臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第168號

原　　告　新竹化工實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林美伸

訴訟代理人　林樹旺律師

　　莊志成律師

被　　告　遠百企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐旭東

訴訟代理人　王詩瑋律師

　　官翰音律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，於中華民國115年8月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應給付原告附表2「抵銷後」欄位、附表3欄位所示之本金、利息。

二、被告應將原告所有坐落新竹市○○段000○000○00000○000地號土地上，以民國91年空白字第294560號收件、擔保債權總金額本金最高限額新臺幣6億元之抵押權設定登記，予以塗銷。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之60，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣42,615,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣127,843,685元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造於民國90年11月28日簽訂「不動產租賃契約書」（下稱系爭租約），由被告向原告承租坐落新竹市○○段000地號

等土地，及其上興建完成之同段3399建號建物（即門牌號碼新竹市○區○道○路○段000號，下稱系爭建物）之地下一樓全部、地上一樓2/3面積部分(詳如系爭租約附件二紅色部分)；約定租期自簽約日起至111年12月31日止；租金分建築期間租金、預付租金及現金租金。現金租金除建築期間租金外，於建物興建完成取得使用執照並自被告開幕日起，每年租金為新臺幣（下同）3,800萬元，並應自第三年起每年調漲4%；如消費者物價指數年增率未超過3%，則以3%調漲。兩造嗣於91年商場開幕後之93年10月9日，簽訂「增補不動產租賃契約書」（下稱系爭增補租約），由被告增加承租系爭建物地上一層之其餘1/3部分，租期亦至111年12月31日止，此部分租金為每年1,560萬元（即每月130萬元）。現金租金之給付方式，被告應於每租年之第一個月交付該年之12紙月租支票，再由原告按月提示兌領。

二、又系爭建物地下二層塗紅色部分，乃被告商場單獨使用之相關機房，兩造事後同意將此部分視為租賃標的之一部分，全部租賃標的房屋面積共計19359.64平方公尺（即5856.29坪）。另被告為其使用所需，於108年間向原告無償借用系爭建物地下二層塗黃色部分之停車空間，面積共計1491.74平方公尺（即451.25坪），兩造乃簽訂「場地借用契約書」（下稱系爭借用契約），借用期限與系爭租約之租期相同。

三、被告雖於系爭租約租期屆滿前表明有意續租，惟因磋商無果，經原告發函表示不再續租，則依系爭租約第20條、系爭增補租約第9條約定，被告應於租期屆滿後一個月內返還租賃標的物；並應依系爭借用契約第7條約定，於借用期限屆滿時將借用物按原狀遷讓返還予原告。未料，被告於租期屆滿後，仍無權占有繼續使用租賃標的物及借用物，致伊無法收回使用，迨至113年10月28日始點交交還，原告自得依據民法第179條之規定，請求被告返還112年2月1日起至113年10月28日止之不當利得。

四、承上，被告於租期屆滿前最後一個月所繳付之現金租金為6,

077,267元，加計攤提工程款之預付租金2,021,683元【計算式：工程款467,008,779元（含期前預開發費用23,809,525元、回饋代金補償預付45,027,816元、各期工程款375,932,927元，共計444,770,268元再加稅金）÷攤提期數231個月（92年10月9日開幕起至111年12月31日止）=2,021,683元】，合計每月租金為8,098,950元，換算日租為266,266元。則被告應自112年2月1日起，按月給付原租賃標的部分之不當得利金額，即為8,098,950元。另被告所借用標的之不當得利部分，因係一部作為商場營業、一部作為倉儲使用，故應以租賃標的建物每坪租金之八折計算為宜，亦即每月每坪租金為1,105元【計算式：租期最後一個月租金8,098,950元÷5856.29坪×0.8=1,105元/坪】，則被告應按月給付原告之借用部分不當得利金額，即為498,631元【計算式：1,105元×451.25坪=498,631元】。此外，原告與訴外人特力屋股份有限公司（下稱特力屋公司）係約定自112年1月1日起按每坪231元繳付管理費，則被告應於112年1月1日至113年10月28日期間，按月給付予原告租賃標的（不含借用）之管理費不當得利，即為1,352,803元【計算式：231元×5856.29坪=1,352,803元】。上開費用並應自應付月份之次月1日，按民法第182條第2項前段起算利息。

