

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第689號

原告 和潤土地開發股份有限公司

法定代理人 鍾文焜

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

余嘉勳律師

被告 鄭澄川

莊瑜喬

上二人共同

訴訟代理人 粘舜權律師

上列當事人間確認契約關係存在等事件，本院於民國110年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告鄭澄川應給付原告新臺幣陸萬捌佰柒拾柒元，及自民國一〇九年九月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告莊瑜喬應給付原告新臺幣壹拾伍萬捌仟捌佰玖拾陸元，及其中新臺幣壹拾貳萬柒仟玖佰玖拾元自民國一〇九年六月二十七日起，其餘新臺幣參萬零玖佰零陸元自民國一一〇年二月三日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由原告負擔。

五、本判決第一、二項得假執行。但被告鄭澄川如以新臺幣陸萬捌佰柒拾柒元、被告莊瑜喬如以新臺幣壹拾伍萬捌仟捌佰玖拾陸元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項

之聲明者，不在此限。」民事訴訟法第255條第1項第1、2、3款分有明文。再按「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。」民事訴訟法第262條第1、2項亦規定甚明。

二、經查，原告起訴時原聲明：(1)請求確認原告與被告鄭澄川間合作契約法律關係存在。(2)被告鄭澄川應給付原告新臺幣（下同）5,339元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之計息。(3)被告鄭澄川、莊瑜喬應連帶給付原告209,690元，及自民國109年6月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(4)被告鄭澄川、莊瑜喬應自109年8月1日起至遷離新竹市○○街000號建物止，按月給付原告11,000元。(5)訴訟費用由原告負擔。嗣原告撤回訴之一部即原聲明(1)及(4)，以及迭次變更原聲明(2)及(3)，最終確定聲明為：(1)被告鄭澄川應給付原告60,877元及自原告109年9月11日民事陳報狀繕本送達被告鄭澄川之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)被告鄭澄川、莊瑜喬應連帶給付原告209,690元，及自109年6月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)被告鄭澄川、莊瑜喬應連帶給付原告64,166元，及自110年2月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(4)訴訟費用由原告負擔（卷第186、327、363頁）。核原告所為上開撤回、變更、擴張、減縮聲明，經被告同意（卷第327、364頁），且合於前引規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)、原告與被告鄭澄川間於107年9月7日訂有「合作契約書」，對被告鄭澄川所有門牌號碼新竹市○○街000號建物（下稱系爭建物）進行投資，由原告出資翻修及隔間套房出租。系爭建物地下室、1樓、2樓、3樓之租金收入由被告鄭澄川取得；4樓、5樓、6樓的套房租金收入由原告取得。合作期間15年。5樓A室由被告鄭澄川之次女鄭佩慈無限期無償使用。

01 契約期間屆滿時，如原告欲繼續承租並經被告鄭澄川同意
02 時，議定租金為4萬元，並負責管理系爭建物。

03 (二)、原告業已投入成本800多萬元將系爭建物地下室及1至6樓整
04 理到可以使用狀態。合作契約書並未約定15年合作期間內關
05 於管理費用之分擔方式，自應依雙方使用及利潤分配比例定
06 之。鑑於被告鄭澄川使用及分配系爭建物之比例逾1/2以上
07 (地下室、1樓、2樓、3樓、5樓A室)，管理費用分擔比例
08 自應大於1/2，原告願僅依1/2比例請求被告鄭澄川返還自10
09 7年9月起至109年7月止之管理費用（包括電梯保養費、B1F
10 公設電、電梯電費、電梯耗材等）之50%即60,877元，計算
11 式詳見【附件】。爰依民法第179條、第182條規定請求被告
12 鄭澄川返還不得當利，如最終確定聲明(1)。

