

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2078號

原告 黃耀賢

訴訟代理人 林祐任律師

被告 森詮實業股份有限公司

法定代理人 黃芳義

訴訟代理人 黃宣靜

王瀚誼律師

莊曜隸律師

魏韻儒律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰壹拾貳萬柒仟貳佰貳拾柒元，及其中新臺幣壹佰捌拾伍萬參仟陸佰元自民國一百一十三年一月一日起至清償日止，其中新臺幣壹佰貳拾柒萬參仟陸佰貳拾柒元自民國一百一十三年九月三日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰零伍萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴聲明：被告應將門牌號碼臺南市○里區○○路000號及398號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓原告（見調解卷第15頁）。嗣原告撤回請求被告騰空遷讓系爭房屋並追加聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）3,127,227元，及其中1,853,600元自民國113年1月1日、其中1,273,627元自113年9月3日起，均至清償日止，按年利率5%計算之利息；(二)願

01 供擔保請准宣告假執行（見本院卷第67頁、第373頁、第405
02 頁）。原告所為訴之撤回及變更，核與民事訴訟法第255條
03 第1項第2款及第262條規定相符，合先敘明。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：其與父親黃佳雄曾共同將坐落臺南市佳里區西安
06 段154、155、156、157、158、159、160、161、162地號土
07 地（下稱系爭土地）及系爭房屋出租被告；嗣被告違法將系
08 爭房屋作為工廠使用而遭行政機關裁罰，雖因被告公司為原
09 告家族企業及行政法規修正而得申請免繼續裁罰，惟仍需另
10 覓其他廠房合法經營；為使被告有緩衝時間，原告與黃佳雄
11 於107年12月18日與被告訂立房屋暨土地租賃契約，租賃期
12 間自108年1月1日起至108年12月31日止（下稱108年租
13 約）；然被告於108年租期屆滿前仍未覓得合適廠房，兩造
14 合意暫依108年租約條件，由被告以1年1租方式繼續承租系
15 爭土地及系爭房屋；嗣兩造於110年12月13日再就系爭土地
16 及房屋訂立租賃契約，租賃期限自111年1月1日起至111年12
17 月31日止（下稱111年租約）；詎被告於111年租期限屆滿前
18 未續訂租約，亦無跡象將工廠遷出，原告遂寄發存證信函通
19 知被告，兩造間租約至111年12月31日屆滿終止，並請求被
20 告於112年1月1日交還系爭房屋、回復原狀及賠償遲延交還
21 所生損害；縱被告逕自將租金提存，仍不成立不定期租賃契
22 約；原告為此依111年租約第4條第3項、第4項、第6條第1
23 項、第2項約定或民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲
24 明：(一)被告應給付原告3,127,227元，及其中1,853,600元自
25 113年1月1日至清償日止，其中1,273,627元自113年9月3日
26 起至清償日止，均按年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准
27 宣告假執行。

28 二、被告則以：被告公司為兩造家族所經營企業，黃佳雄於109
29 年間死亡，被告公司現任董事長黃芳義為黃佳雄之弟；108
30 年租約簽訂後，雙方未再訂立任何書面合約，然被告持續繳
31 納租金並使用系爭房屋，原告均未曾反對，故兩造間應存在

01 不定期租賃；原告至111年11月間才發函要求續簽租約，112
02 年1月無故拒收租金，被告不得以才將租金依法提存；被告
03 否認兩造合意由被告以1年1租方式續租系爭土地及系爭房
04 屋，原告於存證信函曾自認兩造就系爭房屋成立不定期租賃
05 約；108年租約訂立前，系爭房屋已是供廠房使用狀態，原
06 告及黃佳雄明知此情，卻仍願意簽立租賃契約，可知雙方合
07 意將系爭房屋供被告作為廠房使用，被告依約使用系爭房
08 屋，並無違約；本件縱有違反法令使用狀態，亦係存在於租
09 賃契約成立之前，被告僅係依租賃現狀繼續使用，未再創造
10 任何違法態樣，當不適用土地法第100條第4款及第5款規
11 定；111年租約所蓋用公司印鑑本由原告持有保管，縱使假
12 設該印文為真正，仍難以此證明被告與原告更新租約，該租
13 約所蓋用小章亦非被告公司負責人所有，況如兩造間有111
14 年租約關係存在，原告起訴時即應以該租約為請求基礎，而
15 非於訴訟中才提出，故被告否認該租約形式上真正等語，資
16 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、本院得心證理由

18 (一)無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
19 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
20 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
21 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
22 者，應償還其價額；受領人於受領時，知無法律上之原因或
23 其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因
24 時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠
25 償；民法第179條、第181條、第182條第2項定有明文。以無
26 權占有為原因請求償還相當於租金之不當得利，如被告僅以
27 非無權占有為抗辯而未爭執其他要件事實，被告應就其抗辯
28 負舉證責任；如不能證明，則應認原告請求為有理由。所謂
29 依其利益之性質不能返還者，係指原物之用益（例如：利用
30 耕牛犁田而為受領人服勞務、占有土地而享有管理使用利益
31 等）；該價額計算應以其價額償還義務成立時客觀交易價值

