臺灣屏東地方法院民事判決

105年度重訴字第93號

原　　告　明鈴國際開發有限公司
特別代理人　陳得遙
訴訟代理人　陳世明律師
　　梁家豪律師
被　　告　屏東縣潮州鎮農會
法定代理人　鄞玉安
訴訟代理人　吳澄潔律師
　　張錦昌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年4 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆佰捌拾壹萬壹仟壹佰伍拾陸元，及自民國一0五年十月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰陸拾萬肆仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰捌拾壹萬壹仟壹佰伍拾陸為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。又民事訴訟法第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168 條、第175 條分別定有明文。本件原告之法定代理人陳鐸元於民國107 年6 月26日死亡，又因原告為1 人公司，本院遂依陳鐸元之繼承人之聲請，以本院107 年度聲字第63號裁定選任陳得遙為原告之特別代理人，嗣後原告之特別代理人陳得遙提出書狀聲明承受訴訟，依民事

訴訟法第170 條、第175 條第1 項及第176 條規定，於法並無不合，應予准許，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主張爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩者請求在同一程序加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。本件原告起訴時主張依民法第226 條第1 項規定，請求被告給付其新臺幣（下同）40,203,423元，及自98年7 月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，於訴狀送達後，變更以民法第179 條及第227 條第1 項規定為訴訟標的，經核該變更之訴與原訴之請求權，俱係因兩造間租賃契約關係所衍生，二者請求之基礎事實同一，則原告所為上開訴之變更，於法自無不合，應予准許。

二、原告主張：伊公司於90年2 月8 日，向被告承租坐落屏東縣○○鎮○○○段○○○ ○○ ○號土地（下稱系爭土地），約定租期自90年2 月19日起至108 年12月18日止，共18年10個月，以每坪按月600 元乘以實際使用之坪數（610 坪）計算租金，並由伊公司在系爭土地上興建同段4370建號建物（下稱系爭建物），其所有權歸被告取得（下稱系爭租賃契約），伊另得使用系爭建物至108 年12月18日。詎被告因積欠台灣土地銀行債務無力清償，經該銀行聲請本院以96年度執字第18633 號查封、拍賣被告所有系爭土地及建物，由訴外人許立經以21,504,000元拍得系爭建物。又本院於98年6 月4 日發給許立經不動產權利移轉證書時，兩造間已無系爭租賃契約存在，伊興建系爭建物之所有權既屬被告因出租系爭土地所獲對價之一部，則被告預收98年6 月4 日至108 年12月18日之租金23,505,368元（計算式：00000000÷ 226 × 126.5

＝00000000，元以下四捨五入），自應返回於伊，爰依不當得利法律關係，請求被告加計法定遲延利息返還自98年6 月4 日起至108 年12月18日止預收之租金23,505,369元。其次，兩造間就系爭建物部分，成立由原告使用收益系爭建物之無名契約，嗣後因可歸責於被告之事由，致伊自98年6 月4 日起至108 年12月18日止，無法使用收益系爭建物，受有相當租金之損失11,987,175元，爰依民法第227 條第1 項規定，請求被告加計法定遲延利息給付伊11,987,175元等情，並聲明：㈠被告應給付原告40,203,423元，及自98年7 月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、就原告請求不當得利部分：伊係依系爭租賃契約第1 條約定，取得系爭建物，並不當得利之情形，自無須返還。且依系爭租賃契約第5 條約定，原告就租賃土地興建之商場，其費用由原告自理，租期屆滿或中途終止租約時，所有建物歸還伊，並不得要求伊補償，則原告主張系爭租賃契約已合意終止，請求伊返還預收之租金（即取得系爭建物所有權），非有理由。其次，系爭租賃契約標的物包含系爭土地及建物，原告依民法第425 條第1 項規定及系爭租賃契約，自得向拍定人許立經主張使用系爭土地及建物，嗣因原告與許立經間就租金問題談不攏，而未簽訂租約，實與伊無關。退而言之，縱認原告依不當得利規定請求為有理由，惟伊所受之利益即為系爭建物拍定之價額21,504,000元，亦即伊受債務清償之利益，而非鑑定機關所鑑定系爭建物於108 年12月18日之價值41,993,780元。又本院囑託鑑定機關鑑定系爭建物於98年6 月4 日之價值48,126,535元，相較於本院執行處96年囑託大邑不動產估價師事務所鑑定之價值40,203,423元，顯已高估系爭建物之價值，應依比例減少其價值。至本院囑託鑑定機關鑑定系爭建物90年2 月19日至108 年12月18日之租金22,728,182元，及98年6 月4 日至108 年12月18日之租金11

