

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2097號

原告 楊碧泉  
訴訟代理人 黃韻慈律師  
                  張家川律師  
被告 中正工業大樓管理委員會

法定代理人 劉士誠  
訴訟代理人 呂嘉坤律師  
複代理人 莊宇翔律師  
                  許宏宇律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣821,041元，及自民國112年10月28日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣273,680元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣821,041元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告法定代理人於原告起訴後變更為劉士誠，並具狀聲明承受訴訟，有民事答辯狀（二）（暨聲明承受訴訟）、新北市中和區公所112年11月29日函可稽（見本院卷二第77至81頁、第105至106頁），核無不合，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴原訴之聲明為：被應給付原告新臺幣（下同）864,354元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息10%之利息（見本院卷一第9頁），嗣變更訴之

01 聲明為：(一)被告應給付原告821,041元，及自起訴狀繕本送  
02 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)原告願供  
03 擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第51頁）。經核原告所  
04 為訴之變更與前揭法條規定相符，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)被告於民國109年6月18日向原告提出須借用原告所有之位於  
08 新北市○○區○○路000號1樓之廠房（下稱系爭廠房），以  
09 存放大樓修繕使用之設備材料及進行前置切割作業工程等，  
10 原告基於鄰里之友善關係，同意於民國109年6月22日至109  
11 年8月15日之期間內免費借予被告使用。惟被告於契約所定  
12 期限屆滿後，仍未返還系爭廠房，直至110年2月5日始清空  
13 返還廠房予原告。原告自得請求被告給付相當於租金之不當  
14 得利793,118元，及被告實際使用之水費4,005元、電費  
15 1,463元、管理費22,455元，合計共821,041元。

16 (二)原告請求金額分述如下：

17 ①相當於租金之不當得利部分：因被告無權占用系爭廠房之期  
18 間為109年8月16日至110年2月5日即5個月又21日，參以系爭  
19 廠房之面積換算坪數約為166.4141坪，再參酌系爭廠房附近  
20 之交易價額為每坪1,200元，系爭廠房每月市場租金價值應  
21 為139,697元，故原告自得請求被告給付相當於租金之不當  
22 得利即793,118元。

23 ②水費部分：被告無權占用系爭廠房之期間為109年8月16日至  
24 110年2月5日，依照臺灣自來水事業處水費通知單所示109年  
25 7月14日起至109年9月10日止，共計59日，該期水費為1,727  
26 元，而被告占用期間109年8月16日起至109年9月10日，共計  
27 26日，是被告於該期間之水費應為761元；109年9月10日起  
28 至109年11月12日止之水費為2,264元；109年11月12日起至  
29 110年1月14日止之水費為754元；另110年1月14日起至110年  
30 3月18日止，共計64日，該期水費為629元，而被告占用期間  
31 為110年1月14日起至110年2月5日，共計23日，是被告於該

01 期間之水費應為226元，以上合計共4,005元。

02 ③電費部分：被告無權占用系爭廠房之期間為109年8月16日至  
03 110年2月5日，依照臺灣電力公司繳費通知單所載，109年7  
04 月7日起至109年9月3日，共計59日，該期間電費為636元，  
05 而被告使用期間為109年8月16日起至109年9月3日，共計19  
06 日，是被告於該期間應負擔之電費應為205元；109年9月4日  
07 起至109年11月2日止之電費為579元；109年11月3日起至110  
08 年1月3日止之電費為445元；另110年1月4日起至110年3月7  
09 日止，共計63日，該期電費為446元，而被告占用期間為110  
10 年1月4日起至110年2月5日，共計33日，是被告於該期間應  
11 負擔之電費為234元，以上合計共1,463元。

12 ④管理費部分：被告無權占用系爭廠房之期間為109年8月16日  
13 至110年2月5日，是被告應負擔該期間之管理費即8月份  
14 1,961元【計算式： $3,800 \times (16/31) = 1,961$ 】、9月份  
15 4,075元、10月份3,800元、11月份4,075元、12月份3,800  
16 元、1月份4,065元、2月份679元【計算式： $3,800 \times (5/28)$   
17  $= 679$ 】，以上合計共22,455元。

