

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第329號

原告 裕崧實業有限公司

法定代理人 蘇郁仁

訴訟代理人 王信雄律師

江沁澤律師

被告 統一精工股份有限公司

法定代理人 吳輝振

訴訟代理人 彭志傑律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰壹拾伍萬元，及自民國一一〇年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣壹佰零伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰壹拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告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日成立租賃契約，約定由被告向中豐公司承租坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○○○○○○○○地號土地（權利範圍全部，以下分別稱194-10、194-22地號土地），及其上桃園市○○區○○段○○○段○○○○○○○○○○號即門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物（下稱系爭建物）作為加油站使用，租賃期間自104年11月1日起至108年12月31日止。原告於107年4月3日經本院105年度司執字第53557號強制執行拍賣程序（下稱本院拍賣程序）拍得194-10地號土地之應有部分（權利範圍30萬分之6,53

01 7)、系爭建物(以下與上開194-10地號土地之應有部分合
02 稱系爭房地)及加油站附屬設備,並於109年4月17日完成系
03 爭房地之所有權移轉登記,被告與中豐公司間上開租賃契約
04 已於108年12月31日租期屆滿,原告已分別於109年5月15
05 日、109年6月4日函知被告不再續租並催告被告返還系爭房
06 地,被告無法律上原因持續占有系爭房地,致原告受有無法
07 就系爭房地為使用收益之損害,被告遲至110年1月11日始與
08 原告成立調解而點交系爭房地及加油站設備,以109年4月17
09 日至110年1月11日間系爭房地作為加油站使用之每月租金為
10 新臺幣(下同)35萬元計算,原告應得依民法第179條、第1
11 84條第1項前段規定請求被告給付原告315萬元等語。並聲
12 明:(一)被告應給付原告315萬元,及自民事起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之5計算之利息。

14 (二)願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告則以:原告取得194-10地號土地之權利範圍為30萬分之
16 6,537,就194-10地號土地逾前開應有部分比例面積之使
17 用,並未取得其他194-10地號土地共有人同意,非屬有權使
18 用,又194-10地號土地作為加油站使用之面積為623平方公
19 尺,原告得使用之194-10地號土地應依30萬分之6,537之比
20 例換算,加計系爭建物及加油站設備之價值,原告僅得請求
21 相當於每月租金35萬元之0.0324即1萬1,340元之不當得利或
22 損害賠償金額,故原告僅得請求10萬231元等語,資為抗
23 辯。並聲明:(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 (二)如受不利判決,願供擔保請准宣告免予假執行。

25 三、兩造不爭執事項:

26 (一)被告與中豐公司於104年9月24日成立租賃契約,約定由被告
27 向中豐公司承租194-10、194-22地號土地及系爭建物作為經
28 營加油站使用,租賃期間自104年11月1日起至108年12月31
29 日止。

30 (二)原告經本院拍賣程序於107年4月3日拍得系爭房地及加油站
31 附屬設備,於109年3月31日取得不動產權利移轉證書及本院

01 執行處核發之附屬設備證明書，並於109年4月17日完成系爭
02 房地之所有權移轉登記。

03 四、原告主張被告於109年4月17日至110年1月11日間無權占有系
04 爭房地及加油站設備，致原告受有損害，應為損害賠償或給
05 付相當於租金之不當得利315萬元等語，為被告所否認，並
06 以前揭情詞置辯。經查：

07 (一)被告與中豐公司間之上開租賃契約之租期已於108年12月31
08 日屆滿，原告於109年4月17日取得系爭房地所有權後，未與
09 被告就系爭房地另行成立租賃契約，被告於本院109年度訴
10 字第2684號請求給付扣押款事件（下稱另案）中則自陳：被
11 告於108年12月31日租期屆滿後繼續使用，不是與中豐公司
12 成立不定期租賃，109年1月1日後是不當得利的法律關係等
13 語（見另案卷第147頁），可知被告於108年12月31日後雖繼
14 續占有使用系爭房地，但未與中豐公司成立租賃契約，原告
15 於109年4月17日取得系爭房地所有權後，自無承受任何中豐
16 公司與被告間之租賃關係之問題，被告已無繼續占有使用系
17 爭房地經營加油站之法律上原因，甚為明確。另被告對於原
18 告主張被告於110年1月11日始點交系爭房地及加油站設備與
19 原告並未爭執，且於本院審判中自認：於109年4月17日至11
20 0年1月11日間因加油站前方進行施工，被告與中豐公司間約
21 定租金降為35萬元等語（見本院卷第123頁），被告並於另
22 案中陳稱：被告繼續使用是基於要折抵給之中豐公司押租金
23 400萬元等語（見另案卷第147頁），本院亦於另案中認定自
24 109年4月17日起中豐公司已無權再對被告請求給付租金，而
25 駁回中豐公司之債權人於該案中自被告移轉109年4月17日起
26 租金債權之請求（見另案卷第266頁），足見被告於109年4
27 月17日至110年1月11日間雖仍繼續占有系爭房地經營加油
28 站，亦未實際繳納相當於租金金額之35萬元予中豐公司或中
29 豐公司之債權人，受有每月相當於租金金額35萬元之利益，
30 致原告受有不能使用系爭房地之損害，被告既無繼續占有使
31 用系爭房地之法律上原因，原告依民法第179條規定請求被

