

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上更一字第7號

上訴人 直興企業股份有限公司

法定代理人 楊梓鑫

上訴人 直達企業股份有限公司

法定代理人 吳麗花

共 同

訴訟代理人 林瑞珠律師

被上訴人 時鐘陳國際有限公司

法定代理人 陳茂發

訴訟代理人 洪明儒律師

複代理人 江怡欣律師

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，上訴人對於中華民國108年4月23日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第50號第一審判決，提起上訴，並於本院前審為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，上訴人再為訴之減縮及追加，本院於112年11月7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項及第三項之訴，及該部分假執行之聲請，暨（除確定部分外）訴訟費用之裁判均廢棄。

□被上訴人應將坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地上如原審判決附圖即臺中市雅潭地政事務所107年1月5日複丈成果圖（收件日期文號：107年10月4日雅土測字第000000號）編號C、D、E、F廠房拆除，並將所占用之0000、0000地號土地返還上訴人直興企業股份有限公司、將所占用之0000、0000地號土地返還上訴人直達企業股份有限公司。

□被上訴人應給付上訴人直興企業股份有限公司新臺幣16萬7,028元，給付上訴人直達企業股份有限公司新臺幣15萬4,180元。

01 ☐上訴人其餘上訴駁回。

02 ☐被上訴人應給付上訴人直興企業股份有限公司新臺幣9萬1,773
03 元，給付上訴人直達企業股份有限公司新臺幣8萬4,713元，及
04 均自民國112年10月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之
05 利息。

06 ☐被上訴人應自民國110年1月1日起至返還上開第二項主文諭知
07 土地之日止，每月給付上訴人直興企業股份有限公司新臺幣1
08 0,400元，給付上訴人直達企業股份有限公司新臺幣9,600元。

09 ☐上訴人其餘追加之訴駁回。

10 ☐第一、二審（含追加部分）及發回前第三審（均除確定及減縮
11 部分外）訴訟費用，由被上訴人負擔。

12 ☐本判決所命給付於上訴人直興企業股份有限公司、直達企業股
13 份有限公司各以新臺幣303萬元、280萬元為被上訴人供擔保後
14 得假執行；但被上訴人如各以新臺幣908萬6,640元、838萬7,6
15 67元為上訴人直興企業股份有限公司、直達企業股份有限公司
16 預供擔保，得免為假執行。

17 ☐上訴人其餘假執行之聲請駁回。

18 事實及理由

19 壹、程序事項：

20 一、按於二審訴訟程序為訴之變更或追加，非得他造之同意，不
21 得為之。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項
22 之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、
23 第446條第1項定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更
24 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
25 訟法第256條定有明文。

26 二、本件上訴人於起訴時，其起訴之備位聲明(2)原本請求被上訴
27 人應給付上訴人直興企業股份有限公司（下稱直興公司）新
28 臺幣（下同）12萬8,725元，給付上訴人直達企業股份有限
29 公司（下稱直達公司）11萬7,808元，而因上訴人起訴先位
30 聲明部分業已敗訴確定，上訴人遂於民國111年5月31日本院
31 準備程序期日，當庭以言詞撤回該項之請求（見本院卷一第

222頁)；另上訴人提起上訴時，原於備位上訴聲明(3)，請求被上訴人應給付直興公司45萬0,109元，給付直達公司41萬0,978元(均自102年7月1日起至107年6月30日止，無權占用土地相當於租金之不當得利)，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息(見本院前審卷第66頁)，然於112年11月7日本院言詞辯論期日，就上開請求被上訴人應給付直興公司45萬0,109元，給付直達公司41萬0,978元之法定遲延利息未再請求(見本院卷二第418頁)，核均屬減縮應受判決事項之聲明，依上開說明，應予准許。

三、又上訴人依不當得利之法律關係，原起訴請求被上訴人給付直興公司45萬0,109元、直達公司41萬0,978元(102年7月1日至107年6月30日之不當得利)，於本院前審追加金額至各66萬9,722元、61萬3,554元(追加107年7月1日至109年6月30日之不當得利各21萬9,613元、20萬2,576元)，及自109年7月1日起至返還土地止，按年給付直興公司8萬8,172元、直達公司8萬1,162元。嗣於發回更審後，將上開按年計算之給付基準更改為按月給付直興公司7萬2,232元、直達公司4萬7,768元，並總計已到期之追加期間(107年7月1日至109年12月31日)及變更計算基準之金額，追加請求被上訴人應給付直興公司583萬4,093元、直達公司374萬4,820元，及均自112年10月18日民事綜合言詞辯論狀繕本送達翌日起算之遲延利息，暨自110年1月1日起至返還土地之日止，每月給付直興公司7萬2,232元、直達公司4萬7,768元(見本院卷二第417至419頁)。核其就不當得利請求部分，於本院先後所為之期間及計算基準之追加請求，其基礎事實均為下列所述被上訴人租用土地所生爭執，請求之基礎事實同一，應予准許。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：直興公司前於61年間取得坐落臺中市○○區○○段○○○○段○○地號)0000、0000地號土地(下稱土