18 (三)爰依民法第179條、第184條第1項規定（擇一有利），提起  
19 本件訴訟等情。並聲明：(一)被告應給付原告821,041元，及  
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
21 息；(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)被告係依公寓大廈管理條例成立之管理組織，原告則係中正  
24 工業大樓之區分所有權人。被告為執行中正工業大樓梯廳、  
25 樓梯牆面木作工程，遂與訴外人宇翔室內裝修工程行（下稱  
26 宇翔公司）簽有木作工程報價單、木作工程合約書，然因宇  
27 翔公司於工程期間有就近置放材料之需求，被告遂於109年6  
28 月18日向原告借用其名下之系爭廠房（位於中正工業大樓  
29 內），而由被告的管理中心總幹事草擬借據（下稱系爭借  
30 據），雙方成立使用借貸契約。惟兩造簽立系爭借據後，宇  
31 翔公司因承包商物料上漲施工遲延，故刪除部分工項後重新

01 訂約，施工期間變更自109年7月30日起始等情，而被告當時  
02 為配合宇翔公置放材料設備之需求，尋找儲放場地，係原告  
03 主動表示願意無償提供系爭廠房供宇翔公司使用，又因無法  
04 肯定工程何時完成，僅能預估相當期間，故於借據上記載  
05 「時間6/22~8/15為期約一個半月」，並同時約定「若借用  
06 期間廠戶有要使用，請廠戶提前一星期告知管理中心」，是  
07 當時雙方之真意即是使用至「使用目的完畢」為止。因此，  
08 需至木作廠商完成施工且將剩餘材料及設備運離，方能謂依  
09 借貸之目的使用完畢。而宇翔公司後於109年12月底始完成  
10 工作，並於110年1月將剩餘材料運離。被告確認宇翔公司清  
11 空場地後，已於110年2月5日將系爭廠房返還予原告，並無  
12 遲延返還之情事。

13 (二)縱認系爭借據係定有期限之使用借貸契約（被告否認之），  
14 然於使用期間，被告總幹事曾數次告知原告木做工程尚未完  
15 成、尚需使用約許時日等情，原告僅表示知悉，僅有詢問何  
16 時歸還，但不曾要求被告返還系爭廠房，且原告更於109年  
17 11月25日區分所有權人會議上，當選為管理委員，成為被告  
18 委員會之成員之一，應隨時得以知悉木作工程之進度，然原  
19 告亦不曾向被告爭執逾借用期限、遲延返還、要求不當得利  
20 之意思，本件應有默示延長使用期限之意思表示。再退步言  
21 之，若被告應負遲延返還系爭廠房之賠償責任（被告亦否認  
22 之），參照系爭廠房之土地及房屋申報總價為1,547,640  
23 元，並以土地法第97條第1項、第105條之規定以年息10%計  
24 算，月租金上限應為12,897元，且原告當時有收取租金之意  
25 思，僅有提議相當於管理費額度之價位，換算約為月租金  
26 3,869元，才有可能為被告交付會議討論之金額，逾此金額  
27 之提議，被告則不必向原告租用系爭廠房，必另尋其他場  
28 所。另原告所述之管理費亦有誤，系爭廠房每月應繳之管理  
29 費為3,600元，至於管理費3,600元及垃圾清理費200元部  
30 分，縱使原告讓系爭廠房閒置仍需繳納，且被告雖使用系爭  
31 廠房，但不因原告繳納管理費、垃圾清運費而受有額外利

01 益，原告應無權要求被告負擔此費用，縱認原告此部分費用  
02 請求有理由，則應以系爭廠房每月管理費3,600元，或以土  
03 地法及其建築物申報總價年息1%即相當於月租金3,869元之  
04 額度計算較為合理。又被告使用系爭廠房期間僅由木作工程  
05 廠商僅使用系爭廠房一部份之空間，並未使用系爭廠房之  
06 水、電，故原告請求被告給付水電費之部分應無理由等語，  
07 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)  
08 如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)被告於109年6月18日向原告提出須借用原告所有之系爭廠  
11 房，經原告同意，系爭廠房自109年6月22日起借予被告使  
12 用，被告並於109年6月18日開立系爭借據提供原告收執，被  
13 告至110年2月5日始清空返還廠房予原告等情，為兩造所不  
14 爭執（見本院卷二第209至229頁、第231至246頁），並有建  
15 物所有權狀、借據、簽收單、建物謄本在卷可考（見本院卷  
16 一第13至17頁、本院卷二第193至195頁），該部分事實應堪  
17 認定。

