臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第507號

原　　告　深耕實業股份有限公司
法定代理人　魏妏娜
訴訟代理人　王叔榮律師
被　　告　亞席股份有限公司
法定代理人　吳怡恩
訴訟代理人　趙培宏律師

上列當事人間請求返還建物等事件，本院於民國109年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼為臺中市○○區○○路○段000號及同市○○區○○路○○○號建物拆除。

被告應給付原告新臺幣827萬1013元及自民國108年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之20、被告負擔百分之80。

本判決第一項於原告提供新臺幣287萬9千元為被告供擔保後，准為假執行；惟被告以新臺幣863萬8500元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告提供新臺幣275萬元為被告供擔保後，准為假執行；惟被告以新臺幣827萬1013元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但被告同意者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。原告起訴聲明為：一、被告應將門牌為臺中市○○區○○路○段000號及同市區○○路○○○號等建物拆除騰空返還原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）1144萬8112元整及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應自民國108年8月1日起至其拆除第一

項建物並返還土地之日止，按月給付原告76萬8653元，以及每月應付金額自次月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。四、訴訟費用由被告負擔。五、願供擔保請准宣告假執行（本院卷第11頁）。於109年4月15日本院行第二次言詞辯論程序時，追加聲明為：一、被告應將門牌為臺中市○○區○○路○段000號及同市區○○路○○○號建物拆除，並將所坐落之基地即臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地騰空返還原告。二、被告應給付原告1144萬8112元及自108年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應自108年9月1日起至其拆除第一項建物並返還土地之日止，按月給付原告76萬8653元，以及每月應付金額自次月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。四、訴訟費用由被告負擔。五、願供擔保請准宣告假執行。經被告當庭同意變更（本院卷第130頁），原告於言詞辯論終結後，再次具狀變更訴之聲明為：一、被告應將門牌為臺中市○○區○○路○段000號及同市區○○路○○○號等建物拆除。二、被告應給付原告1144萬8112元及自108年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應自108年9月1日起至其拆除第一項建物並返還土地之日止，按月給付原告76萬8653元，以及每月應付金額自次月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。四、訴訟費用由被告負擔。五、願供擔保請准宣告假執行（如本院卷第313頁民事補正狀），自不生效力。

乙、原告方面：

壹、原告主張：

一、被告於103年6月19日向原告承租門牌為臺中市○○區○○路○段000號（契約書上誤載為399號）及同市區○○路○○○號建物（下合稱系爭建物），室內面積約750坪，雙方簽訂建物租賃契約書（下稱系爭租約）為憑。系爭租約第4條第1、2項明定：「本約租期自103年3月1日起至104年4月30日止計14個月。雙方約定乙方（即被告）於租期內如無違約情事時

，本約自動展延半年；展延期滿時，以此類推，不另訂租約。」、第5條第1項「租金為每月新台幣（下同）陸拾參萬伍仟貳佰伍拾元整（外稅），短期租約每滿三年，上開租金即調漲10%。」、第5條第4項「租金按月給付，但為支持甲方（即原告）向台糖公司爭取基地承租權，乙方（即被告）願於租約起租日後五天內，將該租賃期間之租金支票按月開立支票一併交付甲方憑兌。」、第5條第2項「自103年4月1日起至104年4月30日止，按月開立肆拾伍萬元整支票乙紙…併同每月充抵押金壹拾捌萬元，合計陸拾萬元整繳租予甲方。惟自104年5月1日起（即押金充抵已無餘額），則應按當時應繳租金金額開立給甲方收執。」、第5條第3項「租約期間如遇政府公告地價調漲超過15%時，乙方同意自公告調漲之次月起，再按公告新地價當月之租金調漲10%，本款與前款之調漲金額係分別計算，合併給付。」、第10條第1項第1款「乙方積欠租金達二期總額，甲方得終止本契約」。