五、再者，「新化購物廣場」之公共區域及公共事務，原係由建物所有人之原告、承租人之被告及另一承租人之特力屋公司，共同委託萬宇興業有限公司管理；惟自102年8月1日起，同意委由被告負責管理。而依110年12月8日簽訂之「新化購物廣場受任管理維護協議書」第4條約定，被告受任管理維護之期限僅至111年12月31日止，且被告亦因系爭租約租期屆滿而喪失購物廣場承租人身分，無再受任委託管理之資格，加以另一承租戶特力屋公司亦同意由原告全權管理本購物廣場，兩造遂於111年12月29日派員會同監交人辦理管理中心之移交。然而，被告就管理期間所設銀行專戶（遠東銀行新竹巨城分行000-000-0000000-0帳號，戶名：遠百企

業股份有限公司新竹分公司）之存款餘額1,174,296元，卻遲不移交予原告，而其商場管理人之職務，既隨承租人資格之喪失而終止，其即無繼續持有管理期間所掌管管理費餘額之法律原因，原告自得依據民法第179條之規定，請求被告給付存款餘額1,174,296元。

六、繼者，原告前為擔保被告使用租賃物之權利，乃於系爭租約第11條約定，由原告提供坐落新竹市○○段000○000○00000○000地號土地（下稱系爭366地號等4筆土地），為被告設定登記日期91年10月15日、字號為空白字第294560號、擔保債權總金額為本金最高限額6億元之抵押權（下稱系爭抵押權），並約定租期屆滿時，被告應提供抵押權塗銷文件供原告辦理塗銷登記。然而，被告迄今未履行上開義務，爰依上開約定及民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭抵押權登記。

七、綜上，爰依系爭租約及民法第179條、第767條第1項中段等規定，提起本件訴訟，請求被告給付無權繼續占用期間之租賃部分、借用部分及管理費之不當得利，併訴請被告將管理費餘額交予原告、塗銷系爭抵押權。為此聲明：（一）被告應給付附表1所示本金、利息予原告。（二）被告應給付原告1,174,296元，及自112年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）被告應將其在原告所有坐落系爭366地號等4筆土地所設定之系爭抵押權登記，予以塗銷。（四）訴訟費用由被告負擔。（五）第一、二項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、被告向原告承租系爭建物及其基地，係為經營愛買新竹量販店，此乃兩造締約時所明知之租賃目的，嗣因新竹市於100年10月發布「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討書」，增列土地使用分區管制要點第二點(一)規定，限制「乙種工業區」不得適用都市計畫法臺灣省施行細則第18條

第2項第3及4款，致系爭建物無法再供一般零售業、倉儲批發業等一般商業設施使用，系爭建物並自105年起連年遭新竹市政府裁罰，而原告始終未能解決此一問題。加以系爭建物及相關設施設備均已老舊待修，使用利益大幅減損，則系爭租約之租金已無從反映租賃物實際價值，不足作為本件不當得利數額之認定依據。

二、被告係為主導系爭建物之設計興建，以打造符合自身需求以供長期經營之量販賣場，方投注2/3之興建工程款，實與租金無涉；且原告就此未提出兩造議定減免租金之協議或其計算方式等，徒憑會計上「視為預付租金」記載，強稱被告支付之興建工程款屬租金對價云云，藉以墊高不當得利數額，自屬無理。事實上，系爭租約第4條第6項第1、3款約定將被告負擔之興建工程款「視為預付租金」、「列為租金支出項目」之理由，係基於稅務及會計處理之考量，蓋被告於支付興建工程款時，愛買新竹店尚未開始營業，無相應收入可供減除，故將興建工程款按20年租期逐年攤提，使被告得於後續營業期間逐年列為成本費用，降低盈餘，以合法節省營利事業所得稅，此種攤提報稅方式亦為稅捐機關所允許；對原告而言，亦得避免鉅額收入集中於單一年度以致增加營利事業所得稅。

