最高法院民事判決

109年度台上字第3105號

上　訴　人　苗栗縣大湖地區農會
法定代理人　劉興政
訴訟代理人　李欣倫律師
　　陳柏廷律師
被上訴人　麗園開發有限公司
法定代理人　徐翊慈
訴訟代理人　洪明儒律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國108年11月26日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（106年度上字第449號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

本件上訴人主張：兩造於民國100年6月15日簽訂「苗栗縣大湖地區農會大湖酒莊農村產業訓練體驗區餐廳、住宿委託營運工作標租契約」（下稱A契約），又於同年10月13日簽訂「苗栗縣大湖地區農會大湖酒莊農村體驗區伴手禮館委託營運契約」（下稱B契約，A、B兩契約下合稱系爭契約），約定由伊提供所有坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭）及門牌號碼苗栗縣大湖鄉○○村000號1、2樓及頂樓建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）予被上訴人經營餐飲、住宿及伴手禮品等相關服務，期間均為15年，兩造復於101年7月3日簽訂系爭契約之補載合約（下稱補載契約），作為系爭契約內容之一部，將系爭契約之租金調整為每年新臺幣（下同）200萬元。因系爭土地均為農業用地，不得作為經營旅館等相關業務使用，苗栗縣政府於102年2月22日函告被上訴人違規使用農地而命令停止營業，被上訴人乃於同年7月16日停止營業，並於翌日以律師函對伊為終止系爭契約之意思表示，伊於同年月18日收受該律師函，兩造間系爭契約關係已於該日終止，詎被上訴人於契約終止後，拒不自系爭不動產遷出，仍續占用系爭不動產，經

伊以臺灣苗栗地方法院（下稱苗栗地院）104年度全字第9號定暫時狀態假處分裁定為執行名義聲請強制執行後，始於105年5月30日收回系爭不動產。被上訴人自102年7月18日起至105年5月30日返還系爭不動產止，無正當權源占用系爭不動產受有相當租金之不當得利573萬6,986元等情。爰依民法第179 條規定，求為命被上訴人給付573萬6,986元，及其中400 萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘173萬6,986元自民事追加暨補充理由狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

被上訴人則以：系爭土地因屬農業區用地，經苗栗縣政府裁處罰鍰並令立即停止使用，伊自102年7月16日起即已停止營業，並於翌日以律師函向上訴人為終止系爭契約之意思表示，於102年7月18日系爭契約終止前，伊已無使用系爭不動產之情事，自未受有利益，且系爭契約終止後，係上訴人拒不與伊進行點收移交程序，非伊不願返還系爭不動產，上訴人請求伊給付相當租金之不當得利，並無理由。又系爭不動產已於105年5月30日交還上訴人，而上訴人於另案即原審法院104年度重上字第111號請求損害賠償事件（下稱111號事件）中，已提出以102年7月18日起至105年 5月30日止相當租金之不當得利，與伊對上訴人請求之損害賠償金額為抵銷，上訴人本件請求已因抵銷而消滅等語，資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人勝訴部分判決予以廢棄，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，及將第一審所為上訴人敗訴部分判決予以維持，駁回上訴人上訴，係以：兩造分別於100年6月15日、同年10月13日簽訂A、B契約，由上訴人提供系爭不動產予被上訴人經營餐飲、住宿及伴手禮品等相關服務，期間均為15年，復於101年7月3日簽訂補載契約，將系爭契約之租金調整為每年200萬元，嗣因系爭土地均為農業用地，不得作為經營旅館等相關業務使用，苗栗縣政府於102年2月22日命令被上訴人停止營業，被上訴人乃於同年7 月16日停止營業，並於翌日以律師函對上訴人為終止系爭契約之意思表示，上訴人於同年月18日收受該律師函等情，為兩造所不爭，應堪信實。次查上訴人於104年5月11日起訴請求被上訴人給付本件不當得利573萬6,986元時，雖已在另案 111

