

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1006號

上訴人 統一精工股份有限公司

法定代理人 謝蓮塘

訴訟代理人 彭志傑律師

參加人 方明煒

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

參加人 方少君

被上訴人 裕崧實業有限公司

法定代理人 蘇郁仁

訴訟代理人 朱子慶律師

江沁澤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年5月20日臺灣桃園地方法院110年度訴字第329號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於113年6月19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陸拾肆萬零參佰壹拾伍元本息部分，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。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人負擔百分之八十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人之法定代理人原為吳輝振，嗣於本院審理中變更為謝蓮塘，此有股份有限公司變更登記表函可證（見本院卷二第295至300頁），並經其具狀聲明承受訴訟（見同上卷第293頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人與訴外人中豐企業股份有限公司（下稱中豐公司）前於民國104年9月24日簽立加油站租賃契約（下稱系爭租約），約定由上訴人向中豐公司承租桃園市○○區○○段○○小段000-00地號土地（下稱系爭土地，總面積為1,669平方公尺）其中面積623平方公尺部分、000-00地號國有地（供道路通行使用，總面積為19平方公尺）及坐落系爭土地上之同小段0000建號建物暨其增建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000號，下合稱系爭建物），作為經營○○○○○○○○加油站（下稱系爭加油站）使用，租賃期間自104年11月1日起至108年12月31日止。訴外人即中豐公司之債權人徐文吉於105年間向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請強制執行拍賣中豐公司所有之系爭土地（應有部分6,537/300,000）、系爭建物（與系爭土地上開應有部分合稱為系爭房地）及系爭加油站之附屬設備（下稱系爭設備。案號：105年度司執字第53557號，下稱系爭執行事件），由伊於107年4月3日拍定，並於109年4月17日登記為系爭房地所有權人。系爭土地其他共有人均同意中豐公司使用系爭土地623平方公尺部分，而伊已取得系爭房地、系爭設備之所有權，依民法第425條規定，伊已繼受中豐公司就系爭租約之權利，嗣伊於109年6月4日寄發臺北迪化街郵局第185號存證信函（下稱系爭185號存證信函）予上訴人，表明不再續租系爭房地，惟上訴人仍繼續經營加油站，遲於110年1月11日始將系爭房地及系爭設備返還予伊。是上訴人於109年4月17日至110年1月11日期間（下稱系爭期間）無權占用系爭房地及系爭設備，致伊受有相當於租金之不當得利，而中豐公司與上訴人最後約定系爭租約之每月租金為新臺幣（下同）35萬元，爰依民法第184條第1項前段、第179條前段規定，擇一求為命上訴人給付伊系爭期間相當於租金之不當得利，合計315萬元（計算式：35萬元×9個月），及自民事起訴狀繕本送達翌日起，按法定利率計算遲延利息之判決。再者，系爭租約於108年12月31日租期屆滿後，中豐公

01 司未為反對之意思，依民法第451條規定，系爭租約視為不
02 定期限繼續租約，而伊已於同年6月4日終止系爭租約，爰依
03 民法第421條規定，於本院追加請求上訴人給付109年4月17
04 日至同年6月3日期間之租金。原審就上開本訴部分為上訴人
05 敗訴之判決，上訴人提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁
06 回。（被上訴人於本院追加請求上訴人給付109年4月17日至
07 同年6月3日期間之租金，係基於被上訴人取得系爭房地所有
08 權後，上訴人仍繼續占用系爭房地爭議之同一基礎事實為訴
09 之追加，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款
10 規定，應予准許）

11 二、上訴人則以：系爭租約約定中豐公司出租系爭土地其中面積
12 623平方公尺部分予上訴人，用以經營系爭加油站，惟被上
13 訴人僅拍定取得中豐公司所有系爭土地之應有部分6,537/30
14 0,000（即36.37平方公尺），依系爭執行事件執行法院委託
15 鑑定系爭房地及系爭設備之價值合計為1,817萬3,145元換
16 算，系爭土地面積623平方公尺部分與系爭建物、系爭設備
17 之價值應合計為2億1,236萬2,694元，據此按系爭租約之每
18 月租金35萬元計算，被上訴人得請求系爭期間（即8個月又2
19 6日）相當於租金之不當得利為26萬4,807元（計算式：每月
20 租金35萬元 $\times$ 1,817萬3,145元/2億1,236萬2,694元 $\times$ 〈8個月
21 $+26$ 日/ 31 日〉）等語，資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決廢
22 棄；（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。就追
23 加之訴答辯聲明：追加之訴均駁回。

24 三、經查，系爭土地（總面積1,669平方公尺）為中豐公司及其他
25 約90位共有人（包含參加人，下稱其他共有人）所共有，其
26 他共有人之代表人即參加人方明煒於92年3月18日與中豐公
27 司簽立系爭土地租賃契約書（下稱系爭地主租約），約定由
28 其他共有人提供系爭土地面臨○○路約220坪部分予中豐公
29 司申請設立、興建、經營加油站，中豐公司則按月給付租金
30 予方明煒。上訴人與中豐公司於104年9月24日簽立系爭租
31 約，約定由上訴人向中豐公司承租系爭土地其中面積623平

