明，僅空言抗辯不足採信。次查，被告徐燕
02 德對於系爭地上物為何可繼續坐落於系爭土地乙節，毫不知
03 情，故被告徐燕德於本件之抗辯，顯與臺灣高等法院107年
04 度上易字第2242號案件中所述不同。另被告亦有辯稱系爭土
05 地於104年5月7日後無法使用云云，惟查，系爭土地由被告
06 加總公司承租後，因租賃期間為103年3月7日至108年3月6日
07 止，上開期間內，均由承租人即被告加總公司使用系爭土
08 地，故原告雖曾根據系爭租賃契約第九條約定，於未付租金
09 達2個月時，即104年5月7日發函終止系爭租約，然臺灣高等
10 法院107年度重上更一字第141號民事確定判決業已認定，原
11 告終止系爭租約不合法，換言之，本件被告加總公司與原告
12 等人間之租賃關係確實存續至108年3月6日止，系爭租約並
13 無提前終止之情形，佐以被告加總公司並無於104年5月7日
14 後將系爭土地予以返還至原告直到108年3月6日系爭租約到
15 期都是如此，是被告加總公司抗辯系爭土地104年5月7日後
16 無法使用云云，顯與事實不符，委無足採。此外，被告亦有
17 抗辯系爭租約105年3月6日至105年11月24日之租金債權，業
18 已罹於時效云云，然本件原告有持續向被告加總公司負責人
19 徐培原請求系爭租約租金，被告加總公司不斷抗辯原告所請
20 求者為同一筆租金債權，足證被告加總公司亦認知原告等人
21 有持續請求上開期間之租金債權，自未罹於時效。

22 (四)爰依系爭租約之法律關係，請求被告加總公司給付原告各如
23 起訴狀附表所示之租金及利息；另依民法第242條、第179條
24 之規定，代位被告加總公司請求被告徐燕德給付相當於租金
25 之不當得利共5461萬2000元，並由原告代位受領。並聲明：
26 1.被告加總公司應給付原告煉和公司、聖美泰公司、黃胡麗
27 雲及黃錫忠各如起訴狀附表所示之租金及利息。2.被告徐燕
28 德應給付被告加總公司5461萬2000元，及自起訴狀繕本送達
29 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告代
30 位受領。3.原告願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)前於86年間，被告徐燕德以其擔任負責人之訴外人加總企業
02 股份有限公司(下稱加總公司)之名義與原告簽訂系爭租約
03 後，由被告徐燕德自行出資於系爭土地興建系爭地上物，系
04 爭地上物係規劃為綜合家具賣場，即係於建物內部設置諸多
05 獨立之櫃位或店面，分別出租予其他家具廠商承租、收取租
06 金以為收益來源；嗣加總公司與原告之租約於103年3月6日
07 屆滿，加總公司不再續租，而改由被告徐燕德之子徐培原擔
08 任負責人之被告加總公司續行承租系爭土地，雙方約定租賃
09 期間為103年3月7日至108年3月6日共計5年，被告加總公司
10 應於契約簽訂時一次開具12個月之租金支票予原告(一年一
11 付)，次年之租金給付方式以此類推，其餘權利義務均詳如
12 系爭租約內容所載。

13 (二)被告加總公司承租系爭土地繼續經營家具賣場後，業已如數
14 給付第1年即103年3月7日至104年3月6日之租金支票並均有
15 兌現，惟於應給付第二年即104年3月7日至105年3月6日之租
16 金支票時，因大環境景氣不佳、且系爭土地被列入重劃區致
17 商家不願承租櫃位(舊商家不再續租、新商家不再承租)，致
18 紐約家具設計中心一館之營收大不如預期，被告加總公司與
19 原告等人即有下列存證信函內容之往返，且就系爭地上物之
20 使用情形如下：