18 (二)原告同意被告借用系爭廠房之期間為何：

19 1.原告主張其僅同意於109年6月22日至109年8月15日之期間內  
20 免費借予被告使用等情，業經其提出借據在卷為證（見本院  
21 卷一第15頁），觀諸借據記載：茲向楊碧泉先生商借756號1  
22 樓廠房事由；時間6/22~8/15為期約一個半月等語，「為  
23 期」用語已明白彰顯係「有限期」之借用，再由109年6月22  
24 日至109年8月15日期間之日數係略高於1.5個月，亦可見  
25 「約一個半月」不過係將上開有限期之期間日數再以月份方  
26 式描述甚明，據此足見兩造當時應所約定借用期間應為109  
27 年6月22日至109年8月15日甚明。

28 2.證人李佩玲於本院訊問時證稱：原告有將出借被告系爭廠房  
29 這件事情交給伊處理，借用方式是把將系爭廠房整個借給被  
30 告，借用系爭廠房是有約定期間的，是依據借據上的時間，  
31 從109年6月22日借用到109年8月15日，這段期間有約定無償

01 借用，系爭借據是被告的總幹事祁士宏製作，他有口頭先大  
02 致跟原告說要借用1個半月左右，實際時間是看到系爭借據  
03 才確定；但被告從109年6月22日開始借用，到歸還給原告  
04 的時間已是110年2月5日，在被告使用期間內原告都沒有使用  
05 系爭廠房，因為系爭廠房的鑰匙（只有1套）在被告這邊，  
06 原告和伊有在到期後多次向被告管理委員會的總幹事祁士宏  
07 多次詢問可否歸還，祁士宏一直推託說工程還沒完成，伊們  
08 有表達跟他說要返還的意思，但是他不返還，伊只要在大樓  
09 有遇到他，伊就會跟他提出，就是在借用時間過後；原告不  
10 曾於109年8月15日後以書面或口頭向被告表示同意延長借  
11 用；卷附通訊軟體對話紀錄（見本院卷二第187頁）是伊與  
12 祁士宏對話，在這之前伊們有跟祁士宏要，伊詢問何時可以  
13 過去拿鑰匙等語（見本院卷二第174至179頁），核與系爭借  
14 據客觀記載相符。

15 3.另被告所提李佩玲與祁士宏對話紀錄（見本院卷二第187  
16 頁），亦顯示李佩玲於110年2月3日已向祁士宏傳送「請問  
17 何時會歸還756號1樓之鑰匙？」，亦核與證人李佩玲前揭證  
18 述、系爭借據客觀記載相符。

19 4.證人即被告總幹事祁士宏於本院訊問時證稱：伊是被告中正  
20 工業大樓的總幹事，是管委會與勤讚公寓維護股份有限公司  
21 （下稱勤讚公司）簽約，是勤讚公司派伊駐在被告大樓負責  
22 管理事務，當初伊們要做木做工程，在找存放木板的地方還  
23 有工具，那時剛好楊老闆（即原告）他們756號1樓剛好有  
24 空的廠房，所以就跟原告商量借放，本來跟他講說伊們大概  
25 只借一個半月，因為木做工程的關係，工程有延遲，一直到  
26 110年2月5日才歸還；系爭借據是伊寫出來的，原告沒有說  
27 要寫書面借據，只是伊跟他說被告要商借廠房，伊會寫借據  
28 給他，系爭借據有交給原告，是無償借用沒有收錢，系爭界  
29 據上的「3.時間6/22~8/15為期約一個半月。」，109年6  
30 月22日是廠商告知這天有材料跟工具要進來，109年8月15  
31 日是廠商初估一個半月施工期間，所以是到8月15日；就借用系

01 爭廠房，原告有提供鑰匙，鑰匙放在保全公司的警衛室，於  
02 110年2月5日才歸還鑰匙給原告，卷附簽收單（見本院卷一  
03 第17頁）伊有簽等語（見本院卷二第154至159頁），足見兩  
04 造就借用系爭廠房於借用時約定之借用期間確為109年6月22  
05 日至109年8月15日。

