

臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第242號

原告 台灣金聯資產管理股份有限公司

法定代理人 宮文萍

訴訟代理人 陳永嚴律師

被告 沐陞再生能源科技有限公司

法定代理人 蔡昌碩

訴訟代理人 張士行

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告與訴外人鴻喬再生能源科技有限公司（後於民國114年6月16日更名為沐陞再生能源科技有限公司，即被告）之租賃契約（下稱系爭契約）第10條雖記載：「因本契約所生事項涉訟時，甲乙丙三方並同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院」等語（見本院卷第20頁），然本件原告之請求權基礎為「不當得利」，並非依契約關係所請求，且被告營業登記地為本院轄區（見本院卷第13頁），兩造復已應訴，依民事訴訟法第2條第2項、第25條之規定，本院為有管轄權

之法院，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)緣原告於113年3月1日與訴外人許洪睿共同將雲林縣○○鎮○○段000地號土地及其上之同段12建號建物（門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000號，下稱系爭建物），出租予鴻喬再生能源科技有限公司（後於114年6月16日更名為沐陞再生能源科技有限公司，即被告），租期為113年3月1日起至115年2月28日止，租金每月新臺幣（下同）24萬元，因原告擁有建物所有權，許洪睿擁有土地所有權，故約定租金由被告分別向原告及許洪睿給付12萬元，並各得單獨向被告請求給付，合先敘明。

(二)由於被告經常欠繳租金，因連續欠繳113年12月及114年1月租金，且違法占用他人土地堆置廢棄物等行為，已構成終止租約之事由，故原告於114年2月14日發函通知被告定於114年4月15日提前終止租約，被告於終止租約後，拒不遷離，無權占有系爭建物，受有相當於租金之利益，致原告受損害，應依民法第179條規定返還相當於租金之不當得利。

(三)原告將系爭建物出租予被告，約定每月租金12萬元，原告因此據為請求不當得利，並無疑義，查被告於終止租約後尚有繳付部分占用補償金，如以每月12萬元計算，114年5月份尚欠繳2萬元，其餘從114年6月1日起至今均未繳納任何補償金予原告，故原告請求從114年6月1日至115年2月28日止共計9個月之相當於租金之不當得利108萬元（計算式：12萬元×9個月＝108萬元），加上114年5月之2萬元，共計110萬元，另請求自115年3月1日起至原告不再為系爭建物所有權人之日止（即115年6月2日）每月12萬元計付之不當得利補償金，爰為訴之聲明之請求。

(四)綜上，聲明：

1.被告應給付原告110萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；並自115年3月1日起至115年

01 6月2日止，按月給付原告12萬元之損害金。

02 2.願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告辯以：

04 (一)被告係114年6月才設立，原告所稱欠繳與被告無關。

05 (二)被告並無原告所稱占用他人土地行為，原告所指占用物均非
06 被告所有。

07 (三)本件是因為原告拒絕提供文件讓被告申請大動力電，導致被
08 告無法經營，被告才不繳租金。

09 (四)綜上，聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項

11 (一)原告及許洪睿與鴻喬再生能源科技有限公司（統一編號：00
12 000000）於113年5月10日訂立廠房租賃契約書並經113年度
13 北院民公戴字第000245號公證。

14 (二)鴻喬再生能源科技有限公司更名為被告。

15 (三)許洪睿為雲林縣○○鎮○○段000地號土地單獨所有權人。

16 (四)雲林縣○○鎮○○路000號稅籍登記者有台灣金聯資產管理
17 股份有限公司、金吉昌五金機械股份有限公司。

18 (五)坐落雲林縣○○鎮○○段00○號建物之所有權人在115年6月
19 3日前為原告單獨所有。

20 (六)系爭建物門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路000號，建物坐落
21 同段150、155地號土地。

22 (七)原告於114年2月14日以台北長春路215號存證信函通知鴻喬
23 再生能源科技有限公司於114年4月15日終止租約，並應於11
24 4年4月16日前將廠房騰空及回復原狀返還原告。

25 四、兩造爭執事項：

26 原告依不當得利法律關係，請求被告給付110萬元，及自起
27 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
28 息；並自115年3月1日起至115年6月2日止，按月給付原告12
29 萬元損害金，有無理由？