21 1.原告於104年3月20日發函催告被告加總公司給付第二年租
22 金，被告加總公司於104年5月4日回函予原告，除告知「已
23 備妥104年3月份租金、請原告等人前來領取」外，並請求原
24 告能與被告加總公司協議調降租金事宜，然原告對被告加總
25 公司前述二份存證信函請原告前來領取租金支票之通知均未
26 予置理，即於104年5月7日發函予被告加總公司稱「…台端
27 未依雙方所同意簽訂之土地租賃契約規定給付租金，已於民
28 國104年5月7日起終止土地租賃契約並應儘速拆遷地上物並
29 回復原狀歸還本司土地即依契約規定賠償辦理…」云云，然
30 被告加總公司旋於104年5月15日回函，除再次重申已備妥10
31 4年3月份租金支票請出租人領取、並請求調降租金外，亦告

01 知原告終止租約無理由，本件非屬租約第九條第三款之情形
02 等語，亦即被告加總公司已明確告知原告系爭租約為租地建
03 屋契約，依民法第440條第3項規定，承租人遲付租金之總額
04 未達二年之租額時，出租人不得以承租人遲付租金為由終止
05 契約，是原告於104年5月7日發函主張系爭租約已終止云
06 云，並不合法。

07 2.惟原告收受前開104年5月15日存證信函後，仍對被告加總公
08 司之主張相應不理，並旋於104年7月間具狀訴請被告加總公
09 司給付租金、利息及違約金，期間縱被告加總公司不斷嘗試
10 與原告協商，甚至已依系爭租約約定金額簽發一年份租金票
11 據欲交付予原告，原告亦拒不受受，堅持終止租約並主張依
12 訴訟結果行使權利；被告加總公司迫於無奈，又唯恐系爭土
13 地隨時遭地主強制收回，僅得陸續處理系爭地上物承租櫃位
14 廠商之租賃關係後，於105年5月至7月進行系爭地上物之封
15 館拍賣，迄至105年7月31日後，系爭地上物即再無對外營業
16 行為、更無任何營收收益，被告加總公司亦因此辦理停業。

17 (三)承上，就原告對被告加總公司起訴請求給付租金之民事訴
18 訟，經本院以104年度重訴字第530號判決判命被告加總公司
19 應給付104年3月至7月(共5個月)之租金、利息暨違約金；經
20 被告加總公司提起上訴後、原告復擴張起訴請求(即104年3
21 月至4月共2個月未付之租金、104年5月至105年2月間共10個
22 月相當於租金之不當得利，暨其相關利息及違約金)，經臺
23 灣高等法院以105年度重上第5號判決認定除「104年3月至4
24 月共兩個月租金不應計算違約金」外，原告其餘請求被告加
25 總公司部分均應給付；該判決嗣經最高法院以107年度台上
26 字第1669號民事判決廢棄發回後，經臺灣高等法院作成107
27 年度重上更一字第141號判決(已確定)認定系爭租約為民法
28 第440條第3項規定之「租地建物契約」，依土地法第103條
29 第4款規定，承租人加總公司非積欠租金達2年以上，出租人
30 即原告不得收回系爭土地，且系爭租約第9條第1項約定違反
31 土地法第103條第4款之強制規定而無效，故出租人即原告終

01 止系爭租約不合法，則系爭租約仍合法有效存在，故出租人
02 (原告)請求承租人(被告加總公司)給付104年3月7日起至105
03 年3月6日止之租金暨相關利息為有理由；而就出租人違約金
04 請求，因出租人終止租約並不合法，自無由依終止租約之相
05 關約定請求承租人給付違約金。綜上所述，就系爭租約之租
06 金給付，其中103年3月7日至104年3月6日共12個月份之租
07 金，被告加總公司已經付訖；104年3月7日至105年3月6日共
08 12個月之租金暨其遲延利息，業經臺灣高等法院107年度重
09 上更一字第141號判決命被告加總公司為給付，本件原告對
10 被告加總公司所為請求，即為系爭租約剩餘105年3月7日至1
11 08年3月6日尚未給付之租金。

