

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第154號

上訴人 王林金蓮
訴訟代理人 黃煒迪律師
複代理人 吳俐慧律師
被上訴人 馬岡加油站股份有限公司

法定代理人 邱德信
被上訴人 王俊智
上二人共同

訴訟代理人 林福興律師

上列當事人間不當得利事件，上訴人對於中華民國110年5月3日臺灣臺中地方法院109年度重訴字第732號第一審判決提起上訴，並為上訴聲明減縮及訴之追加，本院於112年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二至四項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人馬岡加油站股份有限公司應再給付上訴人新臺幣142萬2720元，及其中新臺幣112萬6320元自民國109年12月24日起，其中新臺幣29萬6400元自110年4月13日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被上訴人王俊智應給付上訴人新臺幣502萬2720元，及其中新臺幣397萬6320元自民國109年12月24日起，其中新臺幣104萬6400元自民國110年4月13日起，均至清償日止按年息百分之5計算之利息。

被上訴人就原審判決主文第一項及本判決第二、三項部分，應負連帶給付責任。

上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣121萬3824元，及其中新臺幣41萬8560元就被上訴人馬岡加油站股份有限公司自民國110年7月

01 6日起，就被上訴人王俊智自民國110年6月24日起；其中新臺幣
02 79萬5264元自民國111年4月22日起，均至清償日止，按年息百分
03 之5之計算之利息。

04 上訴人其餘追加之訴駁回。

05 本判決所命給付，如上訴人以新臺幣87萬8000元、207萬8000元
06 分別為被上訴人馬岡加油站股份有限公司、王俊智供擔保後得假
07 執行，但如被上訴人馬岡加油站股份有限公司、王俊智分別以新
08 臺幣263萬6544元、623萬6544元為上訴人預供擔保後，得免為假
09 執行。

10 上訴人其餘假執行之聲請駁回。

11 第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人連帶負擔
12 百分之65，餘由上訴人負擔。

13 追加之訴訴訟費用由被上訴人連帶負擔百分之50，餘由上訴人負
14 擔。

15 事實及理由

16 壹、程序事項：

17 一、按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更
18 之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上
19 訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結為止，得擴
20 張或變更之，此觀之民事訴訟第二審程序未設與第473條第1
21 項相同之規定即明。查上訴人於原審請求被上訴人應連帶給
22 付新臺幣（下同）778萬104元本息（見原審卷第223頁），
23 經原審判命被上訴人馬岡加油站股份有限公司（下稱馬岡加
24 油站公司）給付360萬元本息，而駁回上訴人其餘之訴，經上
25 訴人就其敗訴部分全部提起上訴（見本院卷(一)第5頁）；嗣
26 於民國111年4月21日具狀減縮請求馬岡加油站公司應再給付
27 412萬800元本息，請求被上訴人王俊智給付772萬8000元，
28 被上訴人就上開金額應連帶給付等語（見本院卷(一)第279至2
29 80頁），核上訴人係減縮其上訴範圍，依前揭規定，應予准
30 許。

31 二、按當事人於第二審訴訟程序為訴之變更或追加，非得他造之

01 同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應
02 受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項
03 但書、第255條第1項第2、3款定有明文：又在第二審訴訟程
04 序，當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已
05 提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第
06 447條第1項第3款定有明文。