30 五、本院之判斷：

31 (一)原告主張被告因連續未繳納2個月租金，系爭契約業經原告

於114年2月14日以台北長春路215號存證信函通知於114年4月15日終止等語，惟為被告否認，經查：

1.原告所提出之廠房租賃契約為原告、許洪睿與鴻喬再生能源科技有限公司（分列甲乙丙三方）所訂立，兩造均不爭執並未另外訂立書面契約，依系爭契約第1條：「（第一項）乙方（許洪睿）所有坐落於雲林縣○○鎮○○000地號，其上甲方（台灣金聯資產管理股份有限公司）所有同仁段12建號（門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000號）之不動產，一致同意僅就其中1,200坪面積範圍（位置及範圍如附件劃設斜線區域，以下簡稱租賃標的物）部分出租予丙方（鴻喬再生能源科技有限公司），但租賃範圍不包括建物屋頂。（第二項）租賃用途限於營業使用，如需主管機關核准者，丙方應負責申請取得，並依法使用租賃標的物。」。而鴻喬再生能源科技有限公司更名為被告，負責人也由蔣賢機變更為蔡昌碩，但兩間公司使用同一個統一編號，被告亦自承於114年2至5月替鴻喬再生能源科技有限公司繳納租金給原告，並提出匯款證明單為憑（見本院卷第209至210頁），足認系爭契約繼續延續於兩造之間，先予敘明。

2.被告雖抗辯原告所稱之欠租時間點（113年12月、114年1月）以及原告終止租約時間點（114年4月15日）時，被告尚未創設等語，然而，鴻喬再生能源科技有限公司設立於112年8月18日，114年6月16日更名為被告，有經濟部商工登記公示資料查詢結果在卷可憑（見本院卷第13頁），被告既沿用鴻喬再生能源科技有限公司之統一編號及自承系爭契約亦有效存在於兩造間：「我們已經繳了36萬元的押租金，證明我們承租原告廠房」等語（見本院卷第115頁），應當繼受了鴻喬再生能源科技有限公司與原告之租賃契約關係，此由被告亦自承尚有支付114年3、4、5月之租金等語可明（見本院卷第115頁），足認雖然被告設立在後，但原告仍得以原契約計算所欠繳之租金。

3.本件原告主張被告欠繳租金，為被告所不爭執，但抗辯是因

01 為原告拒絕讓被告申請大動力電才不繳租金等語（見本院卷
02 第115頁），然而遍觀系爭契約之約定，並無約定原告有提
03 供被告申請大動力電之義務，故被告以此作為同時履行抗辯
04 拒繳租金並無理由。

05 4.原告主張被告連續欠繳租金2個月，且違法占用他人土地堆
06 置廢棄物，依系爭契約第4條第2項、第8條構成違約情事而
07 終止租約等語，然而，依系爭契約第4條第2項約定：「丙方
08 不得於本契約建築物所在之建築物公共區域堆置物品或有其
09 他任何妨害公共安全之行為。如有堆置情形，經甲、乙方通
10 知限期改善，丙方應自行負責清除，逾期仍未改善者，由
11 甲、乙方代為清除，費用由丙方負擔。」；系爭契約第8條
12 約定：「（第一項）丙方於租賃期間內如有違約情事，甲、
13 乙方得以書面通知限期其補正、改善或停止違約行為。如丙
14 方於期限內不予補正、改善或不停止違約行為，甲、乙方即
15 得以書面通知丙方終止本契約，並得沒收丙方交付之押租金
16 作為違約金，如有損害並得請求賠償。（第二項）丙方如積
17 欠租金達二個月時，則視同違約情事。」，顯然，依系爭契
18 約第8條規定，如被告欠租2個月時，視同違約情事，而違約
19 時，原告得以書面通知限期補正、改善或停止違約行為，如
20 被告於期限內不予補正、改善或不停止違約行為，原告即得
21 以書面通知被告終止本契約（見本院卷第19頁），故依兩造
22 約定，即使被告有欠繳租金之行為，原告尚不能馬上終止契
23 約，必須「以書面通知限期補正」且「被告逾期不補正」，
24 才能以終止契約之意思表示通知被告，如此始得算是合法終
25 止租賃契約。

