臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第218號

原　　告　元馥建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林冠之

訴訟代理人　江燕偉律師

被　　告　王仁心

訴訟代理人　陳香如律師

　　鍾亦奇律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒佰陸拾伍萬元及自民國一一二年二月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、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。本件原告原以侵權行為之法律關係起訴請求被告給付新臺幣（下同）765萬元（見本院卷第12頁），嗣於民國112年8月23日具狀追加依民法第179條規定請求被告給付765萬元（見本院卷第264頁）。查依原告主張追加之請求權基礎，係以被告無權占有原告房屋之基礎事實，與原有之請求權基礎，具有社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴均得加以利用，且無害於被告程序權之保障，依上揭規定及說明，自應准許之。

二、原告起訴主張：被告、訴外人葉如玉、葉昭玉於105年12月29日，就門牌號碼臺北市○○區○○路00號及10之1號、10號2樓及10之1號2樓、10號4樓及10之1號4樓與臺北市○○區○○段○○段00000○號共用部分及其坐落之土地，與原告簽

訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），並約定有一年買回條款，另訴外人王文鈴亦與原告簽訂買賣契約，出售同棟10號3樓、10之1號3樓房屋及座落土地（上開1至4樓房屋、土地，下合稱系爭房屋、房地），原告並與被告於106年3月28日就系爭房屋簽立租賃契約（下稱系爭租約），並作成公證書，約定租期自106年3月3日起至107年3月2日止，每月租金15萬元。詎被告於上開租賃期限屆滿，無力買回系爭房地，亦拒絕返還系爭房屋，經原告聲請強制執行，被告雖提起債務人異議之訴，歷經三審，於111年11月3日經最高法院裁定駁回而敗訴確定。據此，被告並無合法權利卻提起債務人異議之訴，致原告延宕收回系爭房屋，而無法使用系爭房屋，受有相當於租金之損害。為此，爰依民法第184條第1項後段、第179條之規定請求擇一判決被告給付107年7月11日起至111年10月10日止，以每月15萬元計算，合計765萬元之相當於租金之損害或利益等語。並聲明：被告應給付原告765萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告則以：被告提起債務人異議之訴係基於原告是否依照系爭買賣契約如約給付款項而起訴，是為保護權利所為之正當行為，非屬明知權利不存在而蓄意起訴、惡意阻礙強制執行程序，故被告提起第三人異議之訴及供擔保停止執行，應非故意背於善良風俗加損害於原告，自無民法第184條第1項後段之適用。再者，縱認被告於系爭租約屆滿後，仍未依約返還系爭房地，致原告因而受有相當於租金之損害，而應負賠償或返還不當得利之責。惟被告與原告所簽立之系爭租約，係原告稱要給公司股東交代，並無向被告收取租金之意思，係為通謀虛偽意思表示，應為無效。是關於相當於租金之不當得利計算，不得以系爭租約定之每月15萬元計算，應依土地法第97條第1項規定，以被告實際使用之臺北市○○區○○路00號及10號之1之1樓為基準計算等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠、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，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。再所謂相當於租金之利益，係指因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原以原物出租時之租金額。查被告及訴外人葉如玉、王文鈴、葉昭玉等將系爭房地出售於原告，並於106年2月24日以買賣為原因登記為原告所有，此有兩造所簽訂系爭買賣契約、土地登記第二類謄本附卷可憑（本院卷第14至47頁）。又系爭租約租賃期為106年3月3日至107年3月2日止，亦有經公證之系爭租約可證(本院卷第51至53頁)。再系爭房屋於租賃期間，係由被告及其占有輔助人即訴外人葉如玉、王文鈴、葉昭玉所占有使用，於租賃期間屆滿後之107年7月11日起至111年10月10日止，仍由前開人等所占有一事，為被告所自認(本院卷第421頁)。承上，被告及訴外人葉如玉、王文鈴、葉昭玉出售並移轉系爭房地後，即非系爭房地之所有權人。被告得占使用系爭房屋之法律上合法權源，顯係基於系爭租約，於系爭租約租賃期間屆滿後，被告仍繼續占有使用系爭房屋，對原告自屬無權占有。是以，被告及其占有輔助人無合法占有之權源，而繼續占有使用系爭房屋，即受有占有使用系爭房屋之利益，致原告受有損害。原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利。另參照系爭租約約定之系爭房屋，每月租金為15萬元。故原告所得請求返還自107年7月11日至111年10月10日止之不當得利金額為765萬元(計算式：150,000x51=7,65

