臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第756號

原　　告　臺中市政府
法定代理人　盧秀燕
訴訟代理人　游雅鈴律師
被　　告　紅典建設開發股份有限公司
法定代理人　楊秀光
訴訟代理人　郭玉瑾律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹仟捌佰柒拾陸萬元，及自民國一〇七年十二月十四日起至清償日止按年息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十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸佰貳拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟捌佰柒拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。本件原告之法定代理人由林佳龍變更為盧秀燕，原告於民國108年5月8日具狀聲明承受訴訟，該書狀繕本並送達於被告（見本院卷第223頁），原告所為聲明承受訴訟，合於規定。

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查本件原告起訴時聲明請求：「先位聲明：一、被告應給付原告

新台幣（下同）26,096,468元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告應自107年9月1日起至返還臺中市自由一期立體停車場止，按月給付434,941元。備位聲明：一、被告應給付原告17,640,000元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告應自107年9月1日起至返還臺中市自由一期立體停車場止，按月給付434,941元。」，嗣原告於109年4月14日言詞辯論期日當庭變更聲明請求：「被告應給付原告29,590,494元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。」（見本院卷第299頁），核原告所為上開訴之變更，係減縮受判決事項之聲明，基礎事實與起訴之原因事實有關連性，揆諸前開規定均無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）兩造於97年8月28日簽訂「臺中市自由一期立體停車場租賃契約」（下稱系爭租約），並經本院所屬民間公證人吳宜勳白司偉聯合事務所辦理契約公證，約定由被告承租坐落於臺中市○區○○路二段92建物，基地座落於台中市○區○○○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地之「自由一期立體停車場」（下稱系爭立體停車場），被告就系爭立體停車場為經營管理及收益。兩造於系爭租約第2條約定：「乙方（即被告）應於本契約簽訂生效日起同時計算租金，租金總額為1680萬元整，共分20期繳納，每期3個月，各期租金為84萬元整」、第3條約定：「一、租賃期間：自甲方（即原告）指定之日起5年（自97年9月1日起至102年8月31日止），租期屆滿得續租5年，合計10年。續租租期屆滿，租賃關係即行終止，甲方不另通知。乙方（即被告）於租賃期間內，因故無法繼續經營時，得經本府同意後提前終止契約，履約保證金及已繳租金不予發還，乙方應無條件返還經營權。」。嗣於102年8月31日屆期後，兩造

就系爭租約是否得以續租至107年8月31日止之法律關係發生爭執，被告對原告提起確認租賃關係存在之訴訟（即本院103年度重訴字第269號），經最高法院108年度台上字第1660號民事判決確定在案，最終認定兩造間自102年9月1日起至107年8月31日止並無租賃關係存在，被告並於108年3月26日返還系爭立體停車場。

（二）兩造就系爭立體停車場租賃關係原於102年8月31日即屆期終止，原告本可委託專業鑑定單位評估系爭立體停車場之每月權利金，作為公開招標之最低權利金底價，而由各停車場經營業者以最有利標方式予以競價。然被告以強行無權占用，並經由訴訟方式無償使用至108年3月26日始點交返還，係將公有財產納為私人營利，顯然不公平甚明，被告自應依民法第179條規定返還無權占用之不當得利。不當得利損害之計算方式，得依系爭租約第12條第2項約定：「乙方（即被告）未依前項規定返還停車場予甲方時，應按逾期之期間，每月賠償相當月租金兩倍之損害賠償金，不滿一個月者以一個月論，並不得主張民法第451條之適用及其他異議。」，按此計算被告應賠償之總額為3,752萬元【計算式：（12個月Ｘ5年＋7個月）Ｘ（28萬元Ｘ2）＝3752萬元】，原告僅為一部請求29,590,494元。並聲明：被告應給付原告29,590,494元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）兩造簽訂之系爭租約以「租金」為使用對價，被告自102年9月1日起仍占有使用系爭立體停車場之原因，係因兩造對於系爭租約第3條第1項「租期屆滿得續租5年」之約定如何適用有所爭執，經被告提起本院103年度重訴字第269號確認租賃關係存在訴訟，被告並聲請定暫時狀態假處分，經本院民事執行處以102年度裁全字第170、172號裁定命「聲請人（即被告）以22,616,939元，為相對人（即原

告）供擔保後，相對人所有之『臺中市自由一期立體停車場』於本案判決確定前由聲請人經營管理及收益。」，被告自102年9月1日起仍繼續占有使用系爭立體停車場，係基於上開民事裁定之意旨，與系爭租約第12條第2項約定之損害賠償之原因事實大相逕庭，自無依據該約定課以被告損害賠償責任之餘地。

