

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第136號

原告 陳見來

陳見昆

陳木財

共同

訴訟代理人 賴昭彤律師

被告 陳品

訴訟代理人 林伸全律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年11月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告共同負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、緣兩造之父親陳看於民國71年4月間逝世（原證1），故陳看所有之坐落於彰化縣○○鎮○○段000地號土地（重測前：彰化縣○○鎮○○○段○○○○段00000地號；下稱系爭土地）由兩造繼承，並於71年8月3日為繼承登記兩造共同共有後（原證2），僅被告居住於系爭土地上。

二、民國（下同）70多年間，被告希望將系爭土地閒置區域出租他人，如此兩造可賺取租金，因原告陳見來與訴外人葉丁貴相識，當時訴外人葉丁貴在尋找土地興建廠房，原告陳見來便介紹訴外人葉丁貴，經被告與葉丁貴協議，兩造同意葉丁貴於系爭土地上興建廠房（下稱系爭廠房；原證3），葉丁貴得無償使用若干年無須給付租金，期滿後，葉丁貴再開始給付租金與兩造，葉丁貴如不繼續租賃，廠房之所有權歸屬於兩造。嗣葉丁貴退租後，兩造與葉丁貴協議廠房歸屬於兩造共同共有，因原告並未同意被告將系爭廠房出租，惟被告未經原告同意，逕將系爭廠房於97年

01 1月至112年10月出租訴外人輯峰企業社，每月給付被告之
02 租金詳如原告所提附表1（卷第17頁），可知悉被告自98
03 年2月至112年3月22日間，收取租金總額為新臺幣（下
04 同）3,857,339元（下稱系爭租金；併參原告所提附表2；
05 卷第19頁），但被告從未將系爭租金收益給付原告。

06 三、系爭土地自71年8月3日至112年3月22日為兩造所共同共
07 有，每人之潛在應有部分為四分之一，112年3月23日原告
08 陳木財將其應有部分以買賣名義移轉予被告，嗣兩造於11
09 2年6月26日協議分割系爭土地，此有系爭土地重測後地籍
10 異動索引參照（原證4），系爭土地分割後地號為彰化縣
11 ○○鎮○○段000○00000○00000地號，所有權人分別為
12 被告、原告陳見昆、原告陳見來，此有土地登記謄本參照
13 （原證5）。又系爭廠房為葉丁貴所興建，自葉丁貴退租
14 後，便屬於兩造共同共有。

15 四、被告自葉丁貴退租後，在無分管契約、未得其他共有人同
16 意下，逕將兩造共同共有之系爭廠房出租他人使用，系爭
17 租金收益均由被告獨自收取，已逾越其潛在應有部分四分
18 之一使用收益，則被告對於超過其潛在應有部分，應對於
19 原告負不當得利返還義務，原告自得依其潛在應有部分各
20 四分之一之比例，對被告為返還不當得利之請求。因此，
21 被告於98年2月至112年3月22日間，收取系爭租金總額為
22 3,857,339元，依被告潛在應有部分四分之一計算，被告
23 應僅能收取964,334元，逾越此部分為被告逾越其潛在應
24 有部分之收益，共計2,893,005元（計算式：3,857,339—
25 964,334=2,893,005），致原告三人受有收益損失2,893,
26 005元，故被告應依民法第179條不當得利之規定，返還原
27 告每人964,335元之系爭租金收益。

28 五、原告聲明：

29 (一)被告應給付原告陳見來新臺幣964,335元，暨自起訴狀繕
30 本送達翌日即民國113年1月30日起至清償日止，按周年利
31 率5%計算之利息。

01 (二)被告應給付原告陳見昆新臺幣964,335元，暨自起訴狀繕
02 本送達翌日即民國113年1月30日起至清償日止，按周年利
03 率5%計算之利息。

04 (三)被告應給付原告陳木財新臺幣964,335元，暨自起訴狀繕
05 本送達翌日即民國113年1月30日起至清償日止，按周年利
06 率5%計算之利息。

07 (四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 (五)訴訟費用由被告負擔。

09 貳、原告對於被告答辯內容之陳述：

10 一、系爭廠房應屬兩造共有：

11 被告辯稱系爭廠房係其單獨所有，但證人陳柯玉證稱系爭
12 廠房之系爭租金，前均由原告陳見來收取，則若系爭廠房
13 為被告單獨所有，豈會由原告陳見來收取系爭租金，顯與
14 常情不符。被告又稱有將收取之系爭租金均分予原告，亦
15 可證明系爭廠房應係兩造共有，被告僅係代全體共有人向
16 承租人收取系爭租金。

