

福建金門地方法院民事簡易判決

113年度城簡字第34號

原告 莊大慧  
訴訟代理人 莊勝騏  
                  陳致睿律師  
被告 黃健明  
訴訟代理人 陳崇善律師  
主          文

被告應給付原告新臺幣125,000元，及自民國109年4月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣125,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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者、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款及第3款定有明文。查原告起訴時請求被告應給付原告新臺幣126,000元，及自民國108年12月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，嗣更正聲明為被告應給付原告新臺幣125,000元，及自民國109年4月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬訴之聲明之減縮，參照上開規定，應予准許。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列之情形，爰依同法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，由其一造辯論判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)金門縣○○鎮○○段00○號即門牌號碼金城鎮中興路146巷29號建物(下稱系爭建物)自民國108年12月9日起至109年4月1

01 2日止為原告所有，被告於上開期間內，無正當權源占有系  
02 爭建物，自屬無法律上原因而受利益，並致原告受有相當於  
03 租金之損害；且被告自始明知其無正當權源占有系爭建物，  
04 屬惡意占有人。另被告前於97年10月20日與系爭建物之原屋  
05 主即訴外人陳永榮簽訂租賃契約，由被告向訴外人租用系爭  
06 建物經營飲料店使用，經查詢鄰近建物之租金行情，被告每  
07 月應返還之不當得利數額即為新臺幣(下同)32,572元，參酌  
08 系爭建物生活機能完整、交通便利、商業活動興盛等因素，  
09 被告無權占有系爭建物所應返還相當於租金之不當得利數  
10 額，至少應以每日1,000元計算，被告合計占用共125日，本  
11 件請求被告返還125,000元對被告已屬寬貸，是依不當得利  
12 法律關係及民法第182條第2項請求償還相當於租金之不當得  
13 利及自受領不當得利時起之利息。

14 (二)被告雖抗辯上開期間之租金已給付於系爭建物原屋主即訴外  
15 人陳永榮，故無不當得利，且縱認定有不當得利之情事，本  
16 件請求數額應受土地法相關規定之限制；然本件並無買賣不  
17 破租賃原則之適用，且基於債權契約相對性原則，被告與訴  
18 外人之租賃契約無論是否有效，均不得對抗原告，被告仍屬  
19 無權占有系爭建物。又系爭建物係供營業用，自不受土地法  
20 第97條之限制。並聲明：被告應給付原告125,000元，及自1  
21 09年4月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
22 息。

23 二、被告則辯以：

24 被告與系爭建物原所有權人即訴外人陳永榮間原訂有書面租  
25 賃契約，租期至99年12月31日，租期屆滿後，被告仍繼續給  
26 付租金於訴外人，依民法第451條之規定，即視為以不定期  
27 限繼續契約，與民法第425條第2項未定期限尚屬有間，基於  
28 讓與不破租賃原則，該不定期限繼續契約自得對抗原告。又  
29 被告分別於108年1月16日、108年5月14日提前給付系爭建物  
30 108、109年度之租金於訴外人，原告向被告請求之不當得利  
31 期間租金既已給付於訴外人，被告自無不當得利之情事。縱

01 認本件有不當得利之情事，關於相當於租金之不當得利數  
02 額，亦應受土地法相關法令之限制等語。並聲明：(一)原告之  
03 訴駁回。(二)如獲不利判決，願供擔保請准免假執行。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
06 益，民法第179條前段定有明文。又不當得利依其類型可分  
07 為「給付型之不當得利」及「非給付型不當得利」。在「非  
08 給付型之不當得利」中之「權益侵害型不當得利」，因侵害  
09 歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，而對受損人  
10 不具有取得利益之正當性，即可認為受損與受益間之損益變  
11 動具有因果關係而無法律上原因。倘受益人主張其有取得利  
12 益之法律上原因，即應由受益人就此有利於己之事實負舉證  
13 責任（最高法院107年度台上字第1792號、109年度台上字第  
14 2539號判決參照）。次按無權占有他人之土地，可能獲得相  
15 當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之  
16 房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利  
17 益（最高法院97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。  
18 再按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業  
19 上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租  
20 金，自不受土地法第97條規定之限制(最高法院94年度第2次  
21 民事庭會議決議、110年度台上字第1290號判決意旨參照)。  
22 且不動產租金之決定，除應斟酌不動產坐落位置、工商業繁  
23 榮程度、未來發展潛力及利用系爭不動產之經濟價值等因素  
24 外，尚須與鄰地租金比較（最高法院102年度台上字第912號  
25 判決意旨參照）。

