

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第865號

原告 唯一三角窗土地開發有限公司

法定代理人 廖文彬

原告 藍霆科技有限公司

法定代理人 蕭伊婷

共同

訴訟代理人 李威志

原告 聯友投資股份有限公司

法定代理人 賴伯男

訴訟代理人 黃浩哲

被告 蔡佳茂

訴訟代理人 陳宗賢律師

陳彥玟律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院民國114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告唯一三角窗土地開發有限公司新台幣206,250元、原告藍霆科技有限公司新台幣206,250元、原告聯友投資股份有限公司新台幣412,501元，及均自民國113年7月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴原聲明：被告應給付原告1,272,000

01 元，並按月給付原告24,000元房租。嗣於審理中變更應受判
02 決事項之聲明為：被告應給付原告唯一三角窗土地開發有限
03 公司（下稱三角窗公司）318,000元、應給付原告聯友投資
04 股份有限公司（下稱聯友公司）636,000元、應給付原告藍
05 霆科技有限公司（下稱藍霆公司）318,000元（卷三第40
06 頁）。核原告所為之訴之變更，係基於同一基礎事實，核無
07 不合，應予准許。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：坐落高雄市路○區○○段00000地號土地及其上
10 門牌號碼高雄市路○區○○路000巷000弄0號房屋（下合稱
11 系爭房地）為兩造共有，應有部分原告唯一公司、聯友公
12 司、藍霆公司三人之應有部分各為8分之1、4分之1、8分之
13 1，被告應有部分為2分之1。系爭房地自民國108年8月原告
14 購入應有部分以來均為被告單獨占用，被告占用超過其應有
15 部分外之部分，係無法律上之原因，而受有相當於租金之利
16 益，自應成立民法第179條規定之不當得利，返還原告其所
17 受之利益。就被告所受之不當得利金額，系爭房地於110年
18 間經鑑價評估市場價值為新臺幣（下同）2,900萬元，考量
19 現租屋市場行情，住宅房屋年租金約為市價之2%，系爭房
20 地若出租每月應可有48,000元收益（計算式： $2,900\text{萬元} \times$
21 $2\% \div 12\text{月} = 48,333\text{元}$ ），依被告之應有部分權利範圍僅有1/
22 2，卻長期單獨占有系爭房地計算每月應返還原告等人之金
23 額為24,000元。再依原告3人之上開應有部分及原告取得系
24 爭房地之日起已逾53個月計算，被告應給付原告三角窗公司
25 318,000元（計算式： $48,000\text{元} \times 53\text{月} \times \text{應有部分} 1/8 = 318,00$
26 0元 ，其餘二原告以此類推）、應給付原告聯友公司636,000
27 元（應有部分1/4）、應給付原告藍霆公司318,000元（應有
28 部分1/8）。又依租賃住宅市場發展及管理條例第6條規定，
29 租賃住宅之租金由出租人及承租人約定，不適用土地法第97
30 條之規定，原告得請求之上開不當得利金額自屬合理。爰依
31 民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更

01 後之聲明所示。

02 二、被告則以：

03 (一)、原告3人就系爭房地之應有部分係自被告前妻即訴外人陳好
04 潔移轉登記而來，陳好潔移轉應有部分予原告3人後，原告3
05 人並未向被告表明欲使用系爭房地，被告亦未阻止原告3人
06 使用系爭房地，被告既未故意排除原告3人之占有使用系爭
07 房地，即不成立不當得利。

08 (二)、被告固有將系爭房地部分以月租金1,000元出租予訴外人茂
09 竹生物科技有限公司（下稱茂竹公司）做為公司登記地址之
10 用，然只是做為登記公司址之用，茂竹公司事實上並無任何
11 營業行為，原告得請求之不當得利金額，自仍應受土地法第
12 97條規定不得超過系爭房地總價額之年息10%之限制。

13 (三)、系爭房地被告與原告前手即原共有人陳好潔自101年9月間買
14 入系爭房地後，被告與陳好潔即長年分別使用2樓房間（陳
15 好潔使用2樓前面房間，被告使用2樓後面房間），並共用1
16 樓及3樓，被告與陳好潔間因此曾成立默示分管契約（下稱
17 系爭分管契約）。被告與陳好潔所成立默示分管契約後，陳
18 好潔嗣後雖於108年9月間將系爭房地之應有部分1/2出賣予
19 原告3人，原告3人受讓時明知或可得而知，自仍應受系爭分
20 管契約，被告自屬有權占有，並非無權占用。

21 (三)、於114年3月26日言詞辯論程序時，原告三角窗公司對前開陳
22 好潔仍繼續使用房屋及2人有分管契約之事實，均明確表示
23 「沒有意見」，且未作爭執（言詞辯論筆錄第4頁第30
24 行），依最高法院112年度台上字第2640號民事判決意旨，
25 已生自認效果，此部分法院應受原告自認效力拘束，並以之
26 為裁判基礎，駁回原告三角窗公司部分之訴。又原告聯友公
27 司、藍霆公司於114年4月10日言詞辯論程序，均同意原告三
28 角窗公司之主張，已可認定原告聯友公司及藍霆公司，對於
29 陳好潔仍繼續使用系爭房地，及被告與陳好潔2人有分管契
30 約之事實，均明確表示同意，已具民事訴訟法第279條第1項
31 自認之效果。