12 (四)被告徐燕德部分：

- 13 1.系爭地上物為未辦保存登記之不動產，由出資興建之人取得
14 原始所有權，系爭地上物為被告徐燕德於86年間出資興建，
15 其既為系爭未辦保存登記建物之原始所有權人，則其依平均
16 地權條例及地上物拆遷補償辦法等相關規定，自得領取拆遷
17 補償費，而不待言。惟依系爭租約第八條第2項及第3項約定
18 可知，於系爭租約有效期間即103年3月7日至108年3月6日
19 間，本係由被告加總公司取得系爭地上物使用權、對系爭地
20 上物有實質之管領力，而租用系爭土地以供系爭地上物占有
21 使用，被告加總公司並負有「契約屆滿後應拆除系爭建物清
22 空返還土地予原告等四人」之義務，此為被告徐燕德及加總
23 公司所同意及原告所明知，而被告徐燕德於系爭租約約定租
24 期內，並無「以其所有之建物及相關營業設施無權占用系爭
25 土地、而受有相當於租金之不當得利」之情，蓋「加總公司
26 有權使用」乙節與「徐燕德為原始所有權人」二者本無矛
27 盾、而得同時成立，原告執此抗辯並無理由；且無論被告加
28 總公司與前手加總公司甚或被告徐燕德間之關係如何，均不
29 影響「系爭建物係由加總公司占有、使用、收益，而非由被
30 告徐燕德占用、使用、收益」之客觀事實，而既然被告徐燕
31 德未占有使用系爭建物、則更無由透過占有系爭建物之方式

而占有系爭土地，此為原告於另案訴訟已明知，原告又提起本件訴訟為前開主張，實係與事實不符之陳述，更屬無理。

2. 況系爭土地既經原告出租於被告加總公司，則被告加總公司如何使用，當非原告所能置喙，被告加總公司對被告徐燕德既無民法之不當得利債權可言，又何來怠為行使？原告自亦無代位加總公司向被告請求之可能。

3. 退萬步言，縱要計算被告加總公司對被告徐燕德請求之不當得利金額（僅假設語氣），亦應斟酌系爭土地基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，並以系爭土地所有權人依土地法規定所申報之地價之10%為上限，酌定相當於租金之不當得利金額，而不應遽以「加總公司與出租人簽訂系爭租約約定之租金」作為「加總公司得對徐燕德請求之不當得利金額」。更遑論，本件由被告徐燕德擔任負責人之加總公司與原告就系爭土地簽訂之舊租約於103年3月間屆滿時，即係因原告暴漲租金，由每坪391元暴漲至每坪689元，加總公司不願接受該租金條件、亦不願再繼續承租系爭土地，斯時，係徐燕德之子徐培原不捨父親努力經營之紐約家具賣場心血付之一炬，始成立被告加總公司與原告繼續簽訂契約，承租系爭土地繼續經營賣場；是以，加總公司及被告徐燕德始終不認同原告於103年3月間提出之租金條件、且不願受此租金條件拘束，則豈有於被告徐燕德未再使用系爭建物經營賣場後，反而得以「被告徐燕德不同意之租金條件」作為「加總公司得對徐燕德請求之不當得利金額」之理！

(五) 被告加總公司部分：

1. 因原告於104年5月7日發函終止系爭租約，要求被告加總公司拆遷系爭地上物清空返還系爭土地予原告，致被告加總公司於105年7月31日後即未能使用坐落系爭土地上之系爭地上物為營利使用，被告加總公司爰依民法第227條之2「情事變更原則」請求本院酌減被告加總公司應給付之租金，蓋系爭地上物自始即係規劃為綜合家具賣場，即於建物內部設置諸