13 (三)、被告莊瑜喬乃被告鄭澄川之外孫女，依法本無占有使用系爭
14 建物之權利，竟自108年1月1日起無權占用原告依前揭合作
15 契約書分得管理使用之4樓C室套房（下稱4C套房），迄至10
16 9年7月31日止已達19個月之久。原告認此為被告鄭澄川之授
17 權同意，乃一再口頭向被告2人催繳積欠租金，被告莊瑜喬
18 以「請向被告鄭澄川請求」一言推諉，被告鄭澄川亦虛詞以
19 應，惟從未否認其有授意被告莊瑜喬占用4C套房。被告2人
20 構成共同故意侵權行為，侵害原告對4C套房之使用收益權
21 利，被告莊瑜喬另構成不當得利。原告迫於無奈，遂於109
22 年6月10日正式發函請求被告2人於文到後15日內給付使用4C
23 套房之租金209,000元（比照相同規格之另一5C套房租賃契
24 約書，每月租金10,000元另加計管理費1,000元，卷第253-2
25 56頁）、積欠之水電費690元，合計209,690元。上述催告函
26 已於109年6月11日送達被告2人，有掛號回執可證（卷第259
27 -261頁），加計15日後，被告應自109年6月26日起負遲延責
28 任。另者，被告莊瑜喬於本件訴訟中之109年12月19日將4C
29 套房騰空鑰匙寄還，原告已於109年12月21日收到，故被告2
30 人仍應給付自109年6月26日起至109年12月21日止按月11,00
31 0元計算之不當得利或損害賠償64,166元（註：原告重複請

求109年6月26日-109年7月31日期間之租金），及自110年2月3日（即當庭追加聲明之翌日）起之法定遲延利息。爰依民法第179條、第182條不當得利返還請求權，或依民法第184條第1項前段、第185條共同侵權行為損害賠償請求權（客觀選擇合併），請法院擇一為有利於原告之判決，如最終聲明(2)、(3)。

(四)、並最終聲明：

(1)被告鄭澄川應給付原告60,877元及自原告109年9月11日民事陳報狀繕本送達被告鄭澄川之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(2)被告鄭澄川、莊瑜喬應連帶給付原告209,690元，及自109年6月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(3)被告鄭澄川、莊瑜喬應連帶給付原告64,166元，及自110年2月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(4)訴訟費用由原告負擔。

二、被告則答辯以：

(一)、不爭執原告起訴主張第(一)點所示合作協議書之內容，關於系爭建物之合作契約效力仍存在（卷第265-266頁）。惟否認有分擔系爭建物管理費用之義務，自無不當得利可言。亦否認共同侵害原告對4C套房之權利或無法律上原因獲有不當得利。原告就其主張被告獲有不當得利或者對其侵權行為，均未為任何舉證。

(二)、就分擔管理費用1/2乙事，依合作契約書，系爭建物整理好後，原告於15年合作期間內完全免付租金予被告，又可以向第三人收取第4、5、6樓合計將近200坪之租金利益。實際上，1樓是統一便利超商自己裝修，2、3樓是被告鄭澄川自己裝修，原告只負責裝修4、5、6樓。原告請求被告鄭澄川返還管理費用1/2，超出合作契約書範圍，且雙方合作2、3年以來未見原告主張過，不應課以被告鄭澄川此一義務。

(三)、就使用4C套房乙事，依被告莊瑜喬之母鄭佳芬與原告公司人員之對話訊息內容「（鄭：）小鍾早安，東門街五樓可以

01 幫我留4A房間嗎?我女兒想租不知租金怎麼算」「(鍾：)
02 沒問題的，租金就隨便算就OK啦，哈哈」「(鄭：)麻煩你
03 了」「(鍾：)OKOK，到時裝潢好了再去確定一下」(卷第
04 275頁)(註：最後由4A換成4C)，被告莊瑜喬欲承租，但
05 原告公司人員回稱沒有問題、租金隨便算，可見被告莊瑜喬
06 係經原告同意始使用該4C套房，且原告為與被告打好關係，
07 租金部分可有可無，縱使被告莊瑜喬受有利益，亦不應與一
08 般租金等同視之。被告莊瑜喬搬入使用4C套房，原告一直未
09 提出給付租金之要求，原告負責現場管理之呂姓職員於108
10 年12月24日傳送每月收費金額給被告莊瑜喬，至108年11月
11 共9,915元，被告莊瑜喬已付清(卷第349-350頁)；另108
12 年12月1,350元亦已付清，故縱認被告莊瑜喬應付租金，亦
13 應以上開金額為準。再者，被告莊瑜喬已於109年12月19日
14 將4C套房騰空遷出，並以宅急便將鑰匙寄還原告，此有照片
15 可證，原告不得再向被告莊瑜喬請求租金。