地)後,陸續興建如原審判決附圖即臺中市雅潭地政事務所107年11月5日複丈成果圖(收件日期文號:107年10月4日雅土測字第000000號)編號A及部分之編號B建物。迨直達公司再購入0000、0000地號土地(上開4筆土地各以地號稱之,合稱系爭土地),伊等乃擴大B建物、及原位於附圖C至F新廠房坐落系爭土地之上之原有廠房(下稱C至F舊廠房)。伊等曾與被上訴人就上述建物、C至F舊廠房(改制後門牌為同區○○路4段000號、000號,下各稱其號),並先後簽訂本判決後附表一(下稱附表一)所示內容之甲、乙、丙租約。租約期滿後,被上訴人表示僅願續租000號4戶店面(即A建物)及其基地,並覓訴外人○○國際股份有限公司(下稱○○公司)向伊等承租其餘房地(即B建物及C至F新廠房),各方遂分別簽訂附表一、二所示丁、子租約,被上訴人更擅與○○公司簽訂附表二所示丑租約收取租金。嗣○○公司因丑租約與被上訴人發生另案訟爭,被上訴人竟主張C至F新廠房為其所有,伊等方知C至F舊廠房擅自遭被上訴人拆除,並由被上訴人自行興建C至F新廠房,然兩造就系爭土地無不定期租賃關係,被上訴人所興建C至F新廠房占用系爭土地之範圍實為無權占用等情。爰備位依民法第767條第1項及同法第179條規定,求為命被上訴人拆除C至F之新廠房,返還0000、0000土地予直興公司,返還0000、0000土地予直達公司,並命被上訴人給付直興公司45萬0,109元,給付直達公司41萬0,978元之判決。(原審為上訴人敗訴之判決,上訴人不服提起上訴,並為前揭減縮及追加之訴,至上訴人起訴請求先位之訴部分,已全部敗訴確定,非更審範圍,爰不贅述)。並上訴聲明:(一)原判決備位之訴部分廢棄。(二)被上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示C至F新廠房拆除,將占用0000、0000土地返還直興公司、將占用0000、0000土地返還直達公司。(三)被上訴人應給付直興公司45萬0,109元,給付直達公司41萬0,978元。(四)願供擔保,請准宣告假執行。追加備位之訴起訴聲明:(一)被上訴人應給付直興公司583萬4,0

93元，給付直達公司374萬4,820元，及均自112年10月18日民事綜合言詞辯論狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被上訴人應自110年1月1日起至返還上開土地之日止，每月給付直興公司7萬2,232元，給付直達公司4萬7,768元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊向上訴人承租者實為附圖編號A、B建物、C至F舊廠房，及C至F舊廠房之坐落基地，僅因雙方不諳法律，未區分房屋租賃與基地租賃，現有C至F新廠房皆為伊基於租地建屋之意，獨自出資委外拆除C至F舊廠房後重建。又丙租約於101年12月31日屆期後，伊仍使用各該基地，上訴人未為反對表示，且繼續收受租金，兩造就C至F新廠房之坐落基地，已成立不定期租賃契約，伊非無權占用系爭土地，且本件有土地法第97條之適用，另關於不當得利之請求權已罹於時效等語，資為抗辯。並上訴部分之答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。追加部分之答辯聲明：(一)追加之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第97至99、309頁、卷二第420至421頁）：

(一)0000、0000土地（重測前為○○○段000-0、000地號）為直興公司所有；0000、0000土地（重測前為○○○段000-0、000-00地號）為直達公司所有。

(二)兩造於94年2月16日簽立甲租約，約定被上訴人承租上訴人所有000、000號全部（另約定000號右一樓上供直興公司使用，如直興公司不使用時歸被上訴人使用），租賃期限自94年2月16日至101年2月15日，每月租金11萬元（嗣酌減為每月10萬元）。

