

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1134號

原告 劉進德

訴訟代理人 涂文勳律師

被告 劉鴻儒

訴訟代理人 鍾于璇

鍾若琪律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾柒萬零玖佰捌拾貳元，及自民國一十三年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣參拾柒萬零玖佰捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理 由

一、原告主張：

(一)臺北縣○○鎮○○段○○○段000000○000000○000000○000000地號土地（經重測後編定為新北市○○區○○段000○00○000地號土地，下合稱系爭土地）原為訴外人即兩造之父劉宇達所有，於民國83年間，劉宇達在系爭土地上建造三層樓之建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），系爭建物之1、2、3樓分別分給原告、訴外人即兩造兄弟劉龍文、被告，劉宇達則保有土地。嗣劉龍文以系爭房地設定抵押權予臺灣中小企業銀行新竹分行（下稱中小企銀新竹分行）作為擔保，向中小企銀新竹分行貸款，並由劉宇達及兩造擔任連帶保證人。後劉龍文無法向中小企銀新竹分行返還

01 貸款，系爭房地將被拍賣，劉宇達與訴外人即兩造母舅蔡慶
02 祥商議，由蔡慶祥協助清償對中小企銀新竹分行貸款，但系
03 爭房地所有權須移轉至蔡慶祥名下。於91年1月13日，訴外
04 人即兩造之母劉蔡水妹、劉龍文及兩造，與蔡慶祥訂立「房
05 地買賣協議書」（下稱系爭91年協議書），依系爭91年協議
06 書約定，系爭房地過戶予蔡慶祥；劉蔡水妹、劉龍文及兩造
07 向蔡慶祥承租系爭房地，每月租金為新臺幣（下同）38,000
08 元，租金之分擔額為原告每月給付6,000元；若劉蔡水妹、
09 劉龍文及兩造欲買回系爭房地，應償還蔡慶祥代墊款7,600,
10 000元。原告每月租金6,000元皆委由被告交給蔡慶祥。系爭
11 91年協議書訂立5年後，劉蔡水妹、劉龍文及兩造無法買回
12 系爭房地，原告仍每月委由被告轉交租金6,000元予蔡慶
13 祥，並繼續居住於系爭建物1樓。

14 (二)嗣後，蔡慶祥花費2,400,000元建造鐵皮工廠給劉家兄弟使
15 用，劉龍文及兩造如欲贖回系爭房地，應償還蔡慶祥之款項
16 增為10,000,000元。嗣蔡慶祥於97年7月15日過世，系爭房
17 地由訴外人即兩造舅媽王瓊嬌繼承，為贖回系爭房地，兩
18 造、劉龍文與王瓊嬌達成10,000,000元連本帶利之還款方
19 案，自98年1月起，原告、劉龍文、被告分別應償還王瓊嬌1
20 8,300元、18,400元、18,300元，共55,000元。其後，上開
21 連本帶利還款方案變更為：自98年10月15日起分20年240
22 期，兩造及劉龍文向王瓊嬌每月固定攤還本金41,667元及利
23 息34,333元，共計76,000元，原告、劉龍文、被告每月分別
24 應償還王瓊嬌18,300元、18,400元、39,300元，當償還完借
25 款，王瓊嬌應無條件將房地過戶給兩造及劉龍文，雙方並書
26 有「協議書」（下稱系爭98年協議書）為據。自98年1月
27 起，原告每月償還王瓊嬌之18,300元，皆交給被告轉交王瓊
28 嬌。自100年3月起，被告成立「晉煬機械有限公司」使用鐵
29 皮工廠，故還款分擔額變更為原告、劉龍文、被告每月分別
30 償還13,000元、13,000元、50,000元，原告部分仍交給被告
31 轉交王瓊嬌。

01 (三)詎於101年4月20日，被告以10,000,000元向王瓊嬌買受系爭
02 房地，並簽訂「房地產買賣契約書」，於簽約時王瓊嬌已收
03 款1,291,600元，於101年5月4日，王瓊嬌將系爭房地所有權
04 移轉登記至被告名下。原告不知系爭房地已屬被告所有，仍
05 每月將13,000元還款委託被告轉交王瓊嬌。106年10月，兩
06 造因細故爭執，原告始知被告早向王瓊嬌買受系爭房屋一
07 事，於106年11月始停止交付款項予被告。被告於107年6月1
08 5日對原告提起民事訴訟，請求原告自系爭房地遷出，將系
09 爭房地返還予被告，案經本院107年度訴字第1978號民事判
10 決、臺灣高等法院108年度重上字第813號民事判決確定(下
11 稱另案遷讓房屋確定判決)，被告並執上開確定判決對原告
12 為強制執行。

