

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第2134號

原告 林子貴
被告 鄭文財
鄭麗惠
鄭麗華

上三人共同

訴訟代理人 柯尊仁律師

複代理人 黃偉欽律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鄭文財應給付原告新臺幣貳拾參萬貳仟伍佰伍拾肆元，及其中新臺幣壹拾柒萬玖仟玖佰柒拾元自民國一一二年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告鄭文財負擔二分之一。餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告鄭文財如以新臺幣貳拾參萬貳仟伍佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地，面積718.66平方公尺（下稱系爭土地），原為訴外人即被告之母鄭余枝所有，又系爭土地上則建有門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號之未保存登記建物（下稱系爭建物）。系爭土地及系爭建物經鄭余枝讓與所有權及事實上處分權後，系爭土地現為被告鄭文財及鄭麗惠所有，權利範圍分別為鄭文財8/10、鄭麗惠2/10。而鄭文財、鄭麗惠、原告3人對系爭建物分別有權利範圍5/10、2/10、3/10之事實上處分權存在。又鄭文財前將系爭建物出租予訴外人吳火根，租期自民國108年7月6日起至111年7月5日止，每月租金新臺幣（下同）54,250元（下稱甲租約）；甲租約租期屆至後，鄭文財復將

01 系爭建物出租予訴外人王妙君，租期自111年7月6日起至113
02 年7月5日止，每月租金亦為54,250元（下稱乙租約），被告
03 3人並平分收受甲、乙租約之租金利益。原告既對系爭建物
04 有事實上處分權存在，而被告未將系爭建物出租所得租金收
05 益依比例給付伊，致伊受有損害，伊自得依不當得利法律關
06 係，請求被告返還上開租金利益。是自111年2月起至112年9
07 月止，被告各應給付伊108,500元（計算式： $54,250 \times 3/10 \times 2$
08 $0 \div 3 = 108,500$ ）；自112年10月起至113年6月止，被告應給付
09 伊146,475元（計算式： $54,250 \times 3/10 \times 9 = 146,475$ ）。爰依民
10 法不當得利之法律關係起訴。聲明：(一)鄭文財應給付原告10
11 8,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
12 利率5%計算之利息；鄭麗惠應給付原告108,500元，及其利
13 息；鄭麗華應給付原告108,500元，及其利息。(二)被告應給
14 付原告146,475元。

15 二、被告則以：鄭麗華對系爭建物並無事實上處分權存在；鄭麗
16 華、鄭麗惠均未以出租人名義出租系爭建物，自無取得租金
17 利益，原告無權向鄭麗華、鄭麗惠請求返還不當得利。又乙
18 租約出租範圍包含系爭建物及系爭土地，且原告對系爭土地
19 並無所有權，原告縱得依比例請求乙租約之租金，其數額應
20 扣除系爭土地之租金後計算之等語，資為抗辯。聲明：原告
21 之訴駁回。

22 三、兩造不爭執事項（見本院卷第245、246頁）

23 (一)系爭建物為未辦理保存登記之建物，鄭文財、鄭麗惠、原告
24 3人對系爭建物分別有權利範圍 $5/10$ 、 $2/10$ 、 $3/10$ 之事實上
25 處分權存在。

26 (二)鄭文財、鄭麗惠對系爭土地分別有權利範圍 $8/10$ 、 $2/10$ 之所
27 有權存在。

28 (三)甲租約係被告鄭文財以自己為出租人，出租「高雄市○○區
29 ○○○路00巷00號之土地217坪全部加蓋鐵厝」予訴外人吳
30 火根，租期自108年7月6日起至111年7月5日止，約定每月租
31 金為54,250元。

01 (四)乙租約係被告鄭文財以自己為出租人，出租「高雄市○○區
02 ○○○路00巷00號含內外全部加蓋鐵厝及座落基地217坪」
03 予訴外人王妙君，租期自111年7月6日起至113年7月5日止，
04 約定每月租金為54,250元。

05 (五)若被告抗辯乙租約租賃範圍除系爭建物外，尚包含系爭土地
06 217坪，就系爭土地之租金計算方式，兩造同意以本院111年
07 度雄簡字第2073號民事判決（下稱另案判決）就系爭土地估
08 價鑑定之結果，即系爭土地每月每平方公尺之租金單價為45
09 元、系爭土地總面積為217.4 坪、租金總時值每月32,340
10 元，作為本件裁判基礎。

