

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第453號

上訴人 台灣楓康超市股份有限公司

法定代理人 顏子芳

訴訟代理人 林錦隆律師

複代理人 周美瑩律師

被上訴人 深耕實業股份有限公司

法定代理人 魏姣娜

訴訟代理人 張鴻仁

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國112年6月26日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2415號第一審判決提起上訴，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣117萬元，及自民國111年9月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國00年0月間訂立租約（下稱系爭租約），由伊承租被上訴人向訴外人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）標租坐落臺中市○○區○○段000○○000地號（以下逕以地號稱之）如附圖編號B1所示部分、面積約1,500坪土地（下稱系爭土地），並於其上興建地上物（下稱系爭建物），租期自94年4月1日起至104年3月21日止，租金為每坪每月新臺幣（下同）320元，伊已依約給付押租金

117萬元（下稱系爭押租金）給被上訴人。嗣系爭租約屆期消滅，伊依約拆除系爭地上物，並通知被上訴人點交系爭土地及返還系爭押租金未果，故依系爭租約第5條約定，請求被上訴人返還系爭押租金本息等語。

二、被上訴人則以：系爭租約到期後，上訴人仍繼續使用系爭土地，應給付相當於租金之不當得利，詎上訴人自104年11月起至109年5月止尚短付共計520萬7,848元，自109年6月起至111年8月5日止則短付共計889萬4,471元。另伊為上訴人代墊109年7月至111年7月之房屋稅83萬3,132元（下稱系爭房屋稅），伊得依不當得利規定請求上訴人給付，故上訴人主張無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人提起上訴並聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人117萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院的判斷：

（一）上訴人請求被上訴人返還系爭押租金應屬有據：

1.被上訴人向台糖公司承租533、534地號土地，租期自96年3月9日起至103年3月8日止，雙方於96年7月19日簽訂基地租賃契約書，並於同年月29日辦理公證。上訴人則向被上訴人承租系爭土地，租金為每坪320元，兩造並於94年3月簽訂系爭租約，租賃期間自94年4月1日起至104年3月21日止，惟如台糖公司租約屆期不再續租予被上訴人，則系爭租約於103年3月8日屆期。上訴人已依約給付系爭押租金給被上訴人。上訴人依約以被上訴人為起造人，自行出資於系爭土地上興建系爭地上物使用等情，為兩造所不爭執（見本院卷第127頁之不爭執事項1、2.），自堪信為真正。

2.依系爭租約第5條約定，上訴人於租約終止後，只需付清租金、處理地上物（自行處理或交給被上訴人）、給付水電瓦斯費後，被上訴人即應返還系爭押租金（見原審卷第15至17頁）。查上訴人主張兩造租約於103年3月8日業已屆期，為被上訴人所不爭執（見本院卷第113頁），亦堪

信為真正。又兩造不爭執系爭租約屆滿後已無續租之合意，上訴人已繳清全部水、電、瓦斯費。上訴人已自行拆除系爭地上物，並通知被上訴人會同台糖公司點交等情（見不爭執事項3.至5.），則上訴人依系爭租約第5條約定，請求被上訴人返還系爭押租金，即屬有據。

- 3.當事人就其主張之爭點，經依第1項第3款或前項為協議者，應受其拘束。但經兩造同意變更，或因不可歸責於當事人之事由或依其他情形協議顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第270條之1第3項定有明文。查兩造間就系爭租約屆期後是否仍有以不定期限繼續原有租約本有爭執，嗣經協議簡化爭點為「(1)上訴人是否積欠被上訴人租金520萬7,848元、不當得利889萬4,471元及代墊之系爭房屋稅？(2)被上訴人得否以上訴人積欠前述款項為由，拒絕返還系爭押租金？」兩造並同意不再提出其他爭點（見本院卷第128頁），嗣被上訴人當庭表明不再主張兩造間有租賃關係，兩造復同意將原爭點1.修正為「上訴人是否積欠被上訴人相當於租金之不當得利520萬7,848元、889萬4,771元、代墊房屋稅83萬3,132元」（見同卷第227、359頁），根據上述說明，兩造均應受上開協議拘束。從而被上訴人於言詞辯論期日持上訴人出具之免扣繳憑單改稱兩造間存有不定期租賃關係云云（見同卷第359至360頁），即為法所不許。