26 (二)經查：

27 1.原告主張系爭建物自108年12月9日起至109年4月12日止為原  
28 告所有，業據其提出建物登記第一類謄本，並有本院職權調  
29 查之建物登記公務用謄本、金門縣地籍異動索引為憑；且被  
30 告對其於上開期間占有系爭建物，並不爭執。是原告主張被  
31 告於原告擁有系爭建物所有權之上開期間無正當權源占有系

01 爭建物，自屬有據。

02 2.被告雖辯稱被告與系爭建物原所有權人即訴外人陳永榮間原  
03 訂有書面租賃契約，租期至99年12月31日，租期屆滿後，被  
04 告仍繼續給付租金予訴外人陳永榮，依民法第451條之規  
05 定，即視為不定期限租賃契約，原告取得系爭建物，應受買  
06 賣不破租賃原則之限制。然縱被告與訴外人陳永榮就系爭建  
07 物存在不定期租約，乃屬未定期限之租約，被告復未能提出  
08 其與訴外人陳永榮就系爭建物之租約業經公證，則參民法第  
09 452條第2項「前項規定（買賣不破租賃），於未經公證之不  
10 動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用  
11 之。」，自無同法第425條第1項讓與不破租賃原則之適用，  
12 被告前揭所辯，要屬無據。

13 3.被告另辯稱支付租金給訴外人陳永榮，並無不當得利。惟迄  
14 未提出給付租金之事證，所辯自不足取。而原告主張系爭建  
15 物供營業使用，有商號登記基本資料、金門觀光旅遊局網頁  
16 資料為憑，參照上開說明，自應斟酌系爭房屋供營業用，承  
17 租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之  
18 房屋可比，所約定之租金，不受土地法第97條規定之限制。  
19 本院審酌內政部不動產交易實價查詢資料顯示鄰近系爭建物  
20 之租金行情於102年約為每月每坪790元，系爭建物登記總面  
21 積136.31平方公尺，即約41.23坪，系爭建物每月租金應約  
22 為32,572元(計算式： $41.23 \times 790 = 32,572$ ，元以下四捨五  
23 入)，並斟酌近年房價持續攀升、系爭建物生活機能完整，  
24 認原告主張本件應依每日1,000元計算租金，尚屬合理。

25 4.綜上，被告自108年12月9日起至109年4月12日止，無權占有  
26 系爭建物共計125日，則以每日1,000元租金計算，被告受有  
27 相當於租金之不當得利為125,000元(計算式： $1,000 \times 125 = 125,000$ )。  
28 原告依民法第179條前段規定，請求被告返還利益1  
29 25,000元，為有理由，應予准許。

30 (三)末接受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應  
31 將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利

01 益，附加利息，一併償還，為民法第182條第2項前段所明  
02 定，此係課予惡意受領人附加利息返還不當得利之責任，該  
03 項利息應自受領人知無法律上之原因時起算（最高法院105  
04 年度台上字第800號判決意旨參照）。又遲延之債務，以支  
05 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
06 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債  
07 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之  
08 5，民法第233條第1項、第203條亦分別著有明文。查被告占  
09 有系爭建物並無法律上原因，且其辯稱於上開無權占有系爭  
10 建物之期間（4個多月）仍向訴外人陳永榮繼續支付租金，  
11 而訴外人陳永榮當時已非系爭建物所有人，定會告知被告其  
12 已無權受領租金，是堪認被告於系爭建物移轉給原告125日  
13 後之109年4月13日，應已知悉其無權占有系爭建物，則原告  
14 請求被告給付125,000元，及自109年4月13日起至清償日  
15 止，按週年利率百分之5計算之利息，洵屬有據。

16 四、本件係依民事訴訟法第427條第2項第6款規定適用簡易程序  
17 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應  
18 依職權宣告假執行。另併依同法第392條第2項規定宣告被告  
19 如為原告預供擔保後，得免為假執行。

20 五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院  
21 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以  
22 論列，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

25 福建金門地方法院金城簡易庭

26 法 官 魏玉英

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須  
29 按他造當事人之人數附繕本）。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

31 書記官 林詮智