二、查被告承租後，起初尚能依約給付租金，系爭租約因此得以接續展延更新；但因地主台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）對原告提起拆屋還地之訴訟，因此，被告即以伊願與臺中市○○區○○段○○○○○○○號（下稱系爭土地）內其它承租戶協助原告向台糖公司爭取系爭土地承租權，如爭取成功，伊應給付原告之租金，改以其所租建物應分擔系爭土地面積之比例，就原告給付台糖公司之不當得利金，與原告採系爭土地「分租共管」之方式分擔計付。原告本樂見其成，允於雙方協議成立前，被告得將租金分開二紙支票交付原告，其一面額55萬5630元，相當於其租系爭土地應分擔之不當得利金，由原告及時提兌；另一紙面額7萬9620元支票（簡稱差額支票），原告暫不提兌，俟雙方協商成立，且台糖公司准由原告續租土地後，雙方正式依上述土地「分租共管」之方式計付租金時，原告再行提兌，但原告應將差額支票定期更新。嗣因被告所委任律師並未履行雙方律師共同決議所應提供之文件，導致雙方協議未能成立。唯被告自104年12月

起即按上述方式分別開立支票，而原告在台糖公司同意續租乙事尚未絕望前，基於體恤商家情誼，始終未提示差額支票；然被告自107年7月起，非但未依約更新差額支票，甚至經常遲付租金，原告於108年3月29日委請律師代函催告限期被告給付欠租，被告卻未遵期履約付款，原告不得不於同年4月25日再委請律師代函聲明終止租約，並限該公司於文到十日內依約遷讓返還租屋。查民法第455條規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」，被告收受上開存證信函後竟拒不搬遷，僅於5月2日匯入同年2、3月份之租金；鑒於被告於4月26日即已收到上述終止租約之函件，兩造之租約於當時即已消滅，依法被告並無繼續占用之正當權源。為恐被告不明上情，原告特再委任律師去函說明，並再限期一個月促其搬遷；殊知，被告非但未再給付任何使用代價，亦不返還系爭租屋；為此，不得不提起本訴。

三、被告應給付積欠之租金、不當得利金、房屋稅，以及返還系爭建物前按月給付不當得利：

㈠查被告自104年12月起，迄至原告於今（108）年4月25日依法終止租約止，計拖欠自104年12月起應付之差額租金、依約公告地價調漲逾15%而應提高之租金、依約租期累計滿三年應調漲之租金、今年4月份欠繳之租金及今年5月至8月應給付之不當得利金，合計1118萬8957元，詳如附件一，原告自得依上開規定與判例請求被告給付。而被告未依約騰空返還系爭建物前，既無合法使用之正當權利，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利金，灼然無疑。

㈡次查，系爭租約第7條第1項規定：「自本契約簽訂日起，除地價稅由出租方負擔外，其餘建物稅及管理使用租賃標的所需稅費，均由乙方負擔。」，經查系爭建物108年度之房屋稅共計25萬9155元，有房屋稅單可證，依約被告自應給付原告無疑。

四、綜上所述，被告已無繼續占用系爭建物之正當權利，原告請求被告騰空返還，並請求被告給付上開款項合計1144萬8112

元（00000000＋259155＝00000000），以及暫以起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依前開規定應計付之遲延利息，自屬依法有據。

貳、並聲明：

一、被告應將門牌為臺中市○○區○○路○段000號及同市區○○路○○○號建物拆除，並將所坐落之基地即臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地騰空返還原告。

二、被告應給付原告1144萬8112元及自108年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自108年9月1日起至其拆除第一項建物並返還土地之日止，按月給付原告76萬8653元，以及每月應付金額自次月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、願供擔保請准宣告假執行。

丙、被告方面：

壹、被告答辯：

一、系爭土地為訴外人台糖公司所有，出租給原告，原告將一部分土地分租給被告，由被告出資8400多萬元興建系爭建物，原告僅係掛名起造人，系爭建物興建完成後借名登記於原告，系爭租約第8條第2項約定，租約存續期間，如因政府徵收土地或歸責於原告事由終止租約，原告要退還押金及未到期之租金支票，且賠償承租人原本投資建物費用總額。租約於99年7月31日屆滿後，兩造簽約被告繼續承租到103年3月8日，103年6月19日兩造簽立原告提出之系爭租約，被告繼續承租，依照第11條第1項約定，系爭租約終止時，被告要將系爭建物現狀返還原告，原告應依當時殘餘價值買回，因原告沒有按時繳納土地租金給台糖公司，導致台糖公司不再將土地租給原告，台糖公司並以原告、被告及其他在系爭土地興建建物營業之人為共同被告，起訴請求遷讓建物、拆屋還地。