07 (一)、查上訴人於原審主張其與被上訴人馬岡加油站公司於102年8
08 月1日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），於租約屆滿後，
09 仍占有使用租賃物，為無權占有，被上訴人王俊智為系爭租
10 約之連帶保證人，爰依民法第179條規定，請求被上訴人連
11 帶給付相當於租金之不當得利（見原審卷第15頁）；嗣於本
12 院主張馬岡加油站公司於系爭租約屆滿後，仍無權占有，構
13 成侵權行為，致其受有損害，並追加民法第184條第1項前段
14 為請求權基礎，經核與原訴主張馬岡加油站公司無權占有之
15 基礎事實同一，依首揭規定，應予准許。另就王俊智部分，
16 於本院主張馬岡加油站公司於系爭租約屆滿，未履行返還租
17 賃物之義務，致其受有損害，應負賠償責任，王俊智為系爭
18 租約之連帶保證人，依系爭租約及民法第740條規定，應負
19 連帶保證責任，應屬其於原審主張系爭租約屆滿後，被上訴
20 人即無權占有，應將系爭租賃物返還予上訴人，而王俊智為
21 承租人之連帶保證人，應與馬岡加油站公司連帶負賠償責任
22 （見原審卷第15頁）之攻擊方法為補充，依上開規定，亦應
23 准許。又縱因原審未闡明，而認此部分係上訴人於二審始追
24 加請求權基礎，而為訴之追加，惟此部分與原訴之基礎事實
25 同一，應予准許。

26 (二)、又上訴人於原審請求自108年4月1日至110年3月31日之相當
27 於租金之不當得利或損害賠償，嗣於本院審理中，則追加請
28 求110年4月1日至110年11月18日之相當於租金之不當得利或
29 損害賠償，而追加聲明請求被上訴人應再連帶給付上訴人
30 244萬7200元，及其中64萬4000元自110年6月15日民事上訴
31 理由狀繕本送達被上訴人之翌日起，其中180萬3200元自民

01 事追加暨準備二狀送達被上訴人之翌日（即111年4月22日）
02 起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷
03 一）第280頁、本院卷二）第111頁、第354頁），核屬擴張應受
04 判決事項之聲明，揆諸首揭規定，亦應准許。

05 貳、實體事項：

06 一、上訴人主張：伊與馬岡加油站公司於102年8月1日簽立系爭
07 租約，約定由伊將其所有○○市○○區○○段0000地號土地
08 （下稱系爭土地）與其上0000建號建物（門牌○○市○○區
09 ○○路0段000號），以及經營加油站所附一切設施【合稱系
10 爭租賃物】出租予馬岡加油站公司，租賃期間自102年7月25
11 日至108年3月31日，王俊智為系爭租約之連帶保證人。馬岡
12 加油站公司前提起確認租賃關係存在訴訟，經原法院108年
13 度重訴字第303號判決駁回其請求，馬岡加油站公司不服，
14 嗣經本院以109年度重上字第64號判決、最高法院以110年度
15 台上字第782號裁定駁回其上訴而確定（下稱前案）。系爭
16 租約已於108年3月31日租期屆滿，然馬岡加油站公司未履行
17 將系爭租賃物返還伊之義務而無權占有，侵害伊所有權，且
18 為無法律上原因受有利益，並致伊受有損害，應就自108年4
19 月1日起至110年11月18日占有期間，返還伊相當於租金之不
20 當得利或負損害賠償責任；王俊智為系爭租約之連帶保證
21 人，應與馬岡加油站公司負連帶責任。系爭租約之範圍為系
22 爭土地及其上建物等地上物，被上訴人自應就此範圍返還義
23 務，系爭租賃物於000年0月間之租金行情經鑑價為32萬2000
24 元，爰依民法179條、民法第184條第1項、第740條、及系爭
25 租約之法律關係，請求被上訴人連帶給付自108年4月1日起
26 至110年3月31日止相當於租金之不當得利或損害賠償共772
27 萬8000元本息。並於本院追加請求自110年4月1日起至110年
28 11月18日止相當於租金之不當得利或損害賠償244萬7200元
29 本息（未繫屬本院部分，不另贅述）。

30 二、被上訴人則以：就系爭租約於108年3月31日屆滿乙節並不爭
31 執，惟伊已於108年5月31日搬離系爭租賃物，其後即未再占

01 用，且伊實際占有系爭土地面積亦僅1584平方公尺，系爭土
02 地其餘部分係由上訴人另出租予中聯百貨等人使用，就該部
03 分伊無不當得利，上訴人亦未受有損害，上訴人主張每月相
04 當於租金之不當得利32萬2000元，並無所據，而應以系爭租
05 約約定之每月15萬元計算。又王俊智僅於系爭租約租期內擔
06 任連帶保證人，上訴人係請求租約屆滿後之期間負連帶保證
07 責任不在保證責任範圍，上訴人請求為無理由。

