

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3452號

原告 天駿汽車有限公司

法定代理人 廖雪卿

訴訟代理人 陳致宇律師

被告 張錦榮

張美珍

張秀梅

上一人

法定代理人 張翊豪

共同

訴訟代理人 謝秉原律師

上列當事人間請求返還溢領租金事件，本院於民國109年7月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

原告起訴請求被告張錦榮、張美珍、張秀梅各給付新臺幣
（下同）42萬4,000元，及均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，並表明係依民法第179條規
定為請求（見本院臺北簡易庭108年度北簡字第5635號卷＜
下稱北簡卷＞第7、11、41頁）。嗣原告先後於民國108年12
月5日、109年5月18日追加民法第227條第1項、第2項、第43
5條第1項為請求權基礎（見108年度訴字第3452號卷＜下稱
本院卷＞第113、480頁），應屬訴訟標的之追加，且前後請
求之主要爭點共同，所請求利益之主張在社會生活上可認為
同一，訴訟及證據資料並得予以援用，核其請求之基礎事實
同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：

03 (一)原告自77年起持續向被告承租臺北市中山區大佳段二小段81
04 0、810之1、810之2、810之3等地號土地中面積570坪部分土
05 地（下稱系爭土地）作為經營汽車保養業務之工作場所，每
06 2年續約1次，最後一次係於105年7月20日簽立土地租賃契約
07 書（下稱系爭租約），租金為每月20萬元。原告本以為雙方
08 已合作30餘年，租期屆滿後勢必再行續約，詎料被告卻於10
09 7年7月19日租約期滿之前夕方表示不再續約，經原告調閱系
10 爭土地登記謄本，方知系爭土地之53%、面積約300坪之土地
11 （下稱300坪土地）業於106年7月25日經交通部民用航空局
12 （下稱民航局）與被告協議價購，並於107年1月4日完成移
13 轉登記予民航局，依民法第425條規定，系爭租約就300坪土
14 地部分應移轉於原告與民航局間，被告無權收取該部分土地
15 之租金，按每月租金20萬元之53%計算，被告每月溢領租金1
16 0萬6,000元，應屬不當得利，原告自得依民法第179條請求
17 被告給付自106年8月起至107年7月止之12個月期間共計127
18 萬2,000元，即被告3人各應返還42萬4,000元予原告。又因3
19 00坪土地遭協議價購，系爭土地一部滅失，原告亦得依民法
20 第435條第1項請求減少租金後，再依同法第179條規定請求
21 被告3人返還溢領之42萬4,000元租金。

22 (二)縱認系爭租約猶存在兩造間，因原告向被告承租系爭土地長
23 達30餘年，被告明知原告經營修車廠，需要相當搬遷時間，
24 若不再續約，應負有提前通知原告之義務，否則有悖於誠信
25 原則，惟被告卻遲至107年7月19日左右始告知不再續約，未
26 給予合理之搬遷時間，致原告僅能將價值不斐之地上物作廢
27 拆除，不及搬移至他處，受有重大損害，而原告所有地上物
28 之53%補償金為872萬5,994元，剩餘47%地上物之價值為773
29 萬8,146元，即屬原告所受損害，原告自得依民法第227條第
30 1項、第2項規定，一部請求被告3人各賠償42萬4,000元。

31 (三)爰依民法第179條、第435條第1項、第227條第1項、第2項規

01 定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告3人應各給付原告42
02 萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
03 息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：被告於系爭租約期滿前，本得基於契約關係收取
05 租金，此與被告是否為系爭土地所有權人無涉，故被告並非
06 無法律上原因而受利益。縱認300坪土地雖經民航局於106年
07 7月25日協議價購，並於107年1月4日完成移轉登記後，系爭
08 租約就300坪土地部分即隨同移轉於原告與民航局間，然被
09 告或民航局並未於107年7月20日租期屆滿前通知原告300坪
10 土地業經讓與之情，債權讓與對原告不生效力，原告給付租
11 金予被告，即生清償效力，未受任何損害，自無不當得利可
12 言。況民航局已預留107年8月1日至同年9月30日為地上物自
13 行拆遷期，並於107年11月15日方實際點交，顯見原告就系
14 爭土地之使用、收益未曾因協議價購遭受妨害，原告應自行
15 承擔不再續約之風險，被告並無不完全給付，亦不生租賃物
16 一部滅失而應減少租金之問題等語，資為抗辯。並聲明：(一)
17 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
18 保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執之事項：

