

臺灣苗栗地方法院民事小額判決

113年度苗小字第602號

原告 張雲明

被告 李本志

訴訟代理人 李家宏

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）8萬2,718元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、本判決第1項得假執行。
- 四、訴訟費用1,000元，由被告負擔827元，並加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告自103年1月24日起以每月800元之租金向被告租用被告所有座落苗栗縣○○鄉○○段0○○段○○○0000地號土地(下稱被告土地)上倉庫前之停車位，被告於112年間為經營收費停車場，欲將倉庫拆除，拆除前於清除倉庫內物品時，原告發現倉庫牆面寫有測量界標，遂向苗栗縣頭份地政事務所(下稱頭份地政)查詢，驚覺被告於104年間有申請過鑑界，依頭份地政104年5月29日(82)數值33900號土地複丈成果圖(下稱系爭成果圖)，被告有占用原告所有739地號土地(下稱原告土地，與被告土地下合稱系爭土地)情事，原告為求明確，於113年4月間再向頭份地政申請鑑界，鑑界結果確認被告確實占用原告土地，被告基於詐欺故意，不實告知原告承租之停車位土地為被告所有，致原告陷於錯誤，因而支出租金，構成侵權行為，爰依法請求回復原狀即廢止兩造所訂立之租約，再依不當得利之法律關係向被告請求返還已收取10年又5個月之租金10萬元(計算式：800元×125個月=100,000元)。並聲明：被告應給付原告10萬元。

01 二、被告答辯：否認兩造間有停車位租賃契約關係存在。觀原告
02 提出之估價單，上載之品名為車資，與原告主張之租金不
03 符，況依原告所提出之車輛停放照片，該車輛有一半已超出
04 地界。倘本院認原告廢止租約為有理由，惟原告亦占用被告
05 土地，是被告主張以原告占有期間之不當得利抵銷原告所得
06 請求返還之金額。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、被告土地為被告與訴外人李宗臺共有，應有部分比例各1/
08 2；原告土地為原告與訴外人謝玉雀共有，應有部分比例各
09 1/2，有系爭土地土地登記第一類謄本在卷為憑（見本院12
10 7、175頁土地登記公務用謄本），且為兩造所不爭，自堪信
11 為真實。惟原告主張被告有詐欺原告訂立租約，應依不當得
12 利法律關係返還原告所給付之租金，則為被告所否認，並以
13 前詞置辯，則本件爭點即為：(一)兩造間有無訂立租約？是否
14 被告詐欺原告訂立？(二)原告得否主張廢止請求權廢止租約，
15 並請求返還已付之租金？被告所提抵銷抗辯有無理由？原告
16 所得請求返還之金額為何？經查：

17 (一)爭點(一)

- 18 1.因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法
19 第92條第1項前段定有明文。民法上所謂詐欺，係欲相對人
20 陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示
21 （最高法院56年台上字第3380號判決意旨參照）。又當事人
22 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
23 法第277條第1項前段定有明文。而民事訴訟如係由原告主張
24 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
25 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
26 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
27 院100年度台上字第415號判決意旨參照）。
- 28 2.證人即原告之女張嘉文於本院審理時結證稱：原告有向被告
29 租車位，從10年前103年1月開始，租金1個月800元，被告有
30 向原告表示停車位的土地是他的，當時是被告本人來我家口
31 頭說要租車位，我在旁邊有聽到，講好隔天就開始租了，之

01 後每滿1個月繳，被告都會提早1個禮拜來我家裡收錢，車位
02 地點在我家旁邊，就是履勘當天原告指出的位置。都是被告
03 本人來收，被告來收的時候拿給他，是先繳（卷第198至199
04 頁），核與原告所提15張估價單均記載車資800元開立日期
05 最早為109年6月24日，最晚為113年3月24日大致相符（卷第
06 32-1至32-2、91至95頁），且原告所提估價單之開立日期不
07 同、印文字體有異（詳後述）、單據顏色摻雜黃色、紅色，
08 顯見應非偽造，足認證人所言應非子虛，堪可採信。至被告
09 訴訟代理人所提印章經送法務部調查局鑑定結果，雖與前開
10 估價單其中14張上之印文不符，另1張因蓋印不清無法比
11 對，有法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書在卷可稽
12 （法務部調查局鑑識科學處鑑定報告書第1至2頁），然比對
13 前開15張估價單上之印文可知彼此有異，用以開立估價單使
14 用之「李本志」印章有相當多顆（32-1頁右上方與右下方估
15 價單之印文與32-2頁估價單之印文字體不同，91頁左上、右
16 上、右下3張估價單之印文亦均有不同，93頁4張估價單之印
17 文亦均有不同），而被告訴訟代理人當庭提出之印章，可能
18 僅是被告諸多印章其中1顆，亦因事先慮及可能經送鑑定比
19 對與上開估價單上之印文是否相符，故意提出與估價單印文
20 不符之印章，故鑑定結果被告訴訟代理人當庭提出之印章之
21 印文與估價單之印文不符或無法辨識，尚不足以據為有利被
22 告之認定。而車資除解釋為搭乘計程車所付費用外，亦可解
23 釋為車輛使用土地所支出之費用，故估價單上記載車資，亦
24 不能逕認即非租金，故被告抗辯亦非可採。本件被告確有將
25 原告所指出其屋旁土地即如附圖即頭份地政113年10月15日
26 土地複丈成果圖（卷第121頁）編號A所示之土地（下稱訟爭
27 土地）出租原告並收取租金每月800元之事實，堪以認定。
28 而訟爭土地其中大部分位於原告與他人共有之原告土地，被
29 告向原告訛稱訟爭土地為被告所有此一不實事項告知原告，
30 致使原告陷於錯誤，進而與被告訂立租約承租訟爭土地，顯
31 有詐欺原告訂立租約情事。

