臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1873號

原　　告　吳家綺
訴訟代理人　林輝豪律師
複　代理人　姜怡如律師
被　　告　王志宏
訴訟代理人　吳磺慶律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸拾貳萬零貳佰伍拾捌元，及自民國一一一年六月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾壹萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾貳萬零貳佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張略以：原告為坐落○○縣○○市○○段000地號土地，及其上同段889建號即門牌號碼○○縣○○市○○街000巷0弄0號4樓房屋（下合稱系爭房地，如單指房屋則稱系爭房屋）之所有權人。原告之女即訴外人吳雅芳遭訴外人陳宏騏、蘇玉祥訛稱可將系爭房地以假買賣方式辦理貸款，作為其投資開店轉業之資金云云，致吳雅芳陷於錯誤，為配合取得辦理貸款文件，未經原告同意，擅自拿取系爭房地所有權狀，再於民國106年4月24日以辦理托育補助為由取得原告印鑑章，並偕同原告前往戶政事務所辦妥印鑑證明。嗣於106年4月26日，吳雅芳配合蘇玉祥、陳宏騏及姓名年籍不詳假冒原告之成年女子（下稱假冒原告之人），共同前往訴外人黃育欣開設之合美地政士事務所內，由假冒原告之人冒用原告名義簽署系爭房地之買賣契約，致系爭房地於106年5月

15日移轉登記予被告。嗣原告對被告提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經臺灣新竹地方法院107年度訴字第391號判決駁回原告之訴，原告不服提起上訴，經臺灣高等法院108年度上易字第540號判決被告應將系爭房地於106年5月15日所為所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為原告所有，該案經最高法院於111年1月26日以111年度台上字第415號裁定駁回上訴確定（下稱另案訴訟）。系爭房屋前由原告出租予訴外人曾華章，每月租金為新臺幣（下同）12,000元，惟被告自106年5月15日起無權占有系爭房地，並將系爭房屋出租予曾華章收取租金（租賃期間至107年7月31日止，每月租金為11,000元），致原告受有無法占有使用系爭房地、無法收取租金之損害，爰依民法第179條規定，請求被告給付5年相當於租金之不當得利720,000元（計算式：每月租金12,000元×60個月＝720,000元），並聲明：(一)被告應給付原告720,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告因與原告間就系爭房地有買賣契約存在而取得系爭房地所有權，於111年1月26日另案訴訟判決確定前，非無法律上原因占有系爭房地。又原告自111年1月27日起自行占有使用系爭房地，甚在系爭房屋內製造噪音、與鄰居起衝突，致鄰居紛紛揚言要報警，可證被告未實質占有系爭房地。

(二)原告於履約時雖稱其以為吳雅芳要借款，而非移轉不動產云云，惟原告聲稱無給付義務，卻又提供身分證、印鑑章、印鑑證明等供被告辦理抵押、移轉不動產，則原告因不法之原因而為給付，不得請求返還。

(三)系爭房地移轉登記是否有效，端視原告與吳雅芳之說詞，被告根本不知道系爭房地之移轉日後會變成無法律上原因，可認被告「不知無法律上之原因」，且被告支付買賣價金300萬元及仲介費用20萬元，並支出稅費61,500元、押租金22,000元、管理費60,000元、地價稅3,970元、房屋稅9,935元、

裝潢費789,700元等合計947,105元，縱被告占有系爭房地受有利益，所受之利益亦已不存在，被告免負返還或償還價額之責任。

(四)縱認原告未與吳雅芳共同詐騙被告，惟被告所以喪失400餘萬元，係因原告提供大量可信度極高之物件，致被告購買到系爭房地，今原告聯合吳雅芳取回系爭房地，不顧被告鉅額損害係由原告行為所引起，更進一步向被告索討金錢，顯然犧牲被告利益以圖利原告，違反民法148條第2項規定。並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.請准以現金或銀行無記名存擔供擔保，免予假執行。

