

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第9675號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 郭哲安律師

複代理人 張瓊勻律師

被告 圓富建設企業股份有限公司

法定代理人 許嘉宏

訴訟代理人 王若懿

被告 帝堡開發建設有限公司

法定代理人 王昆陽

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年9月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾玖萬參仟貳佰玖拾伍元，及自民國一百一十一年七月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十一年九月一日起至清償日，按月連帶給付原告新臺幣捌佰壹拾貳元。

被告圓富建設企業股份有限公司應給付原告新臺幣伍拾參萬貳仟貳佰肆拾陸元，及自民國一百一十一年七月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十一年七月一日起至遷讓返還坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○地號土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟陸佰零肆元。

01 被告帝堡開發建設有限公司應給付原告新臺幣捌拾參萬貳仟貳佰
02 肆拾玖元，及自民國一百一十一年七月二十一日起至清償之日
03 止，按週年利率百分之五計算之利息。

04 原告其餘之訴駁回。

05 訴訟費用由被告連帶負擔二十五分之二、被告圓富建設企業股份
06 有限公司負擔五十分之十一、被告帝堡開發建設有限公司負擔五
07 十分之十七，餘由原告負擔。

08 本判決第一項前段得假執行。但被告以新臺幣壹拾玖萬參仟貳佰
09 玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第一項後段於
10 每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣捌佰壹拾貳元為原
11 告預供擔保，得免為假執行。

12 本判決第二項前段得假執行。但被告圓富建設企業股份有限公司
13 以新臺幣伍拾參萬貳仟貳佰肆拾陸元為原告預供擔保，得免為假
14 執行。本判決第二項後段於每月屆期後得假執行。但被告圓富建
15 設企業股份有限公司如按月以新臺幣壹萬捌仟陸佰零肆元為原告
16 預供擔保，得免為假執行。

17 本判決第三項得假執行。但被告帝堡開發建設有限公司以新臺幣
18 捌拾參萬貳仟貳佰肆拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

19 事實及理由

20 壹、程序方面：

21 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
22 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
23 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明
24 文。本件原告起訴時訴之聲明為：「被告應連帶給付原告新
25 臺幣（下同）228萬3,518元，及自支付命令送達翌日起至清
26 償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院111年度司
27 促字第6109號卷〈下稱司促卷〉第7頁），嗣於民國111年9
28 月19日具狀變更訴之聲明為：「（一）被告應連帶給付原告
29 19萬3,295元及自民事準備暨追加被告狀送達翌日起至清償
30 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年9月1日起至清
31 償日止，按月連帶給付原告812元。（二）被告圓富建設企

業股份有限公司（下稱圓富公司）應給付原告88萬7,079元，及自民事準備暨追加被告狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年7月1日起至清償日止，按月給付原告3,106元。（三）被告帝堡開發建設有限公司（下稱帝堡公司）應給付原告138萬7,069元，及自民事準備暨追加被告狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第108頁），核原告所為上開變更，其請求之基礎事實同一，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、被告帝堡公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告前因管理中華民國所有，坐落新北市○○區○○段00000地號土地（權利範圍1萬分之2,122，下稱系爭土地），並於105年11月30日與被告共同簽立國有基地（公共設施用地）租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租系爭土地，租賃期間自105年11月16日起至108年12月31日止，並約定優惠租金為每月4萬7,382元，由被告於每月月底前給付予原告，又租金如因公告地價或租率調整時，被告應依照調整之租金自該調整月份繳納，且約定被告應就系爭租約負連帶清償責任。詎料，被告圓富公司自108年1月起至111年8月止，雖於每月開立票面金額為1萬7,604元之支票予原告，卻仍不足清償每月租金4萬4,658元，是被告圓富公司截至111年8月26日止，尚積欠租金16萬2,631元及違約金3萬0,664元，共計19萬3,295元，且被告依系爭租約第5條第6款規定，自111年9月1日起應按月給付原告812元之違約金（計算式：2萬8,657元×5‰+4萬4,658元×3×5‰=812元）。另被告自系爭租約屆滿後，被告共有坐落於系爭土地上之同區段第6776號建號建物（下稱系爭第6776號建物）及被告帝堡公司單獨所有之第6777號建號建物（下稱系爭第

