

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第232號

原告 陳江俊

訴訟代理人 胡峰賓律師

被告 林志雄

訴訟代理人 林滄伯

被告 丁芊奴

訴訟代理人 林振煌律師

被告 陳志偉

訴訟代理人 楊政雄律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、依民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項規定，原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。查，原告原將洪信助列為本件被告，嗣原告釐清其所起訴原因事實後，撤回對洪信助之起訴，復經洪信助同意（見本院卷二第73頁），則上開撤回部分，已非本院審理範圍，先予敘明。

二、按不變更訴訟標的，而僅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條分別定有明文。查，原告起訴主張其得依民法第179條、第431條、第81

01 1條、第816條規定，請求被告林志雄、丁芊奴、陳志偉（下
02 分稱其名，合稱被告等3人）應給付其新臺幣（下同）1,022
03 萬5,698元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利
04 息，任一被告如已為全部或一部之給付，其餘被告就其已履
05 行之範圍內，免為給付（見本院卷一第368頁），惟經原告
06 確認起訴之原因事實後，原告僅主張民法第179條為請求權
07 基礎，捨棄其餘上開請求權（見本院卷二第31頁）。核屬原
08 告就其請求被告等3人給付1,022萬5,698元本息部分，為請
09 求權基礎之明確化，核屬補充、更正法律上之陳述，揆諸前
10 揭規定，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：伊於95年3月10日向林志雄承租門牌號碼新北市
13 ○○區○○路0段000號鐵皮建物（下稱系爭建物），並簽署
14 房屋租賃契約（下稱95年3月10日房屋租賃契約），伊旋即
15 在系爭建物內增建2、3樓結構、擴建三米門面、特色牌樓及
16 內外裝潢及通用設備。嗣伊與林志雄於101年8月8日簽署延
17 租補充協議（下稱101年8月8日延租補充協議），於102年5
18 月17日簽署房屋租賃契約補充協議（下稱102年5月17日租賃
19 補充協議），約定附表一所示新建置物（下稱系爭建置物）
20 為伊所有。又林志雄將系爭建物出售交付予丁芊奴，伊旋於
21 102年7月26日與丁芊奴簽立倉庫租賃契約書（下稱102年7月
22 26日租賃契約書），其中附註欄約定：「租賃期間遭政府重
23 劃時，如政府針對租賃標的物內之裝潢發放補償金及搬遷費
24 由乙方（指伊）領取，並由乙方負責拆除室內裝潢、夾層及
25 清運工程」（下稱系爭約款），系爭建置物仍為伊所有。嗣
26 租期屆滿後，伊於103年6月6日與丁芊奴簽立倉庫租賃契約
27 書（下稱103年6月6日租賃契約書），附註欄亦有系爭約
28 款。其後，丁芊奴將系爭建物出售交付予陳志偉，伊與陳志
29 偉於103年10月7日簽訂如倉庫租賃契約書（下稱103年10月7
30 日租賃契約書），附註欄亦有系爭約款。又原告與陳志偉於
31 107年6月15日簽立房屋租賃契約書（下稱107年6月15日租賃

契約書），其中第10條約定如遇政府重劃時，屋內夾層、裝潢、消防歸伊所有。因此，系爭建置物既為伊所有，林志雄、丁芊奴出售系爭建物時，竟連同系爭建置物一併出售，且陳志偉將系爭建物連同系爭建置物出租予訴外人李貞儀獲利，故被告等3人有無法律上原因，受有系爭建置物的增值利益即經折舊後之價值共計1,022萬5,698元之利益，致伊受損，被告等3人自應依民法第179條規定，給付伊1,022萬5,698元本息。另依107年6月15日房屋租賃契約書第3條第2項約定，陳志偉應於107年6月15日房屋租賃契約書之約定租期屆滿後，返還伊押租金70萬。又伊為附表二所示設備明細（下稱系爭設備）之所有權人，陳志偉無權占有系爭設備，自應依民法第767條第1項前段規定，將系爭設備返還予伊等情。爰依民法第179條、107年6月15日租賃契約書第3條第2項約定、民法第767條第1項前段規定，求為命：(一)被告等3人應給付1,022萬5,698元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。任一被告如已為全部或一部之給付，其餘被告就其已履行之範圍內，免為給付。(二)陳志偉應給付70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)陳志偉應將系爭設備返還予伊。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、林志雄則以：伊係於94年間向訴外人通盈通運股份有限公司（下稱通盈公司；公司負責人為洪信助）承租坐落新北市五股區土地公小段110-1、110-5、110-6土地（下稱系爭土地）興建系爭建物1樓鐵皮屋，伊再將系爭建物1樓出租予訴外人呂豐義，呂豐義興建系爭建物2樓，呂豐義退租後，伊將系爭建物出租予原告，並簽立95年3月10日房屋租賃契約。嗣通盈公司將系爭土地所有權出售予丁青花（改名為丁芊奴）、林冠良、林昆暉、曾政國（下稱丁芊奴等4人），伊旋於100年6月20日與丁芊奴等4人簽署土地租賃契約（下稱系爭土地租約），約定租期為100年6月20日至102年5月19日，且系爭土地租約第15條約定終止租約時，其所建之建物