01 方公尺部分、000-00地號國有地、系爭建物及系爭設備，作
02 為經營系爭加油站使用，租賃期間自104年11月1日起至108
03 年12月31日止；系爭租約最後約定之租金為每月35萬元。訴
04 外人即中豐公司之債權人徐文吉於105年間向原法院聲請強
05 制執行拍賣中豐公司所有之系爭房地（含系爭土地應有部分
06 6,537/300,000，即約當36.37平方公尺）及系爭設備，由被
07 上訴人於107年4月3日拍定，被上訴人已於109年3月31日取
08 得不動產權利移轉證書及系爭設備拍定證明書，並於同年4
09 月17日以拍賣為原因，登記為系爭土地（應有部分6,537/30
10 0,000）、系爭建物之所有權人等情，為兩造均不否認（見
11 本院卷一第152頁），並有系爭地主租約、協議書、土地租
12 賃增補契約、系爭租約、系爭土地、000-00地號土地及系爭
13 建物登記謄本、異動索引、系爭加油站使用執照及經營許可
14 執照、不動產權利移轉證書及系爭設備拍定證明書、原審勘
15 驗筆錄、系爭加油站現場照片等在卷可稽（見原審卷第13至
16 23、59至67、131至181、225至383、487至497、501、503、
17 508至513、515-1至515-15、526頁；本院卷一第47至131、2
18 93、295、373至395頁；本院卷二第49至59、315、317
19 頁），復經本院調閱系爭執行事件卷查明無誤，是上開事實
20 均堪認定。

21 四、本院判斷：

22 (一)上訴人於109年4月17日至110年1月11日期間（即系爭期間）
23 占用系爭房地及系爭設備之行為，成立不當得利，應給付被
24 上訴人相當於租金之不當得利64萬0,315元：

25 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人所有物或
27 地上物，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。
28 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
29 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
30 圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害
31 為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他

01 人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客
02 觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受
03 之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參
04 照）。

05 2.上訴人於系爭期間占用被上訴人所有系爭房地、系爭設備屬
06 無權占有乙節，為上訴人所不爭（見本院卷二第334頁），
07 依上開說明，被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴
08 人返還系爭期間無權占有相當於租金之利益，自屬有據。有
09 關本件上訴人應返還不當得利數額之計算方式，被上訴人固
10 主張按系爭租約最後約定之每月租金35萬元計算。惟查，中
11 豐公司以系爭租約出租予上訴人系爭土地之範圍係面積623
12 平方公尺部分，而被上訴人於系爭執行事件拍定取得系爭土
13 地之應有部分僅6,537/300,000即約當36.37平方公尺，已如
14 前述，被上訴人就系爭土地之權利範圍既遠小於中豐公司出
15 租予上訴人系爭土地之面積，則被上訴人主張應按系爭租約
16 之每月租金35萬元計算本件不當得利，即屬無據。又本院依
17 上訴人之聲請，委請正聯國際不動產估價師聯合事務所（下
18 稱正聯事務所）鑑定(1)被上訴人所有系爭房地（包含系爭土
19 地應有部分6,537/300,000，約36.37平方公尺）及系爭設備
20 於109年4月17日時之正常租金，合計為每月7萬2,216元，(2)
21 上訴人向中豐公司承租系爭土地面積623平方公尺部分、系
22 爭建物及系爭設備於109年4月17日時之正常租金，合計為每
23 月46萬3,693元等情，有正聯事務所113年2月16日正聯國際
24 估字第2401010號函及附件之案號JJ2309017號估價報告書
25 （下稱系爭鑑定報告，外放證物）存卷可查。據此計算，上
26 訴人於系爭期間（即109年4月17日至110年1月11日，共8個
27 月又26日）應返還之不當得利數額應為64萬0,315元（計算
28 式：每月租金7萬2,216元×〈8月+26日/30日〉）。

29 3.被上訴人雖主張：系爭租約於108年12月31日租期屆滿後，
30 中豐公司未為反對之意思，依民法第451條規定，系爭租約
31 視為不定期限繼續契約，而伊已取得系爭房地、系爭設備之

