

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第221號

上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 劉起孝

訴訟代理人 黃裕中律師

被上訴人 嘉義市政府

法定代理人 黃敏惠

訴訟代理人 陳文彬律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國113年6月27日臺灣嘉義地方法院第一審判決(112年度訴字第485號)提起上訴，並為訴之追加，本院於113年11月26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之訴及該訴訟費用部分均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣266萬7218元，及其中新臺幣200萬0414元自民國112年8月8日起，其餘新臺幣66萬6804元自113年1月31日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

廢棄部分第一審及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、上訴人之法定代理人已由楊明州變更為劉起孝，有經濟部113年10月28日經人字第11308437540號函可稽(見本院卷第83頁)，其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審原依租賃契約書第6條約定及民法第179條規定為本件請求，嗣於本院追加依情事變更原則為請求，核屬訴之追加。惟請求之原因事實，均為被上訴人於租約期滿，使用

上訴人所有土地，如何給付不當得利一事，其基礎事實同一，依上開規定，其所為之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

(一)被上訴人向上訴人承租土地作為道路或排水設施使用，兩造於民國(下同)88至96年間，就上訴人所有如附表一所示之土地陸續成立租賃契約，並簽訂案號Z0000000000、Z0000000000、Z0000000000、Z0000000000、Z0000000000土地租賃契約書共6份（下稱170、200、210、270、280、290號租約），租約屆期後數度續約。然於租期陸續屆至後，被上訴人仍按原用途為繼續使用該土地，先前到期部分之租金或相當於租金之不當得利，已透過被上訴人匯款或強制執行等方式獲得清償。至於111年1月1日起至112年12月31日止相當於租金之不當得利，仍未獲清償。上訴人依租賃契約書第6條約定及民法第179條規定，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，即按占用當年度申報地價百分之六計算，共計新臺幣(下同)686萬6,962元本息。然原判決僅就280、290號租約之逾期不當得利金，按占用當年度申報地價百分之六計算，准上訴人之請求。就其餘170、200、210、270號租約(下合稱系爭170號等4份租約)之逾期不當得利金，則按各該租賃契約書第6條約定核計結果，均小於111、112年度申報地價6%計算總額，形同鼓勵被上訴人逾期違約，反可以較低租金使用土地，對上訴人顯失公平，有違誠信原則，因此，上訴人依民法第227之2條第1項情事變更，聲請法院增加給付或變更其他原有之效果，即按逾期當年度申報地價百分之六計算不當得利。

(二)聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該訴訟費用部分均廢棄。2.上廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人266萬7218元，其中200萬0414元自民國112年8月8日起，其餘66萬6804元自113年1月31日起，均至清償日止，

01 按年息百分之5計算之利息。(原判決判命被上訴人應給付
02 上訴人419萬9,744元,及其中314萬9,808元自112年8月8
03 日起至清償日止,其中104萬9,936元自113年1月31日起至
04 清償日止,均按年息百分之5計算之利息,駁回上訴人其
05 餘請求。上訴人就其敗訴部分上訴,被上訴人未上訴,是
06 本院僅審酌上訴人上訴部分)。

07 二、被上訴人則抗辯：上訴人主張系爭170號等4份租約使用10
08 302版本,按每日特定金額計算,其餘租約則使用10411版
09 本,按占用當年度申報地價百分之六計算。然上訴人不以
10 契約第6條所載定額計算不當得利之理由,僅係因其自身
11 之誤載,此乃可歸責於自己之事由,並無任何契約成立後
12 始發生之不可預料情事,致原有契約效果顯失公平之情
13 事,上訴人主張情事變更原則,實屬無據等語。並聲明：
14 上訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 (一)上訴人主張被上訴人向其承租土地作為道路或排水設施使
17 用,兩造於88至96年間就上訴人所有如附表一所示之土地
18 陸續成立租賃契約,並簽訂170、200、210、270、280、2
19 90號,共6份租約,租約屆期後數度續約,最後租賃期間
20 如附表一所示備註欄所示。其後,兩造並未另訂租約,被
21 上訴人亦未返還土地,仍繼續按原租約用途為租賃物之使
22 用等事實,為被上訴人所不爭執,並有租約6份及如附表
23 一所示之土地登記謄本附卷可稽,自可信為真實。