01 定之（參照最高法院85年度台上字第2970號民事判決、105
02 年度台上字第32號民事判決）。

03 (二)原告與黃佳雄曾共同將系爭土地及系爭房屋出租被告；被告
04 違法將系爭房屋作為工廠使用而遭行政機關裁罰；原告與黃
05 佳雄於107年12月18日與被告續訂108年租約，租期自108年1
06 月1日起至108年12月31日止；嗣兩造合意仍依108年租約條
07 件由被告以1年1租方式繼續承租系爭土地及房屋等事實，有
08 臺南市政府107年12月11日府都管字第1071358729號函暨裁
09 處書、房屋暨土地租賃契約在卷可稽（見調解卷第19頁至第
10 21頁、第25頁至第26頁），參以原告稱本件係由被告以1年1
11 租方式續租系爭土地及系爭房屋，核與歷史情狀即被告前於
12 107年簽訂書面契約以1年1租方式續租系爭土地及房屋相
13 符，再參以若兩造後來就系爭土地及系爭房屋成立不定期租
14 賃契約，被告應無必要依循108年租約第3條約定預先開立支
15 票12張交付原告，但被告後來卻仍係依每月租金數額1次開
16 立12張支票支付租金（見本院卷第37頁至第19頁、第161頁
17 至第163頁），足可佐證原告所言非虛。被告復未提出其他
18 證據證明不定期租賃契約存在，本院尚難僅憑被告於108
19 年租約期限屆滿後仍繼續占有使用系爭土地及系爭房屋，率
20 認兩造視為以不定期限繼續契約。被告雖抗辯原告於存證信
21 函曾自認兩造就系爭房屋成立不定期限租約，惟觀原告所寄
22 發存證信函可知，原告實際上仍係主張兩造間租約為定期租
23 賃契約，僅係將其已知法律上攻擊方法盡可能提出，而非自
24 認兩造就系爭房屋成立不定期限租約（見調解卷第27頁至第
25 51頁），故被告此部分抗辯尚非可採。

26 (三)準此，兩造間於109年、110年、111年就系爭土地及系爭房
27 屋應分別有1年期租賃契約關係存在。其中111年租約於111
28 年12月31日屆滿後終止。原告於111年租約期限屆滿前已寄
29 發存證信函表明不再續租（見調解卷第37頁），縱被告以提
30 存方式繼續給付租金，仍未成立不定期限租賃契約，故被告
31 已失去繼續占有使用系爭房屋之法律上原因，卻繼續占有使

01 用系爭房屋至113年9月2日遷讓為止，自應將其受領時所得
02 利益附加利息，一併償還。

03 (四)縱原告所提111年租約紙本（見本院卷第33頁至第35頁）尚
04 無法確認形式上是否真實，惟租賃契約不以書面為要式，本
05 院綜合卷內相關事實及證據予以判斷後，既已足認兩造間就
06 系爭土地及系爭房屋於111年有1年期租賃契約存在，不論原
07 告所提111年租約紙本形式上是否真正，均不會影響此部分
08 事實認定結果，故應無依被告聲請送請鑑定及傳喚證人之必
09 要（見本院卷第135頁至第136頁）。被告雖為確認原告解約
10 是否合法而聲請函詢臺南市政府、臺南市稅捐稽徵處、臺南
11 市佳里地政事務所（見調解卷第75頁至第77頁），惟本院既
12 認兩造間111年租約係因期限屆滿而終止，非因原告解約而
13 終止，自亦無函詢必要，附此敘明。

14 (五)原告為系爭土地及系爭房屋所有權人，此有土地登記第一類
15 謄本及建物第一類登記謄本附卷可佐（參見哲宇不動產估價
16 師聯合事務所PR00000000號不動產估價報告書），足堪認
17 定。占用系爭房屋（含基地）租金利益價額如附表所示，乃
18 估價師針對系爭房屋進行產權、一般因素、區域因素、個別
19 因素、不動產市場現況及系爭房屋依最有效使用情況為專業
20 意見分析，採用比較法、建物成本法及積算法進行評估，最
21 後得出的鑑定結果，此有不動產估價報告書附件可憑，應為
22 可採。土地法第97條規定立法意旨，僅在於對租賃契約所定
23 租金數額加以規範，並非就無權占有他人房屋所受利益數額
24 加以規範，法院於認定無權占有人因不能返還占有而應償還
25 價額時，自不受土地法第97條規定之限制（參照臺灣高等法
26 院暨所屬法院113年法律座談會民事類提案第5號研討結
27 果），併予敘明。是以，原告請求被告附加利息償還如附表
28 所載價額，核與前揭法律規定相符，洵屬有據。

29 四、綜上，原告依不當得利之法律關係請求被告給付3,127,227
30 元，及其中1,853,600元自113年1月1日、其中1,273,627元
31 自113年9月3日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息，為有理由，應予准許。

02 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
03 之擔保金額，予以准許。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
06 敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

09 民事第四庭法官 陳谷鴻

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
11 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
12 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
14 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
15 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
16 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。