08 三、原審判命馬岡加油站公司給付上訴人360萬元本息，駁回上
09 訴人其餘之訴，上訴人不服，提起一部上訴，並為訴之追
10 加。於上訴聲明：(一)、原判決關於駁回後開第二、三項之訴
11 部分廢棄。(二)、馬岡加油站公司應再給付412萬8000元，及
12 其中326萬8000元自起訴狀繕本送達翌日（即109年12月24
13 日）起，其中86萬元自110年4月13日起，均至清償日止，按
14 年息百分之5計算之利息。(三)、王俊智應連帶給付上訴人772
15 萬8000元，及其中611萬8000元自起訴狀繕本送達翌日（即
16 109年12月24日）起，其中161萬元自110年4月13日起，均至
17 清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)、被上訴人就原
18 審所命給付及上訴部分，負連帶給付之責任。(五)願供擔保，
19 請准宣告假執行。於追加之訴聲明：(一)、被上訴人應連帶給
20 付上訴人244萬7200元，及其中64萬4000元自110年6月15日
21 民事上訴理由狀繕本送達被上訴人之翌日起，其中180萬
22 3200元自民事追加暨準備二狀送達被上訴人之翌日（即111
23 年4月22日）起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利
24 息。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲
25 明：(一)、上訴及追加之訴均駁回。(二)、如受不利判決，願供
26 擔保請准宣告免為假執行。

27 四、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷(一)第289至291頁）

28 (一)、不爭執事項：

29 1、上訴人與馬岡加油站公司於102年8月1日簽立系爭租約，約
30 定由上訴人將系爭租賃物出租予馬岡加油站公司，每月租金
31 為15萬元，租賃期間自102年7月25日至108年3月31日，王俊

01 智為系爭契約之連帶保證人。

02 2、系爭租約第6條約定：「租賃期限屆滿後，如不續約，甲方
03 （即上訴人，下同）應給付乙方（即被上訴人，下同）肆佰
04 萬元，同時乙方應協同甲方將馬岡加油站經營許可執照移轉
05 予甲方，乙方應配合辦理移轉相關手續，乙方不得異議」。

06 3、馬岡加油站公司前於108年間，以上訴人為被告，主張其已
07 於108年4月1日，依據系爭租約第6條之約定，委任律師辦理
08 移轉加油站經營許可執照相關手續，而上訴人未準備移轉文
09 件、亦未交付400萬元，兩造租約即應續約，租賃期間應自
10 108年4月1日起至113年12月8日止，請求確認兩造租賃關係
11 存在，經原法院108年度重訴字第303號駁回馬岡加油站公司
12 之訴，上訴後，迭經本院109年度重上字第64號判決及最高
13 法院110年度台上字第782號裁定駁回上訴確定。

14 4、上訴人於110年5月27日持原審判決為執行名義向原法院民事
15 執行處（下稱執行法院）為假執行，就原審判決主文第一項
16 部分，由執行法院囑託臺北地院為假執行，並經被上訴人提
17 存共290萬4000元。

18 5、兩造於110年9月24日曾進行點交，被上訴人至遲在110年9
19 月24日前除油槽遺留之石油於110年11月18日經中油公司抽
20 油完畢外，其餘已清空。

21 (二)、爭點：

22 上訴人依據民法第179條、第184條第1項前段、第740條及系
23 爭租約之法律關係，請求被上訴人連帶給付自108年4月1日
24 起至110年3月31日共772萬8000元，及自110年4月1日至110
25 年11月18日止共244萬7200元相當於租金之不當得利或損害
26 賠償，有無理由？