17 二、被告辯稱104年9月後收取之系爭租金，扣除必要開支、修
18 繕費用、土地使用補償費後，均存入被告女兒即訴外人陳
19 嘉婷之帳戶，並非事實：

20 (一)被告每月收取之租金如原告所提附表1（卷第17頁）、附
21 表3（卷第107頁）所載，惟與被告存入其女兒即訴外人陳
22 嘉婷帳戶中之金額（被證4）差異甚大，諸如110年1月至1
23 12年3月間，被告每月收取33,000元至35,000元不等之系
24 爭租金，但每月卻僅存入23,000元至25,000元不等之存
25 款，顯見有部分系爭租金所得未存入帳戶，被告雖辯稱短
26 少之金錢有交付原告等人，則被告應就分別於何時給付原
27 告若干元、何時給付多少必要開支、給付多少修繕費用等
28 提出證據，以實其說。

29 (二)先前每當原告向被告請求交付系爭租金收益時，被告均辯
30 稱其花費200多萬元修繕系爭廠房，因此已無系爭租金能
31 給付原告，原告要求被告提出修繕證明時，被告均不願提

01 出，故被告從未曾將收取之系爭租金給付原告，則被告辯
02 稱有於110年1月26日、111年1月18日、112年3月24日、11
03 2年6月14日提領系爭租金給付原告等語，並非事實。

04 三、最高法院94年度台上字第1198號民事判決要旨並非限於房
05 屋為兩造共有之情形，而是在釐清「出租人與承租人間之
06 租金債權請求權時效」與「共有人間之不當得利債權請求
07 權時效」之不同，而本件即係系爭廠房之共有人之一人即
08 被告未得其他共有人同意，逾越其應有部分對於共有物全
09 部為使用收益，致其他共有人即原告受有損害，而此種損
10 害本屬損害賠償性質，原非租賃關係之租金之替補，亦即
11 非基於一定之法律關係所生，因一年以下時間之經過而依
12 序發生之定期給付債權，故最高法院94年度台上字第1198
13 號民事判決要旨於本件自有適用，亦即本件不當得利之請
14 求權時效為15年。

15 四、被告不當得利之金額計算：

16 (一)原告所提附表3（卷第107頁）係附表1租金明細表（卷第1
17 7頁）之清晰版，由證人吳武雄之妻所整理，再由該租金
18 明細表整理出附表2（卷第19頁），可知被告自98年2月1
19 日至112年3月22日，共計14年又1個月又22天之間，收取
20 3,857,339元之系爭租金。另附表1下方係整理自97年1月
21 至112年3月31日，共計15年又2個月之間，被告所收取之
22 系爭租金總額為4,101,500元。

23 (二)考量不當得利之請求權時效為15年，原告請求之金額計算
24 如原告所提附表2（卷第19頁）所載，被告自98年2月1日
25 至112年3月22日止，共計14年又1個月又22天之間，收取
26 3,857,339元之系爭租金。又因98年2月1日至112年3月22
27 日期間，兩造以各四分之一共有系爭廠房，因此被告應返
28 還不當得利予原告每人各四分之一之金額為964,335元
29 （計算式： $3,857,339 \div 4 = 964,335$ ），即為本件原告請
30 求之金額。