號事件中，主張以本件不當得利請求與被上訴人另案主張之損害賠償債權相抵銷，然斯時尚未經法院就111 號事件為判決，則上訴人提起本件訴訟，並無就既判力所及訴訟標的再為起訴或違反民事訴訟法第253 條規定情事。復查兩造間系爭契約既經被上訴人於102年7月18日合法終止，則被上訴人自應將系爭不動產返還上訴人，而上訴人於系爭契約終止後，係以苗栗地院104 年度全字第9 號定暫時狀態假處分為執行名義聲請強制執行，經苗栗地院以104年度司執全字第100號事件為強制執行後，被上訴人始於105年5月30日將系爭不動產點交返還上訴人，則上訴人主張被上訴人於系爭契約終止後，迄將系爭不動產返還上訴人前，受有不當得利，核屬有據。再查被上訴人租用系爭不動產之目的原為經營旅館，並投入巨額資金裝修及購買經營旅館業所需設備，因上訴人未依約提供得以合法經營旅館業之房地，致被上訴人遭苗栗縣政府勒令停止營業，為保留現場供日後求償時鑑定其損害金額，被上訴人始拒絕將系爭不動產交還上訴人，且被上訴人於系爭契約終止後，迄系爭不動產點交上訴人止之期間內，並未以系爭不動產供經營旅館業或為他用，倘依系爭契約所約定之租金計算不當得利金額，並不公平。審酌被上訴人租用系爭不動產非供農用，適用土地法關於基地租用規定核算不當得利金額，並無不合，而系爭不動產位在苗栗縣大湖地區市區，臨雙向線之主要幹道，附近有草莓觀光農場、加油站、民宿、私人經營之溫泉會館及上訴人所經營之酒莊等，屬大湖地區市區北側邊緣，有兩造提出之Google地圖、照片等附卷可稽，且鄉村之觀光地區，有淡、旺季之別，收益並不穩定，被上訴人無權占用系爭不動產期間，僅係為保留現場及置放物品，並未以系爭不動產供營業用，系爭177-1、179、183-1地號土地於105年1月之申報地價為每㎡800元，三筆土地合計面積為2,459.44㎡，系爭房屋於104 年度之房屋課稅現值為1,234萬4,700元，有土地登記第三類謄本、房屋稅繳款書為證，爰認系爭土地申報地價加計系爭建物課稅現值後，以年息3%計算相當租金之不當得利為每月3萬5,781元始屬適當。被上訴人無權占用系爭不動產之期間為2年又318天，故上訴人得請求

給付相當租金不當得利數額為123萬8,023元。又查上訴人於另案111號事件中，主張以其對被上訴人自102年7月1日起至105年5月30日止相當租金不當得利債權583萬5,616元，與被上訴人於該案請求之損害賠償債權為抵銷，經原審法院於111 號事件判決認上訴人所為抵銷主張於123萬8,023元範圍內為有理由，另否准上訴人逾上開金額之抵銷請求，有該案判決可稽，該判決經上訴人提起上訴後，最高法院107 年度台上字第2471號判決僅就該判決關於命上訴人給付整修建物工程款部分廢棄發回，就上訴人所為抵銷請求成立或不成立之判決部分，並未廢棄發回，有該判決可按。是另案111 號事件判決關於上訴人所為抵銷之請求部分，業經判決確定而有既判力，則上訴人於本件所得請求被上訴人給付自102年7月18日起至105年5月30日止相當租金之不當得利123萬8,023元，既經上訴人於另案111 號事件為抵銷之請求，並經判決認其以上揭金額為抵銷部分之請求為有理由確定，則上訴人對被上訴人之上揭相當租金不當得利債權，業因抵銷而消滅，上訴人於本件復請求被上訴人給付上開期間相當租金不當得利，於法自屬無據。故上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付573萬6,986元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額為限，有既判力，民事訴訟法第400條第2項定有明文。查被上訴人於111 號事件中對上訴人請求損害賠償，上訴人於該案以其對被上訴人自102年7月1日起至105年5 月30日止占用系爭不動產之不當得利債權583萬5,616元主張抵銷，經原法院就該抵銷抗辯審理後，認於123萬8,023元範圍內為有理由，逾此部分為無理由，而判命上訴人應給付被上訴人4,192萬9,302元本息，惟該部分不利上訴人之判決經提起上訴後，業經本院107 年度台上字第2471號判決將關於命上訴人為給付部分廢棄發回，有原法院及本院各該判決可稽（見一審卷第188至206頁、原審卷第111至114頁），究上開抵銷抗辯有無經判決確定，尚非無疑。原審遽謂111 號事件判決關於上訴人所為抵銷之請求部分，業經判決確定而有既判力，進而為上訴人不利之判斷，不無可議。次查原審謂本件上訴人並

無就既判力所及訴訟標的再為起訴之情事（見原判決第6頁第8至9行），繼謂上訴人本件不當得利請求於另案111號事件主張抵銷部分，業經判決確定而有既判力（見原判決第9 頁第15至16行），先後論列不一，並有判決理由矛盾之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查原審認定兩造於 102年7 月18日終止系爭契約，究係合意終止或行使法定或約定解除權，上訴人何以得請求自102年7月18日起之不當得利？案經發回，宜併注意及之。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　21　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　周　玫　芳

法官　王　本　源

法官　石　有　為

法官　王　金　龍

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　28　　日