二、原告並非系爭土地所有權人，無權請求被告騰空返還系爭建

物：縱使原告為系爭建物所有人且有權請求返還系爭建物，但依照系爭租約第11條第1項約定，原告應依系爭建物當時殘餘價值買回，原告於租約終止原告要出資買回建物，足認被告才是建物所有權人，在原告並未付款前，被告得拒絕返還建物。

三、原告無權請求租金、不當得利及返還系爭建物前之不當得利：原告向台糖公司承租系爭土地時，其乃合法使用人，被告向其租地建屋，固應給付租金予原告，但台糖公司於103年間不再將系爭土地出租予原告，甚至對原告、被告提起民事訴訟，斯時原告並非土地所有權人，至遲於系爭租約104年4月30日屆滿後，原告並無合法使用系爭土地之權，不能向被告請求土地租金或者相當於租金之不當得利。況且系爭建物係被告出資興建，原告並非建物所有權人，自無權請求建物之租金跟相當於租金之不當得利。

四、縱使原告可向被告請求租金、不當得利及返還系爭建物前之不當得利：原告並未提出105年2月公告地價調漲超過15%之資料，故其主張於105年2月1日起租金調漲10%，並無理由。再依系爭契約第5條第1項約定載明「上開租金即調漲10%」，故本條項調整之租金應以63萬5250元為基準。原告訴之聲明第2項主張之金額，依照其明細表係計算至108年8月31日，但原告於訴之聲明第3項卻又主張被告應自108年8月1日起，按月給付款項予原告，則108年8月顯有重複計算。另被告主張於826萬6800元內，依民法第334條第1項規定，就原告應給付之系爭建物殘值跟原告之租金債權主張抵銷。

貳、並聲明：

一、原告之訴及假執行聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

丁、本院得心證之理由：

壹、本件爭點在於：

一、原告請求依照系爭租約第11條第1款約定，在系爭租約終止

後，因出租人不願持有系爭建物，承租人應拆除遷離，是否有理由？

二、原告請求被告返還系爭建物坐落之系爭土地，被告辯稱，原告非系爭土地所有權人，無權請求被告返還，何者有理由？

三、原告請求自104年12月1日起至108年8月31日止，租賃關係存續期間被告欠繳之租金，跟租賃關係終止後，被告繼續占有使用系爭建物及其所坐落土地相當於租金之不當得利（如卷第23頁附表一所示），被告對於有短付租金不爭執，然辯稱應如本院卷第105頁被告附表一所述，何者有理由？

四、原告請求被告給付從108年9月1日起至拆屋還地止，相當於租金之不當得利，被告主張，系爭建物為被告原始起造取得，且現已未占有，並未受有利益，何者有理由？

貳、經查：

一、爭點一：

㈠原告所主張系爭建物坐落之系爭土地，係訴外人台糖公司所有乙節，為兩造所不爭執，並有土地登記第二類謄本（本院卷第79、81頁）、訴外人台糖公司就本件兩造所提起103年重訴字第223號拆屋還地訴訟之判決主文和附表可參，兩造亦自承93年4月7日租賃合約書（本院卷第83-87頁）、103年6月19日建物租賃契約書即系爭租約（本院卷第25-29頁），雖均記載租賃標的為系爭建物，然主要目的係向原告「分租土地」，由被告向原告承租系爭土地後，才自行付費興建系爭建物，僅係以原告為系爭建物名義上起造人（本院卷第128頁言詞辯論筆錄），是系爭建物事實上處分權人為被告，首堪認定。原告雖有系爭建物所有權狀（本院卷第327、329頁），然原告於93年向訴外人台糖公司承租系爭土地，向臺中市政府都市發展局申請核發臨時建築建造執照時，因未能取得台糖公司出具土地使用同意書，乃由當時總經理蘇超盛變造土地租賃契約書，以不實文件向都發局提出申請，導致都發局核發許可證，該違法之行政處分業經都發局撤銷，原告不服提起行政訴訟，亦經臺中高等行政法院107年度