24 (二)按無法律上之原因而受利益,致他人受損害者,應返還其
25 利益,民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土
26 地,可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高
27 法院61年台上字第1695號原判例意旨參照)。經查：

28 1.系爭170號等4份租約於租期屆至後,被上訴人已無權占有
29 上訴人所有如附表一編號1-44所示之土地,依照上開說
30 明,被上訴人占有該土地,自屬無法律上之原因而獲得相
31 當於使用土地租金之不當利益,並致上訴人受有相同之損

01 害，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還所
02 受利益，於法有據。

03 2. 至於相當於租金之不當得利數額為何？則為兩造爭執之所
04 在，上訴人主張系爭170號等4份租約第6條，雖有定額之
05 約定，應依民法第227之2條之規定，增加給付，按逾期當
06 年度申報地價百分之六計算不當得利等語。經查：

07 (1) 契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
08 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
09 他原有之效果。前項規定，於非因契約所發生之債，準用
10 之。民法第227條之2定有明文。情事變更原則，適用於契
11 約之情形最多。惟非因契約所發生之債，例如無因管理，
12 不當得利等，遇情事變更時，亦宜準用（見同條第2項立法
13 理由）。又民法第272條之2第1項所規定之情事變更原則，
14 旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生
15 時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可
16 預見之損失。是法律關係發生後，為其基礎或環境，於法
17 律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當
18 初所得預料之劇變，如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平
19 者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量而為增減給付
20 或變更其他原有之效果。而是否發生非當初所得預料之劇
21 變，應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以
22 判斷（最高法院99年度台上字第1336號判決意旨參照）。
23 因情事變更為增加給付之判決，非全以物價變動為根據，
24 並應依客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損
25 失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際情形，以定
26 其增加給付之適當數額（最高法院66年台上字第2975號原
27 判例供參）。

28 (2) 系爭系爭170號等4份租約第6條均約定：本契約租期屆
29 滿，如未經雙方書面同意續約，而乙方（即被上訴人）租賃
30 物之使用時，其中170號租約約定每日按1,391元給付；20
31 0號租約約定每日按486元給付；210號租約約定每日按486

元給付；270號租約約定每日按45元給付（見原審卷一第246頁-279頁）。而上開契約係分別於104年5月22日至105年1月30日間訂立，詳附表一備註欄所載，參以系爭土地地價逐年調漲，此觀附表一原訂約申報地價、原訂約租金、111年申報地價、本次請求不當得利等欄所載金額、及土地登記謄本（見原審卷一第37-93頁）自明。再者，系爭170號等4份租約，其租金均係按當期申報地價百分之六計算，依系爭170號等4份租約第6條約定定額計算不當得利之結果，均小於111、112年度申報地價6%計算總額，形同鼓勵被上訴人逾期違約，反可以較低租金使用土地，對上訴人顯失公平，有違誠信原則。再由上訴人另案請求被上訴人給付系爭170號等4份租約，110年1月1日至110年12月31日相當租金之不當得利，依該租約第6條定額約款計算，低於按當期申報地價百分之六計算者，則按當期申報地價百分之六計算，被上訴人亦未爭執，上訴人獲勝訴判決確定，有原法院111年度訴字第252號民事判決可參（置外附卷）。本院審酌104、105年間迄今，申報地價，已因周邊環境、工商繁榮之程度、基地之經濟價值等，而有變更，非當時所得預料，而不當得利之計算標準，依原約定定額計算，反低於約定之租金，顯失公平者，是上訴人依民法第227條之2第2項準用第1項規定，請求調整按當期申報地價百分之六計算，應屬合理。

(3)基上，上訴人請求111年1月1日起至112年12月31日止（共2年），被上訴人無權占用系爭170號等4份租約土地，相當租金之不當得利，依附表二「上訴人主張1年之不當得利金額」欄所示，上訴人請求2年之不當得利，共442萬5058元本息，應屬有據，而應准許。

四、綜上所述，上訴人依民法第179條、第227條之2之規定，請求被上訴人給付無權占用系爭170號等4份租約土地，自111年1月1日起至112年12月31日止（共2年）之相當租金之不當得利，共442萬5058元，及其中331萬8794元自起訴狀繕本送達