26 5.原告提出114年2月14日以台北長春路215號存證信函主張系
27 爭契約已經於114年4月15日終止等語，惟該存證信函並無回
28 執，為原告自承在卷（見本院卷第115頁），原告主張已以L
29 ine將存證信函內容通知被告法定代理人，並提出對話記錄
30 為證（見本院卷第71頁），本院認被告確實有故意拒收文件
31 的行為（見本院卷第202頁），足認原告以Line對話記錄通

01 知被告，應可生意思表示到達之效力。

02 6.然而，原告並未提出證據證明在其發114年2月14日以台北長
03 春路215號存證信函表示租約在114年4月15日終止前，有先
04 定期催告被告繳租。況且，依原告提出之發票可知，被告確
05 實有繳納113年12月及114年1月份租金（見本院卷第163至16
06 5頁），原告主張被告並未繳納該部分之租金構成終止系爭契
07 約之事由，尚乏所據。

08 (二)原告又主張被告有破壞租賃物、堆置雜物於非租賃區域之情
09 事構成終止系爭租約之事由等語，並提出台北長春路郵局11
10 3年7月3日第002039號存證信函、台北長春路郵局113年9月2
11 3日第002805號存證信函為證，主張已經催告被告改善等語
12 （見本院卷第145至152頁），惟查：

13 1.台北長春路郵局113年7月3日第002039號存證信函之內容
14 係：「貴公司最遲應於113年7月5日前將堆置於雲林縣○○
15 鎮○○路000號廠房內之所有雜物清空，並修復如附件照片
16 所示遭破壞之牆板以及鐵捲門，逾期本公司將向司法機關逕
17 行民事求償及刑事告發」等語，該存證信函原告並未提出回
18 執，也沒有提出其他證物證明確實意思表示有到達被告之情
19 形。況且，上開存證信函係要被告清除位於廠房「內」之所
20 有雜物，但被告所承租者就是雲林縣○○鎮○○路000號廠
21 房，原告基於何種法律關係得以請求被告清除廠房內之雜
22 物，核屬不明，又違反上開存證信函之效果，原告自陳係要
23 向司法機關提出求償及刑事告發，並非要終止系爭契約，自
24 難認原告得依系爭契約第8條終止系爭契約。

25 2.台北長春路郵局113年9月23日第002805號存證信函之內容
26 係：「貴公司最遲應於113年7月5日前將堆置於雲林縣○○
27 鎮○○路000號廠房外物品全部清空，否則本公司無法出租
28 之損失，將向貴公司請求損害賠償，並追究一切民、刑事責
29 任。」等語，然而，該存證信函原告並未提出回執，也沒有
30 提出其他證物證明確實意思表示有到達被告之情形，難認催
31 告之意思表示已經到達被告。況且，違反上開存證信函之效

01 果，原告自陳係要追究一切民刑事責任及請求賠償無法出租
02 之損失，並非要終止系爭契約，自難認原告得依系爭契約第
03 8條終止系爭契約。

04 (三)依系爭契約第7條約定：「(第二項)租賃期間未滿，任一
05 方擬終止本契約，應預先於終止前二個月，以書面通知他方
06 終止契約，終止契約後，甲、乙方應無息退還丙方未到期租
07 金並於扣除丙方應付而未付租金及費用後，無息退還押租金
08 予丙方，丙方則應無條件返還租賃標的物。(第三項)甲、
09 乙方中如有一方提前終止租約，本租約視為全部終止。」

10 (見本院卷第19頁)，依上開約定可知，系爭契約定有兩造
11 得隨時在租賃期滿前任意終止契約之約定，但本件原告並未
12 依本條款為主張，亦未提出任何合於上開規定之終止意思表
13 示之證物，自不在本院認定之範圍，況且，土地出租人即許
14 洪睿已依租金逕受強制執行條款向本院對被告聲請強制執行
15 114年9月至115年2月之租金，業據本院調取115年司執字第1
16 0563號強制執行卷宗審閱無訛，亦徵本件並無原告所謂於11
17 4年4月15日已經終止系爭契約之情事。

18 (四)按「無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
19 會通常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以
20 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
21 得請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求
22 人所受損害若干為準(本院61年台上字第1695號判例參
23 照)，惟於審酌對方所受之利益時，如無客觀具體數據可資
24 計算，請求人所受損害之數額，未嘗不可據為計算不當得利
25 之標準。」、「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無
26 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得
27 請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所
28 受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租
29 金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還
30 占有土地所得之利益，參照本院61年台上字第1695號判例意
31 旨，原則上應以相當於該土地之租金額為限。」最高法院92

