臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第229號

原告 鄭莉雯
訴訟代理人 黃燦堂律師

被告 劉和源

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

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬元，及自民國一一三年四月十一日起至清償日止，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五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾肆萬元為原告預供擔保後，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國106年4月20日，將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地，權利範圍全部)，以新臺幣(下同)10,467,030元之價格出售予原告父親即訴外人鄭瑞輝，並簽立不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，且約定以原告為登記名義人。系爭契約第8條雖有買回約定，惟被告至今均未行使，已逾107年12月31日之期限，該買回約定應已失效。而系爭土地上地上物、地下物，依系爭契約第7條約定，應由被告將其權利移轉原告，由原告決定是否繼續使用、管理收益，但被告始終未履行該約定，竟於111年間將系爭土地出租予陳弘廷，然被告未受原告委任，亦明知系爭土地之使用收益為他人事務，仍為自己利益管理，並向陳弘廷收取每年180,000元之租金，依民法第177條第2項準用同條第1項規定，原告自得享有因管理所得之利益，且被告無法律上原因受有收取租金之利益，致原告受有租金收入減損之利益，原告亦得依不當得利之法律關係請求被告返還。為此依無因管理、不當得利之法律關係提起本件訴訟，聲明：

01 被告應給付原告350,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 二、被告則以：魚塢是我父親留下，父親過世後才請代書分割，
04 後來賣給原告父親鄭瑞輝，他說魚塢隨便我使用。後來陳弘
05 廷的叔叔問我要不要出租，我才說包含水車、抽水機等設備
06 可以租一年15萬元，土地有一半是我們的，因為水相通，我
07 是全部出租，但陳弘廷第二年開始因為不賺錢，租金減為13
08 萬元等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一) 按管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所
11 得之利益，而本人所負前條第一項對於管理人之義務，以
12 其所得之利益為限；前項規定，於管理人明知為他人之事
13 務，而為自己之利益管理之者，準用之，民法第177條定
14 有明文。而民法第177條第2項立法理由謂：無因管理之成
15 立，以管理人有「為他人管理事務」之管理意思為要件。
16 如因誤信他人事務為自己事務（誤信的管理），或誤信自
17 己事務為他人事務（幻想的管理）而為管理，均因欠缺上
18 揭主觀要件而無適用無因管理規定之餘地。同理，明知係
19 他人事務，而為自己之利益管理時，管理人並無「為他人
20 管理事務」之意思，原非無因管理。然而，本人依侵權行
21 為或不當得利之規定請求損害賠償或返還利益時，其請求
22 之範圍卻不及於管理人因管理行為所獲致之利益；如此不
23 啻承認管理人得保有不法管理所得之利益，顯與正義有
24 違。因此宜使不法之管理準用適法無因管理之規定，使不
25 法管理所生之利益仍歸諸本人享有，俾能除去經濟上之誘
26 因而減少不法管理之發生。是倘行為人故意擅將他人所有
27 之不動產出租他人，不動產所有權人自得對行為人依民法
28 第177條第2項準用同條第1項規定，請求交付出租不動產
29 收取之租金。

30 (二) 經查，被告確有將原告所有系爭土地出租予陳弘廷之事
31 實，業據被告於本院最後言詞辯論期日自承（見本院卷第1

01 07頁至第108頁)。而系爭土地為原告所有，為被告所明
02 知，原告依民法第177條第2項準用同條第1項規定，請求
03 被告交付其所自承出租系爭土地收取之租金半數【即一半
04 土地租金，計算方式： $(150,000+130,000)\div 2=140,00$
05 0】，自屬有據。

06 (三) 被告雖抗辯鄭瑞輝表示系爭土地賣出前可供其隨意使用云
07 云。然被告於113年9月19日言詞辯論期日稱：我沒有出租
08 系爭土地等情(見本院卷第90頁)，倘鄭瑞輝確有為上開表
09 示，被告焉有於言詞辯論期日謊稱並未出租之可能。再
10 者，原告於111年3月25日曾具狀聲請與被告調解，嗣因其
11 上未保存登記建物之用電申請戶並非被告而遭本院以111
12 年度岡司調字第161號裁定駁回聲請。原告復於112年4月1
13 7日具狀請求被告排除侵害，經本院以112年度岡簡字第25
14 4號調解成立，此均經本院依職權調取上開卷宗核閱無
15 訛。則被告明知系爭土地登記為原告所有，而非鄭瑞輝乙
16 情既非毫無所悉，且被告屢經原告主張權利，均未見其委
17 請鄭瑞輝出面協調或表示鄭瑞輝有將系爭土地無償供其使
18 用，其於原告聲請通知陳弘廷到庭為證時，始為此抗辯，
19 顯為臨訟杜撰之詞，無可採信。

20 四、綜上所述，原告依無因管理之法律關係，請求被告給付如主
21 文第一項所示金額、利息，為有理由，應予准許。逾此範圍
22 之請求，則屬無據，應予駁回。

23 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所
24 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
25 職權宣告假執行。並依職權宣告被告預供相當擔保後，免為
26 假執行。

27 六、本件事證以臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與
28 判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

31 岡山簡易庭法官 薛博仁

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

06 書記官 曾小玲