(三)直興公司於97年1月1日簽立乙租約，約定被上訴人承租直興公司所有000號（實際租賃範圍與94年2月16日房屋租賃契約書相同），租賃期限自97年1月1日至97年12月31日止，每月租金7萬元。

01 (四)兩造於101年1月1日簽立丙租約，約定被上訴人承租上訴人
02 所有000、000號全部（另約定000號右一樓上供直興公司使
03 用，如直興公司不使用時歸被上訴人使用），租賃期限自10
04 1年1月1日至101年12月31日，每月租金7萬5,000元。

05 (五)直興公司與被上訴人在102年6月19日簽立並公證丁租約，約
06 定被上訴人承租直興公司所有000號共計4戶店面及其建築基
07 地，租賃期限自102年7月1日起至109年12月31日止，每月租
08 金2萬元。000號共4戶店面，為附圖所示編號A建物。

09 (六)直興公司與○○公司於102年6月19日簽訂並公證子租約，約
10 定將契約附件一所示土地及廠房出租予○○公司，租期至10
11 2年7月1日至109年12月31日，每月租金13萬元（自107年7月
12 1日起調為14萬元）。

13 (七)被上訴人與○○公司於102年6月28日簽訂丑租約，約定由被
14 上訴人將000、000號所擁有之C至F新廠房及設備（如契約書
15 附件一）出租予○○公司，租期至102年7月1日109年12月31
16 日，每月租金12萬元（自102年7月1日至103年6月30日同意
17 減免為每月9萬元）。（見本院卷一第131、155、310頁）

18 (八)兩造間先位聲明部分業已判決確定（見本院卷一第309頁-310
19 頁）。

20 (九)子租約及丑租約均已於109年12月31日租期屆滿。

21 (十)系爭土地之各地號其各年度申報地價及公告現值如本院卷二
22 第247至248頁（105至111年）附表及第319至321頁附表所示
23 （請求期間102/7/1至109/12/31及此期後按月），C至F廠房
24 占用系爭土地面積如下：

25 【340-1（1069）】 $6+9=15\text{m}^2$

26 【341（1079）】 $398+152+1=551\text{m}^2$

27 【340-4（1112）】 $35+16+105+179=335\text{m}^2$

28 【341-28（1122）】 183m^2

29 五、兩造爭執事項（見本院卷一第310頁）：

30 (一)上訴人依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人拆除C至F
31 新廠房，返還0000、0000土地予直興公司，返還0000、0000

01 土地予直達公司，是否有理由？

02 (二)上訴人依民法第179條規定，求為命被上訴人給付628萬4, 20
03 2元本息，給付直達公司415萬5, 798元本息，及自110年1月1
04 日起至返還上開土地之日止，每月給付直興公司7萬2, 232
05 元，給付直達公司4萬7, 768元，是否有理由？

06 (三)上訴人之不當得利請求權是否已罹於時效？

07 六、本院之判斷：

08 (一)上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除C至F新
09 廠房，返還0000、0000土地予直興公司，返還0000、0000土
10 地予直達公司，為有理由：

11 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
13 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按民法
14 第451條租賃期滿後默示更新為不定期限繼續契約之規定，
15 僅將原契約所定租賃期限變更為不定期限而已，至其他契約
16 內容則未變更，仍繼續有效。又承租人於租賃期限屆滿後，
17 仍為租賃物之使用收益，出租人未即表示反對之意思者，固
18 視為以不定期限繼續契約，然當事人非不得以合意終止該租
19 賃關係（最高法院110年度台上字第2437號判決意旨參
20 照）。另按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告
21 對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
22 有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被
23 告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
24 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第
25 1552號判決意旨參照）。依兩造不爭執事項(一)所示，0000、
26 0000土地為直興公司所有；0000、0000土地為直達公司所
27 有；又C至F新廠房係新建物，所有權歸屬被上訴人所有乙
28 情，雖經本件先位之訴判決確定在案，然被上訴人抗辯其所
29 有C至F新廠房就系爭土地之租賃關係為不定期限租地建屋，
30 且上訴人有默示同意之意思表示，該租地建屋契約已轉變成
31 租賃至房屋不堪使用為止之期限，伊係有權占有系爭土地等

