

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第87號

上訴人 財團法人臺灣省苗栗縣私立大成高級中學

法定代理人 李綜文

訴訟代理人 賴思達律師

賴揚名律師

蔡譯智律師

被上訴人 祭祀公業黃信義嘗

法定代理人 黃文明

訴訟代理人 林裕家律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國114年2月21日臺灣苗栗地方法院114年度重訴字第16號第一審判決提起上訴，本院於114年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣308萬6,704元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔51%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊所有如附表一所示7筆土地(下稱系爭土地)，前經兩造於民國109年11月4日簽訂租賃契約書(下稱系爭租約)，租賃期限自110年1月1日至114年12月31日止，租金以當年土地公告地價總額之千分之55.2計算，上訴人應於每年11月20日給付。詎上訴人未按期給付如附表一所計算之111、112年之租金各新臺幣(下同)315萬7,432元(就各年

01 租金逾越315萬7,432元部分，捨棄不主張），伊自得依約請  
02 求上訴人給付。爰依系爭租約第3項之約定，求為命上訴人  
03 給付631萬4,864元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
04 止，按法定利率計算之遲延利息之判決。

05 二、上訴人則以：關於111年及112年所積欠之租金，上訴人曾於  
06 113年3月11日各給付20萬元，自應扣除。另被上訴人有溢收  
07 104年至110年之租金，上訴人得依不當得利之規定，請求被  
08 上訴人返還，並以之與本件被上訴人之請求為抵銷等語，資  
09 為抗辯。

10 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，並上  
11 訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行  
12 之聲明均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

13 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3  
14 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

15 (一)不爭執事項：

16 1.兩造於附表二所示時間，就系爭土地簽訂租賃契約，由上  
17 訴人向被上訴人承租系爭土地，租賃期間及租金之計算方  
18 式，如附表二所載(見本院卷第97-103頁)。

19 2.被上訴人曾於113年3月5日寄發存證信函催告上訴人給付1  
20 11、112年租金(見原審卷第31-34頁)。被上訴人主張上  
21 訴人積欠之租金數額，如附表一所示。

22 3.教育部於114年3月10日宣布：上訴人前根據「私立高級中  
23 等以上學校退場條例」第6條第1項，列為專案輔導學校，  
24 因已過2年改善期限，未能在改善期內達標，依同條例第1  
25 3條第1項規定，決定於114學年度(即114年9月起)停止該  
26 校所有招生，並於同學年度結束時停辦。

27 4.系爭土地自104年起至110年止之課稅地價總額，詳如附表  
28 三所載。

29 5.被上訴人104年至110年實際向上訴人收取之租金如下：

30 104年度：2,439,465元

31 105年度：3,229,127元

01 106年度：3,229,127元

02 107年度：3,229,127元

03 108年度：3,229,127元

04 109年度：3,157,432元

05 110年度：3,229,127元

06 6.上訴人法定代理人李綜文於113年3月11日匯款2筆款項，  
07 各20萬元予被上訴人，李綜文於匯款申請回條附言記載  
08 「大成高中111年租金」、「大成高中112年租金」（見本  
09 院卷第177頁）。

10 7.被上訴人於112年7月25日與全興工程股份有限公司（下稱  
11 全興公司）簽訂土地買賣契約書，以4億2,000萬元將系爭  
12 土地出售於全興公司。

13 8.被上訴人於112年7月27日委託陳又嘉地政士寄發存證信  
14 函，通知上訴人其已將系爭土地出售他人，請依土地法第  
15 104條規定行使優先購買權。上訴人於112年7月28日收受  
16 後，於同年8月3日以存證信函通知被上訴人及陳又嘉，依  
17 土地法第104條規定行使優先購買權。

18 9.上訴人於113年1月16日委託李平勳律師寄發律師函與被上  
19 訴人及陳又嘉，表示前已以存證信函行使優先購買權，並  
20 請被上訴人於10日內檢送與全興公司間之買賣契約與伊，  
21 並依約履行。被上訴人、陳又嘉分別於同年月18日、17日  
22 收受。

23 10.被上訴人於113年3月5日委託陳又嘉寄發存證信函，催告  
24 上訴人應於文到5日內繳納111、112年之土地租金（見原審  
25 卷第31頁）。嗣再寄發存證信函，以上訴人欠繳111、112  
26 年之租金為由，終止系爭租約。上訴人均有收受。

27 11.上訴人以系爭土地承租人之身分，主張對系爭土地有優先  
28 承買權，對被上訴人提起確認優先承買權存在之訴訟，日  
29 前經原法院以113年度重訴字第83號，判決上訴人敗訴，  
30 尚未確定（目前繫屬於本院114年度重上字第141號事件審  
31 理中）。

