

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第822號

原告 駿一加油站有限公司

法定代理人 黃清官

訴訟代理人 湯偉律師

被告 山隆通運股份有限公司

法定代理人 鄭人豪

訴訟代理人 陳建勳律師

林靜怡律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年9月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣3,456,000元，及自民國111年5月10
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項於原告以新臺幣1,150,000元供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣3,456,000元為原告預供擔保，得免
為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國97年3月21日向原告承租位於桃園市
○○區○○○路000號之加油站（下稱南園加油站，租賃標
的物含中壢市忠福段2710-2、2710-14、2711-2、2711-3、2
711-4共五筆地號土地〈下稱系爭土地〉，及其上建物〈加
油站一樓、二樓辦公室及站屋屋頂〉、設備〈加油機設備及
其他生財器具〉）以經營加油站業務，兩造簽訂加油站租賃
契約書（下稱系爭租約），租賃期間自97年4月1日起至107
年3月31日止，每月租金為新臺幣（下同）30萬元，嗣於101

01 年間兩造再簽訂協議書，同意自101年4月1日起，每月租金
02 調整為27萬元。租期屆滿後，被告繼續占有使用加油站至10
03 8年11月始遷出，原告亦無反對，依民法第451條規定，兩造
04 間應成立不定期租賃關係，被告受有使用收益南園加油站之
05 利益共計540萬元（27萬元×20個月），扣除簽約時支付之押
06 金即履約保證金180萬元，被告尚應給付原告360萬元，爰依
07 系爭租約第3條第1項約定、民法第179條、第439條規定提起
08 本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告360萬元，及自
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
10 利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：系爭租約已明定租期屆滿前半年須以書面表示是
12 否續租，及期限屆滿租賃契約即消滅，兩造無明示續租之書
13 面，租賃關係於107年3月31日屆滿時即為消滅，故無不定期
14 租賃關係存在；又原告非系爭土地所有權人，原告與訴外人
15 即地主沈富有約定於原告與地主間租賃契約屆滿後，系爭土
16 地上之建物將無償贈與地主，沈富有並對原告起訴請求不動
17 產所有權移轉登記訴訟（下稱另案訴訟），故被告自107年4
18 月1日起係基於與地主間租賃關係租用系爭土地及其上建物
19 繼續經營南園加油站，給付代表全體地主之人即沈富有自10
20 7年4月1日起至108年10月31日止之土地租金共209萬元，原
21 告非建物所有權人自不得向被告請求給付租金；倘兩造間成
22 立不定期租賃契約，依系爭租約第10條第1項、第18條第2項
23 約定，租賃標的物發生產權糾紛及必要情形，上開已給付之
24 土地租金應自被告每月應付予原告之租金中扣減，被告所繳
25 納之180萬元履約保證金亦得依系爭租約第4條第1項後段約
26 定，按每月租金之半價抵充至扣完為止等語置辯，並聲明：
27 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供
28 擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造於97年3月21日簽立系爭租約，由被告向原告承租南園
30 加油站，租賃期間自97年4月1日起至107年3月31日止，約定
31 每月租金30萬元，被告於簽約及完成公證時並交付押金共18

0萬元予原告，嗣兩造於101年間再簽訂協議書，同意自101年4月1日起，調整每月租金為27萬元；系爭租約租期屆滿後，被告持續占有使用南園加油站，後兩造於108年11月14日辦理南園加油站之點交等情，有系爭租約、協議書、被告108年11月7日函文等件在卷可稽（見本院卷第5至14、83頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第68、73、97頁），是此部分之事實堪以認定。

四、得心證之理由：

(一)系爭租約是否成立不定期限之租賃關係？

1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。又定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就（最高法院47年台上第1820號判決要旨參照）。

2.經查，兩造就南園加油站簽訂系爭租約，租期自97年4月1日起至107年3月31日止，共計10年，足認兩造間係簽訂定期限之租賃契約，而系爭租約期限屆至後，被告有持續經營之需求而繼續使用南園加油站，原告於租約屆期後亦無反對之意思，故系爭租約於期限屆至後，已轉為不定期租賃契約，兩造就系爭租約已成立不定期限租賃關係。

3.被告雖抗辯依系爭租約第2條第2項：「租期屆滿前半年，雙方即須開始就是否續約向對方以書面表示」、第16條之1第1項：「於下列情況本約終止：一、本約租賃期間屆滿」之約定，應排除不定期租賃之成立，被告係基於與地主間租賃關係租用系爭土地及建物等語。然系爭租約於107年3月31日屆期後，被告仍續為使用收益南園加油站，原告並無反對之意思表示，參酌被告於108年11月7日發函原告，請出租人即原告配合點交、於109年1月13日發函原告，函文主旨記載：

「就 貴我間租賃物即山隆南園加油站（地址：桃園市...）已完成正式點交（含門鎖鑰匙）事宜後，建物水、電過戶、經營權交還及押租金返還事項請 貴出租人決定辦理方式後通知本公司承租人配合」等語（本院卷第15、83頁）、被告於108年11月發函之前從未要求原告依系爭租約第4條第1項約定返還履約保證金、被告所提協議書內無任何承租人或出租人之記載（本院卷第59頁）及被告於111年4月7日發函給沈富有稱「本公司依據與駿一公司之契約關係得合法使用收益系爭標的，基於契約關係所生之權利義務僅存在於本公司與駿一公司之間，概與台端無涉，是以本公司與台端間並未存在任何契約關係」等語（本院卷第127、129頁），堪認於108年3月31日之後被告仍以原告為出租人，與原告間成立不定期租賃關係，系爭租約縱有「租期屆滿前半年，雙方即須開始就是否續約向對方以書面表示」、「於下列情況本約終止：一、本約租賃期間屆滿」之文字，然仍未能就此解為有阻止續約之效力，故被告此部分之抗辯均不足採。