語（見本院卷一第78至79頁），依上開說明，自應由被上訴人就其占有系爭土地之合法權源負舉證之責。

2.兩造間先後簽訂甲、乙、丙租約（兩造不爭執事項(二)至(四)所示），被上訴人本於該等租約而為營業，及委託訴外人勤發企業社僱工整建廠房等情，復為兩造所不爭執，顯見兩造原約定之租賃標的物，為A、B建物、C至F舊廠房及C至F新廠房所坐落系爭土地，上訴人於101年12月31日丙租約租期屆滿後，未反對被上訴人繼續使用C至F新廠房所坐落系爭土地，且收取102年1月至6月之租金25萬元，足認兩造就系爭土地已成立不定期限租賃關係，且依上說明，該不定期限租約應以丙租約原訂條件（租期除外）為權義內容。而兩造約定丙租約之租金為「每月7萬5,000元」，租賃標的物為000號全部、000號（其中保留右一樓上供直興公司使用）（見原審卷一第24頁）；102年6月19日簽訂之丁租約，則係由被上訴人以「每月2萬元」承租「000號共計4戶店面及其建築基地」為租賃條件（見原審卷一第29頁背面），此000號共4戶店面則為A建物（見不爭執事項(五)），可見丁租約與丙租約就租金、標的物等契約必要之點，均有不同之約定。縱上開不定期限租約之標的物與丙租約相同，至簽訂丁租約前之近半年期間，雙方同意租金為25萬元，然丁租約之租賃標的物既小於丙租約及上開不定期限租約，且租金顯低於丙租約，或該不定期限租約期間支付租金25萬元所換算者，可知在丁租約簽訂後，雙方已不再依丙租約或上開不定期限租約履行，被上訴人既僅依丁租約承租A建物並按月給付2萬元租金，自應認上開曾因丙租約而成立之不定期限租約，嗣已因丁租約之簽訂而終止，且被上訴人承租標的僅有A建物，不再包括系爭土地，此由下列所述○○公司以子租約承租C至F新廠房及坐落土地，亦可證明。

3.又依丙租約之標題載明：「房（店）屋租賃契約書」，且第1條約定承租標的及使用範圍為000、000號全部，其中000號右一樓上供直興公司使用，如直興公司不使用時歸被上訴人

01 使用)；第2條約定租賃期限自101年1月1日至101年12月31
02 日；第3條則約定每月租金7萬5,000元；第4條第4項約定被
03 上訴人不得損害原有建築，且於交還房(店)屋，並應負回
04 復原狀等情(見原審卷一第23至26頁)，堪認丙租約為房屋
05 租賃契約，以房租為收取名目，未涉及土地租賃面積，且被
06 上訴人未以地租名義繳納租金，在文義已經明確之情形下，
07 自無另行逸脫文義解釋，逕自認定兩造另成立租地建屋契約
08 之必要。況C至F新廠房既於94年間興建完成，被上訴人迄未
09 辦理第一次保存登記乙情，倘兩造間確成立租地建屋契約之
10 合意，參酌子租約之協議書約定：「…二、甲方(即○○公
11 司)為擴展業務，需於上項大雅區○○○段340之4號之土地
12 上，增建作為倉庫等用途之房屋一座，乙方(即直興公司)
13 同意之。惟甲方應於第一項所載租約租期屆滿時(租期於10
14 9年12月31日屆滿)，或租賃契約經終止時，將全部租賃標
15 的包括所有增、改建房屋，以現狀無條件交還由乙方點收。
16 甲方不得拖延且不得向乙方請求任何之補償或費用。甲方如
17 逾期不交還房屋時應逕受強制執行。三、上述增建房屋興建
18 完成時，應由乙方以乙方之名義向稅務局申報房屋稅籍及使
19 用情形，其每年應繳納之房屋稅及地價稅，均由乙方負責繳
20 納。但甲方應每月給付乙方新臺幣伍仟元作為補償。…」之
21 內容(見原審卷一第34頁)，兩造應於簽訂丙租約之際，白
22 紙黑字約定兩造間租地建屋之相關權利義務，卻未見租地建
23 屋之相關基地面積及租金等租賃必要之點，暨增、改建C至F
24 新廠房之所有權歸屬等事項，有所約定。本院顯無從以兩造
25 間有不定期租賃關係存在，即得推論兩造間另有租地建屋
26 之合意。被上訴人抗辯不定期租賃關係兼有租地建屋契約
27 之性質云云，自不足採。

28 4.另比對丙租約及丁租約第1至3條約定(見原審卷一第29頁背
29 面)，丁租約之承租標的及使用範圍為000號共計4戶店面及
30 其建築基地，租賃期限自102年7月1日至109年12月31日，每
31 月租金為2萬元，且於其他特約事項約定：「1.本件租賃契