,987,175元，均不爭執。

㈡、就原告請求債務不履行部分：系爭建物遭查封拍賣，係因伊資金不足而無法向台灣土地銀行繳交借貸之本息，難認可歸責於伊。且兩造既約定系爭建物所有權由伊原始取得，原告自應評估所有風險，並承擔之，亦難認為可歸責於伊而有給付不完全之情形。

㈢、縱認原告上開請求有理由，惟原告尚積欠伊租金6,708, 368，伊以對原告之租金債權6,708,368 元及利息債權3,627,362 元（96年6 月1 日起至107 年4 月30日）共10 ,335,730元主張抵銷等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告於90年2 月8 日，向被告承租原為被告所有系爭土地，約定租期自90年2 月19日起至108 年12月18日止，共計18年10個月，以每坪按月600 元乘以實際使用之坪數（610 坪）計算租金，並由原告在系爭土地上興建系爭建物，其所有權歸被告取得。嗣原告經被告同意，於90年6 、7 月間在系爭建物增建3 樓樓梯間及機房。

㈡、訴外人陳得遙於92年7 月1 日，向原告承租系爭建物2 樓之一部分，租期自92年7 月1 日起至102 年6 月30日止，共計10年。另原告於96年5 、6 月間，同意陳得遙出資興建系爭建物1 樓外之空地增建騎樓，及騎樓上方增建2 樓店鋪，並約定至上開租約到期全部歸還原告，陳得遙不得請求任何費用。

㈢、被告因積欠土地銀行債務，經該銀行聲請本院以96年度執字第18633 號執行事件，查封拍賣系爭建物，上開增建物因附合於系爭建物，一併被查封拍賣。嗣於98年5 月19日由許立經以總價83,515,000元得標拍定。其中系爭建物拍定價額為21,504,000元；其中上開增建物之拍定價額合計2,670,200元，並於同年6 月4 日發給不動產權利移轉證書。

㈣、原告自96年6月起至98年4月止，積欠被告23期租金合計8,418,000元，扣除押租金1,000,000元，及另案（臺灣高等法院高雄分院103年度重上更㈡字第24號）所抵銷之金額709,632元後，尚欠本金6,708,368。另上開本金自96年6月1日起至98年6月4日止之利息為467,651元；自96年6月1日起至107年4月30日止之利息為3,627,362元。

㈤、原告與許立經於98年6月30日終止系爭租賃契約。

四、本件之爭點為：㈠本院於98年6月4日發給許立經不動產權利移轉證書時，就系爭建物部分，是否有民法第425條第1項之適用？㈡原告是否得依不當得利之規定，請求被告返還預收之租金？原告得否請求被告負不完全給付之債務不履行責任？㈣被告所為抵銷抗辯，是否於法有據？

㈠、本院於98年6月4日發給許立經不動產權利移轉證書時，就系爭建物部分，是否有民法第425條第1項之適用？

按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字；但契約文字業已表示當事人真意，無別事探求者，即不得反捨文字而更為曲解（最高法院106年度台上字第2946號判決意旨參照）。經查，本件原告於89年間，即已完成系爭建物之興建，被告亦於90年1月15日取得使用執照，有使用執照在卷可稽（見本院卷第33頁），復觀之系爭租賃契約第1條約定：「乙方（即原告）應就租賃土地，委請建築師設計合法興建商場使用，建物所有權歸農會（即被告）取得…」，契約簽訂日期為「中華民國玖拾年貳月捌日」，租賃物標示為○○○鎮○○○段五五0－七土地（原潮州戲院基地）」，又公證書所載：「…右開請求人間因土地租賃事件…」、「中華民國玖拾年貳月捌日」（見本院卷第27至31頁），由上可知，兩造訂定系爭租賃契約時，系爭建物業已存在，惟兩造僅將系爭土地作為系爭租賃契約之標的物，足見系爭建物並非系爭租賃契約之標的物。準此，系爭建物既非系爭租賃契約之租賃物，則本院於98年6月4日發給許立經不動產（系爭土地、建物及增建物）權利移轉證書時，

就系爭建物部分，並無民法第425條第1項之適用。被告抗辯：依民法第425條第1項規定，原告自得依民法第425條第1項規定及系爭租賃契約，向許立經主張其得使用系爭建物云云，並無足取。