16 (四)、答辯聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如
17 受不利益判決，應供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)、原告起訴主張第(一)點所示合作契約書之內容，為被告不爭
20 執，且有合作契約書在卷可參(卷第19頁)，堪信真正。

21 (二)、就分擔管理費用1/2乙事：

22 1.本院觀諸合作契約書全文，原告與被告鄭澄川間確實未約定
23 就系爭建物管理費用應由何人負擔，佐以合作契約書第一點
24 A：「由乙方(指原告)出資翻修及隔間套房出租」之文
25 義，原告出資義務在於翻修及隔間套房，無法擴張解釋為亦
26 出資負擔15年合作期間內對系爭建物管理費用。

27 2.被告鄭澄川並不爭執其使用及分配之地下室、1樓、2樓、3
28 樓、5樓A室，已占系爭建物之比例逾1/2以上。原告請求被
29 告鄭澄川分擔之管理費用僅有電梯保養費、B1F公設電、電
30 梯電費、電梯耗材等，均屬被告鄭澄川使用及出租地下室、
31 1樓、2樓、3樓、5樓A室所必要，若電梯、公設無法正常安

全運作，被告鄭澄川分配部分亦無法達到通常合理使用目的，堪信被告鄭澄川確實受有利益，但無法舉證其受利益乃具有法律上原因。【附件】所示管理費用金額，業據原告提出其支付予大佑新機電實業有限公司支票、台灣電力公司繳費通知單、大佑新公司報價單等為據（卷第89-97頁），被告鄭澄川亦未否認上列證據真正或爭執金額，故認原告主張為可採，被告鄭澄川應返還所受不當得利60,877元予原告，並自原告109年9月11日民事陳報狀繕本送達被告鄭澄川之翌日即109年9月15日起至清償日止按年息5%計算之法定遲延利息。

(三)、就使用4C套房乙事：

1. 「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。」民法第421條定有明文。租金之金額，除有特別規定，或當事人間有特約，或該處有特別習慣不得增減者外，應以當事人雙方意思之合致定之。「租賃物」及「租金」為租賃契約之要素，查本件原告與被告莊瑜喬間就租賃契約之重要內容，即關於租金數額若干及如何支付尚未合意，為兩造不否認，被告莊瑜喬並稱：沒有租約亦未付租金等語（卷第266頁），是本件即難認原告與被告莊瑜喬間有何租賃關係存在。
2. 被告莊瑜喬之母鄭佳芬雖透過文字訊息向原告表達欲承租之意而詢問租金金額，原告公司人員亦回以沒有問題、隨便算等語，是雙方互有訂立租賃契約之意願，但因租金金額未進一步確認以達合致，致租賃契約未能成立。此外，雙方亦顯無由原告無償提供4C套房供被告莊瑜喬使用之意思表示合致，故亦不成立使用借貸。被告莊瑜喬主張其係經原告同意使用4C套房等語固屬不虛，然亦自承沒有租約亦沒有租金（卷第267頁）。是以，被告莊瑜喬雖非侵權行為，仍係無法律上原因而受有利益。
3. 按民法第179條規定之不當得利，凡無法律上之原因，而一