約（店面部分）之存在，係以甲方（即上訴人）與○○公司間租賃契約（廠房部分）之存在為必要條件。如後者之租約終止時，本件租賃應同時終止，乙方（即被上訴人）應及時搬離，按現狀交還房屋。2. 乙方介紹○○公司承租甲方之廠房…該租金減免之數額，全部均應由乙方負擔。3. 乙方於租賃器滿時，或租賃契約終止時，如不即時歸還房屋，甲方得請求乙方給付違約金…壹仟萬元。…」等語（見原審卷一第31頁），可見丙租約與丁租約就租金、標的物等契約必要之點，均有不同之約定；且上訴人復自102年7月1日起至109年12月31日，將系爭土地出租予○○公司占有使用，並於子租約第12.3條約定：「甲方（即直興公司）無法交付租賃標的物供乙方（即○○公司）使用，乙方得終止本契約。如因可歸責於甲方之事由，致使本項前段情形發生者，乙方得向該違約之甲方請求懲罰性違約金新臺幣三千萬元整。」等語（見原審卷一第37頁），被上訴人復介紹○○公司向上訴人承租，倘兩造間就該不定期限租賃關係未合意終止，上訴人豈能交付系爭土地供○○公司使用？且上訴人一旦違約，該懲罰性違約金高達3,000萬元，遠超過被上訴人依丙租約所約定期間及○○公司租金數額，應給付上訴人租金總額，兩造實無從繼續成立不定期限租賃關係之可能。是上訴人因與○○公司簽訂子租約，將系爭土地出租予○○公司使用，且為被上訴人所明知，上訴人自無任何舉動或其他特別情事，足推有讓該不定期限租賃關係之效力繼續之意。

5. 另所有權人未行使權利之原因不一而足，其原因或因權利意識欠缺或法律誤解，抑或基於不願對簿公堂或單純隱忍未發之思慮等因素，實均有可能，上訴人對被上訴人多年未行使拆屋還地之請求權利，非當然即認為被上訴人係有權占有，是被上訴人上開所辯，委不足採。

6. 從而，依民法第450條第2項前段規定：「未定期限者，各當事人得隨時終止契約。」，兩造間該不定期限租賃關係因丁租約之訂立而終止。本件已無不定期限租約相關規定之適

01 用，至為灼然，自不得逕以兩造與○○公司議約過程，上訴
02 人未否認被上訴人有權出租C至F新廠房予○○公司，而謂兩
03 造間仍有不定期租賃契約繼續存在之事實。是該不定期
04 租賃關係既已消滅，被上訴人所有C至F新廠房繼續占有系爭
05 土地，即成為無權占有，上訴人依民法第767條第1項規定，
06 請求被上訴人拆除C至F新廠房，返還0000、0000土地予直興
07 公司，返還0000、0000土地予直達公司，當屬有據。

08 (二)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付直興公司25
09 萬8,801元本息，給付直達公司238,893元，及自110年1月1
10 日起至返還上開土地日止，按月給付直興公司1萬0,400元，
11 給付直達公司9,600元，為有理由；逾此部分，則無理由：

12 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
13 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
14 9條、第181條但書分別定有明文。又按無權占用他人之物，
15 屬「非給付型之不當得利」中「權益侵害之不當得利」，受
16 益人侵害取得本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受
17 損害，其欠缺債權、物權或其他使用收益之正當依據（無法
18 律上原因），即構成不當得利（最高法院108年度台上字第1
19 84號判決意旨參照）。易言之，於權益侵害之不當得利，不
20 以他方實際上受有損害為必要，蓋不當得利制度非在填補損
21 害，而是在返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，凡侵害
22 歸屬他人的權益而受利益者，欠缺正當性，即當然致他人受
23 損害，應成立不當得利。查，本件直興公司與○○公司所簽
24 訂子租約固包括系爭土地，為兩造所不爭執（見本院卷二第
25 245頁），然該事實雖足認直興公司將系爭土地直接交付予
26 ○○公司使用，致使其依約就系爭土地之使用、收益及處
27 分受有限制，惟仍不得逕謂被上訴人所有C至F新廠房無權占
28 有系爭土地，未致所有權人即上訴人受有損害。被上訴人抗
29 辯上訴人已將系爭土地出租且收取相關租金，並無使用權益
30 未歸屬而受有損害情形，伊不構成不當得利云云，自不足
31 採。上訴人依民法第179條前段規定，請求被上訴人返還其

