

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第163號

上訴人 蔡佳茂  
訴訟代理人 徐仲志律師  
陳宗賢律師  
複代理人 李瑞強律師  
被上訴人 唯一三角窗土地開發有限公司（下稱唯一公司）

法定代理人 廖文彬  
被上訴人 藍霆科技有限公司（下稱藍霆公司）

法定代理人 蕭伊婷  
共 同  
訴訟代理人 李威志  
被上訴人 聯友投資股份有限公司（下稱聯友公司）

法定代理人 賴伯男  
訴訟代理人 黃浩哲

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國114年5月26日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第865號第一審判決提起上訴，本院於114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人依序給付被上訴人唯一公司、藍霆公司、聯友公司超過各新臺幣190,509元、新臺幣190,509元、新臺幣381,019元部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人唯一公司、藍霆公司、聯友公司在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（確定部分除外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九十三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

01 一、被上訴人主張：坐落高雄市路○區○○段00000地號土地及  
02 其上門牌號碼高雄市路○區○○路000巷000弄0號房屋（下  
03 合稱系爭房地）原為上訴人及訴外人即上訴人前配偶陳好潔  
04 共有，應有部分各1/2，其後，陳好潔將其系爭房地應有部  
05 分出售予被上訴人，並於民國108年9月9日將之移轉登記予  
06 被上訴人，唯一公司、藍霆公司、聯友公司之應有部分依序  
07 為1/8、1/8、1/4。系爭房地自108年9月9日起至113年5月28  
08 日止均由上訴人單獨占用，上訴人占用超過其應有部分外之  
09 部分，係無法律上之原因，而受有相當於租金之利益，致被  
10 上訴人受有損害，上訴人應返還其所受之利益。爰依民法第  
11 179條規定，提起本件訴訟，並聲明：上訴人應依序給付唯  
12 一公司、藍霆公司、聯友公司各新臺幣（下同）206,250  
13 元、206,250元、412,501元（被上訴人就原審駁回其請求部  
14 分，未聲明不服，該部分已確定，非本院審理範圍）。

15 二、上訴人則以：被上訴人受移轉登記系爭房地應有部分後，未  
16 曾向上訴人表明欲使用系爭房地，上訴人亦未阻止被上訴人  
17 占有使用系爭房地，自不成立不當得利。上訴人與陳好潔自  
18 101年9月間買入系爭房地起，即長年由陳好潔使用2樓前面  
19 房間、上訴人使用2樓後面房間，並共用1樓及3樓，雙方就  
20 系爭房地成立默示分管契約，被上訴人於受讓系爭房地應有  
21 部分時明知或可得而知此事，應受該分管契約之拘束，上訴  
22 人自非無權占用。又縱使上訴人有無權占用情事，不當得利  
23 數額應按土地申報地價及房屋鑑定價格年息5%計算，始為合  
24 理。再者，系爭房地108年9月9日起至112年9月30日止之管  
25 理費係由上訴人支付，其中62,964元屬應由被上訴人負擔部  
26 分，上訴人對被上訴人有62,964元之不當得利債權，並以此  
27 債權與被上訴人得請求之金額予以抵銷等語，資為抗辯。

28 三、原審判命上訴人應依序給付唯一公司、藍霆公司、聯友公司  
29 各206,250元、206,250元、412,501元，及均自113年7月12  
30 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，而駁回被上訴人其  
31 餘請求。上訴人就其敗訴部分提起上訴，上訴聲明：(一)原判

01 決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲  
02 明：上訴駁回。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)系爭房地為鋼筋混泥土造之三層樓透天厝，於108年9月9日  
05 前為上訴人與其前配偶陳好潔共有，應有部分各1/2。

06 (二)被上訴人於108年8月20日向陳好潔買受取得系爭房地應有部  
07 分2分之1，並於108年9月9日辦理移轉登記完畢。

08 (三)系爭房地於108年9月9日起至113年5月28日止登記為兩造共  
09 有，唯一公司、藍霆公司、聯友公司、上訴人之應有部分依  
10 序為1/8、1/8、1/4、1/2。

11 (四)上訴人將系爭房地之一部分（三樓）以1,000元之價格出租  
12 予茂竹公司作為公司登記之營業地點。

13 五、本院之判斷：

14 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之  
15 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，如有  
16 不同者，應另行記載，關於當事人提出新攻擊或防禦方法之  
17 意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。本  
18 件上訴人與陳好潔間就系爭房地並無分管契約存在，被上訴  
19 人僅不爭執上訴人所稱其與陳好潔長年分別使用系爭房地2  
20 樓前後房間及共用1樓及3樓之使用狀況，非就該使用狀況之  
21 法律性質屬默示分管契約不為爭執，不生自認效果，系爭房  
22 地於108年9月9日起至113年5月28日止為兩造共有，上訴人  
23 就超過其應有部分外之部分之使用，係無法律上之原因而受  
24 益，致被上訴人受有損害，應按土地申報地價及房屋鑑定價  
25 格年息10%暨被上訴人之各自應有部分，計算上訴人就該段  
26 期間之占用應返還之相當於租金之不當得利，故上訴人應依  
27 序給付唯一公司、藍霆公司、聯友公司各206,250元、206,2  
28 50元、412,501元等節，有關兩造攻擊防禦方法之判斷及法  
29 律上意見，本院與原審判決相同，依前開規定，茲引用之，  
30 不再贅述。