01 多獨立之櫃位或店面，分別出租予其他家具廠商承租、收取
02 租金以為收益來源，惟原告於104年間拒絕與被告加總公司
03 溝通，堅持主張終止系爭租約並請被告加總公司搬遷返還系
04 爭土地，造成系爭地上物即紐約家具設計一館於105年7月31
05 日以後即未再對外營業或出租櫃位予其他廠商使用，亦即被
06 告加總公司未能再依系爭租約債之本旨使用系爭土地，更致
07 被告加總公司完全沒有收入而辦理停業，凡此均為締約雙方
08 於契約成立時無法預料之情事變更。

09 2.而依系爭租約以觀，被告加總公司承租原告持有系爭土地4
10 分之3應有部分，前3年每月租金高達111萬元(含稅)、後2年
11 每月租金更調高至116萬5,500元(含稅)，如被告加總公司未
12 能將系爭土地(暨地上物)再出租獲利，實難負擔如此高額租
13 金；惟因原告於104年5月間片面主張終止系爭租約、且該終
14 止嗣後經最高法院認定並不合法，導致被告加總公司於105
15 年7月31日後雖未再使用系爭土地(暨地上物)轉租以營利、
16 然卻仍要依系爭租約給付高額租金予原告之窘境，此情除顯
17 為契約成立時無法預料之情事變更外，且如仍依系爭租約要
18 求被告加總公司如數給付每月租金及利息予原告，對被告加
19 總公司而言亦顯失公平。

20 3.又原告既為出租人，即有提供合於租賃契約債之本旨使用之
21 系爭土地予承租人即被告加總公司之義務；惟原告於104年5
22 月7日不合法終止租約，且其主觀上已拒絕再提供系爭土地
23 予系爭地上物及被告加總公司占有使用，造成系爭地上物即
24 紐約家具設計中心一館於105年7月31日以後即未再對外營業
25 或出租櫃位予其他廠商使用，即被告加總公司未能依系爭租
26 約債之本旨使用系爭土地，更致被告加總公司完全沒有收入
27 而辦理停業，此已如前所述；故原告顯已陷於嗣後主觀給付
28 不能之不完全給付(蓋其給付義務為：提供土地予被告加總
29 公司使用)，依民法第227條第1項、第226條第1項及第231條
30 第1項等規定，被告加總公司得請求原告賠償被告加總公司
31 因此所生之損害，並依民法第215條規定，請求原告以「金

01 錢」賠償被告加總公司所受之損害，並以之與原告之給付租
02 金請求權互為抵銷。且因本件出租人即原告既於租賃關係存
03 續中未保持租賃物合於約定使用、收益之狀態者，即與債之
04 本旨不符，承租人即被告加總公司即得主張同時履行抗辯
05 權，拒絕租金之支付、免除支付租金之義務，並得依債務不
06 履行之規定請求損害賠償，且因原告之給付實已構成系爭土
07 地之權利瑕疵或侵害，被告亦得依瑕疵擔保責任之規定行使
08 瑕疵擔保請求權，原告自不得再請求給付租金。

09 (六)均聲明：

10 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 2.如受不利益判決，被告願供擔保請准免為假執行之宣告。

12 三、原告主張系爭土地為黃鍵成、黃鍵彰、黃胡麗雲、黃錫忠及
13 徐燕德等5人所共有；被告加總公司為經營紐約家具設計中
14 心新莊一館，分別與原告煉和公司、聖美泰公司簽訂系爭租
15 約，承租黃鍵成、黃鍵彰就系爭土地之應有部分各4分之1，
16 約定租賃期間自103年3月7日起至108年3月6日止，租金為前
17 3年每月37萬元，後2年每月38萬8500元；被告加總公司另分
18 別與原告黃胡麗雲、黃錫忠訂定系爭租賃契約，承租其等就
19 系爭土地之應有部分各8分之1，約定租賃期間同上，租金為
20 前3年每月18萬5000元、後2年每月19萬4250元；各期租金應
21 於每月7日以前給付，詎被告加總公司僅給付103年3月7日至
22 104年3月6日之租金，其後即未給付租金等語，業據其提出
23 系爭租約為證（見北院110北簡19430卷第57至76頁），並經
24 本院調閱另案即本院104年度重訴字第530號卷宗在卷可稽，
25 復為被告所不爭執，自堪信為真實。