27 五、得心證之理由：

28 (一)、上訴人主張系爭租約於108年3月31日屆滿乙節，為被上訴人
29 所不爭執（見本院卷(二)第355至356頁），則系爭租約關係應
30 於108年3月31日消滅，堪認為事實。上訴人主張馬岡加油站
31 公司於系爭租約消滅後，仍繼續占有系爭租賃物至110年11

01 月18日，應按月給付32萬2000元之不當得利或損害賠償等
02 語。被上訴人則以系爭租約消滅後，馬岡加油站公司僅占有
03 系爭土地之一部分，且占有期間亦至110年5月31日為止等語
04 置辯。查：

- 05 1、被上訴人主張馬岡加油站公司於110年5月31日即自動搬離系
06 爭租賃物，未再占有云云，據其提出原法院108年度司執字
07 第38506號遷讓房屋事件（下稱系爭執行事件），原法院民
08 事執行處（下稱執行法院）司法事務官（下稱司事官）於
09 110年4月15日之執行筆錄及其於110年6月1日、25日提出於
10 執行法院之民事陳報狀(三)、(四)及上訴人於110年6月2日提出
11 於執行法院之民事陳報狀等為證（見本院卷(二)第139至149
12 頁）。而查，上訴人於109年4月2日以系爭租約及公證書為
13 執行名義，聲請執行法院以系爭執行事件對被上訴人強制執
14 行返還系爭租賃物，經司事官於110年4月15日至現場執行
15 時，並諭知於110年5月31日前自動履行完畢，債務人（即被
16 上訴人）應屆期請債權人陳報債務人履行情形；嗣上訴人狀
17 請執行法院於110年5月31日指派員警等員到場協助執行，惟
18 執行法院於110年5月24日發函予上訴人：遷讓期限至110年5
19 月31日止該日並非點交日期，請上訴人期限屆至後陳報被上
20 訴人是否履行；馬岡加油站公司於110年6月1日以民事陳報
21 狀(三)向執行法院陳報略以：「依鈞院110年4月15日強制執行
22 履勘協議，債務人應於同年5月31日前將馬岡加油站點交債
23 權人，而債務人已依協議達成前開期日得將加油站點交，惟
24 債權人遲未與債務人進行點交，爰陳報鈞院知悉」等語；上
25 訴人則於110年6月2日、11日分別提出陳報狀，表示現場地
26 下儲油槽仍有油品未清除；現場仍有雜物、垃圾或其他類似
27 物占有系爭土地，是否視為廢棄物，請被上訴人表示意見等
28 語；司事官於110年8月24日通知兩造到庭，並當庭諭知另定
29 點交期日，及請馬岡加油站公司於法院定點交日前，將儲油
30 槽內之油品清除完畢；司事官定110年9月24日上午9時30分
31 於現場執行點交系爭租賃物，並諭知：「本日將系爭土地及

01 同段000建號及加油機6台點交予債權人。遺留之油品由債權
02 人保管」，並由上訴人於接管不動產切結書（其上記載：馬
03 岡加油站所占有之不動產執行解除債務人占有後交由本人接
04 管屬實等語）上簽名切結；嗣執行法院委託台灣中油股份有
05 限公司（下稱中油公司）於110年11月18日協助抽取儲油槽
06 內油品，並由司事官會同兩造於現場執行，當場由馬岡加油
07 站公司領回遺留油品，剩餘部分同意放棄所有權，視同廢棄
08 物由債權人處理等情，有本院調取系爭執行事件卷宗核閱無
09 訛。

10 2、而按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效
11 力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行
12 為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提
13 出。民法第235條定有明文。馬岡加油站公司雖於110年5月3
14 1日搬離系爭土地及其上建物，然尚有地下油槽之油品遺留
15 現場，並未清除搬離，顯未依債務本旨完全履行返還系爭租
16 賃物之義務，且被上訴人亦未通知上訴人其已拋棄系爭租賃
17 物之占有（含地下油槽油品部分）之情事，則依民法第235
18 條規定意旨，自難認馬岡加油站公司於110年5月31日已盡返
19 還租賃物之義務，被上訴人主張其於110年5月31日起即主動
20 搬離系爭租賃物，其後未再占有系爭租賃物云云，自屬無
21 據。