三、凱信不動產估價師聯合事務所就本件所為之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告），係採用「利率法」，以「房地價值」及「租金收益率」進行估價，其所認定之租賃物1F及B1房地價值2,106,064,519元，高於原告陳報之2,045,602,527元，對原告已屬有利；且採認之建物租金收益率4.75%，亦係新竹市市場行情約2.2%之兩倍以上，採納數值偏高，導致鑑估結果高估。再且，系爭估價報告中關於B2紅色區域、面積271.73坪部分，係公共區域作機電室使用，依據原告自訂之「新化購物廣場管理規約」第12條第1項規定，可知該部分屬管理費（約定專用權使用費）收取範圍，原告不得再重複請求相當於租金之不當得利；另系爭估價報告中關於B2黃

色區域、面積451.36坪部分，亦經浮報55坪，應同時扣除。準此計算，系爭估價報告所認定之112年、113年度租金數額，應各別扣除335,878元【計算式：(271.73坪+55坪)×1,028元＝335,878元】及344,047元【計算式：(271.73坪+55坪)×1,053元＝344,047元】。

四、按最高法院一貫見解認為，占有不動產所應返還之利益，屬於無確定期限之給付，依民法第229條第2項前段規定，於債務人經債權人催告而未為給付，自受催告時起，始負遲延責任。然而，原告起訴前未曾催告，更拒不收取被告提出之給付，是其請求被告自112年2月起按月給付利息，顯無理由。另民法第182條第2項規定，僅適用於受領利益為金錢情形，本件被告所受領者為占有不動產，自無適用餘地。

五、被告依系爭租約繳納之管理費為每月713,266元，此係被告使用系爭建物公共區域之對價。熟料，原告非但於租期屆滿後，片面取消被告消費者之停車優惠，致伊使用公共設施之利益大幅減損；原告甚至阻撓被告修繕公共區域招牌，顯未盡公共區域管理維護之責，則其自不得再依系爭租約所定管理費計收，更無恣意調高管理費將近1倍之理。

六、依據新化購物廣場受任管理維護協議書所示，被告之新竹分公司係受系爭建物所有權人即原告、承租人即被告及特力屋司所託，負責公共區域之管理維護；待委任契約於111年12月31日終止後，財物之處理應按協議書第14條第1項規定，由委任人即原告、被告、特力屋公司，以及受任人即被告新竹分公司會同點交。民法第541條亦規定受託人因處理委任事務所收取之金錢，應交付於委任人，故原告無權訴請被告將管理費餘額單獨移轉予原告一人。況查，系爭租賃物之管理費均為承租人所繳納，原告不曾支付分文，並無受有損害之可能，其援引民法179條規定請求被告給付管理費餘額，於法顯屬無據。

七、被告已依約返還租賃物，原告應返還押租金共2,700萬元予被告，此部分金額應與原告主張之不當得利債權相抵銷，並

以112年2月1日起相當於租金之不當得利優先抵銷，故原告所得請求之債權，於2,700萬元之範圍內已消滅。

八、綜上聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

參、得心證之理由：

一、原告主張兩造就系爭建物及其坐落基地，先後於90年11月28日簽訂系爭租約、於93年10月9日簽訂系爭增補租約、於108年間簽訂系爭借用契約，由被告向原告承租系爭建物地下一樓全部、地上一樓全部、地下二樓紅色區域機房，並借用系爭建物地下二樓黃色區停車空間，以作為被告經營愛買量販店使用，約定租賃、借用期限均至111年12月31日止。嗣兩造未於期限屆滿後續約，被告亦未如期遷離，係繼續無權占用租賃物、借用物至113年10月28日始點交交還等情，業據原告提出系爭租約、系爭增補租約、系爭借用契約、存證信函等件為證（見臺北地方法院112年度訴字第5358號卷第27-57頁，下稱北院卷），且為被告所不爭執，足認原告上開主張為真實，堪予採信。惟原告另主張本件應以被告於租期屆滿前最後一個月所繳付之現金租金，加計攤提工程款之預付租金，作為租賃、借用部分之不當得利計算基礎，並請求移交管理費存款餘額等，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件所應審究者為：（一）被告應給付予原告之相當於租金不當得利、管理費不當得利為若干？(二)原告依據民法第179條之規定，請求被告給付管理費存款餘額1,174,296元，有無理由？（三）原告訴請被告塗銷系爭366地號等4筆土地上之系爭抵押權登記，應否准許？茲論述如下。