6777號建物）仍繼續無權占用系爭土地，且被告帝保公司所有之系爭第6776、6777號建物業經訴外人玉新開發股份有限公司（下稱玉新公司）拍定，並於111年7月22日完成所有權移轉登記，故因系爭土地遭被告占用之面積共計544.72平方公尺（計算式： $2,567\text{平方公尺} \times 2,122 / 10,000 = 544.72\text{平方公尺}$ ），而系爭第6776號建物遭無權占有之面積為242.84平方公尺（計算式： $544.72\text{平方公尺} \times 946 / 2,122 = 242.84\text{平方公尺}$ ）、系爭第6777號建物遭無權占有之面積為301.88平方公尺（計算式： $544.72\text{平方公尺} \times 1,176 / 2,122 = 301.88\text{平方公尺}$ ），故被告圓富公司就系爭第6776號建物無權占有之面積為215.52平方公尺（計算式： $242.84\text{平方公尺} \times 8,875 / 10,000 = 215.52\text{平方公尺}$ ）、被告帝保公司就系爭第6776、6777號建物無權占有之面積共為329.2平方公尺（計算式： $242.84\text{平方公尺} \times 1,175 / 10,000 + 301.88\text{平方公尺} = 329.2\text{平方公尺}$ ），並以系爭土地於109年至110年之土地公告地價3萬2,528元、111年之土地公告地價3萬4,528元為計算基準，計算被告圓富公司自109年1月1日至111年6月30日止應給付之使用補償金為88萬7,079元【計算式： $(3\text{萬}2,528\text{元} \times 215.52\text{平方公尺} \times 5\% / 12 \times 24) + (3\text{萬}4,528\text{元} \times 215.52\text{平方公尺} \times 5\% / 12 \times 6) = 88\text{萬}7,079\text{元}$ 】、被告帝保公司自109年1月1日起至111年7月21日止，應給付之補償金為138萬7,069元（計算式： $107\text{萬}0,821\text{元} + 28\text{萬}4,165\text{元} + 3\text{萬}2,083\text{元} = 138\text{萬}7,069\text{元}$ ），爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應連帶給付原告19萬3,295元及自民事準備暨追加被告狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年9月1日起至清償日止，按月連帶給付原告812元。（二）被告圓富公司應給付原告88萬7,079元，及自民事準備暨追加被告狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年7月1日起至清償日止，按月給付原告3,106元。（三）被告帝堡公司應給付原告138萬7,069元，及自民事準備暨追加被告狀送達翌日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息。

02 二、被告則以：

03 (一) 被告圓富公司：被告圓富公司向原告承租系爭土地後，每
04 年均依公告地價及使用面積、持分，如期以支票方式交付
05 租金，並無不當得利及積欠補償金等事實，而被告圓富公
06 司持分比例為3,942/10,000，且是自108年1月開始依照原
07 告計算之1萬7,604元給付租金，並持續繳納至今，如有調
08 整租金亦應由原告告知。又原告當時以原租金之60%出租
09 系爭土地予被告，係因被告將系爭第6776、6777號建物出
10 租予現有之承租戶，使系爭土地周遭之生活機能更便利，
11 而被告圓富公司於系爭租約到期時，曾向原告表示願意續
12 租，但原告表示僅同意由被告共同承租系爭土地，不願由
13 被告圓富公司單獨承租，惟被告帝堡公司不知去向，故被
14 告圓富公司僅能繼續依約繳納租金予原告。另原告於簽約
15 時係以原租金之60%出租予被告，顯見原告主張應按公告
16 地價5%計算相當於租金之不當得利，並不合理，且土地
17 法第7條及第105條規定，租金應以「申報地價」為基準，
18 而非公告地價等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 (二) 被告帝堡公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，作
20 何聲明或陳述。

21 三、經查，兩造於105年11月30日簽立系爭租約，約定由被告向
22 原告承租系爭土地，租賃期間自105年11月16日起至108年12
23 月31日止，租金每月7萬8,972元，優惠後每月租金變更為4
24 萬7,382元等情，此有系爭租約、系爭土地及系爭6776、677
25 7建號建物等登記謄本在卷可稽（見司促卷第13至25頁），
26 且為兩造所不爭執，堪信為真實。