訴字第254號判決駁回（本院卷第233-246頁），經最高行政法院裁定駁回原告上訴（108年度裁字第974號，本院卷第247-255頁），蘇超盛亦因行使變造私文書罪，經本院103年度訴字第799號（本院卷第195-204頁）、臺灣高等法院臺中分院104年度上訴字第1249號（本院卷第205-228頁）、最高法院105年度台上字第3152號（本院卷第229-232頁）判決有罪確定。是系爭建物應屬違章建築，事實上處分權人為原始起造人即被告。

㈡依照103年租賃契約第11條第1項約定：「本契約如經依約終止或租期屆滿，乙方（被告）應將租賃標的按現狀返還甲方（原告），甲方依當時殘餘價值買回，若甲方不願持有，乙方須拆除遷離」（本院卷第29頁），雙方既不爭執原告於107年4月25日以存證信函通知被告終止租約，被告於107年4月26日收受（本院卷第41-43頁存證信函及回證、第312頁民事答辯四狀），堪認租約業已合法終止，則原告依照租約第11條第1項，主張不願持有系爭建物，請求被告拆除，自屬有據，應予准許。

二、爭點二：原告請求被告返還系爭建物坐落之兩筆土地，被告辯稱，原告非系爭土地所有權人，無權請求被告返還，此部分原告並未陳明請求權基礎，且系爭土地所有權人為訴外人台糖公司，並非原告，該公司並已向兩造提起拆屋還地之訴訟，獲得一審勝訴判決，原告請求被告返還土地給「原告」，難謂有據，本應予駁回，然此部分原告已於言詞辯論終結後具狀表示撤回返還土地之請求，並經被告同意（如本院卷第313頁民事補正狀、本院電話紀錄）。

三、爭點三：原告請求自104年12月1日起至108年8月31日止，租賃關係存續期間被告欠繳之租金，跟租賃關係終止後，被告繼續占有使用建物及其所坐落土地相當於租金之不當得利（如本院卷第23頁附表一所示），被告承認有積欠租金，然辯稱應如本院卷第105頁被告附表一所示金額，何者有理由？

㈠原告可向被告請求積欠租金為801萬1858元：

1.被告並不爭執於108年4月26日收到原告終止租約之存證信函（本院卷第43頁），則原告主張被告應從104年12月1日至108年4月26日終止契約為止，依照租賃契約給付租金，為有理由。本院核算如下：

2.原告主張被告於104年12月1日至105年1月31日（2個月），積欠應付租金15萬9240元為有理由：兩造均不爭執此段期間約定租金為每月63萬5250元（本院卷第23頁原告附表一、第105頁被告附表一）、被告僅按月給付租金55萬5630元（2個月共111萬1260元），被告並自認此段期間應付、未付之租金為15萬9240元（7萬9620元X2＝15萬9240元）。

2.原告主張被告自105年2月1日至106年2月28日（13個月）積欠租金為186萬0885元為有理由：

⑴原告主張，系爭租約第5條第3項規定，如遇公告地價調漲超過15%時，被告同意自公告調漲之次月起，按公告新地價當月之租金調漲10%租金給甲方，並提出公告現值及公告地價查詢表（本院卷第331頁），顯示104年1月公告地價為6691元、105年1月公告地價為1萬1600元，顯示公告地價確實調漲超過15%（6691＋6691× 15%＝7695），故原告主張應自105年2月起調漲租金10%，調漲後金額為69萬8775元（000000＋635250× 10%＝698775）為可採。

⑵故自105年2月1日起至106年2月28日止，每月租金應為69萬8775元（13個月總計908萬4075元），被告辯稱月租仍應為63萬5250元，為無理由。兩造復不爭執此13個月期間，被告已繳納之租金為每月55萬5630元（13個月共722萬3190元），被告並自認應付、未付之租金為103萬5060元，然應加上前開調漲租金之差額，被告尚積欠租金為186萬0885元（908萬0000-000萬3190 =186萬0885）。