翌日即112年8月8日（見原審卷一第101頁）起至清償日止，其餘110萬6264元自民事準備書(三)狀繕本送達翌日即113年1月31日（見原審卷二第23頁，原起訴請求1年6個月計之不當得利，其後再擴張請求6個月）起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。原審就上開應准部分，僅判命被上訴人給付175萬7840元本息，就其餘應准許之266萬7218元，及其中200萬0414元自112年8月8日起，66萬6804元自113年1月31日起，均至清償日止，均按年息百分之5計算之利息部分，為上訴人敗訴判決，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，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示之。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
民事第二庭 審判長法 官 吳上康

法 官 余玟慧

法 官 李素靖

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

上訴人不得上訴。

書記官 李鎧安

03 【附註】

04 民事訴訟法第466條之1：

05 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
06 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。07 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
08 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
09 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 民事訴訟法第466條之2第1項：

11 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
12 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。13 附表一（單位：元/新臺幣）
14

編號	土地	承租面積 (m ²) (A)	申報地價 (元/m ²) (B)	上訴人主張之1 年不當得利金額 【計算式：(A)× (B)×6%】	依土地租賃契約 書約定計算之1 年不當得利金額	備註
1	嘉義市○○段000地號土地	533.71	1,280	40,989元	依第6條約定， 每日按1,391元 給付，則1年為5 07,715元（計算 式：1,391×365 =507,715）。	1. 案號 Z000000000 土地租賃契約書 （見原審卷一第2 73至279頁）。訂 約日105年1月1日 2. 最後租期為105年 1月1日至109年12 月31日。
2	嘉義市○○段000地號土地	1,749.84	1,040	109,190元		
3	嘉義市○○段000地號土地	141.78	1,040	8,847元		
4	嘉義市○○段000地號土地	259.24	1,040	16,177元		
5	嘉義市○○段000地號土地	25.81	1,040	1,611元		
6	嘉義市○○段000地號土地	37.62	1,040	2,347元		
7	嘉義市○○段000地號土地	1,624.92	1,040	101,395元		
8	嘉義市○○段000地號土地	77.44	1,040	4,832元		
9	嘉義市○○段000地號土地	705.50	1,040	4,4023元		
10	嘉義市○○段0000地號土地	273.36	1,440	23,618元		
11	嘉義市○○段0000地號土地	1,475.47	1,040	92,069元		
12	嘉義市○○段0000地號土地	1,522.43	1,040	95,000元		
	小 計	8,427.12		540,098元	507,715元	上訴金額：3萬2383 元
13	嘉義市○○段0000地號土地	497.34	1,197	35,719元	依第6條約定， 每日按486元給 付，則1年為17 7,390元（計算 式：486×365=1 77,390）。	1. 案號 Z000000000 土地租賃契約書 （見原審卷一第2 61至265頁）。訂 約日105年1月1日 2. 最後租期為105年 1月1日至109年12 月31日。
14	嘉義市○○段0000地號土地	623.93	1,040	38,933元		
15	嘉義市○○段0000地號土地	334.21	1,040	20,855元		
16	嘉義市○○段0000地號土地	479.72	1,040	29,935元		
17	嘉義市○○段0000地號土地	799.85	1,190	57,109元		
	小 計	2,735.05		182,551元	177,390元	上訴金額：5161元
18	嘉義市○○段000地號土地	1,637	1,107.2	108,749元	依第6條約定，	1. 案號 Z000000000

(續上頁)