01 所有之C至F新廠房占用系爭土地相當於租金之不當得利，應
02 予准許。

03 2.另按租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條準用同法
04 第97條規定，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之
05 10為限。而土地法第97條所稱「城市地方」係指已依法令公
06 布實施都市計畫之地方而言，同法第105條所稱之「基地」
07 應泛指一切供建築使用之土地而言（內政部67年9月15日台
08 內地字第000000號函釋參照）。且若城市地方供營業之土
09 地，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，其租金自不
10 受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭
11 會議決議、95年度台上字第138號判決意旨參照）。再按土
12 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌土地
13 之位置、工商業繁榮之程度與鄰地租金之比較外，並須審酌
14 占用人利用土地之經濟價值及所受利益，以為決定（最高法
15 院68年台上字第3071號判決先例、110年度台上字第2498號
16 判決意旨參照）。經查：

17 (1)依系爭土地之土地登記第一類謄本（所有權個人全部）所
18 示（見原審卷二第25至31頁），使用分區為特定農業區，
19 使用地類別為丁種建築用地，足認系爭土地為特定農業區
20 內可供工業設施之建築用地。又系爭土地上建物之門牌號
21 碼為大雅區○○路4段000號、000號，並先後由被上訴人
22 及○○公司承租做為廠房營業之用，足認系爭土地毗鄰大
23 雅區主要幹道，交通便捷，商業交易經濟活動尚堪符合製
24 造產業之需求。系爭土地既遭被上訴人建築C至F新廠房出
25 租予○○公司做為廠房營業使用，獲有商業上之特殊利
26 益，自非一般租地建屋供住宅使用可比，其租金不應受土
27 地法第97條之限制，先予敘明。

28 (2)又依前揭兩造不爭執事項(十)所示，兩造不爭執系爭土地之
29 各地號其各年度申報地價及公告現值如本院卷二第247至2
30 48頁（105至111年）附表及第319至321頁附表所示（請求
31 期間102/7/1至109/12/31及此期後按月）（見原審卷一第

14頁正反頁、第47至50頁、卷二第23頁之表格、本院卷二第233至239、319至321、421頁），則依被上訴人所提出附表2所示每年度及每月相當於租金之金額（見本院卷二第323至327頁），自102年1月起至111年1月止，每月租金之總額分別為4,907元（計算式：2,500元+64元+1,502元+841元=4,907元）至5,644元（計算式：2,867元+72元+1,733元+972元=5,644元），則相較前開丁、子、丑租約之每月租金2萬元、13萬元（107年7月1日起調整為14萬元）、12萬元（自102年7月1日至103年6月30日減免為9萬元），可見系爭土地之地租租金不菲，自難以土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，被上訴人辯稱應以C至F新廠房占用系爭土地之面積，乘以申報地價之總額年息4%計算本件不當得利範圍一節云云，尚難完全逕採。另因丑租約之承租標的物為C至F新廠房及相關設備，不包括C至F新廠房所占用系爭土地之範圍，自無從逕自加以援引，上訴人主張應以丑租約所約定租金12萬元為據云云，自不足採。

(3)上訴人主張C至F新廠房為其所有，業據本件先位之訴判決上訴人敗訴確定，而應認屬被上訴人所有，且被上訴人無從以丙租約或其不定期租約主張就C至F新廠房占用系爭土地為有權占用，並因此致生不當得利，有如前述，惟兩造嗣以子、丑租約所約定租期自102年7月1日至109年12月31日，由上訴人將包括C至F新廠房及系爭土地出租予○○公司占有使用，並向○○公司每月收取13至14萬元租金，則本院審酌不當得利制度之目的非在填補損害，而係在返還其依權益歸屬不應取得之利益，上訴人於上開期間既同意○○公司租用C至F新廠房所坐落之基地，而○○公司復承租被上訴人所有C至F新廠房及廠房設備以營利，足認被上訴人因C至F新廠房物理上占用系爭土地所受不當得利，實屬甚微，故此段期間應以被上訴人抗辯之不當得利金額給付上訴人，較為公允。是依本院卷二第325至327頁由被上

訴人所計算之附表2「相當於租金金額之每年」加總，並以起訴（自102年7月1日起至107年6月30日止）及追加（自107年7月1日起至109年12月31日止）加以區分，則按直興公司及直達公司，按遭占用面積之比例分別為52%、48%（見最高法院卷第201至202頁），分別計算金額如下：