26 四、本件兩造爭執之點為：(一)原告得否依系爭租約租賃契約關係
27 請求被告加總公司給付各如起訴狀附表所示之租金及利息？
28 (二)原告得否依民法第242條、第179條規定請求被告徐燕德給
29 付被告加總公司5461萬2000元及利息，並由原告代位受領？
30 茲分述如下：

31 (一)原告得否依系爭租約租賃契約關係請求被告加總公司給付各

01 如起訴狀附表所示之租金及利息？

- 02 1.按承租人應按約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
03 明文。次按系爭租約第3、4條分別約定租金金額、租金應於
04 每月7日前給付，承租人應在本契約簽訂時，一次開具12個
05 月之租金支票共12張予出租人…（見北院110北簡19430卷第
06 57、65、69頁）。復按法院於判決理由中，就訴訟標的以外
07 當事人所主張或抗辯足以影響判決結果之重要爭點，本於當
08 事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，基於當事
09 人之程序權業受保障，可預見法院對於該爭點之判斷將產生
10 拘束力而不致生突襲性裁判，仍應賦予該判斷一定之拘束
11 力，以符程序上誠信原則及訴訟經濟。是同一當事人間就該
12 重要爭點提起之其他訴訟，除有原判斷顯然違背法令、或當
13 事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷
14 顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的金額或
15 價額）差異甚大等情形，可認當事人為與原判斷相反之主
16 張，不致違反誠信原則外，應解為當事人及法院就該經法院
17 判斷之重要爭點之法律關係，均不得為相反之主張或判斷
18 （最高法院98年度台上字第1090號民事判決意旨參照）。又
19 按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
20 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
21 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
22 資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭
23 點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得
24 作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。易言
25 之，當事人在前訴訟以重要爭點加以爭執，經法院審理及判
26 斷，所發生之通用力，於不同之後訴，如以同一爭點為重要
27 之先決問題加以審理時，當事人不得為與其判斷相反之主
28 張、舉證，並禁止法院為與其相矛盾之判斷。是爭點效之適
29 用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷
30 非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判
31 斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781 號、85年

01 度台抗字第595 號、96年度台上字第1850號裁判意旨可資參
02 照)。

03 2.查原告前已對於被告加總公司就系爭租約104年3月7日起至1
04 05年3月6日止之租金及利息為給付請求，業據另案即高院10
05 7年度重上更一字第141號判決被告加總公司應為給付，另案
06 當事人與本案原告及被告加總公司相同，亦於另案有認定原
07 告與被告加總公司間確有就系爭土地成立系爭租約關係，且
08 上開另案判決已告確定，佐以兩造於上開另案確定判決訴訟
09 審理時均已對於上開爭點、證據充分為攻防辯論，經法院作
10 出判斷，兩造既未能證明上開另案確定判決之訴訟就該爭點
11 之判斷有何違背法令，復未能提出足以推翻上開另案確定判
12 決就該爭點所為判斷之新訴訟資料，本院自應受爭點效之拘
13 束，而不得為相異之判斷，則原告與被告加總公司間確有就
14 系爭土地成立系爭租約關係一節，應堪認定。