22 3、另上訴人雖主張馬岡加油站公司係於110年11月18日始由中
23 油公司協助領取遺留油品，應認馬岡加油站公司無權占有至
24 110年11月18日止云云。惟按執行名義係命債務人交出不動
25 產而不交出者，執行法院得解除債務人之占有，使歸債權人
26 占有。如債務人於解除占有後，復即占有該不動產者，執行
27 法院得依聲請再為執行，為強制執行法第124條第1項所明
28 定。執行法院司事官已於110年9月24日將系爭租賃物點交予
29 上訴人，並將遺留之油品交由上訴人保管，上訴人並於載有
30 解除債務人占有交由上訴人接管之切結書上簽名，已如前
31 述，則依強制執行法第124條第1項之規定，系爭租賃物業經

01 執行法院解除馬岡加油站公司之占有，而歸上訴人占有，自
02 應認馬岡加油站公司占有系爭租賃物至110年9月24日為止。
03 至執行法院於110年11月18日將遺留油品交由馬岡加油站公
04 司領回，此並非馬岡加油站公司於110年9月24日經解除占有
05 後，復再有占有系爭租賃物所為之強制執执行程序，自不得據
06 此即認馬岡加油站公司占有系爭租賃物至110年11月18日。
07 因此，上訴人主張本件無權占有之不當得利或損害賠償應算
08 至110年11月18日止，洵屬無據。

09 (二)、依據系爭契約第七條約定：租賃期滿而雙方未續訂租約
10 時，馬岡加油站公司應於租賃屆滿日止將土地及前述建物及
11 加油站等一切設施歸還上訴人；王俊智為系爭租約之連帶保
12 證人等情，有系爭租約在卷可稽（見原審卷第21至31頁）。
13 又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又因
15 故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民
16 法第179條、民法第184條第1項前段定有明文。復按承租人
17 於租賃關係終止後，應返還租賃物；保證債務，除契約另有
18 訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬
19 於主債務之負擔，為民法第455條前段、第740條所明定。又
20 就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃
21 關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠
22 償（最高法院87年度台上字第2428號民事裁判意旨參照）。
23 查，上訴人與馬岡加油站公司之租賃關係於108年3月31日屆
24 滿而消滅，馬岡加油站公司仍繼續占有系爭租賃物（實際占
25 有範圍於後詳述），無合法占有權源，即屬無法律上原因而
26 受有利益，同時侵害上訴人之所有權，使上訴人受有無法出
27 租利用之損失，則上訴人依上開規定請求馬岡加油站公司應
28 返還不當得利及賠償損失，自屬有據。又馬岡加油站公司依
29 系爭租約第七條及民法第455條規定，於租賃關係消滅後，
30 負有返還租賃物之義務，其因未履行返還租賃物義務所生之
31 損害，依前揭說明，亦屬連帶保證人王俊智保證之範圍，而

上訴人因馬岡加油站公司自108年4月1日至110年9月24日止因未履行返還系爭租賃物之義務，致上訴人無法出租或為其他使用，主張其相當於租金之損失，被上訴人應負連帶賠償責任，亦屬有據。又上訴人依據民法第179條、184條第1項請求給付部分，因非屬基於系爭租約之法律關係，且上訴人亦未舉證王俊智有共同侵害上訴人所有權之情事，此部分即無從請求王俊智連帶給付之問題，惟上訴人依民法第740條及系爭租約之法律關係部分，依上開所述，請求王俊智應與馬岡加油站公司應連帶負未履行返還系爭租賃物義務之損害賠償責任，則屬有據。

