臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1207號

原　　告　曾芷庭

訴訟代理人　鍾秉憲律師

被　　告　三田青物業管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　簡宗信

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆佰柒拾伍萬伍仟肆佰陸拾捌元，及如附表所示之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰伍拾捌萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰柒拾伍萬伍仟肆佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時，原聲明請求：「被告應給付原告新臺幣(下同)5,284,850元，及自民國108年3月9日起，按年息百分之5計算之利息。」等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院卷第11頁），其聲明請求之利息未記載計算之末日，嗣於本院審理時補正利息計算之末日為「至清償日止」之情，有本院111年7月5日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第133頁）。經核，原告前開聲明係補正利息計算至清償日止，係屬不變更訴訟標的，而補充更正事實上之陳述，並非屬訴之變更，揆諸前揭規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造原於107年12月12日簽立土地租賃契約書（下稱系爭租約），即原告將原告向地主承租之新北市○○區○○段00地號土地，面積7,817平方公尺（下稱系爭土地）轉租予被告，約定租賃期間自107年12月15日起至110年12月14日止，每月租金為556,300元，被告並同時交付15紙支票以支付3個月押金及1年份之租金。嗣於108年04月15日，被告提起請求返還押租金之訴，主張因詐欺而欲撤銷上開簽訂系爭租約之意思表示，並請求原告返還已兌現之7紙支票合計3,894,100元，以及尚未兌現之8紙支票，同時，並就未兌現之票據聲請定暫時狀態假處分（鈞院108年度司執全字第250號），禁止原告提示兌現，原告雖完全不認同其主張，惟因一方面每月須支付50萬以上租金予地主，又已無法期待被告支付任何租金，復以被告當時並將系爭土地轉租予第三人岳洋股份有限公司（下稱岳洋公司），難以期待於訴訟終結前能取回系爭土地之占有以進行收益，以一般訴訟期間初略計算，原告將無端損失超過2,000萬元以上，為求訴訟經濟及儘速回復占有，於該案就被告上開請求為認諾，經鈞院以108年度重訴字第207號判決確定在案（下稱另案確定判決）。是系爭租約既經被告撤銷意思表示而自始不存在，故原告依民法第179條規定須返還上開已兌現金錢及尚未兌現支票之際，被告亦應負有騰空返還系爭土地之責，並應給付相當於租金之不當得利。從而，原告自得依民法第179條之規定，請求被告給付其占有系爭土地期間相當於租金之不當得利，即被告自107年12月15日起即無權占用系爭土地，又被告轉租於岳洋公司並收取租金乙節，係就系爭土地為間接占有，直至108年9月1日始由原告向第三人岳洋公司協議收回占有，故由被告直接或間接占有之期間（即107年12月15日起至108年9月1日止），合計共9.5個月，為被告所得之利益，又被告屬於專業經營停車場業務之公司，對於系爭土地之獲益能力及成本等事項，應有相當之評估能力，則

系爭租約之租金每月為556,300元，既為兩造約定系爭土地之租金，自屬客觀上「相當於租金」之合理判斷依據，是被告無權占用9.5個月之不當得利為5,284,850元（計算式：556,300元×9.5月＝5,284,850元）。為此，爰依民法第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告5,284,850元，及自108年3月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告行為已構成民法第180條第4款規定，依鈞院108年度重訴字第207號民事判決可知，因本件原告係以詐欺意思(該判決為認諾判決，並已確定)，與本件被告簽定系爭租約，本件被告驚覺受騙而起訴請求撤銷受詐欺之意思表示，是系爭租約因前述判決確定而自始無效。又原告與被告簽定系爭租約時，原告應依系爭租約第14條第2項約定，徵得系爭土地之全部地主之同意，始可將系爭土地轉租予被告，然原告卻只交付僅得6位地主同意之土地使用同意書予被告，顯然違反上開約定。由上可知，原告交付系爭土地原因，即係以詐欺行為，致被告意思表示不自由，而與原告簽立系爭租約，原告行為自屬違反善良風俗至明。因此，原告行為已構成民法第180條第4款規定，因不法原因而為給付，其自無從依民法第179條規定，向被告請求返還相當於租金之不當得利。縱認原告請求有理由，然於107年12月12日與原告簽訂系爭租約時，有約定應自108年1月15日始開始計算租金，即第1個月應免收租金等語置辯，並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利益判決，願供擔保免予宣告假執行。