㈡、原告是否得依不當得利之規定，請求被告返還預收之租金？

經查，兩造成立系爭租賃契約，並於90年2月8日至本院公證處公證，嗣於98年6月4日，系爭租賃契約繼續存在於原告與許立經間，而原告及許立經於98年6月30日合意終止系爭租賃契約，已如上述。其次，被告依系爭租賃契約每月可收取租金366,000元即以每坪按月600元乘以實際使用之坪數（610坪）計算。至依系爭租賃契約第1、12、13條約定：「乙方（即原告）應就租賃土地，委請建築師設計合法興建商場使用，建物所有權歸農會（即被告）取得…」、「租期內，甲方（即被告）如遇政府公權力之行使而必須終止契約時（主體建築物包含水電，以實際造價依使用年限及加速折舊計算，補償乙方（即原告）損失）……」、「建物如發生火災，其保全受益人應為甲方；如因不可抗拒之原因時，甲方應以建物實際使用年限，以加速折舊方式計算保險金比例補償乙方損失」，可知系爭建物於興建後即由被告原始取得所有權，倘有不可歸責於兩造之事由而終止系爭租賃契約時，被告僅需「補償」建物殘存之價值於原告，依此，被告取得系爭建物所有權非屬系爭租賃契約之租金預付。依上，原告主張：系爭租賃契約既經終止，被告應返還預收之租金云云，於法自屬無據。

㈢、原告得否請求被告負不完全給付之債務不履行責任？

1.經查，系爭租賃契約之標的物僅有系爭土地，有如上述。又系爭租賃契約第1條約定：「乙方（即原告）應就租賃土地，委請建築師設計合法興建商場使用，建物所有權歸農會（即被告）取得…」，原告依約興建系爭建物使用，系爭建物亦歸被告所有，則約定被告就系爭租賃契約可取得之經濟利益，既為租賃標的物之租金收益以及可取得原告興建建物之

所有權，且雙方係綜合衡估系爭建物價值、以金錢支付之租金額為　若干、租賃年數等條件，各認合於己方之成本、效益，始達成金錢支付部分以土地「每坪每月600 元、依實際使用之坪數計算租金（共610 坪計366,000 元，並依政府物價指數調整）」計收，及原告所建建物之所有權歸被告所有、系爭土地租賃期間該建物由明鈴公司使用，租期為18年10個月等合意，足見兩造間除成立系爭租賃契約外，另就系爭建物部分，成立原告於90年2 月19日起至108 年12月18日得使用收益系爭建物之無名契約。

2.又被告所有之系爭建物，因其積欠債務遭查封、拍賣，由許立經拍得，並於98年6 月4 日取得不動產移轉證明書，已如上述，則被告於98年6 月4 日起即無法再提供原告使用收益系爭建物，認屬可歸責於被告之事由，致其有不完全給付之情形，依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項，對原告負不完全給付之損害賠償責任。其次，被告無法提供原告98年6 月4 日至108 年12月18日使用收益系爭建物，原告所受之損害即為相當於租金之損失，又冠信不動產估價師聯合事務所鑑定結果：於98年6 月4 日～108 年12月18日止各年租金數額如下表所示，本段期間各年租金總額合計為11,987,175元等語，有鑑定報告在卷可稽。依上，堪認原告所受損害為11 ,987,175 元，則原告請求被告賠償11,987,175元，於法即屬有據。

㈣、被告所為抵銷抗辯，是否於法有據？

按抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第335 條定有明文。經查，原告係於98年6 月4 日取得對被告之債權有如上述。另被告對原告之債權額合計7,176,019 元【0000000 （本金）＋467651（算至98年6 月4 日之利息）＝0000000 】，以此抵銷原告對被告之債權額後，原告得請求被告給付之數額即減為4,811,156 元（00000000－0000000 ＝0000000 ）。末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。又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，民法第229 條、第233 條第1 項分別定有明文。本件為損害賠償之債，其給付並無確定期限，原告復未證明其在起訴前曾對被告為催告，自應自本件起訴狀繕本送達被告之翌日起算遲延利息。經查：被告係於105 年10月19日收受本件起訴狀，有送達證書附卷可稽（見本院卷第65頁），則原告請求被告賠償損害，即應自105 年10月20日起算遲延利息。原告主張本件應自98年7 月1 日起算遲延利息云云，尚無足取。

五、綜上所述，本件原告依不當得利及債務不履行法律關係，請求被告給付其40,203,423元，及自98年7 月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，於如主文第1 項所示範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應駁回之。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　3　　日

民事第二庭　　法　官　程耀樑

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　3　　日

書記官　應慧芳