(二)原告請求被告給付租金360萬元及法定遲延利息，有無理由？

- 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。次按租金及給付方式：一、經甲乙雙方合意每月租金為30萬元整（未稅），甲方（即原告）應於每月1日前需將當月發票交付乙方（即被告），乙方應於收到前述發票後，於每月10日將當月租金電匯予甲方；協議書…於101年4月1日起，雙方協議變更原租約內容事同意如下：一、租金自每月為30萬元（未稅），調降至每月為27萬元（未稅），系爭租約第3條第1項、協議書約定甚詳。系爭租約屆期後已轉為不定期租賃契約業經本院認定，被告自承自107年4月1日起未曾繳納租金予原告，原告主張依民法第439條規定、系爭租約及協議書約定，請求被告支付租金，自屬有據。
- 2.次按租賃契約之終止，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及效力，故租約終止前，原租約既仍屬有效，兩造仍

01 應依租約履行給付租金之義務。再按押租金之主要目的在於
02 擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有
03 欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵
04 充之效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參
05 照）。被告已發函通知原告於108年11月14日進行正式點交
06 （含門鎖鑰匙）返還租賃物事宜，為兩造所不爭執，是系爭
07 租約自108年11月14日起向將來消滅。又被告自107年4月1日
08 起即未繳納租金，至108年11月14日積欠之租金為5,256,000
09 元（計算式：〈27萬元×19個月〉＋〈27萬元÷30日×14日〉
10 ＝5,256,000元），扣除押租金180萬元後，尚欠租金3,456,
11 000元。是原告請求被告給付租金3,456,000元，及自民事起
12 訴狀繕本送達翌日即111年5月10日（見本院卷第41、43頁）
13 起算之遲延利息，為有理由。逾此範圍，即無理由，不應准
14 許。

15 3.至被告抗辯原告非系爭土地所有權人，其上之建物已無償贈
16 與地主，不得向被告請求給付租金，若認兩造間成立不定期
17 租賃關係，依系爭租約第10條第1項、第18條第2項約定，租
18 賃標的物發生產權糾紛及必要之情形，被告已給付予地主之
19 土地租金應自系爭租約租金中扣減等語。經查：

20 (1)系爭土地上之建物於移轉前，業經原告為撤銷贈與之意思表
21 示，有另案訴訟判決可參（本院卷第53至58、119至126
22 頁），被告辯稱原告非該建物之所有權人不得向其請求給付
23 建物租金，顯無可採。

24 (2)又依系爭租約第18條第2項約定：「如甲方有第10條或其他
25 必要之情形，乙方為確保本合約經營利益之需要者，得自行
26 依照甲方與駿一加油站所屬土地所有權人所簽之土地租賃合
27 約，將上開合約之應付土地租金直接付給上開土地所有權人
28 後，再於本約約定之每月應付予甲方之租金中扣減之，甲方
29 絕無異議」、第10條第1項約定：「甲方公司內部股東糾紛
30 或租賃標的物發生產權糾紛或因設站事宜而遭第三人訴願情
31 事，全由甲方負責處理及負擔法律責任，與乙方無涉。若於

前述糾紛處理過程中，有損及乙方權益或影響乙方租賃標的物，甲方應對乙方負全額損害賠償責任」（本院卷第10、12頁），被告所指另案訴訟之起訴時間為110年間，核與被告繳付土地租金給沈富有之107年4月1日至108年10月31日期間相隔1、2年餘，被告復未就自107年4月1日起，租賃標的物發生產權糾紛或有何必要之情形，為確保經營利益之需要，故自該時起將土地租金交付土地所有權人等節舉證以實其說，難認其所辯可採；更遑論黃曾雪英於107年6月25日因買賣取得系爭土地所有權而為共有人之一，有異動索引可參（本院卷第77至81頁），其未曾授權沈富有受領租金，沈富有自無代理黃曾雪英向被告收取租金之權限，而被告與沈富有間無租賃關係，業經認定如前，被告以其與沈富有間之協議抗辯其已繳付租金給地主、土地租金應自系爭租約租金中扣減、黃曾雪英買賣系爭土地應受被告與其他地主間之租賃關係拘束等語，即屬無據。

4.至被告抗辯依系爭租約第4條第1項後段約定，以履約保證金扣抵租金等語，惟系爭租約第4條第1項有關保證金之約定，於系爭租約期滿，被告依本約各項規定返還各項標的物予原告，同時原告即應於當場無條件將180萬元之履約保證金無息1次返還予被告，倘原告逾期未還時，則被告得以原租金之半價作為續租租金來抵充履約保證金等語，堪認出租人於租約期滿逾期未返還保證金，承租人得以原租金半價作為續租租金之抵充。本件系爭租約自108年11月14日起向將來消滅，該時被告始點交租賃標的物、原告始有返還保證金之義務，此日之後被告並無繼續承租南園加油站，而無續租租金產生，自無以續租租金抵充保證金之情事，被告依前開約定抗辯107年4月1日後之租金應以半價計算，並抵充履約保證金等語，核與約定內容不符，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第439條規定及系爭租約第3條第1項約定，請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。至於原告併依不當

01 得利之法律關係為同一內容之請求，係就同一給付目的之數
02 請求權合併起訴之選擇合併，本院就此部分既已擇一判決原
03 告勝訴，則就他請求權之訴訟標的自毋庸裁判。兩造分別陳
04 明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，與法
05 均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。又原告敗訴部
06 分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

07 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
08 本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不一一論列，
09 附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 111 年 10 月 18 日

12 民事第一庭 法 官 呂如琦

13 正本係照原本作成。

14 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。

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 19 日

17 書記官 王志成