01 全部無條件歸屬丁芊奴等4人，不得請求任何補償費用。故
02 伊於租約到期後，即將系爭建物事實上處分權無條件交付予
03 丁芊奴等4人，伊並沒有將系爭建物出售，更沒有將系爭建
04 置物出售予他人。雖伊與原告簽署102年5月17日租賃補充協
05 議，但依95年3月10日房屋租賃契約第6條約定，租約到期
06 後，原告應將系爭建物按原狀遷空交還給伊，所以102年5月
07 17日租賃補充協議只是要確認系爭建置物是原告裝潢的，日
08 後如有政府或其他因素有拆遷補償，補償的權益就歸原告。
09 但不管如何伊都沒有出售系爭建物及系爭建置物，並不構成
10 不當得利等語，資為抗辯。

11 三、丁芊奴則以：伊與訴外人曾振國於100年4月7日向通盈公司
12 購買系爭土地後，陸續與原告陸續簽立102年7月26日租賃契
13 約書、103年6月6日租賃契約書，伊於103年10月7日終止租
14 約後，於104年2月10日將系爭土地及系爭建物出售予車之屋
15 公司，但買賣標的物並沒有包含系爭建置物在內，原告與該
16 公司推派之代理人陳志偉簽訂租賃契約，繼續使用系爭建物
17 及其內裝潢，伊取得價金之原因即為買賣契約，有法律上原
18 因，何來不當得利？且依上開契約第9條第2、3、4項均約定
19 租約終止或期滿後，原告應要拆除系爭建物的裝潢及夾層，
20 若不拆除，須簽署拋棄同意書，由伊自行處理，原告既有拆
21 除義務，伊自無所謂不當得利可言。另系爭約款僅係約定租
22 屋期限內，若遭政府重劃，同意補償金由原告領取，但此約
23 定為附條件的約定，從未發生政府補償的情形，伊並無給予
24 原告補償之義務等語，資為抗辯。

25 四、陳志偉則以：伊否認系爭建置物為原告所有，原告所執其與
26 林志雄簽署之102年5月17日補充協議書，因屬債權契約，效
27 力並不及於伊，原告應證明其為系爭建置物所有權人。雖丁
28 芊奴與原告簽署之103年10月7日租賃契約書有系爭約款之約
29 定，以及伊與原告簽署之107年6月15日租賃契約書第10條約
30 定：「如遇政府重劃時，屋內夾層、裝潢、消防歸乙方所
31 有」，但上開約定僅係表示政府重劃時，提前終止租約，並