31 (三)系爭廠房為兩造共有，被告辯稱該廠房為其單獨所有，被

01 告應提出證據，以實其說。退步言之，縱使系爭廠房為被
02 告單獨所有，惟被告之廠房既無合法權源占用系爭土地，
03 被告又自98年2月1日至112年3月22日之間，向訴外人輯峰
04 企業社收取3,857,339元之系爭租金利益，致原告受有土
05 地遭占用且無法收取系爭租金之損害，則被告應返還不當
06 得利予原告每人各四分之一之金額為964,335元（計算
07 式：3,857,339÷4=964,335）。

08 參、被告答辯：

09 一、否認原告之主張，當時訴外人葉丁貴與被告達成協議，由
10 葉丁貴在系爭土地上興建廠房，並得於系爭土地上無償使
11 用六年半後，系爭廠房之事實上處分權即歸被告所有，則
12 今系爭廠房既為被告所有，被告自有權利出租系爭廠房收
13 取租金。

14 二、被告係自民國（下同）104年9月開始向訴外人輯峰企業社
15 收取系爭廠房之租金（下稱系爭租金），並非原告主張之
16 97年1月，且均已支付土地使用補償費與原告：

17 (一)原告僅提出106年4月1日至108年3月31日被告與訴外人輯
18 峰企業社簽訂之房屋租賃契約書（原證6），其餘部分僅
19 有原告提出由證人吳武雄之配偶柯雅惠單方製作之附表以
20 外，均無相關租賃契約、租金簽收資料或會計憑證可佐其
21 真實，自無可採。

22 (二)實則，系爭廠房為被告單獨所有，被告在法律上並無給付
23 系爭廠房租金予原告之義務，僅因被告念及當時坐落之系
24 爭土地仍為兩造共有，而被告之系爭廠房既有使用系爭土
25 地之事實，理應支付若干土地使用補償費予原告，故被告
26 於104年9月份開始向輯峰企業社收取系爭廠房租金後，扣
27 除必要開支，如不定期維修廠房相關費用（被證3）、每
28 月不定額給付原告之土地使用補償費後，將其餘租金存入
29 被告女兒即訴外人陳嘉婷所申設之彰化縣和美鎮農會帳戶
30 內，日後被告於維修廠房或需支付原告土地使用補償費
31 時，再從該帳戶內領出，此有訴外人陳嘉婷之彰化縣和美

01 鎮農會存款歷史交易明細查詢可證（被證4）。

02 (三)依被告女兒即訴外人陳嘉婷之帳戶明細資料，可知被告於
03 108年11月28日領出86萬元，係用以支付系爭廠房之屋頂
04 維修費用46萬元（被證5），另40萬元則除被告保留10萬
05 元外，其餘30萬元支付原告每人各10萬元之土地使用補償
06 費；又被告於110年1月26日、111年1月18日、112年3月24
07 日各領取20萬元，除被告保留5萬元外，其餘15萬元支付
08 原告每人各5萬元之土地使用補償費；前於112年6月間，
09 原告陳見來、陳見昆與被告協議分割系爭土地，原告陳木
10 財將系爭土地之應有部分出售被告，故被告於112年6月14
11 日領出30萬2,000元，支付原告陳見來、陳見昆各15萬1,0
12 00元之土地使用補償費，另於112年6月19日匯款31萬30元
13 予原告陳木財（含15萬1,000元之補償費及15萬9,030元買
14 賣所生稅金）。

15 三、本件請求權時效應為五年：

16 (一)被告係自104年9月起開始收取系爭廠房之租金，並非原告
17 主張之97年1月。

18 (二)退步言，系爭廠房為被告單獨所有，則原告就被告出租系
19 爭廠房所收取之租金，法律上自無請求之權利存在。被告
20 係念及當時坐落之土地仍為兩造共有，而被告所有之系爭
21 廠房既有占用系爭土地之事實，理應支付若干土地使用補
22 償費予原告，此土地使用補償費之性質，屬無租賃關係之
23 賠償，名稱雖與租金相異，然實質上仍為使用土地之代
24 價，債權人應同樣按時收取，時效應為五年。故凡無法律
25 上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如
26 該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，
27 債務人並為時效之抗辯者，其對於該相當於租金之利益，
28 不得依不當得利之法則，請求返還。