15 3.原告與被告加總公司間既存系爭租約關係，原告依據系爭
16 租約之租賃契約關係請求被告加總公司給付尚積欠之租金及
17 利息，自屬有據。至於被告加總公司辯稱105年3月7日至105
18 年11月25日該期間之租金債權業已罹於時效等語，為原告所
19 否認，原告主張其於106年8月18日業以徐培原為被告，起訴
20 請求徐培原應連帶給付系爭租約之租金，又於另案陸續以書
21 狀擴張請求徐培原應給付之系爭租金債權範圍，由104年3月
22 7日至105年3月6日擴張為104年3月7日至108年3月6日之租
23 金，則原告就系爭租約105年3月6日至105年11月24日之租金
24 債權確有持續請求等云云，然查，原告另案請求之被告為徐
25 培原及徐燕德個人，此有本院106年度重訴字第762號、高院
26 107年度重上字第121號判決可參，蓋自然人與法人為不同人
27 格，原告對於徐培原個人為給付租金之請求自不得認為業已
28 對於被告加總公司為該段期間租金債權之給付請求，則原告
29 既於110年11月25日始為本件起訴，此有民事起訴狀之本院
30 收狀戳在卷可考(見北院110北簡19430卷第7頁)，依民法第1
31 26條規定：「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1

01 年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間
02 不行使而消滅。」，可知原告對於被告加總公司自105年11
03 月26日起至111年11月25日之租金債權尚未罹於時效，而105
04 年11月25日(含)以前之租金已罹於時效，原告復未能提出有
05 何其他中斷時效事由，則被告加總公司自得拒絕給付105年1
06 1月25日(含)以前之租金。是以，原告各得請求被告加總公
07 司給付之租金及利息即如附表所示之金額(元以下4捨5入)，
08 則起訴狀附表所請求逾上開範圍部分，應為無理由。

09 4.至被告加總公司固有抗辯情事變更、被告加總公司於105年7
10 月31日以後即未再對外營業或出租櫃位予其他廠商使用、原
11 告所為給付乃主觀不能(或有瑕疵給付之情)，被告加總公司
12 得免除支付租金義務等云云，然原告縱使提起訴訟、終止租
13 約不合法，其上開訴訟行為乃原告本可行使之權利，且原告
14 並未因此為任何限制被告加總公司就系爭土地之使用收益行
15 為，且被告加總公司於系爭租約租賃期間屆滿前均未返還系
16 爭土地予原告，系爭土地於系爭租約租賃期間屆滿前均仍在
17 被告加總公司實力支配、占有使用狀態中，並無不能給付或
18 瑕疵給付或未履行債之本旨之情形，被告加總公司未再對外
19 營業等情乃係其個人因素，且其復未能證明有何情事變更之
20 情形，則被告加總公司空言為前開辯稱，主張應免除或抵銷
21 給付租金義務等語，自屬無據。

22 (二)原告得否依民法第242條、第179條規定請求被告徐燕德給付
23 被告加總公司5461萬2000元及利息，並由原告代位受領？

24 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
25 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
26 179條定有明文。是依不當得利之法則請求返還不當得利，
27 則以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件。
28 次按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自
29 己之名義，行使其權利。民法第242條本文規定甚明。

30 2.本件原告主張系爭地上物為被告徐燕德所有，並遭被告徐燕
31 德無權占用系爭土地，因而認被告徐燕德因此受有相當於租

01 金之不當得利，並對於被告加總公司有所損害，故被告加總
02 公司得依民法第179條規定請求被告徐燕德給付不當得利等
03 語，為被告徐燕德以前詞置辯，經查，系爭土地業由原告出
04 租予被告加總公司，本即於系爭租約租賃期間屆滿前，被告
05 加總公司得自由使用收益系爭土地，原告與被告加總公司就
06 系爭租約既未有其他使用收益約定之限制，則被告加總公司
07 既同意系爭地上物具有坐落系爭土地之合法使用權源，自非
08 無權占用，被告加總公司本無向被告徐燕德依民法第179條
09 規定請求返還不當得利之情形(更遑論被告加總公司亦自陳
10 其於103年以後有使用系爭地上物等語，見本院卷第330
11 頁)，則原告主張被告徐燕德無權占用系爭土地，原告得代
12 位被告加總公司向被告徐燕德依不當得利規定請求返還所受
13 利益等語，自於法無據。