01 (四)、對於土地法第97條中「營業用房屋或土地」之解釋上，係因
02 有「承租人用以營業獲利」之事實存在，方才使營業用房屋
03 或土地不受土地法第97條限制，即採取「實質認定說」，並
04 非「形式認定說」。而本件為「僅提供他人地址做公司營業
05 登記」之情事，依一般人之智識經驗及社會通念，對提供地
06 址做公司營業登記之情形，借用地址之公司並不會前往該地
07 址從事相關營業行為，進而有所獲利，故而不能僅因提供他
08 人地址做公司營業登記，而認定係最高法院105年度台上字
09 第727號民事判決、最高法院94年度第2次民事庭會議決議意
10 旨所闡釋之營業使用情形。原告主張本案並無土地法第97條
11 適用，係以形式認定說為基礎，然依上開最高法院見解，係
12 採實質認定說，故本件應有土地法第97條之適用等語置辯。
13 並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事實：

- 15 (一)、系爭房地為鋼筋混凝土造之三層樓透天厝，於108年9月9日
16 前原為被告與被告前妻陳好潔所共有，應有部分各2分之1。
17 (二)、原告於108年8月20日向被告前妻陳好潔買受取得其所有之應
18 有部分2分之1，並於108年9月9日辦理移轉登記完畢。
19 (三)、系爭房地108年9月9日起登記為兩造共有，原告之應有部分
20 共為2分之1（原告唯一三角窗土地開發有限公司、原告聯友
21 投資股份有限公司、原告藍霆科技有限公司三人之應有部分
22 各為8分之1、4分之1、8分之1），被告應有部分為2分之1。
23 (四)、被告將系爭房地之一部分（三樓）以1,000元之價格出租予
24 訴外人茂竹公司作為公司登記之營業地點。

25 四、本件爭點：

- 26 (一)、被告與陳好潔間就系爭房地有無分管協議？如有，原告3人
27 是否明知或可得而知該分管契約存在，而應受拘束？
28 (二)、原告得向被告請求之金額為若干？

29 五、本院論斷：

- 30 (一)、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益。」，民法第179條前段定有明文，依本條之上開規定

01 可知，不當得利請求權之成立，只須受益人係無法律上之原
02 因而受利益，致他人受損害為要件，而並不以被占用人有無
03 向占用人主張其是無權占用為成立要件，亦不以被占用人有
04 無阻止占用人之無權占用為成立要件，故被告抗辯原告3人
05 並未向被告表明欲使用系爭房地，被告亦未阻止原告3人使
06 用系爭房地，被告既未故意排除原告3人之占有使用系爭房
07 地，即不成立不當得利云云，即不足採。次按「無正當權源
08 而使用他人所有之不動產，即可獲得相當於租金之利益，為
09 社會通念。」，有最高法院61年度台上字第1695號裁判要旨
10 可參。另按，城市地方房屋租金，以不超過土地及建築改良
11 物申報總價年息10% 為限；租用基地，建築房屋，亦準用
12 之，土地法第97條第1 項、第105 條分別定有明文。又依土
13 地法施行法第25條之規定，所謂土地總價額係以法定地價為
14 準，所謂建築物價額，係依該管市縣地政機關估定之價額；
15 而法定地價，依土地法第148 條之規定，係指土地所有人依
16 該法規定所申報之地價；在平均地權條例施行區域，係指土
17 地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於
18 公告申報地價期間自行申報之地價，未於該期間內申報者，
19 指地政機關公告之地價而言，平均地權條例第16條亦有規
20 定。再按「基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，
21 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
22 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
23 定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額。」，有最高
24 法院68年度台上字第3071判決要旨可參。

25 (二)、被告雖抗辯其與陳好潔間曾成立系爭分管契約，且原告於11
26 4年3月26日言詞辯論程序時，對前開陳好潔仍繼續使用房屋
27 及2人有分管契約之事實，均明確表示「沒有意見」，且未
28 作爭執（言詞辯論筆錄第4頁第30行），已生自認效果云
29 云。惟查：

30 1、依被告自承之：陳好潔使用2樓前面房間，被告使用2樓後面
31 房間，並共用1樓及3樓等情形以觀，只是夫妻間就二樓部分

01 分房睡於那個房間而已，顯然與分管契約之情形有別，自不
02 符合分管契約之要件。

03 2、被告雖又抗辯於114年3月26日言詞辯論程序時，原告對前開
04 陳好潔仍繼續使用房屋及2人有分管契約之事實，均明確表
05 示「沒有意見」，且未作爭執（言詞辯論筆錄第4頁第30
06 行），已生自認效果云云，然為原告所否認。經查，依原告
07 上開期日之陳述及歷次書狀與言詞辯論期日陳述之辯論意旨
08 以觀，可知原告只是就被告所抗辯之「被告與陳好潔即長年
09 分別使用2樓房間（陳好潔使用2樓前面房間，被告使用2樓
10 後面房間），並共用1樓及3樓」之使用狀況不爭執，而非就
11 依上開使用狀況之法律性質，已屬被告與陳好潔間已因此曾
12 成立默示分管契約不爭執。