二、被告應給付予原告之相當於租金不當得利、管理費不當得利為若干？

(一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。次按，無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，同法第179條亦有明定。又無權

占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨可資參照）。經查，系爭租約、系爭增補租約、系爭借用契約已於111年12月31日期限屆滿，業如前述，因被告未依約按期返還租賃物、借用物，則被告繼續占有租賃標的、借用物即為無法律上之原因，並受有相當於租金之不當得利，原告自得請求被告給付自租約屆滿時起至113年10月28日點交交還時止之不當得利。

(二)關於相當於租金之不當得利計算標準，原告係主張應按租期屆滿前最後一個月所繳付之現金租金6,077,267元，加計攤提工程款之預付租金2,021,683元，合計每月以8,098,950元計算；被告則抗辯爭租約之租金已無從反映租賃物實際價值，且被告投注之興建工程款非屬租金對價等語。而查：

1.細觀兩造簽訂之系爭租約所示，其中第4條第6款約定：「租賃建物相關之建築費用由雙方依下列規定負擔：㈠…甲方（即原告）本案之前期開發費用，乙方（即被告）願另給付貳仟伍佰萬元補償金。本項補償金於簽約日、開工日及使用執照取得日，由乙方各支付一千萬、一千萬及五百萬於甲方，視為預付租金。㈡雙方同意於租賃建物取得使用執照前之所有工程款項，應按工程進度由甲乙雙方依一比二(1：2)出資比例付款。㈢乙方所有出資費用，視為租賃期間之預付租金，並於工程完工列出費用明細經雙方確認後，由乙方於租賃期間每年平均列為租金支出項目。」、第6條第1項：「□於租賃建物之建築期間，乙方同意給付甲方一千九百萬元之租金，該租金由乙方於簽約後分十二期按月給付甲方。前述建築期間係指自本契約簽訂日起算，迄至乙方在租賃物上正式開幕營業之日止之期間…。」、第9條第1項第1款：「㈠租賃期間之租金自開幕起租日起算，每年之租金為三千八百萬元（包括租賃土地及租賃建物），第四條第六款之預付租金不包括在內。」（見北院卷第30-33頁）。可知契約

當事人出於擬由原告在自身土地上興建符合被告經營量販店使用目的之建物，並提供被告長期租賃此一締約緣由及特性，而將租金分為預付租金、建築期間租金及開幕後現金租金。其中預付租金係以興建費用先行支付，條文明載所有出資費用視為租賃期間之預付租金，由被告於租賃期間每年平均列為租金支出項目，可見該等出資乃租金性質，屬租金之一部分；如無支付興建費用作為預付租金，則現金租金數額應會增加，此由系爭租約第9條尚特別約明現金租金不包含預付租金乙節即明，亦即現金租金外尚有預付租金，始為被告實際上應付之租金數額。是以，原告主張租期屆滿前之原租金，應以現金租金加計攤提工程款之預付租金，應屬合理。

2. 承上，原租金數額既包含被告對建物建築之出資費用，與一般承租人所支付之租金係單純租賃房地使用之對價，而不涉及建物起造情形不同。加以新竹市已於100年10月發布「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討」，增列土地使用分區管制要點第二點(一)規定，限制「乙種工業區」不得適用都市計畫法臺灣省施行細則第18條第2項第3及4款，致被告自105年起，即遭新竹市政府以其在建物內經營大型商場（店）、飲食店業及百貨公司業等使用，違反上開規定而遭處罰鍰、勒令立即停止使用，有被告提出之新竹市政府執行違反都市計畫法案件裁處書附卷可稽（見本院卷一第73-77頁）。考量不當得利數額即實質上使用系爭商場所獲利益，自應顧慮此等因素，故無法完全按原租金數額(即現金租金加上預付租金)計算不當得利；再佐以後期原告拒絕提供被告消費者停車優惠等不利被告之影響，則在租約因法規無法供商場使用而無法續租，承租人於租約終止後仍繼續占有之情況下，於計算相當於租金之不當得利時，直接沿用原約定之商場租金數額，顯失公平，蓋應將土地使用分區管制限制等負面減損因素納入考量，始能評估出無權占有期間標