06 5.從而，堪認兩造借用系爭廠房於借用時約定之借用期間確為  
07 109年6月22日至109年8月15日。

08 6.至被告辯稱：當時雙方之真意即是使用至「使用目的完畢」  
09 為止云云。惟該等推論顯然與系爭借據所示客觀明確之記載  
10 有違，更與證人李佩玲、祁士宏證述等證述情節不符，被告  
11 所提木作工程合約書、報價單、區分所有權人會議紀錄等件  
12 （見本院卷二第31至37頁、第83至103頁），亦與兩造間之  
13 就系爭廠房使用借貸約定無直接關係，亦無法證明被告前揭  
14 主張可採。綜上，被告該等所辯尚難採信。

15 7.至被告另辯稱：本件應有默示延長使用期限之意思表示云  
16 云。按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情  
17 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有  
18 特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為  
19 默示之意思表示（最高法院106年度台上字第1646號判決意  
20 旨參照）。經查，證人李佩玲於本院訊問時證稱：原告和伊  
21 有在到期後多次向被告管理委員會的總幹事祁士宏多次詢問  
22 可否歸還，祁士宏一直推託說工程還沒完成，伊們有表達跟  
23 他說要返還的意思，但是他不返還，伊只要在大樓有遇到  
24 他，伊就會跟他提出，就是在借用時間過後；卷附通訊軟體  
25 對話紀錄（見本院卷二第187頁）是伊與祁士宏對話，在這  
26 之前伊們有跟祁士宏要，伊詢問何時可以過去拿鑰匙；原告  
27 曾經向祁士宏說你們一直用，租金要跟管委會收嗎？等語  
28 （見本院卷二第174至179頁），足見原告已於109年8月15日  
29 後曾有要求歸還舉動。又證人祁士宏雖證稱：原告跟他們的  
30 李副總當中有二到三次有碰到伊，有詢問說廠房什麼時候可  
31 以歸還，伊口頭告知他，工程還沒有結束，當下楊先生跟李

01 副總他們也沒有表示任何意見，伊認為是可以繼續借用到工程  
02 使用到結束云云（見本院卷二第154至158頁），亦可知原  
03 告確曾詢問何時歸還，至其所稱「當下楊先生跟李副總他們  
04 也沒有表示任何意見，伊認為是可以繼續借用到工程使用到  
05 結束」云云，顯然僅為祁士宏單方主觀意見而已，縱有所謂  
06 「也沒有表示任何意見」亦不過僅為單純沉默，自不能逕認  
07 係默示同意，尚難據此認定原告已默示同意延長借用期限，  
08 遑論證人祁士宏於本院訊問時曾證稱：在110年2月5日歸還  
09 鑰匙之前，原告跟原告的職員，沒有詢問甚麼時候才能歸還  
10 廠房鑰匙云云（見本院卷二第157頁），亦與卷附李佩玲與  
11 祁士宏對話紀錄（見本院卷二第187頁）所示情形相違，衡  
12 以其實際上係為被告借用系爭廠房之人且現仍擔任被告總幹  
13 事，其證述之證明力實容有疑問。末以，衡以系爭廠房位  
14 置、面積有相當經濟價值，兩造原約定借用期間僅約1個半  
15 月，被告卻於109年8月15日後繼續占用系爭廠房近半年，兩  
16 者差距甚鉅，被告主張原告已默示同意延長使用期限，實與  
17 常情有違。綜上所述，被告該部分所辯，亦難憑採。

18 8.綜上所述，堪認兩造同意系爭廠房之使用借貸期間係為109  
19 年6月22日至109年8月15日，且並未合意延長，被告於該使  
20 用借貸到期後繼續占用系爭廠房，當為無權占有。是原告主  
21 張被告於109年8月16日至110年2月5日無權占有系爭廠房，  
22 自為可採。

23 (三)原告得否向被告請求不當得利：

24 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  
25 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
26 179條規定甚明。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通  
27 常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無  
28 法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還  
29 該利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又  
30 無權占有房屋期間所生之水費、電費及管理費，本應由占用  
31 人自行繳納，房屋所有人既已先行墊繳上開費用，堪認占用