所有權，依民法第425條規定，伊已繼受中豐公司就系爭租約之出租人權利，且系爭土地之其他共有人均同意中豐公司使用系爭土地面積623平方公尺部分，故本件應按系爭租約每月租金35萬元計算不當得利等語。然查，中豐公司於104年9月24日將系爭土地及系爭建物出租予上訴人後，其所有系爭土地應有部分6,537/300,000及系爭建物已於105年7月22日遭執行法院查封，此有執行法院105年7月22日桃園豪二105年度司執字第53577號查封登記函可證（見本院卷二第339、340頁），中豐公司對系爭土地、系爭建物即喪失處分或設定負擔之權利，且其對系爭房地、系爭設備之繼續出租與否，漠不關心；嗣於系爭執行事件執行期間，系爭租約之租期於108年12月31日屆滿，上訴人仍繼續使用系爭土地、系爭建物及系爭設備，中豐公司雖未即為反對之意思表示，尚難認為有默示同意繼續出租之意思，則被上訴人主張系爭租約於108年12月31日租期屆滿後，發生民法第451條規定默示更新不定期繼續租約之效果云云，尚不足取（最高法院67年度第9次民庭庭推總會決議參照）。又系爭土地之其他共有人與中豐公司於92年3月8日簽立系爭地主租約後，固於94年7月15日出具系爭土地之使用同意書予中豐公司之前任法定代理人徐錫楨等，同意其等在系爭土地上興建系爭建物並設置民營加油站，此有系爭土地土地使用權同意書在卷可證（見原審卷第612至620頁），惟中豐公司自106年2月起，未依系爭土地租賃契約書之約定給付租金予方明燁，方明燁先後於106年7月18日、107年1月8日寄發興國郵局第151號、第9號存證信函予中豐公司，訴外人即其他共有人之新任代表人方文雄亦於108年9月27日寄發中壢東興郵局第243號存證信函予中豐公司，主張終止系爭地主租約，請求拆屋還地等情，有上三存證信函及送達回執附卷可證（見本院卷一第349至361、407至415頁），顯見於被上訴人109年4月17日登記取得系爭房地所有權之前，系爭土地之其他共有人已撤回同意中豐公司使用系爭土地623平方公尺部分之授權，則被上

01 訴人主張：系爭土地之其他共有人均同意中豐公司使用系爭
02 土地面積623平方公尺部分，伊已繼受上開土地使用同意
03 權，得對上訴人請求按面積623平方公尺部分計算之不當得
04 利云云，洵不足取。

05 4.再者，系爭租約於108年12月31日租期屆滿後，並未發生民
06 法第451條規定不定期繼續租約之效果，業經本院認定如
07 前，則被上訴人於本院追加依民法第421條規定，主張繼受
08 系爭租賃關係，請求上訴人給付109年4月17日至同年6月3日
09 期間之系爭租約之租金，自不足採。另上訴人抗辯：依系爭
10 鑑定報告認定系爭房地及系爭設備之價值合計為1,817萬3,1
11 45元換算，系爭土地面積623平方公尺部分與系爭建物、系
12 爭設備之價值應合計為2億1,236萬2,694元，據此按系爭租
13 約之每月租金35萬元計算，被上訴人得請求系爭期間（即8
14 個月又26日）相當於租金之不當得利為26萬4,807元（計算
15 式：每月租金35萬元 $\times$ 1,817萬3,145元/2億1,236萬2,694元 $\times$
16 〈8個月+26日/31日〉）；或依系爭鑑定報告認定「系爭房
17 地（包含系爭土地應有部分6,537/300,000，約36.37平方公
18 尺）及系爭設備於109年4月17日時之正常租金為每月7萬2,2
19 16元」與「上訴人向中豐公司承租系爭土地面積623平方公
20 尺部分、系爭建物及系爭設備於109年4月17日時之正常租金
21 為每月46萬3,693元」之比例，並按系爭租約之每月租金35
22 萬元計算，本件不當得利之金額應為48萬3,313元等語，均
23 不足取。

24 (二)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
26 依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效力；又遲延之
27 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
28 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
29 可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第
30 233條第1項前段、第203條規定甚明，被上訴人自得據此規
31 定，請求加付法定遲延利息。查被上訴人之民事起訴狀繕本

01 係於110年6月1日送達上訴人，此有送達證書存卷可查（見
02 原審卷第51、53頁），則其請求上訴人自同年月2日起算法
03 定遲延利息，並無不合。

04 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人
05 給付64萬0,315元，及自110年6月2日起至清償日止，按年息
06 5%計算之利息，應予准許，逾此部分之請求不應准許。原
07 審判命超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
08 洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
09 判，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第1項所示。至
10 原審就上開應予准許部分所為上訴人敗訴之判決，核無違
11 誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，聲明廢棄改判，為無
12 理由，應駁回其上訴。另被上訴人追加之訴為無理由，亦應
13 予駁回。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列。又被上訴人依民法第179條前段不當得利請求，
17 既與民法第184條第1項前段侵權行為損害賠償之請求係屬選
18 擇合併，請求法院擇一為勝訴判決，本院既已依不當得利請
19 求權判決被上訴人勝訴在案，自無庸再就民法第184條第1項
20 前段之訴訟標的為裁判，併此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，被上訴人
22 之追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1
23 項、第79條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
25 民事第十六庭

26 審判長法 官 朱耀平

27 法 官 湯千慧

28 法 官 羅立德

29 正本係照原本作成。

30 上訴人不得上訴。

31 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

01 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
02 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
03 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
04 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
05 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
06 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

08 書記官 葉蕙心