的物之合理租金行情。

3. 又依兩造簽訂之系爭租約、系爭增補租約、系爭借用契約條文，可知被告係向原告承租系爭建物地下一樓全部、地上一樓全部、地下二樓紅色區域機房，並借用系爭建物地下二樓黃色區停車空間使用，借用期限與租賃契約到期日同，均至111年12月31日止。則於上開期限屆至後，被告除無繼續使用租賃標的之法律上原因外，無償使用借用部分之權利亦已消滅，則其對租賃標的、借用物均構成不當得利，皆應計入相當於租金之不當得利之面積範圍。另被告使用上開建物標的經營量販店，無論係做為商場、倉庫、機房、停車空間等，理應將之作為商場整體評估，而非單獨分層估價，方為合理。

4. 本院曾就系爭租賃標的及借用物，於112、113年作為零售量販店使用之合理月租金等項，囑託凱信不動產估價師聯合事務所進行估價，經該所估價師依「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討（配合世博台灣館產創園區周邊開發）細部計畫（第一階段）」之土地使用分區管制要點、都市設計準則等規範基礎下進行評估；採利率法推算租金估價，即以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以求得合理淨收益，並再加計必要管理及維護費用，以反映市場租金水準；另針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、勘估標的依最有效使用情況及估價師專業意見分析後，最終合併評估勘估標的整體之合理月租金為「112年6,481,130元，單價約1,028元/坪；113年6,641,844元，單價為1,053元/坪」，有該所製作之系爭估價報告、115年5月20日凱信字第115015號函在卷足佐（見本院卷二第373頁）。估價師復對其作成決定數額之理由、依據等項，進一步說明：「㈠不動產估價需建立在最有效使用狀態下所呈現出的價格水準，而最有效使用是在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所獲致最高利益之評估。㈡本案量販店坐落乙種工業區內，乙種工業

區容許使用設置一般零售業但無法做零售量販店使用，為了解決最有效使用問題，並與周邊地區融合，估價過程中先將土地視為科技商務區之土地評估租金價值，再將租金調整成乙種工業區租金水準，解決合法性問題。㈢本案是評估乙種工業區內從事零售量販店的合理租金，勢必比在科技商務區（或商業區）內從事零售量販店之租金水準為低，租金降低之幅度大小與土地變更成本有關。㈣租賃實例比較法評估租金行情，依照不動產估價技術規則規定，至少要在同一供需圈內取得三個比較標的，然新竹市零售量販店僅有幾處（如大全聯、好市多），而其租金行情除屬私人契約外，也未能於內政部實價登錄網站中得知，在欠缺比較標的情況下，本次改用利率法評估，即勘估標的正常價格乘上租金收益率，再加計必要費用來計算合理租金行情。㈤目前量販店大多採取有消費就折抵停車費方式，停車場實際租金價值只能採取近鄰地區地下停車位租金作為參考依據，經由比較、調整、分析得到地下二層停車位出租行情。㈥公道五路附近非傳統商圈，商業活動強度、未來發展趨勢、土地利用成熟度部分均做調整。」等語詳實（見本院卷二第373-375頁）。本院審酌估價師與兩造均無利害關係，且其租金估價使用方法或過程亦無重大明顯瑕疵可指，復對無法採用比較法而採利率法評估之原因為清楚之說明；加以原告所提出與特力屋公司簽署之系爭建物租賃契約，乃92年間所簽訂（見本院卷一第473-481頁），自不得以20年前之租金價格作為本件計算依據，遑論該份契約之租金數額，事後曾以多次補充協議進行調整（見本院卷一第128頁），第二次補充協議書更載明被告就前此租期內之租金為相當退讓（見本院卷一第130頁）。是本院審酌上情，認估價師所為之前開估定，應屬客觀公正而得憑採。

5. 依此計算，被告使用系爭建物地下一樓全部、地上一樓全部、地下二樓紅色區域機房及黃色區停車空間，於112年2月1日起至113年10月28日止，應按月給付予原告之相當於租金

