臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第379號

原　　告　洪敦清
訴訟代理人　許恒輔律師
被　　告　台灣之星電信股份有限公司
法定代理人　林清棠
訴訟代理人　黃存志

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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項但書第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第12頁），嗣於民國112年2月21日當庭變更上開請求金額為492,000元（見本院卷第164頁）。經核，原告上開聲明之變更，係減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張略以：原告為門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，該屋原出租予訴外人蔡起宏，因蔡起宏積欠租金，原告提起終止租約及返還房屋之訴，經本院108年度士簡字第911號、108年度簡上字222號判決原告勝訴確定，嗣原告聲請強制執行並受系爭房屋點交後，發現房屋頂樓設有被告之基地台，然原告從未同意被告架設基地台，亦未與訴外人商金鑾就系爭房屋簽訂「房屋租賃契約書」（下稱被證5租約），被告於107年7月11日起

與訴外人商金鑾簽約，至110年12月31日止，無權占用系爭房屋頂樓架設基地台，受有相當於租金（按台灣之星行動通訊業務設備設置契約（下稱被證6契約）記載標的物租金每月12,000元計算，共計占用41個月，合計492,000元（計算式：12,000×41＝492,000））之不當得利，並致原告受有損害，爰依民法第179條規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告492,000元，及自111年3月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：被告於107年7月11日與商金鑾簽訂被證6契約，租賃期間為107年8月1日至110年1月31日，並有自動續約條款，租賃期間延長至115年1月31日，因系爭房屋為獨棟建物，被告承租範圍自應包含頂樓。而被告是經由訴外人蔡起宏取得原告與訴外人商金鑾於105年1月30日就系爭房屋簽訂被證5租約，該租約記載，租賃期間自105年1月1日起算5年，並將租約第8條「乙方（即商金鑾）未經甲方（即原告）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓，或以其他變相方法使他人使用房屋」約定刪除，可見原告未禁止商金鑾轉租。是被告基於占有連鎖之法理，自107年8月1日起至110年12月31日間有合法占有使用系爭房屋之權利。又被告善意信賴商金鑾提供之被證5租約，而與商金鑾簽訂被證6契約，依民法第952條規定，被告占有使用系爭房屋，不構成不當得利，況被告按月支付租金予商金鑾，就占用系爭房屋已支付相當之對價，未受有額外不應取得之利益，並答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）原告為系爭房屋之所有權人，系爭房屋原出租予訴外人蔡起宏，因蔡起宏積欠租金，原告提起終止租約及返還房屋之訴，經本院108年度士簡字第911號、108年度簡上字222號判決原告勝訴於110年5月19日確定。而被告係經由訴外人蔡起宏承租系爭房屋，並取得被證5租約及於107年7月1

1日由訴外人商金鑾名義簽署之被證6契約，被告並至110年12月31日止，占用系爭房屋頂樓架設基地台等情，為兩造所不爭執（見本院卷第164頁），並有原告提出之本院108年度士簡字第911號民事簡易判決、108年度簡上字第222號民事判決、民事判決確定證明書在卷足憑；及被告提出台灣之星行動通訊業務設備設置契約、期前終止租約協議書、台灣之星站台恢復原狀與現場清潔完成證明單等在卷可按，堪信為真實。而原告主張並未曾將系爭房屋頂樓出租予被告，被告為無權占有，而請求被告給付相當於租金之不當得利，為被告所否認並以上揭情詞置辯，是本件之爭點在於被告抗辯其占有對於原告並不構成不當得利，是否有理由？茲論述判斷如下。

（二）按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言。次按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。又善意占有人依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用及收益。分別為民法第943條、第952條所明定。是占有人因此項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務，此為不當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地。

（三）經查，被證5租約、被證6契約、被證7期前終止租約協議書及被證8台灣之星站台恢復原狀與現場清潔完成證明單均非訴外人商金鑾所簽署，而商金鑾知悉其子即訴外人蔡起宏有承租系爭房屋等情，業經證人商金鑾於本院審理時證述明確（見本院卷第131至132頁）。而被告公司之員工即證人林柏宏到庭證稱略以：伊於106年開始在被告公司

工作，負責淡水區維運工程。被證6號契約上所載基地台的位置是伊管轄範圍，但被證6契約並非伊簽立。而承租房屋設置基地台，若出租人非所有權人，被告公司承辦人員會請求出租人提供承租房屋的契約書。伊有負責上述基地台的拆站工作事宜。因為之前有收到NCC的關心，申請不到正式的IP，所以決定拆站，就與出租人簽署期前終止協議書，這是伊去簽署的，伊們就把站台拆下來，簽完這份合約就結束了。而被證7、8這兩份文件是伊經手，伊將這兩份文件交給蔡起宏，他完成後再交給伊。從頭到尾基地台的設置拆遷均由蔡起宏出面洽談。商金鑾都沒有出面聯繫。蔡起宏是伊聯絡窗口。文件不會記載蔡起宏是窗口，但我們站台上有聯絡人的名字，上面是寫蔡起宏的名字，才聯絡他等情明確（見本院卷第133至137頁）。綜上，足見被告公司就被證6契約名義上雖係與商金鑾簽署，而簽署之依據，應為訴外人即商金鑾之子即訴外人蔡啟宏提出被證5號之租約，即使訴外人商金鑾並未實際簽署被證5號契約、被證6號契約，而為他人所簽署，然而被告公司顯係因而善意信賴商金鑾為系爭房屋之承租人，故而訂立被證6號契約。另外，依據被證5號租約記載，訴外人商金鑾承租之範圍為系爭房屋後棟，文義上為整棟，而被證6號，被告所為租用者為系爭房屋之樓頂，而整棟租賃範圍顯然可以包括樓頂在內，益徵被告抗辯：被告善意信賴被證5租約，因而與商金鑾簽訂被證6契約等情，即為可信。並參以原告所提出之本院108年度士簡字第911號、108年度簡上字222號判決之記載認定原告係將系爭房屋1至4樓出租予訴外人蔡起宏等情，足見被告係自第三人蔡起宏在系爭房屋經上揭訴訟判決確定執行前，仍然占有系爭房屋，故被告抗辯其系善意受讓系爭房屋樓頂占有應為可採。則本件依據上揭法律意旨，即使原告未曾與訴外人商金鑾簽訂被證5租約，無論被證6契約是否確實為訴外人商金鑾與被告公司所簽立，抑或係由第三人冒名所簽立，

被告公司既為善意占有人，依推定其為適法所有之權利，得為占有物即系爭房屋樓頂之使用及收益。是被告公司即占有人因此項使用所獲得之利益，對於原告即所有人不負返還之義務，此為不當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地。

（四）綜上，被告抗辯其為善意占有人而對於原告不構成不當得利，即為可採。則原告依據民法第179條不當得利返還請求權，請求被告給付共計41個月租金，合計492,000元及遲延利息，即為無理由。

四、從而，原告主張依據民法第179條不當得利返還請求權，請求被告給付492,000元及自111年3月29日起至清償日止按年息5%計算之遲延利息為無理由，應予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法核與本件判決結果不生影響，爰不予一一論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　17　　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　　3　　月　　17　　日

書記官　周彥儒