29 (三)本件縱認原告請求為有理由，被告亦為時效抗辯，則原告
30 逾本件起訴日即113年1月18日前五年之請求權，已罹於時
31 效而消滅，故被告依民法第126條為時效抗辯。

01 四、被告聲明：

02 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 (二)訴訟費用由原告負擔。

04 肆、兩造不爭執事項：

05 一、系爭廠房前係由訴外人葉丁貴所起造，並承租系爭土地。

06 二、訴外人葉丁貴現已退租，而非系爭廠房之所有人。

07 伍、兩造爭執事項：

08 一、系爭廠房現屬兩造共有抑或被告單獨所有？

09 二、被告是否得單獨出租系爭廠房？

10 三、訴外人葉丁承租系爭廠房之租金起訖期間及其數額？

11 四、被告對於系爭廠房之租金，是否不當得利且應返還原告？

12 五、系爭廠房之租金之請求權時效應屬五年或十五年？

13 陸、本院之判斷：

14 一、按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與

15 「非給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意

16 識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為

17 (受損人、受益人、第三人之行為)或法律規定或事件所

18 成立之不當得利。在「給付型之不當得利」，既因自己行

19 為致原由其掌控之財產發生主體變動，則本於無法律上之

20 原因而生財產變動消極事實舉證困難之危險，自應歸諸主

21 張不當得利請求權存在之當事人。是該主張不當得利返還

22 請求權人，應就不當得利之成立要件負舉證責任，亦即必

23 須證明其與他方間有給付之關係存在，及他方因其給付而

24 受利益致其受損害，並就他方之受益為無法律上之原因，

25 舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能獲得勝訴之判決。

26 又關於不當得利之「無法律上原因」為消極事實，本質上

27 難以直接證明，僅能以間接方法證明之。因此，倘主張權

28 利者對於他方受利益，致其受有損害之事實已為證明，他

29 造就其所抗辯之原因事實，除有正當事由(如陳述將使其

30 受到犯罪之追訴等)，應為真實完全及具體之陳述，使主

31 張權利者得據以反駁，以平衡其證據負擔，並俾法院憑以

01 判斷他造受利益是否為無法律上原因，惟並非因此即生舉
02 證責任倒置或舉證責任轉換效果（最高法院102年台上字
03 第420號判決參照）。

04 二、按事實上處分權與合法建築物的所有權，都具有對特定不
05 動產的支配權能、處分權能，例如：對標的物為占有、自
06 由使用收益或為事實行為等，只是事實上處分權人無法辦
07 理違建的移轉登記、設定抵押權登記等事項。換言之，事
08 實上處分權實際上就是所有權的變形，兩者的性質相當類
09 似。本件原告主張系爭建物之事實上處分權為兩造共有，
10 既為被告所否認，則應由原告負舉證之責，原告就此不能
11 舉證證明外，被告則舉證證明與訴外人約定人葉丁貴與被
12 告達成協議，由葉丁貴在系爭土地上興建廠房，並得於系
13 爭土地上無償使用六年半後，系爭廠房之事實上處分權即
14 歸被告所有，且由被告負責修葺，收取租金，再因建物使
15 用共有之土地，多少將建物之租金分給被告，原告主張之
16 事實即屬可信，雖證人吳武雄於113年5月23日言詞辯論期
17 日之證言證稱被告所收租金大致等於附表一所載，則原告
18 逕行主張被告所收系爭建物之租金即屬於不當得利，應返
19 還原告，與上開舉證責任之法則即有違背，另證人即被告
20 之配偶陳柯玉於113年5月23日言詞辯論期日之證言：