三、本院得心證理由：

㈠原告主張：原告與被告於107年12月12日簽立系爭租約，約定原告將系爭土地出租予被告，約定租期自107年12月15日起至110年12月14日止，每月租金為556,300元，押金為3個月租金即1,668,900元，原告並於107年12月15日交付系爭土地之占有予被告；被告再於108年4月10日將系爭土地轉租予岳洋公司，另與岳洋公司簽定租賃契約書，約定租期自108

年4月15日起至110年2月14日止；嗣被告於108年4月15日具狀向本院以本件原告為被告，稱遭本件原告施用詐術而簽訂系爭租約，並主張撤銷締結系爭租約之意思表示，請求本件原告返還已兌現之押租金支票金額3,894,100元及利息，並返還尚未兌現之租金支票8紙，經本院以108年度重訴字第207號返還押租金事件受理，並經岳洋公司為參加人參加該訴訟，岳洋公司於108年7月31日經本院以108年度司移調字第101號與本件被告（即該案原告）成立調解，而原告（即該案被告）則於該案為認諾之表示，經本院108年度重訴字第207號判決為該案原告（即本件被告）以該認諾為本件原告（即該案被告）敗訴之判決確定；嗣原告復於108年9月1日與岳洋公司簽定買賣交易協議書，而取回系爭土地之占有等情，業據原告提出系爭租約、被告與岳洋公司簽定之租賃契約書、原告與岳洋公司之買賣交易協議書、系爭土地使用同意書在卷可佐（見本院卷第31至59、69至73、299頁），且為被告所不爭執（見本院卷第135頁），此部分事實自堪信為真實。復原告主張：被告無權占用系爭土地，依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點在於：㈠原告依民法第179條請求相當於租金之不當得利有無理由？㈡如原告得請求不當得利，被告應給付原告不當得利之金額為若干？

㈡原告依民法第179條請求相當於租金之不當得利有無理由之爭議：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，且得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。是依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件。

2.查承前所述，原告於107年12月15日將系爭土地出租並交付系爭土地之占有予被告，嗣被告另案以本院108年度重訴字第207號請求返還押租金等事件，主張撤銷系爭租約，並請求本件原告（即該案被告）返還押租金，經本件原告於該案言詞辯論時為訴訟標的之認諾，經本院以108年度重訴字第207號判決本於該案被告（即本件原告）之認諾而為其敗訴之判決確定，可知系爭租約業經原告於另案為撤銷承租之意思表示而自始不生效力，足認被告自107年12月15日起占有系爭土地即屬無權占有，而屬無法律上之原因無疑。次查，被告於108年4月15日將系爭土地轉租予岳洋公司，嗣原告於108年9月1日與岳洋公司協議而取回爭土地之占有等情，亦如前述，則原告係於108年9月1日取回系爭土地之占有，則原告主張被告於107年12月15日（即被告取得系爭土地之占有）起至108年8月31日（即原告取回系爭土地之占有）止期間占有使用系爭土地，非屬有權占有，其占有為無法律上之原因，而受有相當於租金之不當得利，依民法第179條規定，請求被告給付因此所受之不當得利，自屬有據。至原告主張計算自108年9月1日止，惟原告於108年9月1日即已取回系爭土地之占有，則於該日被告已非系爭土地之占有人，是原告此部分之請求，洵屬無據。

3.被告雖抗辯：原告係以詐欺行為，致被告意思表示不自由，而與原告簽訂系爭租約，且原告亦於另案確定判決審理中對此為認諾，可見原告行為係違反善良風俗，依民法第180條第4款之規定，自不得請求被告返還相當於租金之不當得利等語，然原告否認有何詐欺之行為。惟按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文，所謂認諾，係指被告對於原告主張之訴訟標的法律關係，向法院為承認者而言。次按民法第180條第4款固規定，因不法原因而為給付者，不得請求返還。惟所謂不法原因係指給付之原因違反公共秩序或善良風俗而言（最高法院81年臺上字第742