(三)、又上訴人雖主張系爭租約約定之土地範圍為系爭土地（即面積2801平方公尺）之全部，被上訴人於租約終止即應返還系爭土地，故本件不當得利或損害賠償應以系爭土地之全部範圍為計算基礎云云。惟查，本件經本院會同兩造至現場勘驗，系爭土地除被上訴人自承馬岡加油站公司占有如臺中市○○地政事務所（下稱○○地政）收件日期文號111年10月4日○○○字第000000號土地複丈成果圖（下稱111年複丈成果圖，見本院卷(一)第463頁）編號0000，面積1584平方公尺部分之土地及其上建物、加油站設施等物外；系爭土地上如111年複丈成果圖編號0000A，面積1414平方公尺部分土地上，設有中聯百貨、黃昏市場及停車場乙情，有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷(一)第425至434頁、437至459頁）。此外，據兩造均陳明系爭土地上如○○地政收件文號日期97年9月23日土地複丈成果圖（下稱97年複丈成果圖，見本院卷(一)第399頁）編號0000-甲黃昏市場辦公室、編號乙黃昏市場、編號己小屋、編號庚空地部分均非屬系爭租約之範圍，業據兩造陳明在卷（見本院卷(一)第427至428頁）；另上訴人自承其於109年7月與中聯百貨簽立租賃契約，出租範圍與97年複丈成果圖編號0000-甲黃昏市場辦公室、編號乙黃昏市場、編號己小屋、編號庚空地之範圍相同；而上開黃昏市場辦公室、黃昏市場等區域於102年與訴

01 外人○○○租賃契約關係終止後，由上訴人收回來自己使用
02 用，再出租予各獨立攤販等語（見本院卷(一)第428頁、430至
03 431頁），足見97年複丈成果圖編號0000-甲黃昏市場辦公室、編號乙黃昏市場、編號己小屋、編號庚空地部分，上訴
04 人於兩造租賃期間即未曾提供被上訴人占有使用，於系爭租
05 約期滿後，馬岡加油站公司並無占有之事實甚明。上訴人另
06 稱97年複丈成果圖編號辛之空地，面積1271平方公尺部分，
07 係系爭租約範圍，馬岡加油站公司於租約期滿後未點交予上
08 訴人而繼續占有云云。而查，編號辛空地部分，即為現場照
09 片所示中聯百貨及黃昏市場前之停車場（見本院卷(一)第455
10 頁），而據上訴人稱此停車場自85年迄今均如現況所示（見
11 本院卷(一)第431頁），而依現場照片顯示馬岡加油站公司實
12 際經營區域與中聯百貨、黃昏市場間尚間隔種有雜草樹木之
13 空地（見本院卷(一)第447至451頁），前往馬岡加油站加油之
14 民眾應係自111年複丈成果圖編號0000部分土地上之出入口
15 進行加油，衡情不會駛進中聯百貨前之空地再穿越上開雜草
16 樹木區域，再進入馬岡加油站加油；況且一般加油之民眾於
17 加油後即行離去，亦無使用上開停車場之需要，則97年複丈
18 成果圖編號辛之空地部分，於上訴人出租予中聯百貨之前，
19 係供黃昏市場之攤商及顧客使用，於出租予中聯百貨之後，
20 則供中聯百貨顧客及黃昏市場攤商、顧客使用甚明。被上訴
21 人既無使用97年複丈成果圖編號辛所示停車場之必要及事
22 實，上訴人復未舉證證明馬岡加油站公司於系爭租約終止後
23 仍占有使用97年複丈成果圖編號辛之事實，則上訴人主張馬
24 岡加油站公司於系爭租約終止後無權占有系爭土地之範圍應
25 再加計97年複丈成果圖編號辛、面積1271平方公尺部分云
26 云，亦無可採。是以本件馬岡加油站公司於無權占有期間
27 （即108年4月1日至110年9月24日）致上訴人受有損害之範
28 圍僅為111年複丈成果圖編號0000，面積1584平方公尺部
29 分，應堪認定。從而，上訴人主張本件應依本院囑託環宇不
30 動產估價師聯合事務所（下稱環宇估價事務所）就系爭土地
31

全部，及其上同段0000建號建物、加油站所附一切設施於108年4月1日之租金行情進行鑑定所做成之111年0月00日○字第00000000號估價報告書（下稱111年估價報告書），即每月租金32萬2000元計算，即屬無據。