13 (四)自98年1月起至100年2月止，共26個月，原告給付予王瓊嬌
14 之18,300元，扣除原租金6,000元，所餘12,300元係用於清
15 償對王瓊嬌之10,000,000元借款債務，上開期間清償款項計
16 319,800元（計算式：12,300元/月×26月＝319,800元）；自
17 100年3月起至101年4月止，共14個月，原告給付予王瓊嬌之
18 13,000元，扣除原租金6,000元，所餘7,000元係用於清償對
19 王瓊嬌之10,000,000元借款債務，上開期間清償款項計98,0
20 00元（計算式：7,000元/月×14月＝98,000元）；又自101年
21 5月起至106年10月止，共66個月，兩造間無租賃關係，原告
22 仍按月給付被告13,000元，計858,000元（計算式：13,000
23 元/月×66月＝858,000）。是原告於無法律上原因之情形
24 下，給付被告共計1,275,800元（計算式：319,800元＋98,0
25 00元＋858,000元＝1,275,800元）。爰依民法第179條規定
26 請求被告返還等語。

27 (五)並聲明：1.被告應給付原告1,275,800元，並自起訴狀繕本
28 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原
29 告願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)兩造間就系爭房地所有權之歸屬爭議，業經另案遷讓房屋確

01 定判決認定明確，而王瓊嬌於101年4月20日與被告簽訂房屋
02 買賣契約書，並於101年5月4日將系爭房地所有權移轉登記
03 予被告，系爭房地既登記於被告名下，且原告非被告之直接
04 前手，依民法第759條之1第1項之規定，應推定被告為系爭
05 房地之所有權人，自得對抗原告。原告復不能證明占有系爭
06 房屋有合法之權源，屬無權占有。又原告自承於106年11月
07 起拒絕再給付款項予被告，然原告持續占有使用系爭建物1
08 樓至被告向本院執行處聲請強制執行請求遷讓返還系爭建物
09 1樓，原告方於113年1月底自系爭建物1樓遷出，是被告自得
10 依民法第179條、第184條第1項規定，請求原告給付101年5
11 月4日起至113年1月31日止相當於租金之不當得利。而以系
12 爭建物及系爭土地應有部分比例各3分之1計算之現值年息
13 8%，計算相當於租金之不當得利。依上開方式計算原告自10
14 1年5月4日至113年1月25日相當於租金之不當得利共計2,93
15 5,882元。經與原告之請求抵銷後，原告得請求之金額為0
16 元，原告尚積欠被告1,660,082元。

17 (二)又蔡慶祥於97年7月過世前，已將系爭房地租金調整為55,00
18 0元，即原告、劉龍文、被告各負擔18,300元、18,400元、1
19 8,300元，上開金額純屬系爭房地租金，非原告所稱包含買
20 回系爭房地之清償款，是若上開標準為無理由，至少應以每
21 月18,300元計算原告不當得利。原告應給付被告相當於租金
22 之不當得利共2,577,250元（計算式：18,300元×140月+18,
23 300元×25/30月=2,577,250元），被告主張以此債權於原告
24 所請求之金額內抵銷。

25 (三)被告前對原告聲請強制執行，就原告占有被告系爭房地而應
26 給付被告相當於租金之不當得利部分及相關利息，被告現已
27 獲清償244,639元。

28 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
29 宣告免為假執行。

30 三、本院得心證之理由：

31 (一)本件原告依民法第179條規定請求被告應給付之不當得利數

01 額，包含自98年1月起至101年4月止，原告多給付被告之41
02 7,800元，及101年5月至106年10月止，原告多給付被告之85
03 8,000元，共計1,275,800元，被告當庭就原告前開不當得利
04 之主張及數額均表示不爭執，僅主張抵銷抗辯(見本院卷二
05 第106、200頁)，故原告前開主張自屬有據，而本件爭執之
06 點即被告得否主張抵銷暨得抵銷數額為何，合先敘明。

07 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，
09 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又依不當
10 得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利
11 益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應
12 以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。又
13 按城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項規定，以不
14 超過土地及建築物申報價額年息10%為限；又土地法第97條
15 所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物
16 價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法
17 施行法第25條亦有明定。而依土地法第148條規定，土地所
18 有權人依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97條
19 第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價，土地所有
20 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
21 價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申
22 報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分別
23 定有明文。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額
24 而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須
25 斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價
26 值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年度台上字第85
27 5號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