號民事判決意旨參照）。且不當得利制度乃基於「衡平原則」而創設之具調節財產變動的特殊規範，故法律公平衡量當事人之利益，予以適當必要之保護，不能因請求救濟者本身不清白，即一概拒絕保護，使權益之衡量失其公平，故如已具備不當得利之構成要件，應從嚴認定不能請求返還之要件，避免生不公平之結果（最高法院96年度臺上字第2362號民事判決要旨參照）。經查，原告於另案民事事件之108年7月22日言詞辯論時係稱：「我們雖然否認原告(即本件被告)主張有詐欺的事實，事實上原告在108年4月14日已經與受告知人岳洋公司簽立租賃合約書，土地使用目的就是停車場，岳洋公司也出租超過200個車位，竟然在隔天就向鈞院遞狀，主張有受被告(即本件原告)詐欺及土地不能使用於停車場，起訴本件，被告因為三年多支付2千餘萬元的租金，而原告方在訴訟期間除了可以不支付上開租金外，還可以向岳洋公司繼續收取租金，被告在經濟上無法負荷，基於當事人程序選擇權，程序自主權，我們對於原告請求今天予以認諾，請法院儘速判決此案。至於原告及岳洋公司無權占有土地，及不當得利包含其他相關刑事責任，我們會另案請求。」等語，業經本院調閱上開民事卷宗核閱無訛(見本院108年度重訴字第207號卷第71頁)，可知原告於另案確定判決審理中僅係對於本件被告（即該案原告）基於系爭租約解除所生之押租金返還請求權予以認諾，對於本件被告（即該案原告）主張之詐欺事實則為否認之陳述，復佐以原告之訴訟代理人於本件被告另案向新北地檢署檢察官提出之刑事詐欺案件（新北地檢署111年度偵字第11062號）檢察官訊問時陳稱：「（問：當初三田青公司跟曾芷庭的民事訴訟案件是你們幫曾芷庭認諾？）是，當初曾芷庭沒有實際到民事庭，我們有經過曾芷庭同意才認諾，但我們當時有向法官表示我們否認告訴人主張的詐欺請求，所以曾芷庭並沒有詐欺告訴人的犯意（庭呈民事庭言詞辯論筆錄資料原本，影印後原本發還，影本留存）。當初會認諾是因為三田青公司將付給曾芷

庭的票都聲請假處分，所以無法兌現，但曾芷庭還需要付租金給上開土地的所有權人，所以不得已想要儘快結束這個訴訟，反正三田青公司也想要解約。」等語（見新北地檢署111年度他字第661號偵查卷〈下稱他字第661號卷〉第7頁），此亦經參新北地檢署檢察官偵查後認定：「復被告曾芷庭雖於民事訴訟中認諾，然被告曾芷庭未實際至民事法院開庭，被告曾芷庭之民事訴訟代理人曾代表被告曾芷庭否認有詐欺告訴人犯意，有被告曾芷庭提出之民事庭言詞辯論筆錄影本在卷可稽，是本於『罪證有疑，利於被告』之證據法則，無從僅依告訴人指訴與被告曾芷庭遭民事判決敗訴結果，推論被告2人自始有詐欺告訴人之不法所有意圖…。」等情，有新北地檢察署檢察官111年度偵字第11062號不起訴處分書可佐(見本院卷第284、285頁），且經本院調閱前開刑事偵查卷宗核閱無誤，足徵原告並未承認被告所稱之詐欺行為，被告就此復未提出任何事證供本院審酌，自難認被告前開所辯屬實。

4.被告又抗辯：當初承租系爭土地時，原告與其代理人簡明輔稱可提供土地資料（土地使用同意書）代為申請變更用途作為停車場使用，1至2個月即完成，且可設立388個停車位，惟經兩造簽立系爭租約後，原告及簡明輔未能依其承諾辦理土地使用用途變更，且系爭土地使用狀況為7位地主共有，然與原告簽定系爭租約時，只提出6位地主之轉租同意書，遲未提出第7位地主同意書，被告始知辦理變更土地使用用途之審查期間至少需10個月以上，是原告係出於詐欺故意而與被告簽定系爭租約等語。然此為原告所否認，且觀諸兩造間之系爭租約並並未約定原告有何協助辦理土地使用用途變更之義務，有系爭租約佐卷可考（見本院卷第31至35頁），是被告上開所辯，核與事實不符，自無可採。