14 五、綜上所述，原告得依系爭租約之租賃契約關係請求被告加總
15 公司給付租金及利息，然不得依據民法第242條、第179條規
16 定請求被告徐燕德給付被告加總公司相當於租金之不當得
17 利，並由原告代位受領。從而，原告請求被告加總公司應各
18 給付原告如附表所示之本金及利息，為有理由，應予准許。
19 原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至兩造陳明願
20 供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部
21 分，合於法律規定，爰分別酌定如附表所示相當之擔保金額
22 宣告之。逾此範圍之假執行聲請，因訴之駁回而失所依據，
23 不予准許，併予駁回之。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
25 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
26 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
28 書。

29 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
30 民事第一庭 法 官 張惠閔

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 1 月 19 日

04 書記官 林沂仟

05 附表(元以下均4捨5入，單位均為新臺幣)

06

編號		項目	期間	煉和公司	聖美泰公司	黃胡麗雲	黃錫忠
	1-1	本金	105年11月26日至106年3月6日	124萬5667元	124萬5667元	62萬2833元	62萬2833元
	1-2		106年3月7日至108年3月6日	932萬4000元	932萬4000元	466萬2000元	466萬2000元
2	2-1	利息	105年11月7日未付之租金(當月份11天之租金)	其中本金13萬5667元自105年11月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金13萬5667元自105年11月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金6萬7833元自105年11月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金6萬7833元自105年11月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息
	2-2		105年12月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年12月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年12月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5000元自105年12月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5000元自105年12月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息
	2-3		106年1月7日未付之租金	其中本金37萬元自106年1月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自106年1月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5000元自106年1月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5000元自106年1月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息
	2-4		106年2月7日未付之租金	其中本金37萬元自106年2月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自106年2月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5000元自106年2月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5000元自106年2月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息
	2-5		106年3月7日未付之租金	其中本金38萬8500元自106年3月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8500元自106年3月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年3月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年3月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息
	2-6		106年4月7日未付之租金	其中本金38萬8500元自106年4月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8500元自106年4月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年4月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年4月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息
	2-7		106年5月7日未付之租金	其中本金38萬8500元自106年5月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8500元自106年5月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年5月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年5月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息
	2-8		106年6月7日未付之租金	其中本金38萬8500元自106年6月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8500元自106年6月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年6月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年6月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息
	2-9		106年7月7日未付之租金	其中本金38萬8500元自106年7月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8500元自106年7月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年7月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4250元自106年7月8日起算至清償日止，按年息5%計算利息

16

(續上頁)

01

	2-24	107年10月7日 未付之租金	其中本金38萬8500 元自107年10月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金38萬8500 元自107年10月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自107年10月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自107年10月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息
	2-25	107年11月7日 未付之租金	其中本金38萬8500 元自107年11月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金38萬8500 元自107年11月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自107年11月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自107年11月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息
	2-26	107年12月7日 未付之租金	其中本金38萬8500 元自107年12月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金38萬8500 元自107年12月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自107年12月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自107年12月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息
	2-27	108年1月7日 未付之租金	其中本金38萬8500 元自108年1月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金38萬8500 元自108年1月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自108年1月8日起 算至清償日止，按 年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自108年1月8日起 算至清償日止，按 年息5%計算利息
	2-28	108年2月7日 未付之租金	其中本金38萬8500 元自108年2月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金38萬8500 元自108年2月8日 起算至清償日止， 按年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自108年2月8日起 算至清償日止，按 年息5%計算利息	其中本金19萬4250 元自108年2月8日起 算至清償日止，按 年息5%計算利息
原告各應供擔保為假執行之金額			3,530,000元	3,530,000元	1,770,000元	1,770,000元
被告供擔保免為假執行之金額			10,569,667元	10,569,667元	5,284,833元	5,284,833元