三、本院之判斷

（一）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。茲所謂受利益者，係指因某項事由而受之個別具體利益而言，使用收益固屬之，即占有本身亦具有財產價值，不失為不當得利之客體。又不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還之範圍，應以受領人所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常觀念，無權占用他人房屋所得利益，自得認係相當於租金之數額。經查：

1.原告為系爭房地之所有權人。原告之女即訴外人吳雅芳遭訴外人陳宏騏、蘇玉祥訛稱可將系爭房地以假買賣方式辦理貸款，作為其投資開店轉業之資金云云，致吳雅芳陷於錯誤，為配合取得辦理貸款文件，未經原告同意，擅自拿取系爭房地所有權狀，再於106年4月24日以辦理托育補助為由取得原告印鑑章，並偕同原告前往戶政事務所辦妥印鑑證明。嗣於106年4月26日，吳雅芳配合蘇玉祥、陳宏騏及姓名年籍不詳假冒原告之成年女子（下稱假冒原告之人），共同前往訴外人黃育欣開設之合美地政士事務所內，由假冒原告之人冒用原告名義簽署系爭房地之買賣契

約，致系爭房地於106年5月15日移轉登記予被告。嗣原告對被告提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經臺灣新竹地方法院107年度訴字第391號判決駁回原告之訴，原告不服提起上訴，經臺灣高等法院108年度上易字第540號判決以吳雅芳無權代理為原告不承認為由，該移轉登記自不生效力，而依民法第767條中段規定，認定被告應將系爭房地於106年5月15日所為所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為原告所有，該案並經最高法院於111年1月26日以111年度台上字第415號裁定駁回上訴確定等情，業據原告提出臺灣新竹地方法院107年度訴字第391號民事判決、臺灣高等法院108年度上易字第540號民事判決、最高法院111年度台上字第415號民事裁定在卷可按（見本院卷第20至52頁），並經本院調取另案訴訟全卷可按。另訴外人吳雅芳、陳宏騏並分別經臺灣新竹地方法院108年度訴字第11號刑事判決、臺灣高等法院109年度上訴字第4547號刑事判決，分別以共同犯行使偽造私文書罪、犯詐欺取財罪，判處有期徒刑（或緩刑）在案，並有原告提出上揭2刑事判決在卷可按（見本院卷第206至249頁），堪信為真實。雖被告仍然質疑原告對於吳雅芳等人所為之上揭買賣系爭房地行為是否知悉或授權參與，但上揭另案訴訟已為判決確定。而被告另案對於原告、吳雅芳、陳宏騏等人所提出之詐欺告訴，亦經臺灣新竹地方檢察署檢察官於112年3月17日以112年度偵字第5121號為不起訴處分，是尚難就此為被告有利之認定。

2. 原告主張系爭房地前於106年5月15日移轉登記予被告時，系爭房屋已出租予訴外人曾華章，並由被告收取租金等情，為被告所不爭執，並有被告提出之房屋租賃契約2件（均影本，見本院卷第160至168頁），堪信為真實。而上揭由被告署名之租約記載之租金為11,000元，租賃期間為105年8月1日起至107年7月31止（見本院卷第165頁）。又原告主張被告自106年5月15日取得系爭房地之登記名義

起，直至111年1月27日原告因取得另案訴訟之勝訴判決確定而自行占用系爭房地為止期間，即106年5月15日起至111年1月26日期間，系爭房地為被告所占用等情，為被告所不爭執（見本院卷第312頁），此亦與被告所提出關於系爭房地社區住戶對話時間為000年0月間對話，此際原告應已回復對於系爭房地之占有，附此指明。則原告主張：被告自106年5月15日起至111年1月26日期間占有系爭房地，取得使用系爭房地之利益等情，即為可採。而系爭房地本為原告所有，而被告取得占有之法律上原因已經另案訴訟判決定為無效，是被告自106年5月15日起至111年1月26日期間占有系爭房地自無法律上原因，被告空言質疑原告之主張，而抗辯其占有系爭不動產有法律上原因，與上揭另案訴訟確定判決認定結果不符，尚難認為可採。另依上揭法律意旨，無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常觀念，無權占用他人房屋所得利益，自得認係相當於租金之數額，而依被告所提出之系爭房屋租約，每月之租金為11,000元，與原告主張之每月12,000元部分，並不相符，是應以每月11,000元計算，被告占用系爭房地期間所獲得之利益，合計為620,258元（計算式：11,000×56（月）＋11,000×12／31（111年1月15起至同年月26日為止，共12日）＝616,000＋4,258＝620,258（元以下四捨五入））。