01 為補償金分配問題，並非承認系爭建置物為原告所有。又系
02 爭租賃契約第4條5項約定：「租期屆滿或契約終止，乙方應
03 無條件將不動產負責回復原狀交還，不得向甲方請求遷移費
04 或任何費用。」，亦即兩造間租賃契約既因租期屆滿而終
05 止，原告依約應自行將系爭建置物拆除以回復系爭建物原
06 狀，不得向伊請求任何費用，可證原告並無請求權。且系爭
07 建物係伊家人開立之車之屋有限公司（下稱車之屋公司），
08 於104年2月10日向丁芊奴購買，再交由伊負責管理及出租收
09 益，買賣當時已約定「以現況點交」，故系爭建物及其內系
10 爭建置物應為車之屋公司所有，非原告所有，伊並無獲有任
11 何不當得利。況原告已於起訴前即110年1月18日將系爭建置
12 物出售予訴外人李貞儀，原告自無從依民法第179條規定對
13 伊主張返還使用收益系爭建置物之不當得利。另原告已將其
14 對伊的押租金債權70萬元轉讓給李貞儀，原告已無押租金返
15 還請求權，其自不得請求伊返還押租金。縱原告得以請求，
16 依107年6月15日租賃契約書第3條第2項、第7條第7項約定，
17 原告既未遷空交還系爭建物予伊前，亦無支付搬遷及回復原
18 狀之費用，押租金返還之條件，尚未成就，伊自無須無庸返
19 還押租金70萬元予原告。再依李貞儀之證詞，原告已將系爭
20 設備所有權出售移轉予李貞儀，由李貞儀占有及使用，原告
21 已無所有權，原告自不得依民法第767條第1項前段規定，請
22 求伊返還系爭設備等語，資為抗辯。

23 五、得心證之理由：

24 (一)關於原告得否依民法第179條規定，請求被告等3人給付1,
25 022萬5,698元本息部分：

- 26 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益，民法第179條定有明文。主張不當得利請求權存在
28 之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責
29 任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有
30 損害（最高法院99年度台上字第2019號判決意旨參照）。
31 2.原告主張系爭建置物為其所有，林志雄、丁芊奴竟將系爭

建置物出售獲利，陳志偉亦將系爭建置物出租使用獲利，被告等3人有無法律上原因而受有利益，致其受損，被告等3人應依民法第179條規定給付其1,022萬5,698元本息云云，為被告等3人所否認，並以前詞置辯。經查：

(1)關於林志雄部分：

①林志雄於94年間向通盈公司承租系爭土地，並興建系爭建物，復將系爭建物出租予呂豐義，有林志雄所提出之土地租賃契約書、其與呂豐義簽署之租賃契約書可稽（見本院卷二第24-7至24-16頁）。嗣林志雄於租期屆滿後即95年3月10日，將系爭建物出租予原告，並簽訂95年3月10日房屋租賃契約，約定租賃期間自95年3月15日起至101年10月11日止，其中第4條第3、5項分別約定：「乙方（指原告）於租賃期滿應即將房屋遷讓交還，不得向甲方（指林志雄）請求遷讓費或任何費用」、「房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時，應負責回復原狀」，第6條第2項約定：「乙方於終止租約或租賃期滿，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利……」（見本院卷一第27至28頁）。又原告於簽約後即在系爭建物內興建系爭建置物。嗣通盈公司將系爭土地所有權出售予丁芊奴等4人，林志雄於100年6月20日與丁芊奴等4人簽署系爭土地租約，約定租期為100年6月20日至102年5月19日，其中系爭土地租約第15條約定終止租約時，其所建之建物全部無條件歸屬丁芊奴等4人，不得請求任何補償費用，有林志雄提出之系爭土地租約及丁芊奴提出之土地買賣契約書可稽（見本院卷二第24-17至24-20頁、第53至57頁）。又林志雄與原告簽立101年8月8日延租補充協議，約定將租期延至102年6月14日（見本院卷一第33頁），復於102年5月17日簽立102年5月17日租賃補充協議，第2條約定：「……因房屋租賃即將於102年6月14日到期，甲方負責人（指林志雄）知會地主（土地所有權