3.原告主張被告自106年3月1日至107年7月31日（17個月）積欠租金362萬1383元為有理由：

⑴依照系爭租約第4條第1項規定，租約自103年3月1日起（本院卷第25頁），另依系爭租約第5條第1項規定，租期滿3年

之次月起，租金調漲10%，此部分為兩造所不爭執（本院卷第103頁答辯狀、第105頁被告所提附表一）。

⑵故原告主張，自106年3月1日起租金為69萬8775元再加10%為76萬8653元，被告辯稱租金應為69萬8775元乙節，依照系爭契約第5條第1項規定，短期租約每滿3年，租金即調漲10%，與同條第3項租約期間如遇政府公告地價調漲超過15%時，應自調漲之次月起，再按公告新地價當月之租金調漲10%，調漲金額係分別計算合併給付，故原告主張應先於105年2月1日因地價調漲而將租金調漲10%為69萬8775元，再於租約滿3年時之106年3月1日，將租金調漲10%為76萬8653元，為有理由，被告主張租金為69萬8775元，為無理由。

⑶故自106年3月1日起至107年7月31日止，每月租金應為76萬8653元，17個月總計1306萬7101元（原告僅請求本院卷第23頁原告附表一所載1306萬7093元），兩造復不爭執此17個月期間，被告已繳納租金為每月55萬5630元（17個月共944萬5710元），被告並自認應付、未付租金為243萬3465元（被告計算式【79620+63525】X17個月），尚欠362萬1383元（1306萬0000-000萬5710=362萬1383）。

4.原告主張被告自107年8月1日至108年3月31日（8個月）積欠租金170萬4184元為有理由：承前所述，兩造間之租金於106年3月1日調漲為76萬8653元，故自107年8月1日起至108年3月30日止，合計614萬9224元，兩造復不爭執此8個月期間，被告僅繳納之租金為每月55萬5630元（8個月共444萬5040元），被告僅自認應付、未付租金為114萬5160元（被告計算式：143145X8=0000000），本院核算差額應為170萬4184元（計算式：614萬0000-000萬5040=170萬4184）。

5.原告主張被告自108年4月1日至108年4月26日（26/30個月）積欠租金66萬6166元，為有理由：承前所述，兩造間之租金於106年3月1日調漲為76萬8653元，惟原告於108年4月26日終止系爭租約，故依系爭租約而生之租金，自108年4月1日起至108年4月26日止，為66萬6166元（計算式：76萬8653元

X26天/30天=66萬6166），被告自認自108年4月1日起未付租金（本院卷第105頁被告附表一），被告應付之租金即為66萬6166元。

6.綜上核算，被告於租賃關係存續期間（104年12月1日至108年4月26日）積欠之租金為801萬1858元（15萬9240元+186萬0885+362萬1383+170萬4184+66萬6166=801萬1858）。至於原告請求被告給付積欠租金1118萬8957元，超過801萬1858元部分，為無理由。

㈡原告主張被告應給付108年度之房屋稅25萬9155元部分，依照租約第7條第1項規定，房屋稅應由被告負擔，是原告請求為有理由。

㈢至於原告請求自108年4月26日終止租約後相當於建物、土地租金之不當得利部分，因系爭土地為訴外人台糖公司所有，而系爭建物之事實上處分權為被告所有，均認定如前，是被告縱使於終止租約後仍無權占有系爭建物、土地，亦未侵害原告權利，亦無理由。綜上，原告得請求金額為827萬1013元。

四、爭點四：原告請求被告給付從108年9月1日起至拆屋還地止，相當於租金之不當得利，被告答辯稱系爭建物為被告原始起造取得，且現已未占有，並未受有利益，何者有理由？經查：原告在終止租約之後，因其非土地所有權人，亦非建物事實上處分權人，無論被告是否拋棄占有，原告均無任何權利可以主張，此部分請求，亦應駁回。

五、原告依系爭租約關係提起本訴，請求拆除系爭建物並給付上開金額，應予准許。其餘部分為無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，原告勝訴（拆除建物、827萬1013元及法定遲延利息）部分，經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。其餘原告敗訴部分，假執行聲請失所附麗，併予駁回。

七、結論：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　　109　　年　　5　　月　　27　　日

民事第一庭　　法　官　蕭一弘

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　　5　　月　　27　　日

書記官　陳怡臻