01

19	嘉義市○○段000地號土地	3,457	1,040	215,717元	每日按486元給付，則1年為177,390元（計算式：486×365=177,390）。	土地租賃契約書（見原審卷一第251至259頁）。訂約日105年1月30日 2.最後租期為105年1月1日至109年12月31日。 3.編號25、26土地原係同一筆地號，於112年10月8日因分割增加編號26土地。
20	嘉義市○○段000地號土地	2,188	1,040	136,531元		
21	嘉義市○○段000地號土地	3,527	800	169,296元		
22	嘉義市○○段000地號土地	1,816	800	87,168元		
23	嘉義市○○段000地號土地	390	800	18,720元		
24	嘉義市○○段000地號土地	526	800	25,248元		
25	嘉義市○○段00地號土地	4,773.76	800	229,140元		
26	嘉義市○○段00○0地號土地	1,047.65	800	50,287元		
27	嘉義市○○段000地號土地	172.23	720	7,440元		
28	嘉義市○○段000○0地號土地	113.31	720	4,895元		
29	嘉義市○○段000○0地號土地	8.42	720	364元		
30	嘉義市○○段000地號土地	216.16	720	9,338元		
31	嘉義市○○段000○0地號土地	11.05	720	477元		
32	嘉義市○○段000○0地號土地	8.96	720	387元		
33	嘉義市○○段000地號土地	1,009.08	720	43,592元		
34	嘉義市○○段000○0地號土地	318.69	720	13,767元		
35	嘉義市○○段000地號土地	26.42	702	1,113元		
36	嘉義市○○段0000地號土地	172	1,200	12,384元		
37	嘉義市○○段0000地號土地	1,739	1,200	125,208元		
38	嘉義市○○段0000地號土地	1,590	1,200	114,480元		
39	嘉義市○○段0000地號土地	180	1,440	15,552元		
40	嘉義市○○段0000○0地號土地	143	9,680	83,054元		
	小計	25,070.73		1,472,907元	177,390元	上訴金額：129萬5517元
41	嘉義市○○○段00○00地號土地（僅承租一部分）	2	5,039	605元	依第6條約定，每日按45元給付，則1年為16,425元（計算式：45×365=16,425）。	1.案號Z000000000土地租賃契約書（見原審卷一第245至250頁）。訂約日104年5月22日 2.最後租期為104年1月1日至108年12月31日。
42	嘉義市○○○段00○00地號土地（僅承租一部分）	45	4,960	13,392元		
43	嘉義市○○○段00○00地號土地（僅承租一部分）	5	4,960	1,488元		
44	嘉義市○○○段00○00地號土地（僅承租一部分）	5	4,960	1,488元		
	小計	57		16,973元	16,425元	上訴金額：548元
45	嘉義市○○○段00地號土地（僅承租一部分）	787.57	1,360	64,266元	依第6條約定，每日按第4條租金計算方式即按當期申報地價6%給付，則1年為146,773元。	1.案號Z000000000土地租賃契約書（見本院卷一第237至244頁）。 2.最後租期為106年1月1日至110年12月31日。
46	嘉義市○○○段000○0地號土地（僅承租一部分）	636	800	30,528元		
47	嘉義市○○段000○00地號土地（僅承租一部分）	148	1,360	12,077元		
48	嘉義市○○段000地號土地（僅承租一部分）	370	1,360	30,192元		
49	嘉義市○○段000地號土地（僅承租一部分）	119	1,360	9,710元		
	小計	2,060.57		146,773元	146,773元	
50	嘉義市○○段000○0地號土地	2,047.73	1,280	157,266元	依第6條約定，每日按第4條租金計算方式即按當期申報地價6%給付，則1年為1,074,179元。	1.案號Z000000000土地租賃契約書（見本院卷一第229至235頁）。 2.最後租期為106年1月1日至110年12月31日。
51	嘉義市○○段000地號土地	4,553.10	1,280	349,678元		
52	嘉義市○○段000地號土地	1,813.29	1,584	172,335元		
53	嘉義市○○段000地號土地（僅承租一部分）	1,152.29	1,280	88,496元		
54	嘉義市○○段000地號土地	779.66	1,280	59,878元		

(續上頁)

01

55	嘉義市○○段000地號土地	3,209.97	1,280	246,526元		
	小計	13,556.04		1,074,179元	1,074,179元	
	合計	51,906.51		3,433,481元	2,099,872元	
				111年1月1日起至112年12月31日止不當得利金額為6,866,962元(計算式:3,433,481×2=6,866,962)。	111年1月1日起至112年12月31日止不當得利金額為4,199,744元(計算式:2,099,872×2=4,199,744)。	