人)有關房屋建置所有權歸屬問題，以維護甲乙(指原告)及地主之權益。一、所承租鐵皮屋的建構屬甲方和地主所有。二、其他乙方新建置之所有權益屬於乙方所有，甲方和地主同意日後政府或其他因素有任何拆遷補償其權益歸屬乙方。乙方新建置明細如下：1.二樓、三樓之閣樓建設(第二、第三樓層)。2.整屋往前新建構3至4米之建設。3.新建置之大馬力電力設備。4.室內外1、2、3樓所有裝修、水電設施、招牌及消防設備……」(見本院卷一第35頁)。足見原告在簽立租約後，即在系爭建物內增建系爭建置物，縱原告與林志雄在102年5月17日租賃補充協議中第2項前段約明系爭建置物權益屬原告所有，但林志雄於系爭土地租約到期即102年5月19日後，即依系爭土地租約第15條約定將系爭建物事實上處分權交付予丁芊奴等4人，並無原告所稱林志雄將系爭建物及系爭建置物出售獲利之情，自難認林志雄有無法律上原因受有利益可言。雖林志雄依系爭土地租約第15條約定，將系爭建物現況交付予丁芊奴等4人，原告仍可依95年3月10日房屋租賃契約、101年8月8日延租補充協議之約定，繼續租賃使用系爭建物，惟依95年3月10日房屋租賃契約第4條第3、5項、第6條第2項約定，原告應於102年6月14日租期屆滿後，負有將系爭建置物拆除之責，原告卻未為之，本應負有債務不履行之責，原告並無因林志雄將系爭建物事實處分權交付予丁芊奴等4人而受有損害；縱原告因與丁芊奴簽立102年7月26日租賃契約書，繼續承租系爭建物，無庸拆除系爭建置物，實屬原告與丁芊奴就系爭建物回復原狀義務部分為重新約定，與林志雄無涉，亦非得因原告與丁芊奴之上開租約約定遽認林志雄有無法律上原因受有利益可言。

②原告主張依102年5月17日租賃補充協議第2條約定，其為系爭建置物之所有權人，林志雄將系爭建物出售予丁芊奴等4人，構成不當得利云云。雖102年5月17日租賃補充協議第2條約定提及系爭建置物權益屬原告所有，但亦載

01 明：「……日後如有政府或其他因素有拆遷補償，補償的
02 權益就歸原告。」，再參以95年3月10日房屋租賃契約第4
03 條第3、5項、第6條第2項之前開約定內容，原告在租期屆
04 滿後，本應負有將系爭建置物拆除，以及將系爭建物回復
05 原狀後返還予林志雄之責，益見原告與林志雄簽署102年5
06 月17日租賃補充協議之目的，僅在處理租賃期間若發生政
07 府徵收補償之情，林志雄同意由原告領取補償金，但系爭
08 土地及系爭建物並無經政府徵收補償，自難認林志雄有因
09 此受有利益可言，是原告此部分主張，並不可取。

10 ③準此，原告所舉證據並無法證明林志雄將系爭建物事實上
11 處分權交付予丁芊奴等4人有無法律上原因受有利益之
12 情，亦無法證明其有受損之情。則其主張林志雄將系爭
13 建物事實上處分權交付予丁芊奴等4人之行為，構成不當
14 得利，自無可取。

15 (2)關於丁芊奴部分：

16 ①丁芊奴等4人因系爭土地租約第15條約定取得系爭建物事
17 實上處分權後，丁芊奴因原告與林志雄所約定之102年6月
18 14日租期屆滿，旋於102年7月26日與原告簽立102年7月26
19 日租賃契約書，約定租賃期間自102年6月15日起至103年6
20 月14日止，其中第9條第2、3、4項分別約定：「本契約如
21 經甲方（指丁芊奴）終止契約，乙方（指原告）應將租賃
22 標的騰空，並應將租賃標的恢復原狀返還甲方。若乙方仍
23 拒不辦理，乙方願任由甲方逕自取回租賃標的，乙方絕不
24 異議」、「本契約屆滿或終止時，租賃標的之定著物（裝
25 潢、夾層等），乙方應負責拆除相關設施及清運工程，若
26 乙方主張不拆除，則須簽署拋棄同意書于甲方，得由甲方
27 自行處理。」、「本契約期滿或終止時，乙方存置於租賃
28 標的內之物品或有留置不搬之動產，均應視作廢棄物，無
29 條件任由甲方處理，乙方絕不異議。因處置遺留物所衍生
30 之處理費用，甲方得自乙方押租保證金中扣除，不足部分
31 並得向乙方追償。」，附註欄約定：「租賃期間遭政府重