21 「（法官問：）是否知道陳品在645地號土地，蓋房子出
22 租的事情？（證人：陳柯玉）知道」；「（法官問：）房
23 子是誰蓋的？（證人：陳柯玉）陳品叫葉金貴來蓋，有租
24 給很多人，租金以前都是我大伯陳見來收的」；「（法官
25 問：）是否記得出租時間？出租對象、金額？就記得的部
26 分陳述？（證人：陳柯玉）沒有記起來。我們都讓陳見來
27 收租金，前面兩三個都是陳見來跟房客接觸直接收租
28 金」；「（法官問：）陳品是否有收租金？（證人：陳柯
29 玉）後來才有收」；「（法官問：）後面指的是什麼時候？
30 （證人：陳柯玉）我先生要收租的時候有去開戶，大
31 約是104年，租金我們直接跟房客收，房客叫吳武雄。從1

01 04年開始收到112年，一開始每個月收18000元，後來增加
02 到23000元」；「（法官問：）是否有給陳見來？如何
03 給？（證人：陳柯玉）有。收到一個數目，看是5萬、10
04 萬這樣分」；「（法官問：）是否有簽收據？（證人：陳
05 柯玉）沒有」；「（被告訴訟代理人問：）你提到先生有
06 開戶，是哪個地方的戶頭？（證人：陳柯玉）和美農
07 會」；「（被告訴訟代理人問：）吳武雄他付租金是用現
08 金還是開票給陳品？（證人：陳柯玉）現金。剛開始前面
09 拿給我大伯陳見來，吳武雄有開票，104年的前面，到後
10 面我們收的時候是拿現金，前面我大伯收的都是開票」；
11 「（被告訴訟代理人問：）工廠要修理都是誰在負責叫
12 人？（證人：陳柯玉）我先生陳品」；「（被告訴訟代理
13 人問：）你先生收到租金之後如何分配給其他兄弟？（證
14 人：陳柯玉）每個月叫他們來拿或是拿給他們，剩下的等
15 到有一個數目再拿給他們」；「（被告訴訟代理人問：）
16 他們是指誰？（證人：陳柯玉）陳見來、陳見昆、陳木
17 財」；「（被告訴訟代理人問：）到去年為止，你先生有
18 沒有還沒有給原告，欠原告租金？（證人：陳柯玉）沒
19 有，都分清楚了」；「（被告訴訟代理人問：）你剛剛跟
20 法官說，分租金給他們的時候沒有寫書面，是否知道為什
21 麼都不給他們簽收？（證人：陳柯玉）自己兄弟怎麼知道
22 心肝會這樣壞，他們會是這樣子，沒有想到」；「（原告
23 訴訟代理人問：）是誰讓葉金貴來蓋工廠？（證人：陳柯
24 玉）我先生陳品」；「（原告訴訟代理人問：）如果是陳
25 品叫葉金貴來蓋，為什麼租金是陳見來在收？（證人：陳
26 柯玉）他們有住一段時間，若房子有壞掉的話，可以叫人
27 來修理，等到104年後房子壞掉但是都沒有修理，所以我
28 先生就不給他收錢」；「（原告訴訟代理人問：）是誰跟
29 葉金貴簽租賃契約？（證人：陳柯玉）我先生」；「（原
30 告訴訟代理人問：）是你跟葉金貴簽約，為什麼是陳見來
31 收租金？（證人：陳柯玉）都是兄弟，所以沒有計較那麼