0,000）。

㈡、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條亦分別定有明文。查本件起訴狀繕本係於112年2月16日送達被告，有本院送達證書可考（見本院卷第96頁），是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即112年2月17日起至清償日，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

㈢、被告雖主張被告與原告所簽立之系爭租約，係原告稱要與公司股東交代，並無向被告收取租金之意思，係為通謀虛偽意思表示，應為無效。是關於相當於租金之不當得利計算，不得以系爭租約約定之每月15萬元計算云云。惟按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院99年度台上字第781號裁判要旨可資參照）。查被告於另案訴訟，對原告起訴主張系爭租約為通謀虛偽意思表示而不生效力。經臺灣高等法院以109年度重上字第709號債務人異議之訴事件審理後，列為重要爭點，並認定被告對於系爭租約之簽訂，及租金給付之方式為兩造所不爭執，且被告自承因系爭房屋為整棟4層樓建物，室內電梯、樓梯難以分開，進入3樓需經過1樓室內，原告才一併將3樓出租給被告等語，足認系爭租約並非原告為規避公司法第15條規定而通謀虛偽簽訂及做成公證書，並判決被告請求撤銷另案強制程序，不應准許。嗣被告就判決

結果不服，提起上訴後，經最高法院111年度台上字第1910號裁定駁回其上訴確定在案等情，有原告提出之前案訴訟歷審判決書可稽（見本院卷第74至91頁）。承上可知，本件與上開判決之當事人及爭點相同，其判斷結果，亦無違背法令，兩造自應受其拘束。被告雖於本院審理期間另舉證人即被告之女葉昭玉，以證明系爭租約確為兩造通謀虛偽意思表示而作成，另案判決就此判斷顯有違誤。惟證人葉昭玉於本院審理時證述：系爭租約是約在原告公司會議室內簽的，在場有林樹中(按即原告法定代理人之父)及被告，當時林樹中說因為房子在原告名下，但我們還住在裡面，要給股東一個交代，所以補個租賃契約，約定每月15萬元。雖有發票寄到家裡，但我們沒有付錢，合約是假的，當初是要擋法院拍賣的問題，而系爭租約之公證書也是當時在原告公司會議室作成的等語（見本院卷第423頁、第427頁）。惟其所證，與證人林樹中證稱：在系爭房地過戶前有討論過租金，當時我認為4層樓的房子，租金應該要3、40萬元，被告說沒這麼多錢，拜託說可不可以付個15萬元左右，租金繳納的方式是一次180萬元，從買賣價金中扣抵，且作公證書時，我不在場，公證書是在公證人的事務所作成的，不是在公司公證等語（見本院卷第424至427頁）不符。亦與公證書記載公證書係在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所作成（本院卷第50頁），及系爭房地之價金交付明細表記載以租金180萬元抵充價金（本院卷第25頁）等不符。職是，證人葉昭玉所述是否詳實，即有疑義，尚難憑採。是以，被告所提出新訴訟資料，尚不足以推翻另案原判斷之結果，兩造就系爭租約非係通謀意思表示而作成一事，自應受爭點效之拘束，不得復為相反之主張。是以，被告前開所辯，系爭租約係通謀虛偽意思表示而作成，不得參照係租約之租金認定不當得利之金額云云，應無可採。

㈣、被告辯稱：不當得利之計算，應以被告實際使用之臺北市○○區○○路00號及10號之1之1樓為基準計算云云。惟按受僱

人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明文。查被告為葉如玉、王文鈴及葉昭玉之母，系爭房屋出租於被告後，被告同意由葉如玉、王文鈴及葉昭玉使用系爭房地，而為被告之占有輔助人，且於107年7月11日至000年00月00日間均未變更其占有狀態，此為被告所自認（見本院卷第421至422頁）。是以，揆諸前開規定，應認系爭房屋，均為被告所占有。被告前開所辯，亦難憑採。

㈤、綜上所述，本件原告依據不當得利之法律關係請求被告給付765萬元，及自112年2月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由。爰依法判決如主文第一項所示。。

五、本件事證已臻明確，被告請求函詢公證人關於公證書作成之地點云云，核無必要。又兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

民事第二庭　法　官　劉逸成

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　康雅婷