劃時，如政府針對租賃標的物內之裝潢發放補償金及搬遷費由乙方領取，並由乙方負責拆除室內裝潢、夾層及清運工程」。租期屆滿後，丁芊奴於103年6月6日與原告簽立103年6月6日租賃契約書，租賃期間自103年6月15日起至104年6月14日止，其中第9條第2、3、4項亦有上開相同回復原狀之約定內容，附註欄亦同樣有系爭約款之約定。又丁芊奴因要出售系爭土地，雙方合意於103年10月7日簽定解約書，約定於103年10月14日終止上開租約，丁芊奴於104年2月10日將系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權出售車之屋公司等情，有102年7月26日租賃契約書、103年6月6日租賃契約書、解約書、建物買賣契約書可考（見本院卷一第37頁至51頁、本院卷二第63至67頁）。足見原告與林志雄所約定之租期到期後，丁芊奴陸續與原告簽立102年7月26日租賃契約書、103年6月6日租賃契約書，並重新約定原告於終止租約時應負有拆除系爭建置物之責，則原告於103年10月7日合意終止租約時，應負有拆除系爭建置物之義務，原告卻未為之，本應負有債務不履行之責，自難認原告有因丁芊奴將系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權出售車之屋公司而受有損害。縱原告因與車之屋公司之代理人陳志偉就系爭建物重新簽立租約而無庸拆除系爭建置物，實屬原告與陳志偉就系爭建物回復原狀義務部分為重新約定，與丁芊奴無涉，亦非得因原告與陳志偉之租約約定遽認丁芊奴有無法律上原因受有利益。況丁芊奴係出售系爭土地、系爭建物予車之屋公司，並無出售系爭建置物之情，且丁芊奴係因買賣契約而取得該買賣價金，並非無法律上原因，自難認丁芊奴有無法律上原因受有利益之情。

- ②原告主張依102年5月17日租賃補充協議第2條約定，其為系爭建置物之所有權人，丁芊奴將系爭建物出售予陳志偉，應構成不當得利云云，然102年5月17日租賃補充協議第2條約定係原告與林志雄之約定，與丁芊奴無關，則102

01 年5月17日租賃補充協議第2條約定內容並無從為有利原告
02 之認定，是原告前開主張，自不可取。另原告主張其與丁
03 芊奴簽立之102年7月26日租賃契約書、103年6月6日租賃
04 契約書，均有系爭約款之約定，其為系爭建置物所有權
05 人，丁芊奴將系爭建物出售予陳志偉，應構成不當得利云
06 云，惟系爭約款僅係針對租賃期間，若發生政府補償時，
07 由原告領取補償金之約定，此約款與系爭建置物所有權歸
08 屬何人無關，自難為有利原告之認定，則原告此部分主
09 張，亦不可取。

10 ③準此，原告所舉證據並無法證明丁芊奴將系爭建物事實上
11 處分權出售予車之屋公司有無法律上原因而受有利益之
12 情，亦無法證明其有因此受損，其主張丁芊奴將系爭建物
13 事實上處分權出售予車之屋公司之行為，構成不當得利云
14 云，即不可取。

15 3.關於陳志偉部分：

16 ①丁芊奴與原告合意終止租約後，丁芊奴於104年2月10日將
17 系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權出售車之屋公
18 司，車之屋公司即派代理人即陳志偉於103年10月7日與原
19 告簽立103年10月7日租賃契約書，租賃期間自103年10月1
20 5日起至104年6月14日止，其中第9條第2、3、4項分別約
21 定：「本契約如經甲方（指陳志偉）終止契約，乙方（指
22 原告）應將租賃標的騰空，並應將租賃標的恢復原狀返還
23 甲方。若乙方仍拒不辦理，乙方願任由甲方逕自取回租賃
24 標的，乙方絕不異議」、「本契約屆滿或終止時，租賃標
25 的之定著物（裝潢、夾層等），乙方應負責拆除相關設施
26 及清運工程，若乙方主張不拆除，則須簽署拋棄同意書于
27 甲方，得由甲方自行處理。」、「本契約期滿或終止時，
28 乙方存置於租賃標的內之物品或有留置不搬之動產，均應
29 視作廢棄物，無條件任由甲方處理，乙方絕不異議。因處
30 置遺留物所衍生之處理費用，甲方得自乙方押租保證金中
31 扣除，不足部分並得向乙方追償。」，附註欄亦有系爭約