31 (二)上訴人雖抗辯系爭房地非坐落在經濟發達、交通及商業機能

01 便利之處所，且相類似案例僅以年息5%計算相當於租金之不  
02 當得利，故應按土地申報地價及房屋鑑定價格年息5%計算本  
03 件之不當得利，始為合理云云，並提出Google map截圖、行  
04 車路線圖、網路涵蓋範圍截圖為憑。惟系爭房地坐落在高雄  
05 市路竹區之高雄小城社區，該社區為一封閉型之獨棟別墅社  
06 區，以復興路327巷作為聯外道路，距路竹火車站1.6公里，  
07 距路竹夜市1.7公里，交通、商業等生活機能便利，系爭房  
08 地鄰近之同區復興路327巷88弄7號房地於112年間之租金行  
09 情為每月23,000元等情，有Google map查詢資料、內政部不  
10 動產交易實價查詢資料在卷可佐（本院卷第125頁、原審訴  
11 字卷第109、110頁），加以上訴人將系爭房地之一部分（三  
12 樓）以1,000元之價格出租予茂竹公司作為公司登記之營業  
13 地點，為兩造所不爭執（不爭執事項(四)），顯見上訴人使用  
14 系爭房地可享有相當之商業上利益，故原審以土地申報地價  
15 及房屋鑑定價格年息10%計算相當於租金之不當得利，尚屬  
16 合理適當，上訴人上開抗辯，委無足採。

17 (三)按當事人在第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法，但  
18 對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者、如不許其  
19 提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第  
20 3、6款分別定有明文。上訴人於本院審理時主張抵銷，係以  
21 其已繳納系爭房地108年9月9日起至112年9月30日止之管理  
22 費，其中62,964元屬應由被上訴人負擔部分，其對被上訴人  
23 有不當得利債權62,964元，被上訴人雖不同意上訴人提出新  
24 攻擊防禦方法，惟上訴人於原審已抗辯欲以所繳納之系爭房  
25 地管理費主張抵銷（原審訴字卷第41頁），故上訴人於本院  
26 主張以前揭不當得利債權62,964元與被上訴人得請求之金額  
27 予以抵銷，核屬對於在第一審已提出之攻擊防禦方法所為之  
28 補充，如不許提出顯失公平，自應予准許。被上訴人於108  
29 年9月9日至112年9月30日與上訴人共有系爭房地，並以系爭  
30 房地全由上訴人使用為由，請求上訴人給付相當於租金之不  
31 當得利獲准，則該段期間之系爭房地之管理費自應由兩造按

01 應有部分比例負擔，是上訴人抗辯該段期間之系爭房地管  
02 理費應由唯一公司、藍霆公司、聯友公司各負擔1/8、1/8、  
03 1/4，即屬可採。又上開期間之系爭房地管理費已由上訴人  
04 全數繳納，唯一公司、藍霆公司、聯友公司應負擔之數額依  
05 序為15,741元、15,74元、131,482元等情，為兩造所不爭執  
06 （本院卷第120、121、132頁），並有管理費繳納單據在卷  
07 可稽（本院卷第109至113頁），被上訴人係無法律上之原因  
08 而受有免繳管理費之利益，致上訴人受有損害，依民法第17  
09 9條規定，被上訴人即應返還此利益，故上訴人抗辯其對唯  
10 一公司、藍霆公司、聯友公司依序有15,741元、15,741元、  
11 31,482元之不當得利債權，自屬有據。再者，唯一公司、藍  
12 霆公司、聯友公司得請求上訴人給付之不當得利數額依序為  
13 206,250元、206,250元、412,501元，業經本院認定如前，  
14 經與上訴人之上述債權抵銷後，唯一公司、藍霆公司、聯友  
15 公司尚得請求上訴人給付之數額依序為190,509元、190,509  
16 元、381,019元。

17 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人依序  
18 給付唯一公司、藍霆公司、聯友公司各190,509元、190,509  
19 元、381,019元，為有理由，應予准許，逾此數額之請求，  
20 為無理由，不應准許。又被上訴人並未請求上訴人給付遲延  
21 利息，原判決命上訴人給付按法定利率計算之遲延利息部  
22 分，核屬就當事人未聲明事項為訴外裁判，上訴意旨雖未指  
23 摘及此，惟原判決於此部分自屬無可維持，應由本院予以廢  
24 棄，毋庸改判。另原判決就前開不應予准許部分，判命上訴  
25 人給付，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予  
26 廢棄，為有理由，爰由本院將該部分廢棄並改判如主文第2  
27 項所示。至原判決就前開應予准許部分，為上訴人敗訴之判  
28 決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
29 改判，為無理由，應駁回其上訴。本件事證已臻明確，兩造  
30 其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為  
31 均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主  
02 文。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

04 民事第六庭

05 審判長法官 郭宜芳

06 法官 徐彩芳

07 法官 黃悅璇

08 以上正本證明與原本無異。

09 本件不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

11 書記官 秦富潔