01 人確因前開墊付行為受有利益，並致房屋所有人受有損害，  
02 自得請求占用人返還該利益。

03 2.被告於109年8月16日至110年2月5日無權占有系爭廠房，業  
04 如前開所認，原告主張於該無權占有期間已代墊水費、電費  
05 及管理費，業據其提出水費、電費、管理費單據在卷為證  
06 （見本院卷一第21至37頁、本院卷二第141至150頁）。至被  
07 告辯稱使用系爭廠房期間未使用水、電云云，然未提出證據  
08 以實其說，尚難採信。至被告另辯稱：縱使原告讓系爭廠房  
09 閒置仍需繳納，且被告雖使用系爭廠房，但不因原告繳納管  
10 理費、垃圾清運費而受有額外利益云云，惟被告無權占用期  
11 間原告仍閒置系爭廠房僅為被告主觀臆測，被告實際無權占  
12 用系爭廠房並享有原告墊付管理費利益甚明，被告該部分所  
13 辯尚難憑採。

14 3.綜上，依上開說明，原告請求被告給付該無權占有系爭廠房  
15 相當於租金之不當得利及原告代墊之水費、電費、管理費，  
16 當屬有據。

17 (四)原告所得請求不當得利之數額為何：

18 1.原告向被告請求上開無權占用期間相當於租金之不當得利部  
19 分：

20 (1)按土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以不超  
21 過土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟城市地方供營  
22 業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非  
23 一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定  
24 之限制（最高法院110年台上字第1290號判決意旨參照）。

25 (2)系爭廠房係位於中正工業大樓1樓之廠房，為兩造所不爭執  
26 （見本院卷一第9頁、本院卷二第27頁），且系爭廠房之主  
27 要用途為工業用，坐落土地為乙種工業區，亦有建物所有權  
28 狀、土地使用分區查詢資料、建物、土地謄本在卷可參（見  
29 本院卷一第13頁、本院卷二第63頁、第193至195頁），堪認  
30 乃係供營業用之房屋，其租金之計算，自非一般供住宅用之  
31 房屋可比，因此，被告占用系爭建物可獲得相當於租金之不

01 當得利，該租金認定自不受土地法第97條規定以不超過土地  
02 及其建築物申報總價年息10%為限之限制。

03 (3)原告主張系爭廠房合理月租金應參酌附近廠辦之每月租金，  
04 以每坪1,200元計算乙節，並提出內政部不動產交易實價查  
05 詢服務網資料為憑（見本院卷二第61頁），觀諸內政部不動  
06 產交易實價查詢服務網資料內容，參酌系爭廠房鄰近廠辦租  
07 金，兼衡位置、樓別等節，認原告以每月每坪1,200元為相  
08 當不當得利之租金計算基準，尚屬為合理，應為可採。

09 (4)至被告另稱應以土地法第97條第1項或有提議以相當於管理  
10 費之價位換算約月租金為3,869元云云。惟本件不受土地法  
11 第97條第1項，業如前述，至所謂提議以相當於管理費之價  
12 位換算約月租金云云，尚乏舉證，亦與實際租金情形相去過  
13 遠，自難比附援引，被告該部分所辯均非可採。

14 (5)至被告辯稱被告使用系爭廠房期間僅由木作工程廠商僅使用  
15 系爭廠房一部份之空間云云。惟由系爭借據（見本院卷一第  
16 15頁）已可見被告係取得系爭廠房全部之占有甚明；再者，  
17 被告業已取得系爭廠房鑰匙，業經證人李佩玲、祁士宏於本  
18 院訊問時證述在卷（見本院卷二第154至159頁、第173至179  
19 頁），又證人李佩玲更明確證稱：系爭廠房鑰匙只有一套，  
20 在使用期間內原告都沒有使用系爭廠房，因為系爭廠房的鑰  
21 匙在被告這邊等語（見本院卷二第173至179頁），足見被告  
22 於109年8月16日至110年2月5日係無權占有系爭廠房全部。  
23 至被告該等所辯並未提出足夠證據已實其說，尚難採信。

24 (6)是原告主張被告無權占用系爭廠房之期間即109年8月16日至  
25 110年2月5日（5個月又21日），參以系爭廠房之面積384.84  
26 平方公尺（計算式： $368.79+16.05=384.84$ ）為換算坪數約  
27 為166.4141坪（計算式： $384.84\times 0.3025=116.4141$ ），再  
28 參酌系爭廠房附近之交易價額為每坪1,200元，系爭廠房每  
29 月市場租金價值約為139,697元（計算式： $1,200\times 116.4141=$   
30  $139,697$ ，小數點以下四捨五入），故原告請求被告給付相當  
31 於租金之不當得利即793,118元（計算式：**【5+21/31】**