01 告返還上開9個月期間使用系爭房地相當於租金之不當得利3
02 15萬元（計算式：350,000 9=3,150,000）予原告，自屬有
03 理由。

04 （二）被告雖抗辯：原告就194-10地號土地之權利範圍僅30萬分之
05 6,537，就剩餘部分未取得其他194-10地號土地共有人之同
06 意，應按比例扣除得請求之金額云云。惟查，系爭建物在19
07 4-10地號土地上起造以經營加油站之初，已合法取得桃園市
08 政府核發之使用執照，有被告自行提出之該使用執照附卷可
09 佐（見本院卷第526頁），足以推認系爭建物於興建前應已
10 取得194-10地號土地全體地主簽署之土地使用同意書，否則
11 難以申請核發上開使用執照，被告前開抗辯應非可採。況原
12 告經本院拍賣程序於107年4月3日拍得系爭房地及加油站附
13 屬設備，並於109年4月17日完成系爭房地之所有權移轉登
14 記，享有完整使用收益系爭房地及加油站附屬設備之權限，
15 又被告已自認於109年4月17日至110年1月11日間因系爭房地
16 前進行施工租金應為每月35萬元如前，堪認原告於前開期間
17 因不能使用系爭房地所受相當於租金之損害確為35萬元無
18 訛，自無依被告所辯另行扣除之餘地。

19 （三）另被告於本院最後言詞辯論期日始當庭爭執109年4月17日至
20 110年1月11日間系爭房地租金行情非每月35萬元，並聲請進
21 行估價鑑定云云。惟按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應
22 依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；當
23 事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防
24 禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之；自認之撤銷，
25 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
26 者，始得為之，民事訴訟法第196條第1項、第2項、第279條
27 第3項定有明文。被告自認於109年4月17日至110年1月11日
28 間，因系爭房地前進行施工，租金應為每月35萬元，已如前
29 述，被告於111年4月29日民事答辯（二）狀中亦未爭執被告
30 經營加油站每月租金利益為35萬元，僅係主張應按原告應有
31 部分比例扣除（見本院卷第520頁），於另案中被告亦抗辯

其係以每月35萬元之租金金額折抵繳付中豐公司之押租金40萬元（見另案卷第146頁至第147頁、第264頁），堪認以每月35萬元作為計算本件相當於租金之不當得利之依據應與事實相符。被告於本院最後言詞辯論時始翻異前詞、撤銷自認，並聲請鑑定估價，為原告所反對（見本院卷第593頁、第595頁），被告所為已屬意圖延滯訴訟，有礙訴訟之終結，本院難認上開撤銷自認適法，並駁回上開證據調查之聲請。

（四）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，得請求自催告時起，加計法定遲延利息。而本件民事起訴狀繕本於110年6月1日送達被告，此有被告公司變更登記表、法定代理人戶籍謄本、本院送達證書在卷可佐（見本院卷第39頁至第49頁、第51頁至第53頁），從而，原告併請求自110年6月2日起至清償日止按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第179條請求被告給付原告315萬元，及自110年6月2日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至原告併依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付如上開所示部分，因與民法第179條規定屬各別請求本院為擇一有利判決之選擇合併，而本院既就此部分為原告勝訴之判決，則其餘請求權主張，自毋庸再予審究，併此敘明。

01 六、兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核與法
02 律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及證據，核與判決之結果
04 不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 111 年 5 月 20 日
07 民事第一庭 法 官 許自瑋

08 正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 5 月 21 日
12 書記官 吳光彧