款。嗣陳志偉與原告於103年12月4日簽訂房屋租賃契約書（下稱103年12月4日租賃契約書），約定租期自104年6月15日起至107年6月14日止，其中第4條第5項約定：「租期屆滿或契約終止，乙方（指原告）應無條件將不動產負責回復原狀交還，不得向甲方（指陳志偉）請求遷讓費或任何費用」，第7條第5項約定：「政府法令因素，如遇政府執行農地重劃、徵收，乙方應無條件配合搬遷，不得請求任何賠償任何費用。政府撥放之補助款、賠償款，應為甲方所有，乙方絕不異議」。嗣原告與陳志偉再簽立107年6月15日房屋租賃契約書，約定租期自107年6月15日起至110年6月14日止，其中第4條第5項約定：「租期屆滿或契約終止，乙方（指原告）應無條件將不動產負責回復原狀交還，不得向甲方（指陳志偉）請求遷讓費或任何費用」，第10條約定：「如遇政府重劃時，屋內夾層、裝潢、消防歸乙方所有」。嗣陳志偉將系爭建物出租予證人李貞儀，約定租期自110年6月15日起至113年12月14日止等情，有103年10月7日租賃契約書、103年12月4日租賃契約書、107年6月15日租賃契約書、陳志偉與李貞儀簽署不動產租賃契約書可稽（見本院卷一第53至66頁、本院卷二第91至101頁、第247至252頁）。足認原告與陳志偉陸續簽立103年10月7日租賃契約書、103年12月4日租賃契約書、107年6月15日租賃契約書已重新約定原告於租期屆滿或終止租約時，應負有拆除系爭建置物之責，則原告於107年6月15日租賃契約書所約定之租期即110年6月14日屆滿後，應負有拆除系爭建置物之義務，原告卻未為之，本應負有債務不履行之責，而陳志偉將系爭建物另出租予李貞儀，核屬本身使用、收益系爭建物之權限，並非無法律上原因受有利益之情，原告亦無因此受有損害可言。況依原告與李貞儀於110年1月18日所簽署之買賣合約書（下稱110年1月18日買賣合約書），約定：「甲方（指原告）所有新五路二段109號2F前半（含1樓3套義大利原裝沙發）及3樓燈飾作價

01 600萬元售乙方（指李貞儀）。2樓3樓夾層及全部裝修、
02 升降梯、消防設施（鐵皮屋外殼除外）、衛浴水塔等全部
03 暫作價1000萬，待將來政府重劃徵收時「拆遷補助款之額
04 度為基準90%、多退少補」。※上兩項合計總金額1600萬
05 （夾層裝修…等各項按將來實際補償款90%）出售予李貞
06 儀君」等文字）」（見本院卷二第303頁），復參以證人
07 李貞儀證稱：原告已將系爭建物內夾層、裝潢及設備出售
08 予伊，並簽署110年1月18日買賣合約書，原告也將約定的
09 夾層、裝潢及設備移轉給伊占有及使用，伊也有到現場看
10 過好幾次。伊就系爭建物之買賣前前後後花了4、5百萬。
11 另原告的電燈都沒有搬走，所以伊就去租了承德路7段93
12 號，把電燈全部搬到該處，現在電燈還在，請原告把這些
13 電燈搬走，否則人家在催了等語（見本院卷二第363至364
14 頁），益見原告已將系爭建置物建物出售予李貞儀，並移
15 轉給李貞儀占有使用，原告已非系爭建置物之所有權人，
16 自無從對陳志偉主張不當得利或其他權利。

17 ②原告雖主張依103年10月7日租賃契約書中系爭約款之約
18 定，以及107年6月15日租賃契約書第10條約定，陳志偉同
19 意系爭建置物為其所有云云。惟上開約定僅係約定政府重
20 劃時，提前終止租約，補助款歸原告出租人（第65頁租約
21 第8條，第59頁租約第7條第5項），顯非系爭建置物歸屬
22 原告所有之約定，更難執此認為陳志偉構成不當得利，是
23 原告此部分主張，並不可取。又原告再執102年5月17日租
24 賃補充協議第2條約定，主張其為系爭建置物之所有權
25 人，陳志偉將系爭建物出租第三人，應構成不當得利云
26 云，然102年5月17日租賃補充協議第2條約定係原告與林
27 志雄之約定，與陳志偉無涉，自不得拘束陳志偉，自無從
28 為有利原告之認定，則原告前開主張，即不可取。至原告
29 再提出其與李貞儀簽署拆遷承諾切結書、承諾切結聲明
30 書，以主張其可獲得拆遷補償，李貞儀非所有權人云云，
31 惟觀拆遷承諾切結書、承諾切結聲明書為原告與李貞儀所