27 四、得心證之理由：

28 (一) 按系爭租約第2條約定：「本租約為定期租賃契約，其期
29 間自105年11月16日起至108年12月31日止。租期屆滿時，
30 租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人如有意續租，
31 應於租期屆滿前2年內，申請換約續租，其有欠租者，應

01 先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，土地由出租機關
02 收回，另行依法處理。…」、第3條約定：「約定租金每
03 月7萬8,972元整，依租金優惠規定，優惠後每月租金為4
04 萬7,382元整，以1個月為1期，由承租人於每年每月月底
05 前就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。租金優惠原
06 因消滅時，承租人應即按未優惠之租金額繳納。前向租金
07 因公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調
08 整之月份起繳付。」、第5條第6款約定：「（一）承租人
09 為2人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責
10 任。…（六）承租人逾期繳納租金時，出租機關應依下列
11 標準加收違約金：1、逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收
12 千分之5。但逾期2日以內繳納者，免予計收。2、逾期繳
13 納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收千分之10。3、
14 逾期繳納2個月以上者，未滿3個月者，照欠額加收千分之
15 15，依此類推，每逾1個月，加收千分之5，最高以欠額之
16 百分之30為限。」（見司促卷第15至16頁）。

17 （二）按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充
18 原本。其依前2條之規定抵充債務者亦同。民法第323條定
19 有明文。至於違約金之性質則與利息不同，民法既無違約
20 金儘先抵充之規定，其抵充之順序，應在原本之後，從而
21 除當事人另有特別約定外，債權人尚難以違約金優先於原
22 本抵充而受清償。又清償人所提出之給付種類相同者，如
23 未指定抵充之債務，依下列規定抵充：「一、債務已屆清償
24 期者，儘先抵充。二、債務均已屆清償期或均未屆清償期
25 者，以債務之擔保最少者，儘先抵充；擔保相等者，以債
26 務人因清償而獲益最多者，儘先抵充；獲益相等者，以先
27 到期之債務，儘先抵充。三、獲益及清償期均相等者，各按
28 比例，抵充其一部。」。民法第322條亦定有明文。

29 （三）原告主張兩造前於105年11月30日簽立系爭租約，約定由
30 被告向原告承租系爭土地，租賃期間自105年11月16日起
31 至108年12月31日止，並約定優惠租金為每月4萬7,382

元，由被告於每月月底前給付予原告，又租金如因公告地價或租率調整時，被告應依照調整之租金自該調整月份繳納。而108年每月應繳納之租金為4萬4,658元，詎料，被告圓富公司自108年1月起至111年8月止，雖於每月開立票面金額為1萬7,604元之支票予原告，卻仍不足清償每月租金4萬4,658元，是被告圓富公司截至111年8月26日止，尚積欠租金16萬2,631元及違約金3萬0,664元，共計19萬3,295元，業據提出被告圓富公司按月繳付租金1萬7,604元抵欠每月租金明細、最新欠繳租金及違約金計算表等件為憑（見本院卷第117至123頁），核屬相符，堪認真實。至被告圓富公司辯稱其業已依原告所計算其承租系爭土地之持分比例自108年1月按月持續繳納租金1萬7,604元至111年6月，故被告圓富公司並無積欠租金之情事云云，固據提出地租支付明細為憑（見本院卷第65頁）。惟查，原告雖未否認被告圓富公司自108年1月每月持續繳納租金1萬7,604元至111年6月，然因被告帝堡公司自107年5月即有未繳納租金之情事，又系爭租約第5條第6款已約定：「（一）承租人為2人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。…」，而被告圓富公司與被告帝堡公司均為系爭租約之承租人，依上開約定，被告圓富公司對於被告帝堡公司欠繳租金之部分自應負連帶負責。另因被告圓富公司提出租金給付時並未指定抵充何債務，依上開說明，自應以清償期較先屆至之被告帝堡公司欠繳之租金部分先予抵充，故而原告以被告圓富公司於108年1月起每月繳納之租金1萬7,604元先行抵充107年5月至108年8月之每月租金及108年9月之部分租金，並主張被告仍欠108年9月至同年12月之租金計16萬2,631元，應認有據。從而，原告主張被告應連帶給付108年9月至同年12月之租金16萬2,631元及此段期間所產生之違約金3萬0,664元，暨自111年9月1日起至清償日止，按月連帶給付原告積欠租金每月新增之違約金812元【計算式：（108年9月積欠租金：2萬8,657