01 (二)本件爭點：

02 1.被上訴人得否依租賃契約書第3條規定，請求上訴人給付1  
03 11、112年度之租金？金額若干？

04 2.被上訴人是否溢收104年至110年止之租金？金額若干？

05 五、得心證之理由：

06 (一)上訴人於二審始提出已支付部分租金，及主張以溢繳之租金  
07 抵銷本件之請求等抗辯，並未違反民事訴訟法第447條第1項  
08 前段之規定：

09 1.按當事人於第二審程序中，除有民事訴訟法第447條第1項  
10 但書所列情形外，原則上固不得提出新攻擊防禦方法。惟  
11 如不許其提出顯失公平者，仍應許當事人提出，此觀同法  
12 第447條第1項但書第6款規定即明。蓋審判所追求者，為  
13 公平正義之實現，如依個案具體情事，不准許當事人提出  
14 新攻擊或防禦方法，顯失公平者，應例外准許提出，以兼  
15 顧其訴訟權益，並維實質公平(最高法院105年度台上字第  
16 823號裁判參照)。

17 2.本件上訴人於第一審係經該審依民事訴訟法第385條第1項  
18 規定為一造辯論判決，且於一次期日即辯論終結，上訴人  
19 並未到場作何答辯，迨至二審始到庭抗辯，自不能認為其  
20 於二審所提出之抗辯，為新的攻擊防禦方法。且參酌其所  
21 抗辯之事由，包括是否已給付一部分租金，及主張就溢繳  
22 之租金為抵銷等事實，顯已就民事訴訟法第477條第1項但  
23 書第6款所定「如不許其提出顯失公平」之情形為釋明，  
24 可認其於第二審提出之攻擊方法，並不違反該條款之規定  
25 (最高法院101年度台上字第1840號裁判亦同此見解)。

26 3.基上，本件上訴人於二審始提出已給付部分租金，及以溢  
27 繳之租金作為抵銷之抗辯，並未違反民事訴訟法第447條  
28 第1項前段之規定。合先敘明。

29 (二)被上訴人請求上訴人給付111、112年之租金為有理由，但金  
30 額應扣除上訴人已支付的40萬元：

31 1.兩造對於111、112年間，雙方就系爭土地成立租賃契約之

事實並不爭執。上訴人雖於112年8月3日以承租人身分行使優先承買權，惟按民法第426條之2及土地法第104條所定之「基地承租人之優先承買權（優先購買權）」，係基於各該法律之規定，對「基地出賣人」而生「先買特權（先買權）」之形成權，此項優先承買權對出賣人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即得請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約（最高法院99年度台上字第1699號判決參照）。故本件即使上訴人行使優先承買權合於規定，亦僅取得請求被上訴人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約之權利。茲雙方迄今未簽署買賣契約，系爭土地亦未移轉登記予上訴人，則雙方就系爭土地之111、112年之租賃契約關係仍然存在，應可認定。

2.又被上訴人雖曾於113年3月5日後，以上訴人欠租達二期為由終止系爭租約，但本件被上訴人請求的是111、112年的租金，自不受租約事後是否終止之影響。

3.被上訴人另主張，李綜文於113年3月11日各匯款20萬元予被上訴人，雖載明係繳納111、112年之租金，惟匯款人並非承租人，且匯款單上所為註記，係匯款人單方所為，伊無從知悉，故系爭2筆匯款，不生給付租金之效力等語。惟按法人之行為，原則上由其代表人代表為之，李綜文既為上訴人之法定代理人，自可代表上訴人為給付租金之行為。另依被上訴人之存摺內頁影本記載，上開2筆匯款已明確標註「匯款人戶李綜文」（見本院卷第239頁），被上訴人當可明瞭2筆匯款之來源。此外，上訴人於回復被上訴人以存證信函終止租約時，亦明確告知，曾匯款2筆20萬元之租金（見本院卷第245頁）。基上，上訴人以李綜文名義所匯款之40萬元，應生清償租金之效力。

4.按上訴人應於每年11月20日給付當年度之租金，系爭契約第3條第2項定有明文。則被上訴人依系爭契約之約定，請求上訴人給付附表一所計算之租金，經扣除40萬元後，合

計591萬4,864元【計算式： $(3,157,432 \times 2) - 400,000 = 5,914,864$ 】，為有理由，逾此部分之請求，即屬無據。