13 3、故被告之此部分抗辯，即均不足採。

14 (三)、原告雖主張本件有租賃住宅市場發展及管理條例第6條規定
15 之適用，故本件無土地法第97條規定之適用云云：

16 然按，106年12月27日公布、107年6月27日施行之租賃住宅
17 市場發展及管理條例第6條雖規定：「租賃住宅之租金，由
18 出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定」，惟觀其
19 立法理由係為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，尊重市
20 場機制，爰予排除土地法第97條規定之適用，故其規範意旨
21 應在於尊重出租人與承租人之契約自由，使租賃住宅之租金
22 回歸市場機制，是解釋上應僅適用於當事人訂立有租賃契約
23 情形，故兩造間如自始至終並無租賃契約存在，而是無權占
24 用之情形，自應無租賃住宅市場發展及管理條例第6條規定
25 之適用，仍應回歸土地法第97條規定(臺灣高等法院111年度
26 重上字第647號民事判決、臺灣高雄地方法院109年度簡上字
27 第52號民事判決意旨參照)。申言之，租賃條例第6條乃為避
28 免影響出租人提供租賃住宅之意願，尊重市場機制，爰予排
29 除土地法第97條規定之適用。故該規範目的係為尊重出租人
30 與承租人之契約自由，使租賃住宅之租金回歸市場機制決
31 定，依租賃條例第6條之文義解釋及目的解釋上，應僅限於

01 當事人間訂立有租賃契約情形，且須出租供居住使用之建築
02 物。經查，本件係屬被告無權用，兩造間並無租賃契約存
03 形，原告依不當得利請求返還相當於租金之不當得利之請
04 形，並非租賃條例第6條所稱具有租賃契約關係存在之情
05 形。自無租賃條例第6條規定之適用，而仍應回歸土地法第9
06 7條規定。故原告主張依租賃住宅市場發展及管理條例第6條
07 規定，租賃住宅之租金由出租人及承租人約定，不適用土地
08 法第97條之規定云云，即不足採。

09 (四)、審酌系爭房地係位於高雄市路竹區復興路，係位於市區，附
10 近經濟發達，交通及商業機能便利，及系爭房屋係供居住使
11 用而非供營業使用，有本院110年度司執字第57468號執行卷
12 宗之鑑定執告可稽，依上開情形，本件相當於租金之不當得
13 利金額，應以年息10%計算始為適當合理。又系爭土地之申
14 報地價及系爭房屋之鑑定價格分別為如附表所示，有土地登
15 記謄本及鑑定報告在卷可稽。故依上開標準計算，原告3人
16 各得請求被告返還之每月不當得利金額為如附表所示。故原
17 告3人之請求，於如附表所示之範圍內，為有理由，逾此之
18 請求，為無理由。

19 六、綜上所述，本件原告之訴，於原告3人各得請求如主文所示
20 之金額，及自起訴狀繕本送達翌日之113年7月12日起至清償
21 日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，
22 逾此之請求為無理由，應予駁回。

23 七、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、抗辯、陳
24 述、攻擊防禦方法、所提出之其他證據，經核與判決之結果
25 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日

28 民事第一庭 法 官 郭文通

29 以上正本係照原本作成。

30 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中華民國 114 年 5 月 26 日

03 書記官 林香如

04 附表：

05 原告聯友公司部分：

項目	請求起算日	請求結束日	申報地價 (元/平方 公尺)	占用面積 (平方 公尺)	年息 (%)	原告 應有 部份	不當得 利金額 (元)
土地	108年9月9日	108年12月31日	2,400	331.09	10	1/4	6,205
	109年1月1日	110年12月31日	2,800	331.09	10	1/4	46,289
	111年1月1日	112年12月31日	3,200	331.09	10	1/4	52,974
	113年1月1日	113年5月28日	3,680	331.09	10	1/4	12,401
	小計						
房屋	請求起算日	請求結束日	鑑定價格 (元)	年息 (%)	原告 應有 部份	不當得利金額 (元)	
	108年9月9日	113年5月28日	11,785,293	10	1/4	294,632	
合計							412,501

06 ◎備註：

07 1、土地之申報地價：

08 107年、108年2,400元（卷三第101頁）

09 109年、110年2,800元（執行卷第13頁）

10 111年、112年3,200元（執行卷第108頁）

11 113年、114年3,680元（卷一第35頁）

12 2、系爭房屋之課稅現值：以執行處鑑定價格11,785,293元計算
13 （卷一第39頁）

14 3、土地計算式：占用面積×申報地價×年息×應有部分×（請求起
15 算日至請求末日）/該年度總日數。

16 4、房屋計算式：房屋鑑定價格×年息×應有部分×（請求起算日至
17 請求末日）/該年度總日數。

18 5、相當於租金之不當得利起訖日期：自被告取得系爭房屋所有

權108年9月9日至起訴前一天113年5月28日之不當得利。