01 (二)爭點(二)

02 1.前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但
03 自意思表示後，經過十年，不得撤銷，民法第93條定有明
04 文。本件原告遭被告詐欺自103年1月訂立租約迄至原告於11
05 3年5月23日提起本件訴訟（卷第13頁本院收狀章）已逾10
06 年，依前開規定已不得撤銷其被詐欺所為之意思表示。惟因
07 故意不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於
08 善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項
09 定有明文。而所謂背於善良風俗，係指所涉行為違反社會倫
10 理道德、價值意識、商業競爭秩序或一般性經濟活動中的正
11 當經濟行為等一切社會共同生活的基本秩序（最高法院112
12 年度台上字第1993號判決意旨參照）。又侵權行為法之基本
13 目的，在於填補損害，而所謂損害，係指因某種原因事實之
14 發生，法律所保護權益遭受侵害所生之不利益，關於損害之
15 有無，即以其人未受損害前（即損害原因事實發生前）之財
16 產與已受損害後之財產，兩相比較所生之差額，即謂之損
17 害；而詐欺係施用詐術於他人的意思決定，應構成民法第18
18 4條第1項後段之侵權行為，受詐欺而為之買賣，在經依法撤
19 銷前，並非無效之法律行為，出賣人交付貨物而獲有請求給
20 付價金之債權，如其財產總額並未因此減少，即無受損害之
21 可言。即不能主張買受人成立侵權行為而對之請求損害賠償
22 或依不當得利之法則而對之請求返還所受之利益（最高法院
23 63年度第2次民庭庭推總會議決議(二)參照）。前開決議旨在
24 闡明侵權行為以實際受有損害為其成立要件，非謂類此事
25 件，在經依法撤銷前，當事人縱已受有實際損害，亦不得依
26 侵權行為法則請求損害賠償（最高法院67年第13次民事庭庭
27 推總會議決定參照）。本件依原告所提照片及系爭成果圖
28 （卷第29、31頁），可知被告於104年間曾申請鑑界，鑑界
29 完成後並有將界址標示於其原有倉庫之牆壁上，故被告顯然
30 明知系爭土地之界址所在，卻仍占用部分原告土地並向原告
31 佯稱係被告所有出租予原告，而原告使用原告土地部分因非

01 被告所有，本不須支付被告租金，使用自己所有之土地部分
02 亦不須支付任何對價，卻因被告向原告佯稱原告土地全為被
03 告所有，所取得之使用利益與所支付之對價不相當存有差
04 額，致其支付較原應支付者為多之租金，顯然故意侵害原告
05 之財產利益，致使原告受有損害，應構成民法第184條第1項
06 後段之侵權行為。

07 2. 負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
08 回復他方損害發生前之原狀，民法第213條第1項定有明文。
09 又因侵權行為對於被害人取得債權者，被害人對該債權之廢
10 止請求權，雖因時效而消滅，仍得拒絕履行，民法第198條
11 亦有明文。可知被害人若因侵權行為而對他人負有債務，在
12 廢止請求權尚未罹於時效前，得行使該權利，請求廢止加害
13 人因侵權行為取得之債權以回復原狀。而民法關於消滅時效
14 完成後之效果，係採抗辯權發生主義，時效期間經過後，不
15 僅債權或物權本身不消滅，請求權也不歸於消滅，僅賦予債
16 務人拒絕給付之抗辯權而已。若債務人未提出抗辯，則債權
17 人之請求權並未當然消滅（最高法院83年度台上字第1682號
18 判決意旨參照）。本件原告對被告之侵權行為損害賠償請求
19 權，應於原告給付各期租金時方受有損害而發生，而原告於
20 113年5月23日起訴前超過10年之103年1至4月之租金雖已逾1
21 0年之時效期間，但被告並未提出時效抗辯，故原告仍得行
22 使廢止請求權請求廢止被告取得之全部租金債權。

23 3. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
25 179條定有明文。又不當得利之受領人應返還之利益，依其
26 利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第181條但書
27 規定甚明。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之利
28 益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意
29 旨參照）。故所有人自得依不當得利之規定，請求無權占用
30 土地者返還相當於土地租金之不當得利。本件原告行使廢止
31 請求權後，兩造原有之租賃關係已不存在，被告受領租金之

01 法律上原因其後已不存在，應將所受領之租金全部返還原
02 告。惟如附圖所示，原告使用之車位亦占用被告土地3.22平
03 方公尺，此部分亦應給付相當租金之不當得利予被告，並經
04 被告提出抵銷抗辯，而依張嘉文證述原告繳納租金係自103
05 年1月至113年4月（卷第199頁），故經計算後，原告得請求
06 被告返還不當得利之數額應為8萬2,820元[計算式103年1月
07 至113年4月之租金共計10年4月即124月×800元－被告土地占
08 車位面積比例3.22/9.69×被告權利範圍1/2×800元×124月＝9
09 9,200－16,482(小數點以下四捨五入)＝82,718]。

10 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求被告給付8萬2,7
11 18元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁
12 回。又本件係適用小額訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，
13 爰依民事訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分，依職
14 權宣告假執行。另依同法第79條、第436條之19第1項規定，
15 確定訴訟費用額即第一審裁判費1,000元及兩造應負擔之數
16 額，並依同法第91條第3項規定，加給自本判決確定之翌日
17 起至清償日止，按法定利率即年息百分之5計算之利息。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

19 苗栗簡易庭 法官 王筆毅

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理
22 由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，及須按他造當事人之
23 數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 上訴理由應表明：

25 一、原判決所違背之法令及其具體內容，

26 二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

27 如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

28 當事人如對本件訴訟內容有所疑義，得聲請閱卷。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

30 書記官 劉家蕙