㈢關於原告得請求不當得利，被告應給付原告不當得利之金額為若干之爭議：

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還

其利益。民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查被告係以每月租金556,300元簽立系爭租約，並占有使用系爭土地，則被告因無權占有系爭土地獲致相當租金之利益自應以每月556,300元為計。又被告無權占有之期間為107年12月15日起至108年8月31日止期間，已如前述，則被告上開無權占有期間合計為8個月又17日，原告主張為9.5個月，顯為計算錯誤，是原告依民法第179條規定，訴請被告就前開8個月又17日期間，按月給付相當於租金之不當得利556,300元合計4,755,468元。【計算式：（556,300元x8月）＋（556,300元x17/31）＝4,450,400元＋305,068元＝4,755,468元，元以下四捨五入】，自屬有據。逾此範圍所為請求，則無理由。

2.被告固辯稱：縱認被告應給付不當得利，然系爭租約約定自108年1月15日始計算租金，即第1個月免收租金等語。查，系爭租約第2條第1款固約定自107年12月15日起至108年1月14日止，係被告整修期間，不計租金。惟按民法第114條第1項規定，法律行為經撤銷者，視為自始無效。而系爭租約業經被告於另案確定判決中撤銷意思表示，依上開規定，系爭租約即自始不存在，從而，被告自不得依不存在之系爭租約第2條第1款規定主張第1個月可免付租金。是被告上開辯稱無從憑採。

㈣又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償，民法第179條、第182條第2項分別定有明文。又查受領人於受領時知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，為民法第182條第2項前段所明定，此係課予惡意受領人附加利息返還不當得利之責任，此項附加之利息應自受領時或知無

法律上之原因時起算，與民法第233條規定法定遲延利息所不同（最高法院72年度台上字第2473號判決意旨參照）。另依民法第203條規定，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。查：原告依民法第182條第2項規定請求附加利息，因兩造間並未約定利率為何，故該附加利息部分之利率即應依民法第203條規定以年息百分之5計算之，先予敘明。原告復主張：請求自108年3月9日計算利息等語。惟查，原告所主張之利益係被告每月取得占有使用系爭土地之利益，請求之期間為自107年12月15日起至108年8月31日止，則利息計算應按月以被告每月占領使用系爭土地後按月分別起算，而非逕以108年3月9日為全部全部不當得利數額之利息起算日，是就原告請求第1、2個月即107年12月15日起至108年2月14日止期間（即附表編號1、2所示部分），其占有期間末日分別為108年1月14日、108年2月14日，則原告請求該2個月期間之不當得利自108年3月9日起算，自為可採。惟就108年2月15日後之不當得利，則應以每月占有使用系爭土地之末日起算當月之利息即如附表編號3至8所示。是原告就此部分請求自108年3月9日起算利息，自屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利4,755,468元，及如附表所示之利息，為有理由，應予准許，逾此部分所為請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴訴部分，於法均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，至被告雖聲請傳喚系爭土地之地主證明原告有施用詐術，然此部分事實迭經新北地檢署檢察官偵查明確，自無傳喚系爭土地之地主之必要；又兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　7　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　7　　日

書記官　賴峻權

附表：

編號	本金(新臺幣)	不當得利期間	利　息
1.	556,300元	107年12月15日起至108年1月14日止	自108年3月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
2.	556,300元	108年1月15日起至108年2月14日止	自108年3月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
3.	556,300元	108年2月15日起至108年3月14日止	自108年3月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
4.	556,300元	108年3月15日起至108年4月14日止	自108年4月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
5.	556,300元	108年4月15日起至108年5月14日止	自108年5月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
6.	556,300元	108年5月15日起至108年6月14日止	自108年6月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
7.	556,300元	108年6月15日起至108年7月14日止	自108年7月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
8.	556,300元	108年7月15日起至108年8月14日止	自108年8月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
9.	305,068元	108年8月15日起至108年8月31日止	自108年8月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
合計本金金額為4,755,468元			