20 原告於105年7月20日與被告簽訂系爭租約，承租系爭土地經
21 營汽車保養業務，租期自105年7月20日起至107年7月19日
22 止，租金為每月20萬元，兩造於租期屆滿後並未續約。又系
23 爭土地當中之300坪土地於106年7月25日經民航局協議價
24 購，並於107年1月4日完成移轉登記予民航局等情，有系爭
25 租約、系爭土地登記謄本、土地所有權買賣移轉契約書等件
26 在卷可稽（見北簡卷第21至32頁，本院卷第256、257、27
27 0、271、311至312、326至336頁），並為兩造所不爭執，自
28 堪信為真實。

29 四、本院之判斷：

30 原告主張：被告收取自106年8月起至107年7月止之租金，構
31 成不當得利，且被告未提前通知不再續約致原告受有損害，

01 構成不完全給付等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本
02 件應審究者為：(一)被告收取上開期間之租金，是否構成不
03 當得利？(二)被告未提前通知原告不再續約，是否構成不完
04 全給付？

05 (一)被告收取自106年8月起至107年7月止之租金，不構成不當得
06 利：

07 1. 原告固主張系爭土地中之300坪土地業於106年7月25日經民
08 航局與被告協議價購取得所有權，該部分租約已依民法第42
09 5條規定移轉於原告與民航局間，故被告無權收取自106年8
10 月起至107年7月止之租金，且租賃物有一部滅失之情形，原
11 告得請求減少租金云云。

12 2. 自106年8月起至107年1月3日止之租金部分：

13 經查，系爭土地中之300坪土地雖於106年7月25日經民航局
14 協議價購，惟按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪
15 失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有
16 明文。又協議價購係買賣雙方意思合致之私法行為，即協議
17 價購之土地係經需用土地人與土地所有權人雙方合意價購並
18 會同申辦移轉登記，與因「徵收」而取得土地所有權者不
19 同，此有內政部109年4月27日台內地字第1090272093號函為
20 憑（見本院卷第412頁）。故300坪土地於107年1月4日移轉
21 登記予民航局前，被告仍為所有權人，自不生民法第425條
22 規定所有權讓與不破租賃，或民法第435條規定租賃物一部
23 滅失之問題，故原告請求返還自106年8月起至107年1月3日
24 止之租金，顯屬無據，合先敘明。

25 3. 自107年1月4日起至同年7月19日止之租金部分：

26 (1)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
27 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。債權之讓
28 與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效
29 力，但法律另有規定者，不在此限。債務人於受通知時，所
30 得對抗讓與人之事由，皆得以之對抗受讓人，民法第425條
31 第1項、第297條第1項、第299條第1項分別定有明文。至民

01 法第425條第1項所謂「租賃契約對受讓人仍繼續存在」，係
02 指租賃契約按其原來之內容，依法繼續存在於受讓人與承租
03 人之間，發生所謂「法定之契約承擔」效果，受讓人雖當然
04 繼受出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義務，但原
05 出租人或受讓人須依民法第297條之規定通知承租人，在未
06 通知前，承租人對原出租人所為之租金清償或返還租賃物，
07 仍應為有效，並得以之對抗受讓人（臺灣高等法院89年度上
08 字第331號、101年度上易字第555號判決均同此見解）。