28 (三)經查，兩造對於另案遷讓房屋確定判決已認定被告自101 年
29 5 月4 日取得系爭房地所有權，故原告自斯時起即屬無權占
30 用，且原告於113年1月25日已返還點交系爭建物1樓予被告
31 等情，並無意見(見本院卷二第200至201頁)，則原告無權占

01 用系爭房地，應屬無法律上原因而受有使用系爭房地之相當
02 於租金之利益，並致被告受有損害，被告自得依不當得利規
03 定，請求原告返還該段期間無權占有系爭房地之利益。是
04 以，被告主張自原告無權占用系爭房地至返還被告之日止
05 (自101 年5 月4 日起至113 年1 月25日止)，依民法第179
06 條規定請求原告返還相當於租金之不當得利，應屬有據。

07 (四)然按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，
08 有既判力；主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張
09 抵銷之額為限，有既判力，民事訴訟法第400條定有明文。
10 經查另案遷讓房屋確定判決業已認定原告應給付被告自106
11 年11月1日起至107年10月25日相當於租金之不當得利共37,0
12 07元，以及自107年10月26日起至遷讓交還系爭建物1樓予被
13 告之日止，按月給付被告相當於租金之不當得利3120元(此
14 部分自107年10月26日起至113 年1月25日(即原告遷讓返還1
15 樓房屋予被告之日)止，共計為231,504元【計算式：3,120
16 元×74個月+3,120元×6/30個月=231,504】)，即於另案遷
17 讓房屋確定判決已判決被告得依民法第179條規定請求原告
18 所給付相當於租金之不當得利數額總計為268,511元(計算
19 式：37,007+231,504=268,511)，因此部分業經被告於另
20 案遷讓房屋確定判決依民法第179條規定為請求，且經另案
21 遷讓房屋確定判決已於判決理由中認定上開期間之相當於租
22 金之不當得利數額，故此部分即已生既判力，法院自不得作
23 歧異之判斷。

24 (五)至被告另請求原告應給付自101 年5 月4 日起至106 年10月
25 31日止該段期間之相當於租金之不當得利，因此部分並未於
26 另案確定之終局判決(即另案遷讓房屋確定判決)中經裁判確
27 定，故該部分並不具有既判力，本院自不受另案遷讓房屋確
28 定判決認定相當於租金之不當得利數額之拘束，仍應實質認
29 定該段期間相當於租金之不當得利數額，審酌系爭房地位於
30 新北市鶯歌區西湖街243巷內，系爭土地使用分區為山坡地
31 保育區，使用地類別為丙種建築用地，且系爭建物於83年1

01 月20日建築完成，為鋼筋混凝土造房屋，原告將系爭建物1
02 樓作為住家使用等情，均為兩造於另案遷讓房屋確定判決所
03 不爭執，且綜合考量系爭房地坐落區域、路段、交通、工商
04 繁榮程度、商業及交通發展情形，及系爭建物1樓房屋之使
05 用現況、占用面積及原告利用所獲經濟利益等一切情狀，本
06 院認應以系爭建物1樓房屋估定價額及坐落之系爭土地應有
07 部分比例各3分之1計算之申報地價年息之8%為適當。職是，
08 被告得請求原告給付自101 年5 月4 日起至106 年10月31日
09 止該段期間之相當於租金之不當得利數額共計為917,953元
10 (計算式如附表)。

11 (六)綜上，被告主張自原告無權占用系爭房地至返還被告之日止
12 (自101年5月4日起至113 年1月25日止)，依民法第179條規
13 定請求原告返還相當於租金之不當得利，應屬有據，而自10
14 1 年5 月4 日起至113 年1 月25日止，被告得主張原告應給
15 付相當於租金之不當得利數額總計為1,149,457元(計算式：
16 $231,504 + 917,953 = 1,149,457$)，逾上開範圍之請求，即無
17 從准許。另查，兩造均不爭執被告就另案遷讓房屋確定判決
18 已聲請強制執行，其中該另案就租金受償部分為244,639元
19 (見本院卷二第216頁)，故此部分應予以扣除，不得重複扣
20 抵，從而，被告所主張抵銷者與原告所主張之不當得利請求
21 權既均係屬相同之金錢給付，均已屆清償期而符合抵銷之要
22 件，故被告依民法第334條第1項規定，主張其得於904,818
23 元範圍內(計算式： $1,149,457 - 244,639 = 904,818$)行使抵
24 銷抗辯，應屬有據。