①起訴請求期間（自102年7月1日起至107年6月30日止），總金額共計為32萬1,208元（元以下四捨五入，計算式如下：【29,996元+768元+18,023元+10,087元】÷2+【29,996元+768元+18,023元+10,087元】×3+【40,245元+1,008元+24,066元+13,579元】+【36,807元+912元+22,244元+12,539元】÷2=32萬1,208元），其中直興公司、直達公司各16萬7,028元、15萬4,180元（計算式：321,208×52%=167,028，321,208-167,028=154,180）。

②追加請求期間（自107年7月1日起至109年12月31日止），總金額共計為17萬6,486元（元以下四捨五入，計算式如下：【36,807元+912元+22,244元+12,539元】÷2+【36,807元+912元+22,244元+12,539元】+【34,404元+864元+20,797元+11,668元】=17萬6,486元），其中給付直興公司、直達公司各9萬1,773元、8萬4,713元（計算式：176,486×52%=91,773，176,486-91,773=84,713）；另上訴人所提出112年10月18日民事綜合言詞辯論狀繕本送達翌日為112年10月19日，業經被上訴人自承在卷（見本院卷二第419頁），是給付直興公司、直達公司各9萬1,773元、8萬4,713元，均自110年10月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(4)另子租約及丑租約均已於109年12月31日租期屆滿（見兩造不爭執事項(九)所示），則自110年1月1日起之不當得利數額，本院審酌系爭土地110至111年之申報地價約為1,44

0元至1,594元、公告地價約為1,800元至1,992元、公告現
值約為13,400元至15,208元，以C至F新廠房占用系爭土地
面積1084m²計算（見不爭執事項(十)），申報地價額約156
萬0960元至172萬7896元、公告地價額約195萬1200元至21
5萬9328元、公告現值總值約1452萬5600元至1648萬5472
元（最低與最高價額相差約10.5倍）；109年○○公司以
子、丑租約租用C至F建物及土地暨廠房設備每月共23萬元
（14萬元+9萬元），被上訴人所有C至F新廠房占用系爭土
地比例為28%（1084m²÷3853.73m²【系爭土地之面積總計3
853.73m²（1,741.99m²+316.01m²+25.57m²+1770.16m²
=3853.73m²）】，小數點第三位以下四捨五入），而C至
F新廠房及廠房設備屬被上訴人所有，由○○公司承租以
營利而言，租金中此部分占比應較高，故再扣除此部分租
金，及參以前揭系爭土地週邊環境等情，認上訴人所有系
爭土地遭被上訴人所有C至F新廠房占用所受相當於租金之
不當得利之損害，以每月2萬元為適當，則直興公司及直
達公司，自110年1月1日起按月得請求相當於租金之不當
得利應分別為1萬0,400元（計算式：20,000元×52%=10,
400元）、9,600元（計算式：20,000元×48%=9,600元）
以此作為被上訴人無權占有系爭土地所得利益之計算基
礎，始屬適當。

(5)綜上，自102年7月1日起至107年6月30日止，合計60個
月，直興公司及直達公司得請求給付相當於租金之不當得
利應分別為16萬7,028元、15萬4,180元；自107年7月1日
起至109年12月31日止，直興公司及直達公司得追加請求
相當於租金之不當得利應分別為9萬1,773元、8萬4,713
元，及均自112年10月20日起算法定遲延利息；自110年1
月1日起至返還系爭土地日止，直興公司及直達公司每月
得請求相當於租金之不當得利應分別為1萬0,400元、9,60
0元，核屬有據。逾此部分，即屬無據。

(三)被上訴人抗辯上訴人之不當得利請求權已罹於時效，為無理

01 由：

02 1.按租金請求權因5年間不行使而消滅，為民法第126條所明
03 定；又無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受
04 損害時，如該他人返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之
05 期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當
06 得利之法則，請求返還（最高法院65年度第5次民庭庭推總
07 會議決議，98年度台上字第2496號、97年度台上字第1790號
08 判決要旨參照）。