01 簽署（見本院卷二第3045至307頁），屬原告與李貞儀之
02 約定，與陳志偉無涉，自無從有利原告之認定。

03 ③準此，原告所舉證據並無法證明陳志偉有無法律上原因受
04 有利益之情，亦無法證明其有受損之情，其主張陳志偉丁
05 將系爭建物出租李貞儀之行為，構成不當得利云云，並不
06 可取。

07 4.基上，林志雄、丁芊奴出售系爭建物之行為，以及陳志偉
08 將系爭建物出租予李貞儀之行為，均不符合不當得利之要
09 件。是原告依民法第179條規定，請求被告等3人給付1,02
10 2萬5,698元本息，為無理由。

11 (二)關於原告得否依107年6月15日租賃契約書第3條第2項約定
12 請求陳志偉給付70萬元本息部分：

13 查，107年6月15日房屋租賃契約第3條第2項約定：「押租
14 保證金為新台幣70萬元整……租期屆滿或契約終止，乙方
15 遷空交還不動產並繳清使用該不動產之相關費用後無息退
16 還」，第7條第7項又約定「7.租期屆滿或契約終止時，乙
17 方所有遺留家具雜物等若仍有留置不搬者，應視作廢棄物
18 論，任憑甲方處理，且因之所生費用由乙方負擔，乙方絕
19 不異議」（見本院卷一第56頁、第59頁）。查，原告並未
20 遷空交還系爭建物予陳志偉，自應負擔搬遷及回復原狀之
21 費用，則押租金返還之條件並未成就，原告自不得依107
22 年6月15日租賃契約書第3條第2項約定，請求陳志偉給付7
23 0萬元本息。

24 (三)關於原告得否依民法第767條第1項前段規定，請求陳志偉
25 應將系爭設備返還予其部分：

26 依證人李貞儀之前開證詞，可知原告已將系爭設備所有權
27 移轉予李貞儀，由李貞儀占有及使用，原告已非系爭設備
28 之所有權人，此亦為臺灣新北地方檢察署檢察官111年度
29 偵字第24449號、第36321號不起訴處分書認定在案（見本
30 院卷二第103至107頁），復經本院調閱上開偵查案件卷證
31 查核無誤，原告自不得依民法第767條第1項規定，請求陳

01 志偉返還系爭設備。

02 六、綜上所述，原告依民法第179條、107年6月15日房屋租賃契
03 約書第3條第2項約定、民法第767條第1項前段規定，請求被
04 告等3人應給付其1,022萬5,698元，及自起訴狀繕本送達翌
05 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，任一被告如已為
06 全部或一部之給付，其餘被告就其已履行之範圍內，免為給
07 付，以及請求陳志偉應給付70萬元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，以及請求陳志偉
09 應將系爭設備返還予其，為無理由，應予駁回。又原告之訴
10 既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
12 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
13 附此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

16 民事第四庭 法 官 趙伯雄

17 以上正本證明與原本無異。

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。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

21 書記官 康閔雄

22 附表一：

23 原告主張之新建置明細：

(一)二樓、三樓之閣樓建設（第二、第三樓層）。

(二)整屋往前新建構3至4米之建設。

(三)新建置之大馬力電力設備、升降梯。

(四)室內外1.2.3樓所有裝修、水電設備、招牌及消防設備。

24 附表二：

25 原告主張被告陳志偉應返還之設備明細及廠牌：

(一)升降梯（廠牌嘉成，價值60萬元，外觀如原證10照片）

- (二)10噸冷氣（廠牌新響及其他，共計5臺，含管線、室外搭機，外觀如原證10照片）
- (三)消防泵浦、滅火器（廠牌啟勝及其他，價值30萬元，外觀如原證10照片）