25 (七)至原告尚有主張被告請求抵銷部分，應有5年時效規定之限
26 制，僅得以請求前5年內之相當於租金之不當得利數額行使
27 抵銷等語，然按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆
28 清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法
29 第334條第1項前段定有明文。次按抵銷為消滅債務之單獨行
30 為，只須與民法第334條所定之要件相符，一經向他方為此
31 意思表示即生消滅債務之效果，原不待對方之表示同意。又

01 抵銷乃主張抵銷者單方之意思表示即發生效力，而使雙方適
02 於抵銷之二債務，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額同歸
03 消滅之單獨行為，且僅以意思表示為已足，原不待對方之表
04 示同意，此觀民法第334條、第335條規定自明（最高法院50
05 年度台上字第291號民事判例、100年度台上字第2011號民事
06 判決意旨參照）。又按債之請求權雖經時效而消滅，如在時
07 效未完成前，其債務已適於抵銷者，亦得為抵銷，民法第33
08 7條亦定有明文。經查，原告對於被告之不當得利請求債權
09 為自98年1月起至106年10月止該段期間，原告誤為給付予被
10 告之款項共計1,275,800元，誠如前述，此部分均為被告所
11 不爭執，而被告主張抵銷之債權，乃係自101年5月4日起
12 至113年1月25日止相當於租金之不當得利，依民法第337
13 條規定，被告所主張之債權於時效未完成前即均已適於抵
14 銷，縱嗣後已罹於時效，仍可為抵銷之抗辯，則本件被告主
15 張抵銷部分，自無原告所主張已罹於時效而不得為抵銷抗辯
16 之情形。

17 四、綜上所述，原告得依不當得利法律關係，請求被告為本件之
18 給付，被告得以前開數額範圍內為抵銷抗辯，從而，原告請
19 求被告應給付370,982元（計算式：1,275,800－904,818＝37
20 0,982），及自起訴狀繕本送達翌日起（即113年3月1日【見調
21 解卷第101頁】）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
22 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
23 回。至兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，
24 惟本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元
25 之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職
26 權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執
27 行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為
28 准駁之裁判，附此敘明。又被告聲請宣告免為假執行，核無
29 不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。另原告就敗訴部分所
30 為之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻

擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 114 年 4 月 17 日

民事第五庭 法官 張惠閔

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 114 年 4 月 17 日

書記官 魏浚庭

附表

(被告自101年5月4日起至106年10月31日止得請求原告給付相當於租金之不當得利數額)

(一)101年5月4日起至101年12月31日：108,250元

計算式：【〔2,000元 $\times$ 215.13m²+2,000元 $\times$ 109.49m²+336元 $\times$ 43.89m²〕 $\times$ 1/3+2,056,016元】 $\times$ 8% $\div$ 12月 $\times$ 7又4/30月=108,250元；元以下四捨五入

(二)102年1月1日起至102年12月31日：175,189元

計算式：【〔1,680元 $\times$ 215.13m²+1,680元 $\times$ 109.49m²+416元 $\times$ 43.89m²〕 $\times$ 1/3+2,001,984元】 $\times$ 8%=175,189元；元以下四捨五入

(三)103年1月1日起至103年12月31日：172,285元

計算式：【〔1,680元 $\times$ 215.13m²+1,680元 $\times$ 109.49m²+416元 $\times$ 43.89m²〕 $\times$ 1/3+1,965,688元】 $\times$ 8%=172,285元；元以下四捨五入

(四)104年1月1日起至104年12月31日：168,496元

計算式：【〔1,680元 $\times$ 215.13m²+1,680元 $\times$ 109.49m²+416元 $\times$ 43.89m²〕 $\times$ 1/3+1,918,330元】 $\times$ 8%=168,496元；元以下四捨五入

(五)105年1月1日起至105年12月31日：159,870元

計算式：【〔1,920元 $\times$ 215.13m²+1,920元 $\times$ 109.49m²+464元 $\times$ 4

01 3.89m²〕×1/3+1,783,827元】×8%=159,870元；元以下四捨五
02 入
03 (六)106年1月1日起至106 年10月31日：133,863元
04 計算式：【〔1,920元×215.13m²+1,920元×109.49m²+464元×4
05 3.89m²〕×1/3+1,793,407元】×8%×10/12=133,863元；元以下
06 四捨五入