不當得利數額，為如附表2「抵銷前」欄位所示。

(三)此外，被告於原租賃期間需繳納管理費，此為兩造所不爭執；而此費用為共用部分在管理上之必要經費，包括共同使用部分之清潔及警衛安全管理、管理中心人事費、相關支出所產生之稅捐、共同設備之維護費及運轉費、大樓公共區域之照明設備維護費及水電費、共同部分之公共意外責任險、公共區域經常性之維修及修繕費、依政府環保法規規定之清潔維護費、衛生消毒費及垃圾處理費、公共客梯、自動步道之維護費及電費等，此觀兩造簽訂之新化購物廣場管理規約之規定即明（見本院卷二第203-208頁），則被告於租期屆滿後繼續使用租賃標的，即有使用上揭共同部分之設施與維護管理，自受有每月管理費之不當得利而應予返還。至原告雖主張此項費用，應以其與特力屋公司約定之自112年1月1日起按每坪231元標準計算云云，然此金額應係渠等排除被告之租賃，而依大樓各承租戶租賃面積分攤計算重新議定而得，倘以此計算將對被告顯失公允，本院認以兩造於110年間按每坪116元收取管理費之標準計算（見本院卷二第209頁），應屬妥適。準此，原告請求被告給付112年1月1日至113年10月28日期間之管理費不當得利，其每月數額即以附表3「管理費不當得利」欄位所示為限。

(四)再按，受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，為民法第182條第2項前段所明定，此係課予惡意受領人附加利息返還不當得利之責任，此項附加之利息應自受領時或知無法律上之原因時起算，與民法第233條規定法定遲延利息所不同（最高法院72年度台上字第2473號判決參照）。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第203條亦著有明文。查被告明知自身未於租賃、借用期限屆滿前與原告完成續約，其繼續占用乃屬無權占有，且原告亦於租期屆滿前明確要求被告應依約返還租賃物，可認被告自112年1月

1日無權占有系爭租賃標的、借用物，陸續取得使用該等建物之利益係屬惡意，依前揭規定即最高法院判決意旨，應自受領時起返還各部分利益之利息。從而，原告請求被告給付各期相當於租金之不當得利、管理費不當得利，並自各期不當得利發生之翌月1日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息(詳如附表2、3所示)，洵屬有據，應予准許。

(五)末按，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項本文、第335條第1項分別定有明文。又債務人對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如抵銷數額不足抵銷全部債額時，由債務人指定其應抵充之債務；債務人為抵銷，應先抵充費用，次充債權之利息，次充原本，此觀民法第342條、第321條、第323條規定自明。經查，兩造簽訂之系爭租約第8條約定：「□押租金為一千九百萬元正…。□第一項之押租金應於本契約解除、期前終止或租期屆滿時，乙方（即被告）已返還租賃物，並扣除依本約應付甲方（即原告）之款項後，由甲方無息返還乙方。」（見北院卷第33頁）、系爭增補租約第4條：「除原約之押租金外，本約另增加押租金為新台幣捌佰萬元…。」（見北院卷第44頁），可認原告於租賃關係消滅後，有返還押租金2,700萬元【計算式：1,900萬元＋800萬元＝2,700萬元】予被告之義務，是被告以此為抵銷抗辯，即屬可採，且原告就此亦表示無意見（見本院卷一第273頁）。又被告係於113年12月12日為抵銷之意思表示（見本院卷一第227頁），並指定應先抵銷112年2月1日起相當於租金之不當得利（見本院卷一第488-489頁、卷二第55頁），則依前揭規定依序抵銷112年2月份利息578,863元【計算式：6,481,130*5%*(1+287/365日)=578,863元】、112年2月份相當於租金之不當得利6,481,130元、113年3月份利息551,340元【計算式：6,481,130*5%*(1+256/365日)=551,340

元】、112年3月份相當於租金之不當得利6,481,130元、112年4月份利息524,705元【計算式：6,481,130*5%*(1+226/365日)=524,705元】、112年4月份相當於租金之不當得利6,481,130元、112年5月份利息497,183元【計算式：6,481,130*5%*(1+195/365日)=497,183元】、112年5月份相當於租金之不當得利5,404,519元後，原告尚得請求被告給付之相當於租金之不當得利及其利息，為如附表2「抵銷後」欄位所示。