(二)被上訴人主張代墊系爭房屋稅而拒絕返還系爭押租金，並無理由：

- 1.上訴人雖未繳納109年7月至111年7月之房屋稅、滯納金（見本院卷第132至133頁），惟被上訴人自承實際並未墊付（見同卷第359頁），則其主張為上訴人代墊系爭房屋稅即非事實，自無從以此拒絕返還系爭押租金。
- 2.系爭租約第6條第1項雖約定房屋稅由上訴人負擔，然系爭租約已於103年3月8日屆期終止而消滅，業如前述，被上訴人自不得本於系爭租約請求被上訴人給付終止後始生之系爭房屋稅，更不得以此為由拒絕返還系爭押租金。

(三)被上訴人主張上訴人積欠相當於租金之不當得利520萬7,848元、不當得利889萬4,771元，亦屬無據：

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲得相當於租金之利益，且應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準。

2.經查，上訴人主張系爭地上物為上訴人出資興建，僅借用被上訴人名義而為登記，為被上訴人所不爭執（見原審卷第48頁），台糖公司與被上訴人間租約及系爭租約既均屆期而消滅，系爭地上物即失其坐落於系爭土地上之正當權源，而屬無權占有，上訴人即受有相當於租金之不當得利。惟被上訴人並非系爭土地所有權人，顯無從主張系爭土地遭上訴人占有所生之不當得利，故被上訴人主張上訴人自104年12月1日起至109年5月31日之不當得利520萬7,848元，自109年6月1日起至111年8月5日止所生之不當得利889萬4,771元，均屬無據。又被上訴人經原法院以103年度重訴字第223號判決命應自108年8月1日起至交還533、534地號土地之日止，按日給付台糖公司12萬0,172元（見本院卷第179至208頁），然被上訴人自承已對台糖公司所為強制執行提起債務人異議之訴尚未審結（見同卷第331頁），是被上訴人尚未給付不當得利給台糖公司，且台糖公司更未向被上訴人請求108年7月31日以前之不當得利，則被上訴人以此為由拒絕返還系爭押租金，亦無理由。

3.被上訴人主張因上訴人於系爭租約終止後未依約選擇如何處理，故系爭地上物已屬其所有，上訴人占用系爭地上物營業而受有不當得利云云，然系爭租約第5條約定係賦予上訴人於租約終止時有權選擇自行處理或將地上物全權交由被上訴人處理，並保有地上物內所有貨品之取捨權，並無明文規定上訴人未於一定時期為選擇時，系爭地上物所有權即歸屬被上訴人。遑論，依被上訴人以111年6月28日函檢附之建物拆除協議書所載，被上訴人自承系爭地上物係上訴人所有，僅借用其名義登記，應由上訴人負責拆除

（見原審卷第51至56頁），嗣上訴人於111年10月17日執行完畢後，被上訴人於112年11月27日發函要求上訴人完成拆除及清運廢棄物（見本院卷第285頁），顯見於系爭租約屆期終止逾8年後，被上訴人仍係主張系爭地上物為上訴人所有，應由上訴人負責拆除，自難謂被上訴人有何取得系爭地上物所有權之情。系爭地上物既係上訴人借名登記於被上訴人名下，上訴人對之使用收益自非無法律上原因，被上訴人主張應就此負擔不當得利云云，亦無可採。

(四)被上訴人主張因上訴人遲延拆除且拆除未完全清運，致台糖公司自行僱工處理，並自被上訴人給付之履約保證金533萬9,607元扣抵等情，雖提出台糖公司112年11月24日函為證（見本院卷第283頁），此為上訴人所否認，被上訴人並未證明上開函文所指部分應由上訴人負責，則此部分主張亦屬無據。

(五)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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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5%，分為民法第233條第1項及第203條所明揭。準此，上訴人請求被上訴人自起訴狀繕本送達翌日即111年9月3日起（見不爭執事項7.），按年息5%計付遲延利息，核無不合。

五、結論：

綜上所述，上訴人依系爭契約第5條約定，請求被上訴人給付117萬元，及自111年9月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，故由本院廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 6 日

民事第二庭

審判長	法官	謝說容
法官	法官	杭起鶴
法官	法官	施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 洪鴻權

中 華 民 國 113 年 3 月 6 日