11 四、得心證之理由

12 (一)鄭麗惠、鄭麗華是否受有利益？原告向鄭麗惠、鄭麗華請求
13 不當得利，有無理由？

14 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條前段定有明文。又當事人主張有利於己之
16 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
17 亦有明文，又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
18 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
19 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
20 有疵累，亦應駁回原告之請求。

21 2.查原告主張鄭文財以其名義將系爭建物分別以甲、乙租約出
22 租予吳火根、王妙君等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
23 (三)(四)），堪以採信。原告雖請求鄭麗惠、鄭麗華返還所收取
24 租金之不當得利，惟甲、乙租約出租人均為鄭文財，鄭麗
25 惠、鄭麗華並非名義出租人，已難認鄭麗惠、鄭麗華為甲、
26 乙租約有權收取租金之人而受有租金利益，又原告就其等確
27 有取得租金之事實，迄至本件言詞辯論終結前，均未舉證以
28 實其說，依上開說明，原告主張鄭麗惠、鄭麗華受有租金利
29 益云云，要無可採，是原告請求鄭麗惠、鄭麗華返還依甲、
30 乙租約所受之租金不當得利，並無理由。

31 (二)乙租約租賃範圍是否包含系爭建物及系爭土地？

01 原告主張甲、乙租約出租之範圍相同，均為系爭建物一節，
02 惟被告以甲租約出租範圍僅有系爭建物，乙租約出租範圍包
03 含系爭建物及系爭土地等語置辯。查：

04 1.依被告所提甲租約第1條記載：「甲方店/房屋所在地及使用
05 範圍高雄市○○區○○路00巷00號之土地217坪全部加蓋
06 鐵厝」等語，有甲租約在卷可稽（見本院卷第93頁），又建
07 物性質上固不能與土地分離而存在，然土地與建物為各別之
08 不動產，各得單獨為交易之標的。依甲租約第1條標示均指
09 明房屋所在地及使用範圍，即出租標的物為土地上之「加蓋
10 鐵厝」，並以217坪為其範圍，是甲租約之租賃範圍為系爭
11 建物一節，首堪採信。

12 2.又查，乙租約第1條記載：「甲方店/房屋所在地及使用範圍
13 高雄市○○區○○路00巷00號含內外全部加蓋鐵厝及座落
14 基地217坪」等語，亦有被告提出乙租約在卷（見本院卷第9
15 7頁），觀其出租範圍文義明確，即為「高雄市○○區○○
16 ○路00巷00號含內外全部加蓋鐵厝」之建物與「座落基地21
17 7坪」之土地，文義上並無難以理解之處，是鄭文財及王妙
18 君合意之租賃範圍，除「高雄市○○區○○路00巷00號含
19 內外全部加蓋鐵厝」即系爭建物外，尚包含系爭建物「座落
20 基地217坪」一節，堪信屬實。

21 3.末按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴
22 訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
23 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
24 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益（標的金額或價
25 額）差異甚大等情形外，應解為在同一當事人間、就與該重
26 要爭點有關所提起之本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之
27 法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上
28 之誠信原則（最高法院110年度台上字第154號、111年度台
29 上字第1335號判決意旨參照）。查：

30 (1)原告前對被告3人起訴請求給付包含甲租約自108年7月起至1
31 11年1月止，以每月54,250元及原告就系爭建物事實上處分

01 權權利範圍3/10比例計算被告應返還之租金利益（下稱A前
02 案）。而A前案起訴之當事人為本件原告，對造當事人為本
03 件被告，兩造均為A前案訴訟之當事人，且兩造於前案之爭
04 執點，亦包括甲租約之出租範圍為何，而經A前案審理後，
05 確定判決理由認甲租約出租範圍僅有系爭建物一節，有臺灣
06 高等法院高雄分院110年度上字第233號判決在卷可稽（見本
07 院卷第207-216頁）。

08 (2)另鄭文財、鄭麗惠前對原告依民法第425條之1之規定起訴請
09 求原告給付系爭建物使用系爭土地之租金（下稱B前案）。
10 而B前案起訴之當事人為包含本件被告在內之鄭文財、鄭麗
11 惠，對造當事人為本件原告，兩造均為B前案訴訟之當事
12 人，且兩造於B前案之爭執點，亦包括乙租約之出租範圍為
13 何，而經B前案審理後，確定判決理由認甲、乙租約出租範
14 圍不同，前者僅有系爭建物、後者則包含系爭建物及系爭土
15 地一節，亦有本院111年度雄簡字第2073號判決在卷可稽
16 （見本院卷第201-205頁）。