01 多，當時土地都還是四個人的名字」；「（原告訴訟代理
02 人問：）是誰同意讓葉金貴蓋房子？（證人：陳柯玉）以
03 前要蓋的時候他們都沒有意見，地的土是我先生填的，電
04 也是我們，全部都是我先生打理的」；「（原告訴訟代理
05 人問：）你說他們沒有意見，他們有明確同意說要讓葉金
06 貴來蓋？（證人：陳柯玉）他們以前都沒有意見，沒有簽
07 同意書，有跟他們講他們都沒有說什麼，如果他們不同意的
08 的話，講的時候就會表示不同意」；「（原告訴訟代理人
09 問：）你先生總共給這些兄弟租金幾次？（證人：陳柯
10 玉）確定幾次我忘記了，每個月有拿一小部份拿給他們零
11 用花的我不知道，已經好幾年，陳見昆說他沒有工作沒有
12 錢，就拿一小部份出來花，剩下的就拿去存，第一次領80
13 幾萬，因為修理房子花了40幾萬，剩下40萬，一人分10
14 萬，後來幾次是5萬，最後要分割的時候，所有的錢大家
15 一人分15萬多」；「（原告訴訟代理人問：）你說的分10
16 萬及分5萬是什麼時候分的？（證人：陳柯玉）我忘記
17 了，大概都是快要過年的時候分的」；「（原告訴訟代理
18 人問：）金額如何算出來？（證人：陳柯玉）都是從簿子
19 裡面領出來」；「（原告訴訟代理人問：）如何算出10
20 萬、5萬的金額？（證人：陳柯玉）我聽不懂，要如何
21 說，就是簿子裡面有多少就領多少出來分」；「（原告訴
22 訟代理人問：）這個簿子就是和美農會那個簿子？（證
23 人：陳柯玉）是」；「（原告訴訟代理人問：）給他們錢
24 都沒有簽收？（證人：陳柯玉）是。只有最後要分割這一
25 次，陳木財的部分是用匯款，有證據，其他都是拿現
26 金」；「（原告訴訟代理人問：）這個錢與分割補償有關
27 係？（證人：陳柯玉）簿子裡面的錢是田地的租金。最後
28 分割時匯款15萬多元是只有租金的部分」等語，益證稱房
29 子事實上處分權是歸被告，原告最多是不反對在土地上搭
30 建，另有被告提出單獨修葺系爭建物所支之相關費用（見
31 被證5），而被告不時將建物之租金勻分給原告，以做為

01 建物使用土地之對價，彼此雖無留書面證據，但對分取相
02 當使用土地利潤均表同意且相安無事，另證人王龍於113
03 年5月23日言詞辯論期日之證言：「（法官問：）你知道
04 陳品有一塊土地上面有收租，你是否清楚狀況？（證人王
05 龍：）5、6年前，我都曾載陳見昆去陳品他家跟陳品收租
06 金，租金都陳品在發的。我載了大概壹年，我家人一直阻
07 止我，說陳見昆已經70幾歲了，如果不小心跌倒要如何賠
08 償，後來我就沒有載陳見昆了，我就知道了」；「（法
09 官問：）陳見昆收了多少錢？（證人王龍：）我不知道他
10 收了多少錢，我載他去陳品家就在外面抽菸」；「（法官
11 問：）是否有親眼看陳品拿給原告等人？（證人王龍：）
12 有。我每個月15號都會載陳見昆去收錢，載了快一年，但
13 是實際的數目我不知道」；「（被告訴訟代理人問：）你
14 後來沒有載陳見昆之後，陳見昆是否有去找陳品收租？

15 （證人王龍：）有。因為陳見昆有告訴我，我也有看到陳
16 見昆的兒子載他去」；「（被告訴訟代理人問：）陳見昆
17 為什麼不自己去，為什麼要叫你載？（證人王龍：）陳見
18 昆眼睛不好，看不太到紅綠燈，所以請我載他」；「（原
19 告訴訟代理人問：）你剛剛說陳品是給誰租金？（證人王
20 龍：）給他們兄弟，我不知道他們叫什麼名字，我只有載
21 陳見昆去，剩下的我不知道他什麼時候拿給他的兄弟。我
22 看到的是陳品給陳見昆租金，陳品給其他的兄弟租金我沒
23 有看到我不知道」等語，益證明被告之主張堪信為真實，
24 反之，原告並不能證明就系爭建物之租金等同於被告所獲
25 取之不當得利，有權請求被告返還，原告之訴為無理由。

26 三、綜上，原告未能舉證證明被告有相關之不當得利，請求被
27 告應給付原告每人964,335元及相關遲延利息，為無理
28 由，應予駁回。又其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
29 依附，併予駁回。

30 四、訴訟費用負擔之依據：第78條、第85條第1項本文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

民事第四庭 法官 李言孫

01
02
03
04
05
06

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 113 年 12 月 11 日

書記官 廖涵萱