(四)、又被上訴人雖主張本件不當得利或損害賠償應依系爭租約約定之每月15萬元計算云云。惟查：

1、系爭租約係於000年0月間簽立，迄000年0月00日終止時，經過將近6年，土地使用價值衡情已有變動，經本院囑託環宇估價事務所鑑定系爭土地如111年複丈成果圖編號0000部分之土地及其上同段0000建號建物、加油站所附一切設施於108年4月之租金行情進行鑑定。環宇估價事務所搜集市場上可信賴之地價資訊，透過一般經驗法則，遵循一般估價原則，依市場供需情形、最有效使用、競爭、替代、均衡及適合等，綜合考量各項情況及市場接受性。依不動產估價技術規則，檢討本次評估過程中選擇運用之資料，影響價格因素之分析調整，評估租金為每月21萬2000元（見環宇估價事務所112年0月00日環字第000000000號函送補充鑑定估價報告書【下稱112年估價報告書】第46頁），而關於租金之估價方法係採租賃實例比較法、積算法推估本案合理租金價格，並分別以60%、40%之權重比例及考量其他誤差，做成上開之租金價格評估（見112年估價報告書第24至45頁）。

2、被上訴人辯稱：112年估價報告書就租賃實例比較法、積算法係以60%、40%之權重比例評估每月租金價格，與111年估價報告書係以租賃實例比較法、積算法係以50%、50%之權重比例評估租金價格不符，且未於估價報告書說明依據，認該所租賃實例比較法、積算法以60%、40%之權重比例計算租金價格並不可採等語。為此，本院通知做成111年估價報告書及112年估價報告書之鑑定人○○○到院說明，固經鑑定人○○○證稱：因第一次鑑定（即111年估價報告書），因找不到勘估標的附近的案例，第二次鑑定（即112年估價報告書）有找到同為馬岡段之比較標的二案件，因較接近勘估標

的，故112年估價報告書之租賃實例比較法比較符合實際的租金行情，所以才將權重改為60%；權重只是伊心中的想法，所以沒有表現在報告書，權重比例是依其經驗，通常覺得很適合的案件就加10%、比例符合的就加5%，法令上沒有客觀的依據等語（見本院卷(二)第264至271頁）。惟詳參112年估價報告書，環宇估價事務所除因比較標的二價格時間為111年3月，距本件鑑定基準之108年4月已經過約3年，而就基日調降為96%，另就比較標的二因個別條件調整比較標的一為102%、比較標的二為96%、比例標的三為102%，並綜合情況、期日、區域、個別因素，總調整百分率為比較標的一102%、比較標的二為92.16%、比較標的三為104.04%；復以比較標的一33%、比較標的二34%、比較標的三33%之權重比例計算每月每坪租金為460元（見112年估價報告書第28頁），已就比較標的二給予較高之權重比，復以比較標的二較接近勘估標的為由，再給予租賃實例比較法高於積算法之權重比，已有重覆評價之情形，且鑑定人○○○亦無法說明租賃實例法高於積算法10%權重比例之客觀依據，已難認112年估價報告書關於租賃實例比較法與積算法以60%、40%之權重比例計算評估價格有客觀妥適之依據。再觀之比較標的二，面積較比較標的一、三土地面積為小，惟出租價格顯高於比較標的一、三，復衡以租金價格除市場租金行情外，亦可能因承租人與出租人之親疏、承租人經濟條件或議約能力及承租使用目的等主觀因素而決定，未若土地買賣價格有較穩定且客觀之行情，且112年估價報告書已就比較標的二給予較比較標的一、三之權重比例，則應無再提高租賃實例比較法權重比例之必要。是以本件上訴人每月受有租金之損害應認以每月20萬9280元【計算式：租賃實例比較法22萬414元X50%+積算法19萬8146元X50%=20萬9280元】計算，較為客觀公允。