三、原告依據民法第179條之規定，請求被告給付管理費存款餘額1,174,296元，有無理由？

(一)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條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院99年度台上字第2019號判決意旨參照）。

(二)經查，原告係以被告已因系爭租約租期屆滿而非承租人，無再受任委託管理之資格，其繼續持有管理期間所掌管管理費餘額之法律上原因已不存在為由，而依民法第179條規定訴請被告給付管理費存款餘額1,174,296元。然查，檢視原告提出之「新化購物廣場受任管理維護協議書」所示（見北院卷第99-111頁），可知受委任人(即原告、特力屋公司、被告)委任而管理維護新化購物廣場之人，乃遠百企業股份有限公司新竹分公司，並非被告；且原告主張管理費存款之所在銀行專戶，其戶名亦為遠百企業股份有限公司新竹分公司，則被告顯非管理費餘款之受益人，核與民法第179條所定要件已屬有間。再且，上開協議書第14條第2項既已約定：「本約終止時，乙方（即遠百企業股份有限公司新竹分公司）應於十日內造冊完畢，甲（即原告、特力屋公司、被

告）、乙雙方會同點交財物及設備。」等語（見北院卷第103頁），載明應由委任人、受任人一起參與點交之意旨；且綜觀契約全文，並無關於得由特定委任人單獨執行點交程序之特別約定，原告亦未提出其有獲其他委任人同意或授權而得單獨受領點交財物之證明，是原告於本訴請求將管理費存款餘額全數交由其一人，亦難謂合於契約約定。從而，原告依據民法第179條之規定，請求被告給付管理費存款餘額1,174,296元，即無理由，不應准許。

四、原告訴請被告塗銷系爭366地號等4筆土地上之系爭抵押權登記，應否准許？

(一)按兩造簽訂之系爭租約第11條約定：「□甲方（即原告）同意於本契約簽訂同時，將其所有之租賃土地為乙方（即被告）設定本金最高限額六億元，為期二十年，其順位僅次於本契約第十條第二項第三款所述之銀行抵押權之抵押權予乙方，用以擔保乙方使用租賃物之權利暨甲方違約時之損害賠償…。□於本契約解除、終止或租期屆滿消滅，甲方業已履行其依約應履行之一切債務與義務後，乙方應提供抵押塗銷之文件供甲方辦理乙方之抵押權塗銷登記。」（見北院卷第35-36頁），可知兩造係作有被告應於系爭租約租期屆滿消滅，原告已履行一切債務、義務後，應塗銷就不動產所為之抵押權設定登記此一協議。次按，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段亦有明文。

(二)經查，兩造間之系爭租約，已因租期屆滿未續約而消滅，且原告應返還予被告之押租金，亦已用以抵銷等情，業經本院審認如前，足認原告已履畢其契約債務與義務，則依前揭約定，被告即應塗銷就系爭366地號等4筆土地所為之抵押權設定登記。然被告迄今未予塗銷，除違反系爭租約所定之契約義務外，並屬有礙於原告就土地所有權之完整性，是原告依據系爭租約第11條約定、民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭366地號等4筆土地上之系爭抵押權登記，自屬有據，且被告就此亦表示不爭執（見本院卷一第205頁），

應予准許。

五、綜上所述，原告因被告於租期屆滿後仍繼續占有租賃標的、借用物，可得向被告請求相當於租金之不當得利，應以估價報告所估金額作為計算基礎；且因被告屬惡意受領人，並得請求附加利息，然被告得以押租金抵銷之；被告另有塗銷系爭抵押權之義務。是原告依據民法第179條、第767條第1項中段及系爭租約第11條約定，請求被告給付附表2「抵銷後」欄位所示之相當於租金之不當得利及利息、附表3之管理費不當得利及利息，併訴請被告應將其在原告所有坐落系爭366地號等4筆土地所設定之系爭抵押權登記，予以塗銷，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無理，應予駁回。原告另請求被告給付管理費存款餘額1,174,296元部分，因與不當得利要件未合，亦應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

八、據上論結，本件原告之之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第一庭　　法　官　林南薰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　田宜芳