17 (3)又原告於本件訴訟中並未提出新訴訟資料以推翻A、B前案就
18 甲、乙租約出租範圍之判斷，且A、B前案認定甲、乙租約出
19 租範圍之判斷亦無顯失公平，或與兩造在本件訴訟所得受之
20 利益差異甚大之情。準此，足見甲、乙租約出租範圍此一爭
21 點於A前案及B前案審理時，業經兩造攻防辯論後，分別由法
22 院為判斷認定該原因事實之基礎存否，則就兩造於本件訴訟
23 所提出之攻防論述及證據方法，與在A、B前案所提出相同內
24 容部分，依上開爭點效之訴訟原則，本院及兩造均應受此拘
25 束，不得再為相反之判斷及主張。是甲、乙租約出租範圍不
26 同，甲租約出租範圍僅有系爭建物，乙租約出租範圍包含系
27 爭建物與系爭土地一節，堪以採信。

28 (三)若原告得向被告請求返還不當得利，原告得請求之數額為
29 何？

30 1.原告主張鄭文財為甲、乙租約之名義出租人一節，為鄭文財
31 所不爭執（見不爭執事項(三)(四)），鄭文財既為甲、乙租約名

01 義出租人，為有權受領租金之人，原告主張鄭文財因甲、乙
02 租約受有租金利益，應堪採信。

03 2.原告請求自111年2月起至112年9月止之不當得利部分：

04 原告請求被告給付自111年2月起至112年9月30日止，共20個
05 月，每月54,250元之不當得利等情，為被告以前詞置辯。查
06 鄭麗惠、鄭麗華並非甲、乙租約出租人，亦無因甲、乙租約
07 受有租金利益；又甲租約租賃範圍為系爭建物、乙租約租賃
08 範圍為系爭建物語系爭土地等情，業經本院認定如前。是原
09 告主張伊依比例所得請求鄭文財給付甲租約之租金利益
10 期間應為自111年2月起至甲租約屆期終止之111年6月（共5
11 個月），數額為81,375元（計算式： $54,250 \times 3/10 \times 5 = 81,375$
12 元）。逾此範圍之請求，要屬無據，不應准許。至原告請求
13 其餘自111年7月起至112年9月止之租金不當得利，應以乙租
14 約之租金數額定之，詳如下述。

15 3.原告請求自111年7月起至113年6月止之不當得利部分：

16 查乙租約租賃範圍包含系爭建物及系爭土地，業經本院認定
17 如前，而乙租約已於113年6月5日經鄭文財與王妙君合意終
18 止，鄭文財並退還王妙君1個月租金54,250元一節，亦有被
19 告提出終止契約書在卷可佐（見本院卷第231頁）。是原告
20 請求僅得請求鄭文財給付系爭建物自111年7月起至112年9月
21 （共15個月）、及112年10月起至113年5月止（共8個月），
22 合計23個月之租金不當得利，且應以扣除系爭土地租金之數
23 額，方為系爭建物之租金，而兩造同意以另案就系爭土地估
24 價鑑定之結果，即系爭土地每月每平方公尺之租金單價為45
25 元、系爭土地總面積為217.4 坪、租金總時值每月32,340元
26 作為本件裁判基礎（見不爭執事項(五)），依此計算原告得請
27 求鄭文財給付之不當得利數額為151,179元（計算式： $[54,$
28 $250 - 32,340] \times 3/10 \times 23 = 151,179$ 元）。逾此範圍之請求，要
29 屬無據，不應准許。

30 4.從而，原告得請求鄭文財給付系爭建物自111年2月起至113
31 年6月止之租金不當得利共232,554元（計算式： $81,375 + 151,$

01 1, 179=232, 554) 。

02 五、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求鄭文財給付232,
03 554元，及其中179, 970元（計算式：81, 375+〔54, 250-32, 3
04 40〕 $\times 3/10 \times 15=179, 970$ ）自112年10月17日（見本院卷第43
05 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
06 應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

07 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
08 簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3
09 款規定，依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定諭
10 知被告得供相當擔保金額後免為假執行。

11 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
12 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
13 此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

16 高雄簡易庭 法 官 林 容

17 以上正本係照原本作成。

18 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，同
19 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
20 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
21 本）。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

23 書 記 官 冒 佩 好