（二）系爭立體停車場業經被告於108年3月26日返還原告，茲以102年9月至108年3月為計算被告使用系爭立體停車場之不當利得時間。被告整理自102年9月至108年3月間申報稅務之會計資料，被告於該等期間使用系爭立體停車場之收益及支出金額為：⑴系爭1-6樓停車場之臨停收入：3,030萬1,160元。⑵被告為經營系爭1-6樓停車場所支出之各項費用：903萬1516元。⑶上開收入扣除費用及10%之合理利潤，被告自102年9月至108年3月因經營系爭1-6樓停車場所得之利益為1,823萬9,528元，此有被告提出之國富浩華聯合會計事務所出具之協議程序執行報告為據（見本院卷第283至289頁）。依實務見解不當得利金應係以被告所受利益為度，被告自102年9月至108年3月間實際收益狀況（即上開數額）應與原告請求之不當利得相當，原告之請求應以1,823萬9,528元為當等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）本件原告主張兩造訂有系爭租約，被告有權使用系爭立體停車場，惟於102年8月31日租約到期後，被告對原告提起本院103年度重訴字第269號確認租賃關係存在訴訟，經最高法院108年度台上字第1660號民事判決確定在案，最終認定兩造間自102年9月1日起至107年8月31日止並無租賃關係存在，被告並於108年3月26日返還系爭立體停車場等情，業據原告提出系爭租約、本院103年度重訴字第269號民事判決、最高法院108年度台上字第1660號民事判決為

證（見本院卷第19至29頁、第65至73頁、第237至245頁），且為被告所不爭執，原告此部分之主張為真正。原告又主張被告應返還自102年9月1日起至108年3月26日止，以每月2倍租金計算之不當得利3,752萬元（原告僅為一部請求29,590,494元）等情，為被告所否認，並以前情置辯，本件應審究為原告依民法第179條規定請求被告給付相當於2倍租金之不當得利，是否有據？

（二）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查，系爭立體停車場自97年9月1日起至102年8月31日止曾出租予被告，每月租金為28萬元，之後並由被告持續使用至108年3月26日始返還原告，已如前述，本院參酌系爭租約所定租金為每月28萬元，尚屬合理，認原告請求以每月28萬元計算被告應給付之相當於租金之不當得利，尚屬適當。據此，被告自102年9月1日起至108年3月26日止（兩造均同意不滿一月者以一月計）應給付被告之不當得利即為1,876萬元（計算式：67月Ｘ28萬元＝1,876萬元）。被告抗辯以系爭立體停車場自102年9月至108年3月間實際收益狀況作為計算基準，與社會通常觀念有違，並不可採。

（三）至於系爭租約第12條所約定須賠償相當月租金2倍損害賠償金之情形為：「一、乙方（即被告）應保證其對外開放經營停置汽車及機車之期間不超逾經營期間，經營期滿或租賃契約終止後，若有任何第三人以乙方同意其使用停車位，向甲方（即原告）主張權利或拒不遷離時，視同乙方

無法點交返還停車場。二、乙方未依前項規定返還停車場予甲方時，應按逾期之期間，每月賠償相當月租金兩倍之損害賠償金，不滿一個月者以一個月論，並不得主張民法第451條之適用及其他異議。」」（見本院卷第25頁），依系爭租約之約定，被告於經營期滿或租約終止後，負有騰空系爭立體停車場且擔保無任何汽機車對原告要求繼續停放之義務，若被告無法履行此義務，視同未返還系爭立體停車場，並須給付2倍月租金之損害賠償。本件被告占有使用系爭立體停車場，係因提起確認租賃關係存在之訴訟後，依定暫時狀態假處分裁定並為原告供擔保後而占有使用，自與系爭租約第12條第1項約定之情形不符，原告自無法依第12條第2項約定請求加倍計算相當於租金之損害。原告若認因被告依假處分裁定占有使用系爭立體停車場而致原告受有損害，應依民事訴訟法第538條之3規定另向被告請求負損害賠償責任。

四、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；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、民法第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告負返還不當得利責任，該給付並無確定期限，應自起訴狀繕本送達被告之翌日起算遲延利息。本件被告起訴狀繕本送達為107年12月13日（見本院卷第125頁），故應自107年12月14日起算法定遲延利息。

五、綜上所述，本件原告請求被告給付1,876萬元，及自107年12月14日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告

勝訴部分，均無不合，爰分別酌定相當金額准許之。至原告其餘之訴既經駁回，所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不一一論述。

八、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，應依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　廖穗蓁

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　許宏谷