09 (2)原告雖主張300坪土地於107年1月4日移轉登記予民航局後，
10 該部分租約已依民法第425條規定移轉於原告與民航局間，
11 被告就此收取之租金為不當得利云云。惟縱認原告主張民航
12 局協議價購，性質上屬於繼受取得，而有民法第425條所有
13 權讓與不破租賃規定之適用乙節為可採，然於系爭租約期滿
14 前，被告未曾將300坪土地已移轉登記予民航局乙情通知原
15 告，此據原告自承在卷（見本院卷第472頁），從而系爭租
16 約及租賃債權之移轉，對原告不生效力，原告依系爭租約支
17 付租金予被告，即發生清償效力，並得以之對抗民航局，自
18 難認原告因此受有何等損害，應無不當得利可言（至於民航
19 局能否向被告請求此部分租金，係另一事）。

20 (3)又300坪土地經民航局取得所有權後，民航局並未立即要求
21 原告等地上物使用人拆遷，而係預留自107年8月1日起至107
22 年9月30日之搬遷期間，且允諾提供各使用人繼續使用至107
23 年11月15日之拆遷期限，不收取租金等情，有民航局107年7
24 月20日場管字第1075017132號開會通知單及107年11月6日場
25 管字第10750263173號會勘通知單等件可佐（見北簡卷第6
26 7、69頁，本院卷第163、165頁），足見原告於租賃期間仍
27 得就系爭土地之全部為使用收益，未曾因300坪土地經協議
28 價購而受有任何妨害，益見原告主張其受有損害，且租賃物
29 有一部滅失之情事，實屬無稽。

30 4. 綜上，被告收取自106年8月起至107年7月止之租金，不構成
31 不當得利，且租賃物並無一部滅失之情形，原告自不得主張

01 減少租金並請求返還溢領之租金。

02 (二)被告未提前通知原告不再續約，不構成不完全給付：

03 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
04 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
05 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
06 7條定有明文。又所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，
07 然給付之內容並不符合債務本旨而言（最高法院82年度台上
08 字第2364號判決同此見解）。

09 2. 原告固主張：兩造間就系爭土地之租賃關係已持續30餘年，
10 被告若不再續約，應負有提前通知原告之義務，否則有悖於
11 誠信原則，被告卻遲至107年7月19日左右始告知不再續約，
12 未給予合理之搬遷時間，構成不完全給付云云。惟系爭租約
13 並未約定被告負有提前通知原告不予續約之義務，且兩造既
14 已明定系爭租約屬定期租賃，原告即應自行承擔被告於期滿
15 後不依原訂條件續約之風險，自難僅因被告未提前通知不再
16 續約，遽認被告給付違反債之本旨。又民航局曾於106年7月
17 10日召開「松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈光
18 用地取得」（下稱機場用地取得案）拆遷補償查估事項相關
19 工作說明會，並通知原告法定代理人參與會議，此有民航局
20 106年7月14日場管字第1065015857號函足憑（見本院卷第15
21 7至161頁），足見原告早於系爭租約期滿1年前即已知悉系
22 爭土地之全部或一部將由民航局徵收或協議價購之情事，並
23 可預見系爭租約期滿後，雙方權利義務可能有所變動或不再
24 續約，從而就其所有之地上物搬遷預作準備，益難認被告未
25 提前通知原告不再續約，有何違反誠信原則或契約附隨義務
26 之情事。

27 3. 況民航局允諾提供原告繼續使用300坪土地至107年11月15
28 日，不收取租金，業如上述，故原告自租期屆滿時起算，尚
29 有約5個月之搬遷期限，且原告因其所有之地上物拆遷領有
30 補償費、處理費、遷移費及獎勵金共計872萬5,994元，此有
31 機場用地取得案土地市價、地上物拆遷補償總歸戶清冊可查

（見本院卷第119頁），顯見原告主張其因被告不續租，致不及搬遷而遭受重大損害云云，不足採信。

4. 綜上，被告未提前通知原告不再續約，不構成不完全給付，原告自不得依民法第227條第1項、第2項規定請求損害賠償。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第435條第1項、第227條第1項、第2項規定，請求被告3人各給付42萬4,000元，及均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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已缺乏宣告之依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 8 月 11 日

民事第一庭 審判長法官 姜悌文

法官 李子寧

法官 林祐宸

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 8 月 11 日

書記官 李云馨