3、基上，上訴人主張其自108年4月1日起至110年9月24日因馬岡加油站公司無權占有而受有相當於租金之損害之金額為

623萬6544元【計算式：20萬9280元X29個月+20萬9280元X24/30=623萬6544元】，為屬有據，逾此部分，為屬無據。

4、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。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；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第203條、第233條第1項前段分別定有明文。本件上訴人於000年00月間原審起訴請求被上訴人應連帶給付19個月即108年4月1日起算至109年10月31日期間之金額共397萬6320元【計算式：19個月X20萬9280元=397萬6320元】，此部分經將起訴狀於109年12月23日送達被上訴人（見原審卷第49頁、51頁），被上訴人仍未給付；另於110年4月9日以民事變更追加訴之聲明狀追加請求自109年11月1日起至110年3月31日期間之金額即104萬6400元【計算式：5個月X20萬9280元=104萬6400元】，並經將該書狀於110年4月12日送達被上訴人（見原審卷第223頁），被上訴人仍未給付；復於本院以民事上訴理由狀追加請求110年4月1日起至同年5月31日期間之金額41萬8560元【計算式：2個月X20萬9280元=41萬8560元】，該狀分別於110年6月25日寄存送達馬岡加油站公司、於同年月23日送達王俊智（見本院卷(一)第35頁、37頁），被上訴人仍未給付；另再以民事追加聲明狀追加請求自110年6月1日起至110年9月24日期間之金額79萬5264元【3個月又24日X20萬9280元=79萬5264元】，該狀於111年4月21日送達被上訴人（見本院卷(二)第346頁），被上訴人仍未給付，則上訴人請求被上訴人應連帶給付623萬6544元，其中397萬6320元自109年12月24日起，其中104萬6400元自110年4月13日起，其中41萬8560元就馬岡加油站公司自110年7月6日起，就王俊智自110年6月24日起，其中79萬5264元自111年4月22日起，均至清

01 償日止，加計年息百分之5之法定遲延利息，洵屬有據，逾
02 此部分，則不准許。

03 六、綜上所述，除原審已判命馬岡加油站公司給付360萬元，及
04 其中285萬元自109年12月24日；其中75萬元自110年4月13日
05 起，均至清償日止按年息百分之5計算之利息部分外，上訴
06 人依據民法第179條、第184條第1項前段、民法第740條及系
07 爭租約之法律關係，請求馬岡加油站公司應再給付142萬
08 2720元【計算式：397萬6320元+104萬6400元-360萬元】，
09 及其中112萬6320元【計算式：397萬6320元-285萬元】自
10 109年12月24日起；其中29萬6400元【計算式：104萬6400
11 元-75萬元】自110年4月13日起，均至清償日止，按年息百
12 分之5計算之利息；另請求王俊智應給付502萬2720元，及其
13 中397萬6320元自109年12月24日起，其中104萬6400元自110
14 年4月13日起，均至清償日止按年息百分之5計算之利息，被
15 上訴人並就原審判命之360萬元本息部分及上開應准許部分
16 負連帶給付責任，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為
17 無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗
18 訴，自有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
19 棄，為有理由，爰予以廢棄，並改判如主文第二、三、四項
20 所示。至於其餘不應准許部分，原審判決上訴人敗訴，於法
21 並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
22 判，為無理由，此部分上訴應予駁回。上訴人追加之訴，請
23 求被上訴人應連帶給付121萬3824元【計算式：623萬6544
24 元-502萬2720元】，及其中41萬8560元就馬岡加油站公司自
25 110年7月6日起，就王俊智自110年6月24日起，其中79萬
26 5264元自111年4月22日起，均至清償日止，按年息百分之5
27 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理
28 由，應予駁回。兩造並陳明願供擔保准免宣告假執行，經核
29 無不合，爰分別酌定相當金額准許之。至上訴人其餘上訴及
30 追加之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應一併駁
31 回，附此說明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 27 日

民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

法官 蔡建興

法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

兩造均得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（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具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳秀鳳

中 華 民 國 112 年 10 月 27 日