01 方受利益，致他方受損害，即可成立，至損益之內容是否相
02 同，及受益人對於受損人有無侵權行為，可以不問（最高法
03 院65年台再字第138號判例意旨參照）。又者，依不當得利
04 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致
05 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
06 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院
07 61年台上字第1695號判例意旨參照）。是以，本院所應進一
08 步審究者，乃被告莊瑜喬所受之利益，應為若干元？查：

09 (1)4C套房之出租行情價格為月租金10,000元，業據原告提出相
10 同格局之5C套房租賃契約書以供本院審酌（卷第253-256
11 頁），契約書第3條確實約定每月租金10,000元，惟同份契
12 約書第5條亦約定「管理費：金額為（空白），由甲方（即
13 出租人）負擔」，可見5C套房每月租金10,000元並無另加收
14 管理費1,000元。準此，4C套房之出租行情價格為每月10,00
15 0元，應堪先予認定。

16 (2)參照108年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，不動產
17 租賃業淨利率33%，可以推算原告成本及費用為6,700元、淨
18 利為3,300元。

19 (3)系爭建物為被告鄭澄川所有，且分得系爭建物地下室、1
20 樓、2樓、3樓可以出租予第三人，被告莊瑜喬若使用其外祖
21 父即被告鄭澄川分得部分，衡情被告鄭澄川不會對被告莊瑜
22 喬賺取淨利，堪認被告莊瑜喬使用4C套房所受利益至多僅每
23 月6,700元。

24 (4)準此，被告莊瑜喬自108年1月1日起至109年12月19日止，占
25 有使用4C套房，獲有使用利益158,206元（6,700*23個月又1
26 9日）及109年1-7月份水電費利益690元，均應返還予原告。
27 原告請求自108年1月1日起至109年7月31日止共19個月使用
28 利益及上開水電費合計127,990元及法定遲延利息（前
29 段）；及請求自109年8月1日起至109年12月19日止共4個月
30 又19日之使用利益30,906元及法定遲延利息（後段），均為
31 有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

01 (5)依民法第120條第2項、第121條第1項規定，以日、星期、月
02 或年定期間者，其始日不算入。以日、星期、月或年定期間
03 者，以期間末日之終止，為期間之終止。查原告催告被告莊
04 瑜喬給付19個月租金及水電費（前段）之催告函於109年6月
05 11日送達，應自109年6月12日起算催告期間15日，至109年6
06 月26日催告期滿，被告莊瑜喬應自109年6月27日起負遲延責
07 任，附此敘明。

08 4.就被告莊瑜喬占有使用4C套房乙事，原告固主張被告2人為
09 故意共同侵害其權益云云，然原告權益固有受損，惟未見原
10 告舉證被告鄭澄川有何具體侵害行為及其行為與損害結果間
11 有相當因果關係，徒以被告鄭澄川不為被告莊瑜喬繳納租金
12 或返還不當得利，即率指為共同侵權行為，殊嫌無據，應予
13 駁回。

14 四、綜上所述，原告依民法第179條不當得利規定，請求被告鄭
15 澄川給付60,877元及自109年9月15日起至清償日止，按年息
16 5%計算之利息；及依民法第179條不當得利規定，請求被告
17 莊瑜喬給付158,896元，及其中127,990元自109年6月27日
18 起，其餘30,906元自110年2月3日起，均至清償日止，按年
19 息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
20 則無理由，應予駁回。

21 五、末按所命給付之金額或價額未逾新臺幣50萬元之判決，法院
22 應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定
23 有明文，本件原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾新臺幣
24 50萬元，揆諸前開之規定，本院應依職權宣告假執行。被告
25 陳明願供擔保免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保後
26 准許之。

27 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
28 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
29 述。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第83條第1項前段，即原
31 告撤回其訴者，訴訟費用由原告負擔。及同法第81條第2

款，即敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部。並參酌原告之聲明，命原告負擔全部訴訟費用。

中 華 民 國 110 年 2 月 26 日
民事第二庭 法 官 陳麗芬

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 110 年 2 月 26 日
書記官 曾煜智

【附件】管理費計算式1頁（即卷第87頁）