(三)被上訴人有溢收104至109年之租金，但沒有溢收110年之租金，上訴人主張依不當得利之規定，請求被上訴人返還，並以之與本件被上訴人之請求為抵銷，為有理由：

1.關於104年至109年之租金部分：

依租賃契約書之約定，此期間之租金應以租用土地面積之全年「課稅地價總額」之千分之52.5計算，此為兩造所不爭執。惟被上訴人之租金繳納通知單所檢附之租金計算表（見本院卷第123、127、131、137、141、149頁），均係以「公告地價總額」千分之52.5計算，與契約之約定不符。而系爭土地104年至109年之「課稅地價總額」詳如附表三所示，為兩造所不爭執，據此計算各年度應繳租金數額則如附表四編號1至6「應收租金」欄所示。茲以上訴人實收租金扣減後，各年度溢繳之租金則詳如附表四編號1至6「溢收租金」欄所載，合計溢收之租金為2,828,160元【計算式： $361,262 + 471,143 + 471,143 + 471,143 + 471,143 + 582,386 = 2,828,160$ 】。

2.關於110年之租金部分：

依系爭租約之約定，此年度之租金改依「公告地價總額」千分之55.2計算（見原審卷第27頁）。而系爭土地110年之公告地價，詳如附表三之1所載，有公告土地現值及公告地價查詢資料在卷可參（見原審卷第87頁、本院卷第105-115頁），以各筆土地之面積（詳原審卷第19-25頁土地登記謄本）計算，系爭土地110年度之公告地價總額應為6,121萬8,480元（詳如附表三之1所示），則110年度應繳租金應為337萬9,260元（詳如附表四編號7所示），而上訴人實際僅繳納322萬9,127元，故被上訴人並無溢收租金之情事。

3.被上訴人固主張，伊歷年來均係以公告地價計算租金，於租金繳納通知單背面均檢附詳細之計算表，上訴人均無異議，足見兩造在租賃契約書中所約定之「課稅地價總

價」，實指「公告地價總額」云云。惟查，課稅地價與公告地價並不相同，此為被上訴人所明知，否則，被上訴人不至於在110年之租約，將計算租金之標準，由「課稅地價總額」，更改為「公告地價總額」。被上訴人主張兩造在110年以前，關於租金之計算方式，係約定按「公告地價總額」計算，應無可採。

4.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，民法第179條定有明文。被上訴人既有溢收104年至109年之租金合計282萬8,160元，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還，應屬有據。

5.又二人互負債務，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，民法第334條第1項前段定有明文。承前所述，上訴人對被上訴人有負有591萬4,864元之租金債務；被上訴人對上訴人負有282萬8,160元之不當得利債務，且種類相同，並均屆清償期，故上訴人主張以之與被上訴人之請求為抵銷，自屬可採。茲經抵銷後，被上訴人本件可請求之租金數額應為308萬6,704元【計算式：5,914,864－2,828,160＝3,086,704】。

(三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，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；再應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條各規定明確。查被上訴人對上訴人111年、112年之租金請求權，已分別於111年11月20日、112年11月20日屆期，且起訴狀繕本已於114年2月3日送達上訴人，此有送達證書在卷可查（見原審卷第59頁），揆諸上揭規定，被上訴人僅請求自起訴狀繕本送達翌日即114年2月4日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第3條之規定，請求上訴人

給付308萬6,704元，及自114年2月4日起至清償日止，按年  
息5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請  
求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部  
分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決  
此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判  
如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗  
訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分  
不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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  
據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如  
主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

民事第七庭 審判長法 官 陳得利

法 官 廖欣儀

法 官 高英賓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2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 孫銘宏

中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

附表一：(金額部分之單位為新臺幣元)

|        |                  |                           |                           |              |              |             |
|--------|------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|--------------|-------------|
| 編<br>號 | 苗栗縣○○市<br>0地段地號) | 登記面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 租用面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 111年<br>112年 | 被上訴人<br>計算之公 | 地價總和<br>(C) |
|--------|------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|--------------|-------------|

(續上頁)

|                                                |           |           | (A)       | 公告地價<br>(元/㎡) | 告地價<br>(B) | (C=A×B)       |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|------------|---------------|
| 1                                              | ○○段0000地號 | 4,232.09  | 4,071     | 3,400         | 3,400      | 13,841,400    |
| 2                                              | ○○段0000地號 | 5710.54   | 4,351.82  | 510           | 500        | 2,175,910     |
| 3                                              | ○○段000地號  | 47.83     | 47.83     | 3,700         | 3,700      | 176,971       |
| 4                                              | ○○段000地號  | 10,752.74 | 10,752.74 | 3,418         | 3,413      | 36,699,101.62 |
| 5                                              | ○○段000地號  | 303.86    | 303.86    | 3,700         | 3,700      | 1,124,282     |
| 6                                              | ○○段000地號  | 776.42    | 776.42    | 3,700         | 3,700      | 2,872,754     |
| 7                                              | ○○段000地號  | 83.63     | 83.63     | 3,700         | 3,700      | 309,431       |
| 合 計                                            |           |           |           |               |            | 57,199,849.62 |
| 每年租金數額(地價總和千分之55.2=3,157,431.699024,小數點以下4捨5入) |           |           |           |               |            | 3,157,432     |