01           ×139,697=793,118)，核屬有據。

02           2.原告向被告請求上開無權占用期間水費不當得利部分，原告  
03           主張依照臺灣自來水事業處水費通知單所示109年7月14日起  
04           至109年9月10日止，共計59日，該期水費為1,727元，而被  
05           告占用期間109年8月16日起至109年9月10日，共計26日，是  
06           被告於該期間之水費應為761元；109年9月10日起至109年11  
07           月12日止之水費為2,264元；109年11月12日起至110年1月14  
08           日止之水費為754元；另110年1月14日起至110年3月18日  
09           止，共計64日，該期水費為629元，而被告占用期間為110年  
10           1月14日起至110年2月5日，共計23日，是被告於該期間之水  
11           費應為226元，以上合計共4,005元，業據其提出水費匯款單  
12           據在卷為證（見本院卷一第21至27頁、本院卷二第141至144  
13           頁），原告主張於被告無權占用系爭廠房之期間（109年8月  
14           16日至110年2月5日），被告所應返還原告代墊水費之不當  
15           得利是被告應負擔該期間之水費4,005元（計算式：  
16           【1,727×（26/59）】+2,264元+754元+  
17           【629×（23/64）】=4,005），核屬有據。

18           3.原告向被告請求上開無權占用期間電費不當得利部分，原告  
19           主張依照臺灣電力公司繳費通知單所載，109年7月7日起至  
20           109年9月3日，共計59日，該期間電費為636元，而被告使用  
21           期間為109年8月16日起至109年9月3日，共計19日，是被告  
22           於該期間應負擔之電費應為205元；109年9月4日起至109年  
23           11月2日止之電費為579元；109年11月3日起至110年1月3日  
24           止之電費為445元；另110年1月4日起至110年3月7日止，共  
25           計63日，該期電費為446元，而被告占用期間為110年1月4日  
26           起至110年2月5日，共計33日，是被告於該期間應負擔之電  
27           費應為234元，業據其提出電費匯款單據在卷為證（見本院  
28           卷一第19至35頁、本院卷二第145至148頁），原告主張於被  
29           告無權占用系爭廠房之期間（109年8月16日至110年2月5  
30           日），被告所應返還原告代墊電費之不當得利是被告應負擔  
31           該期間之電費1,463元（計算式：【636×（19/59）】+579

01 元+445元+【446×(33/63)】=1,463)，核屬有據。

02 4.原告向被告請求上開無權占用期間管理費不當得利部分，原  
03 告主張系爭廠房於109年8月份管理費為3,800元、109年9月  
04 份4,075元、109年10月份3,800元、109年11月份4,075元、  
05 109年12月份3,800元、110年1月份4,065元、110年2月份  
06 3,800元等情，業據其提出管理費匯款單據在卷為證（見本  
07 院卷一第37頁、本院卷二第149頁），證人祁士宏於本院訊  
08 問時亦證稱：卷附原證7（見本院卷二第149頁）繳費單是表  
09 示109年12月份原告應繳納的管理費金額是3,800元，管理費  
10 是3,600元，再加上垃圾清運費每個月會向每戶收200元，每  
11 戶基本上都一定會收200元，每個月基本上都會收3,800元等  
12 語（見本院卷二第157頁），原告主張於被告無權占用系爭  
13 廠房之期間（109年8月16日至110年2月5日），被告所應返  
14 還原告代墊管理費之不當得利是被告應負擔該期間之管理費  
15 22,455元（計算式：【3,800×(16/31)】+4,075元+  
16 3,800元+4,075元+3,800元+4,065元+  
17 【3,800×(5/28)】=22,455），核屬有據。

18 5.綜上所述，原告請求被告返還不當得利應為821,041元（計  
19 算式：793,118+4,005+1,463+22,455=821,041），核屬  
20 有據。

21 四、從而，原告本於民法第179項規定，請求被告應給付原告  
22 821,041元，並自112年10月28日起至清償日止，按年息5%  
23 計算之利息，為有理由，應予准許。兩造分別陳明願供擔保  
24 請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定  
25 相當之擔保金額予以准許。

26 五、本件事證已臻明確，原告其餘主張暨所提之證據，均核與本  
27 件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加論述，附此敘  
28 明。

29 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第  
30 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

民事第四庭 法官 胡修辰

01  
02  
03  
04  
05  
06

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日之不變期間內，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 113 年 10 月 18 日

書記官 蘇莞珍