09 2.查上訴人既係請求被上訴人返還其所有C至F新廠房無權占用
10 系爭土地所獲得之不當得利，自屬不當得利，而上訴人之不
11 當得利返還請求權，自應適用5年消滅時效之規定。次查，
12 被上訴人所有系爭C至F新廠房自102年7月1日即無權占用系
13 爭土地，上訴人自斯時起始有請求被上訴人返還相當於租金
14 之不當得利，且上訴人係於106年11月14日即向原審起訴請
15 求，有原法院之收件章可資為憑（見原審卷一第4頁），揆
16 諸前揭說明，上訴人此項不當得利請求權尚未罹於時效。則
17 上訴人依上開法律規定及說明，除已於原審及本院前審一部
18 請求被上訴人返還自102年7月1日起至107年6月30日止，及
19 自107年7月1日起至109年6月30日之部分，與自109年7月1日
20 起至返還土地之日止等部分之不當得利外，再於本院請求被
21 上訴人返還已受領之其餘不當得利，應予准許。

22 七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人
23 應將C至F新廠房拆除，將0000、0000土地返還直興公司、將
24 0000、0000土地返還直達公司，並依民法第179條規定，請
25 求被上訴人給付直興公司16萬7,028元，給付直達公司15萬
26 4,180元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理
27 由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴
28 之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
29 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三項
30 所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴
31 之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨

01 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
02 此部分之上訴，爰由本院諭知如主文第四項所示。另上訴人
03 於本院前審及本院審理時，追加請求被上訴人應分別再給付
04 直興公司9萬1,773元、直達公司8萬4,713元，及均自112年1
05 0月20日起算法定遲延利息，暨請求自110年1月1日起至返還
06 系爭土地日止，給付直興公司及直達公司每月相當於租金之
07 不當得利分別為1萬0,400元、9,600元等部分，均為有理由
08 由，應予准許，逾此所為請求，則無理由，均應駁回，爰分
09 別諭知如主文第五、六項所示，並依聲請為附條件之准、免
10 假執行之宣告。至於前開上訴人追加之訴請求無理由部分，
11 應予駁回之；其依追加之訴其餘請求無理由部分，既經駁
12 回，該部分假執行之聲請亦失所附麗，不應准許。

13 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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，併此敘明。

16 九、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴均為一部有理由、
17 一部無理由，爰判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日
19 民事第四庭 審判長法官 黃綵君
20 法官 李佳芳
21 法官 郭玄義

22 正本係照原本作成。

23 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書
24 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上
25 訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

26 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
27 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
28 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
29 書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、
30 擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

31 書記官 廖家莉

01 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日

02 【附表一】兩造簽訂之租約：

03

租約 /出處	簽約日期	租賃標的物	租期	月租金（新台幣）	備 註
原證2(下稱 甲租約) (原審卷一 第17至19頁 背面)	94.2.16	前台中縣○○鄉○○ 路0段000號全部、00 0號(保留右上1樓上 供直興公司使用)	94.2.16 至 101.2.15	10萬元	出租人為上訴人。 經上訴人於96.8.20 終止租約。 ◎即原判決「A租 約」(原判決第15 頁)
原證4(下稱 乙租約) (原審卷一 第21至22頁 背面)	97.1.1	同段000號	97.1.1 至 9 7.12.31	7萬元	出租人僅記載直興公 司 ◎即原判決「B租 約」(原判決第15 頁)
原證5(下稱 丙租約) (原審卷一 第23至26頁 背面)	101.1.1	同段000號全部、000 號(保留右上1樓上 供直興公司使用)	101.1.1 至 101.12.31	7萬5000元	出租人為上訴人 ◎即原判決「C租 約」(原判決第15 頁)
原證6(下稱 丁租約) (原審卷一 第 27 至 32 頁)	102.6.19	同段000號共計4戶店 面及建築基地	102.7.1 至 109.12.31	2萬元	出租人僅記載直興公 司 ◎即原判決「乙租 約」(原判決第15 頁)

04 【附表二】兩造分別與○○公司簽訂之租約：

05

租約/出處	簽約日期	租賃標的物	租期	月租金/新台幣	備 註
原證7(下 稱子租約) (原審卷一 第 33 至 39 頁)	102.6.19	契約附件一所示土地 及廠房	自 102.4.1 起 至 109.1 2.31止	13萬元(107.7. 1起調整為14萬 元)	出租人僅記載直興公 司。 ◎即原判決「甲租 約」(原判決第16 頁)
原證8(下 稱丑租約) (原審卷一 第40至42頁 背面)	102.6.28	同段000、000號所有 廠房及設備(如契約 書附件一)	自 102.7.1 起 至 109.1 2.31止	12萬元(102.7. 1至103.6.30同 意減免為9萬 元)	出租人為被上訴人 ◎即原判決「丙租 約」(原判決第16 頁)