3. 被告抗辯：原告於履約時雖稱其以為吳雅芳要借款，而非移轉不動產云云，惟原告聲稱無給付義務，卻又提供身分證、印鑑章、印鑑證明等供被告辦理抵押、移轉不動產，則原告因不法之原因而為給付，不得請求返還云云。然以兩造間另案訴訟確定判決之認定，訴外人吳雅芳為無權代理，原告並未授權，而該案中被告亦為原告是構成表見代理之抗辯，並經認定原告不構成表見代理，是依另案訴訟之認定，及被告所提之證據，無法認定原告係為不法原因給付或是於給付時明知無給付義務等情形，是被告上揭所

辯，亦難為被告有利之認定。

4.被告抗辯：系爭房地移轉登記是否有效，端視原告與吳雅芳之說詞，被告根本不知道系爭房地之移轉日後會變成無法律上原因，可認被告「不知無法律上之原因」，且被告支付買賣價金300萬元及仲介費用20萬元，並支出稅費61,500元、押租金22,000元、管理費60,000元、地價稅3,970元、房屋稅9,935元、裝潢費789,700元等合計947,105元，縱被告占有系爭房地受有利益，所受之利益亦已不存在，被告免負返還或償還價額之責任云云。惟查：

⑴按不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任。民法第182條第1項定有明文。

⑵被告所給付之購買系爭房地價金及仲介費用，依另案訴訟及本院被告所提證據，並無法認定係原告所為並收取，無法認定與原告有關，且與被告占有系爭房地所得利益不同，當無法以此認定占有利益不存在。

⑶被告抗辯：支出稅費61,500元、押租金22,000元、管理費60,000元、地價稅3,970元、房屋稅9,935元、裝潢費789,700元等合計947,105元，固不論原告否認裝潢費用之存在，上揭費用與被告占有利益，為不同之法律關係，即使認定有該等費用支出，被告於自106年5月15日起至111年1月26日期間占有系爭房地之利益取得後，不論是實際向承租人取得之租金或是相當於租金占有利益，被告均已取得，不會因為被告支出上揭費用而不存在。

⑷綜上，被告抗辯依據民法第182條第1項規定，免負返還義務或償還價額之責任云云，並非可採。

（二）被告抗辯:其損失400餘萬元，係因原告提供大量可信度極高之物件，致被告購買系爭房地，而原告聯合吳雅芳取回系爭房地，不顧被告鉅額損害係由原告行為所引起，更進一步向被告索討金錢，顯然犧牲被告利益以圖利原告，違反民法148條第2項規定云云。惟按行使權利，履行義務，

應依誠實及信用方法。民法第148條第2項定有明文。則被告抗辯原告為本件不當得利返還請求權之行使，違反誠實信用方法之前提為原告明知訴外人吳雅芳等人之詐欺或偽造文書行為，但依據另案訴訟確定判決之認定及卷證、上揭刑事判決或不起訴處分書，均未認定原告對於訴外人吳雅芳等人之詐欺或偽造文書行為事先知情或有授權或構成授權人之責任，而本件被告所提證據，本院亦無法為被告抗辯有利之認定，則被告抗辯其所受損失並無法認定與原告行為相關，則亦無法認定原告對於被告為本件請求之權利行使有何違反誠實信用方法之情形，是被告上揭所辯，亦難採信。

四、從而，原告主張依據民法第179條不當得利法律關係，請求被告給付620,258元，及自起訴狀繕本送達翌日（送達證書見本院卷第58頁）即111年6月11起至清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

五、原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。又被告陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至於被告聲明以銀行無記名存單供擔保部分，由於並未載明銀行名稱，本院無從認定其具體價值，故此部分未能准許，附此指明。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　周彥儒