元) + (108年10月至12月積欠租金：4萬4,658元×3個月) × 5% = 812元】，均屬有據。

(四) 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條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查系爭租約已於108年12月31日屆滿，系爭租約屆滿後被告並無與原告換約續租，依上開約定，原告自得收回系爭土地。又原告主張被告圓富公司所有之系爭第6776號建物自109年1月1日起仍繼續占有系爭土地至今、被告帝堡公司所有之系爭第6776、6777號建物自109年1月1日起迄至111年7月21日止仍繼續占有系爭土地（因系爭6776、6777號建物前因玉新公司拍定，已於111年7月22日辦理所有權移轉登記）等情，因被告圓富公司對此並未爭執，被告帝堡公司則已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，自堪信原告上開主張為真實。從而，原告主張被告於上開期間屬無法律上之原因而受有利益，致原告受有損害，依據不當得利法律關係請求被告給付上開期間之不當得利，應屬有據。另原告雖主張依據系爭土地109年至110年之土地公告地價3萬2,528元、111年之土地公告地價3萬4,528元核算總價額年息5%為不當得利之計算基準，亦即被告圓富公司109年至110年每月應給付補償金為2萬9,210元（計算式：公告地價3萬2,528元×占用面積215.52平方公尺×5%÷12個月=2萬9,210元）、111年每月應給付之補償金為3萬1,006元（計算式：公告地價3萬4,528元×占用面積215.52平方公尺×5%÷12個月=3萬1,006元）；被告帝堡公司109年至110年每月應給付之補償金為4萬4,618元（計算式：公告地價3萬2,5

28元×占用面積329.2平方公尺×5%÷12個月＝4萬4,618元）、111年每月應給付之補償金為4萬7,361元（計算式：公告地價3萬4,528元×占用面積329.2平方公尺×5%÷12個月＝4萬7,361元）云云。然本院考量兩造於105年向原告承租系爭土地時，原告即能已給予被告原租金近60%之優惠租金（計算式：優惠後租金4萬7,382元÷原租金7萬8,972元＝60%），而108年底大陸爆發新冠肺炎，109年1月底國內疫情逐日擴大，109年2月起衛福部疾病管制署開始實施各項管制措施，於同年109年2月27日起開始第一級及第二級警戒，並於110年5月19日起至同年7月26日期間為第三級警戒，又因第三級警戒限制人流進出公共場所，造成民生經濟交易大幅衰退等情，則本院認為仍應以原告先前給予之優惠每月補償金60%計算不當得利，較屬合理。從而，原告得請求被告圓富公司給付109年1月1日至111年6月30日（起訴月份）之不當得利應為53萬2,246元【計算式：{（109年至110年：2萬9,210元×24個月）＋（111年：3萬1,006元×6個月）}×60%＝53萬2,246元，元以下4捨5入】，及自111年7月1日起至遷讓返還系爭土地日止，按月給付原告1萬8,604元（計算式：3萬1,006元×60%＝1萬8,604元，元以下4捨5入）；原告得請求被告帝堡公司給付109年1月1日至111年7月21日之不當得利應為83萬2,249元【計算式：{（109年至110年：4萬4,618元×24個月）＋（111年：4萬7,361元×6個月＋4萬7,361元×21/31天）}×60%＝83萬2,249元，元以下4捨5入】。

五、綜上所述，原告請求：（一）被告連帶給付19萬3,295元，及自111年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年9月1日起至清償日，按月連帶給付原告812元。（二）被告圓富公司給付53萬2,246元，及自111年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年7月1日起至遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告1萬8,604元。（三）被告帝堡公司應給付83萬2,249元，及自111年

01 7月21日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，均有
02 理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

03 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡
04 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
05 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依
06 職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
08 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 111 年 10 月 19 日

11 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
14 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日

17 書記官 蘇炫綺