01 年度台上字第324號以及94年度台上字第1094號判決參照。

02 故依上開見解，應認原租金得作為不當得利計算之基準。

03 (五)原告雖不能證明系爭契約已經在114年4月15日前已經終止，
04 但系爭契約為定有期限之租賃契約，期限屆止日期為115年2
05 月28日，系爭契約第7條第4項固有續約之約定：「丙方得於
06 租賃期間屆滿前經甲、乙方書面同意續約，但應於租賃期間
07 屆滿日一個月前提出書面申請，經甲、乙方同意後三方另行
08 訂定租賃契約。」（見本院卷第19頁），但因本件並無續
09 約，故系爭契約應於115年2月28日已經屆期終止，堪可認
10 定。

11 (六)系爭契約終止前，原告不得依不當得利法律關係向被告請求
12 相當於租金之損害，而應係依契約法律關係請求租金，況
13 且，兩造租賃契約就租金有逕受強制執行之條款，此觀系爭
14 契約第13條第2項約定「應受強制執行之事項，詳如公證書
15 所載，丙方如於租期屆滿不交還租賃標的物，或不依約給付
16 租金，甲乙方代繳之管理費或維護費或處理費或清潔費，丙
17 方違約時應支付之金額，應逕受強制執行公證書載明金錢債
18 務逕受強制執行時，如有保證人者，其效力亦及於保證人」
19 等語（見本院卷第20頁）及113年度北院民公戴字第000245
20 號公證書記載「承租人給付如契約所載之租金、出租人代繳
21 之管理費、維護費、處理費、清潔費或違約金，及於期限屆
22 滿交還如契約所載之租賃標的物，如不履行，均應逕受強制
23 執行」等語可明（見本院卷第15頁），故原告得就被告應繳
24 未繳之租金逕行聲請強制執行，而另一出租人許洪睿已經為
25 之（即本院115年度司執字第10563號強制執行事件）。115
26 年2月28日前系爭契約既尚未終止，故原告依不當得利法律
27 關係向被告請求114年5月補償金2萬元及114年6月至115年2
28 月補償金108萬元，合計110萬元，應屬無據。

29 (七)又系爭契約固於115年2月28日屆期終止，但原告於115年6月
30 3日起已非廠房之所有權人，有土地建物查詢資料在卷可憑
31 （見本院卷第211頁），其雖請求被告給付自115年3月起至1

01 15年6月2日止每月12萬元之占有使用補償金，然而，被告雖
02 然目前仍然占用該廠房，但被告無法移走物品交還廠房的原
03 因是因為另一出租人許洪睿對被告聲請租金強制執行，被告
04 留置於廠房內之物品因遭本院115年度司執字第10563號強制
05 執行事件於115年5月15日至現場執行查封在案，因被告經強
06 制執行，其位於雲林縣○○鎮○○路000號廠房內之所有物
07 品於115年5月15日均遭查封，任何人均不能任意移動，有查
08 封筆錄為證，業據本院調取上開強制執行卷宗審閱無訛，則
09 被告不能移去物品係有法律上原因，原告至多僅能請求115
10 年3月1日至115年5月15日之不當得利，應可認定。

11 (八)自115年3月1日起至115年5月15日止，合計2.5個月，被告占
12 用原告所有之廠房係無法律上原因受有利益，致原告受有不
13 能使用該廠房之損害，故以原租金12萬元計算，則原告得請
14 求不當得利金額為30萬元（計算式：12萬元×2.5個月＝30萬
15 元）。

16 六、綜上，原告依不當得利法律關係，請求被告給付30萬元，為
17 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
18 回。

19 七、本判決原告勝訴部分，係所命給付未逾50萬元，依民事訴訟
20 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲
21 請願供擔保請准宣告假執行，核無必要，並依職權酌定被告
22 供相當擔保金後得免為假執行，至原告敗訴部份，其餘假執
23 行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應予駁回。

24 八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方
25 法，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
26 一詳予論駁之必要，併此敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 115 年 8 月 28 日

29 民事第二庭 法 官 洪儀芳

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 8 月 28 日

03 書記官 林芳宜