02

附表二：

03

編號	土地【嘉義市】	承租面積(m ²)(A)	申報地價(元/m ²)(B)	上訴人主張1年之不當得利 【計算:(A)×(B)×6%】	原判決結果	上訴金額
1	○○段000地號	533.71	1280	4萬0989元	1391×365=50萬7715元	
2	○○段000地號	1749.84	1040	10萬9190元		
3	○○段000地號	141.78	1040	8847元		
4	○○段000地號	259.24	1040	1萬6177元		
5	○○段000地號	25.81	1040	1611元		
6	○○段000地號	37.62	1040	2347元		
7	○○段000地號	1624.92	1040	10萬1395元		
8	○○段000地號	77.44	1040	4832元		
9	○○段000地號	705.50	1040	4萬4023元		
10	○○段0000地號	273.36	1440	2萬3618元		
11	○○段0000地號	1475.47	1040	9萬2069元		
12	○○段0000地號	1522.43	1040	9萬5000元		
(編號1-12):12筆小計		8427.12		54萬0098元	50萬7715元	◎案號Z000000000 →當期申報地價6%: 54萬0098元, 上訴金額:3萬2383元
13	○○段0000地號	497.34	1197	3萬5719元	486×365=17萬7390元	
14	○○段0000地號	623.93	1040	3萬8933元		
15	○○段0000地號	334.21	1040	2萬0855元		
16	○○段0000地號	479.72	1040	2萬9935元		
17	○○段0000地號	799.85	1190	5萬7109元		
(編號13-17):5筆小計		2735.05		18萬2551元	17萬7390元	◎案號Z000000000 →當期申報地價6%: 18萬2551元。 上訴金額:5161元
18	○○段000地號	1637	1107.2	10萬8749元	486×365=17萬7390元	
19	○○段000地號	3457	1040	21萬5717元		
20	○○段000地號	2188	1040	13萬6531元		
21	○○段000地號	3527	800	16萬9296元		
22	○○段000地號	1816	800	8萬7168元		
23	○○段000地號	390	800	1萬8720元		
24	○○段000地號	526	800	2萬5248元		
25	○○段00地號	4773.76	800	2萬29140元		

(續上頁)

01

26	○○段00-0地號	1047.65	800	5萬0287元		
27	○○段000地號	172.23	720	7440元		
28	○○段000-0地號	113.31	720	4895元		
29	○○段000-0地號	8.42	720	364元		
30	○○段000地號	216.16	720	9338元		
31	○○段000-0地號	11.05	720	477元		
32	○○段000-0地號	8.96	720	387元		
33	○○段000地號	1009.	720	4萬3592元		
34	○○段000-0地號	318.69	720	1萬3767元		
35	○○段000地號	26.42	720	1113元		
36	○○段0000地號	172	1200	1萬2384元		
37	○○段0000地號	1739	1200	12萬5208元		
38	○○段0000地號	1590	1200	11萬4480元		
39	○○段0000地號	180	1440	1萬5552元		
40	○○段0000-0地號	143	9680	8萬3054元		
(編號18-40)：23筆小計		25070.73		147萬2907元	17萬7390元	◎案號Z000000000 →當期申報地價6%： 147萬2907元。 上訴金額：129萬5517元
41	○○○段00-00地號(僅承租一部分)	2	5039	605元	45×365=1萬6425元	
42	○○○段00-00地號(僅承租一部分)	45	4960	1萬3392元		
43	○○○段00-00地號(僅承租一部分)	5	4960	1488元		
44	○○○段00-00地號(僅承租一部分)	5	4960	1488元		
		57		1萬6973元	1萬6425元	◎案號Z000000000 →當期申報地價6%： 1萬6973元。 上訴金額：548元
【編號1-44】：合計		36343.91		1年：221萬2529元	1年：87萬8920	差額(即上訴金額) 1年：133萬3609元
				111.01.01-112.12.31： =442萬5058元 (計算式：221萬2529元×2 =442萬5058元) ①331萬8794元：起息日1 12.08.08 ②110萬6264元：起息日1 13.01.31	2年：175萬7840元 ①131萬8380元：起 息日112.08.08 ②43萬9460元：起 息日113.01.31	★2年：266萬7218元 上訴：(編號1-44) 再給付266萬7218元 ①200萬0414元：起 息日112.08.08 ②66萬6804元：起 息日113.01.31