附表二：

| 編號 | 租賃期間                | 約定之租金計算方式                  | 備註 |
|----|---------------------|----------------------------|----|
| 1  | 102.01.01~104.12.31 | 以租用土地面積之全年課稅地價總額之千分之52.5計算 |    |
| 2  | 105.01.01~107.12.31 | 同上                         |    |
| 3  | 106.01.01~109.12.31 | 同上                         |    |
| 4  | 110.01.01~114.12.31 | 以租用土地面積之當年公告地價總額之千分之55.2計算 |    |

附表三(單位：新台幣元)：系爭土地之課稅地價總額

| 年度  | ○○段<br>0000地號 | ○○段<br>0000地號 | ○○段<br>000地號 | ○○段<br>000地號 | ○○段<br>000地號 | ○○段<br>000地號 | ○○段<br>000地號 | 合 計        |
|-----|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 104 | 9,479,881     | 3,305,655     | 107,139      | 24,086,137   | 680,646      | 1,739,180    | 187,331      | 39,585,969 |
| 105 | 12,526,986    | 4,591,188     | 141,576      | 31,828,110   | 899,425      | 2,298,203    | 247,544      | 52,533,032 |
| 106 | 12,526,986    | 4,591,188     | 141,576      | 31,828,110   | 899,425      | 2,298,203    | 247,544      | 52,533,032 |
| 107 | 12,526,986    | 4,591,188     | 141,576      | 31,828,110   | 899,425      | 2,298,203    | 247,544      | 52,533,032 |
| 108 | 12,526,986    | 4,591,188     | 141,576      | 31,828,110   | 899,425      | 2,298,203    | 247,544      | 52,533,032 |
| 109 | 11,511,284    | 4,591,188     | 141,576      | 29,359,281   | 899,425      | 2,298,203    | 247,544      | 49,048,501 |
| 110 | 11,511,284    | 4,591,188     | 141,576      | 29,359,281   | 899,425      | 2,298,203    | 247,544      | 49,048,501 |

附表三之1：系爭土地110年之公告地價總額(新臺幣元)

| 編號 | 土地地號<br>(苗栗市頭份市) | 公告地價(A)<br>(每平方公尺/元) | 面積(B)<br>(平方公尺) | 公告地價總額<br>(元以4捨5入) |
|----|------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
|----|------------------|----------------------|-----------------|--------------------|

(續上頁)

01

|   |           |       |           | (A)×(B)    |
|---|-----------|-------|-----------|------------|
| 1 | ○○段0000地號 | 3,400 | 4,232.09  | 14,389,106 |
| 2 | ○○段0000地號 | 500   | 11,477.97 | 5,738,985  |
| 3 | ○○段000地號  | 3,700 | 47.83     | 176,971    |
| 4 | ○○段000地號  | 3,413 | 10,725.74 | 36,606,951 |
| 5 | ○○段000地號  | 3,700 | 303.86    | 1,124,282  |
| 6 | ○○段000地號  | 3,700 | 776.42    | 2,872,754  |
| 7 | ○○段000地號  | 3,700 | 83.63     | 309,431    |
|   | 合 計       |       |           | 61,218,480 |

02  
03

附表四：被上訴人104年至110年溢收之租金數額

| 編號 | 年度  | 應收租金                                   | 實收租金      | 溢收租金       |
|----|-----|----------------------------------------|-----------|------------|
| 1  | 104 | $39,585,969 \times 0.0525 = 2,078,263$ | 2,439,465 | +361,202   |
| 2  | 105 | $52,533,032 \times 0.0525 = 2,757,984$ | 3,229,127 | +471,143   |
| 3  | 106 | $52,533,032 \times 0.0525 = 2,757,984$ | 3,229,127 | +471,143   |
| 4  | 107 | $52,533,032 \times 0.0525 = 2,757,984$ | 3,229,127 | +471,143   |
| 5  | 108 | $52,533,032 \times 0.0525 = 2,757,984$ | 3,229,127 | +471,143   |
| 6  | 109 | $49,048,501 \times 0.0525 = 2,575,046$ | 3,157,432 | +582,386   |
|    |     | 合 計                                    |           | +2,828,160 |
| 7  | 110 | $61,218,480 \times 0.0552 = 3,379,260$ | 3,229,127 | 無溢收租金      |