

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1162號

原告 鍾埔仁
千麗工業股份有限公司

上一人
法定代理人 吳富吉

共同
訴訟代理人 黃文皇律師
被告 宜松傢俱有限公司

兼法定代理
人 李秋榮

共同
訴訟代理人 李昶欣律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國114年7月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告宜松傢俱有限公司應給付原告千麗工業股份有限公司新
臺幣貳拾萬柒仟伍佰壹拾元，及自民國113年2月20日起，至
清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告宜松傢俱有限公司負擔百分之十四，原告鍾
埔仁負擔百分之十八，餘由原告千麗工業股份有限公司負
擔。

四、本判決第一項原告千麗工業股份有限公司勝訴部分，得為假
執行；如被告宜松傢俱有限公司以新臺幣貳拾萬柒仟伍佰壹

拾元為原告千麗工業股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、門牌號碼臺中市○○區○○路00000號房屋及其坐落之土地（臺中市○○區○○段00000地號，下稱系爭甲房地）現所有權人為原告鍾埔仁，乃原告鍾埔仁於民國108年5月4日清償被告李秋榮積欠訴外人賴允茂借款新臺幣（下同）450萬元後，於110年10月19日就系爭甲房地設定最高限額抵押權550萬元，變更原告鍾埔仁為抵押權人，被告李秋榮又陸續向原告鍾埔仁借款144萬元，總計積欠原告鍾埔仁594萬元，並經其簽立本票如附表一所示，以供擔保債權。嗣系爭甲房地110年經其他債權人聲請強制執行（即鈞院110年度司執六字第40668號強制執行案件），由原告鍾埔仁拍定取得系爭甲房地。被告李秋榮則自111年9月起，與原告鍾埔仁口頭約定承租系爭甲房地，未約定租賃期限，租金則以原告鍾埔仁向銀行貸款1,100萬元，即每月分期之利息及相關稅金為繳納租金基準（房屋水電及相關費用另計）。被告李秋榮在112年5月前，均按上開約定給付每月租金，嗣被告李秋榮在112年6月本應給付租金5萬8,154元，被告李秋榮僅給付5萬7,547元，短少1,244元，被告李秋榮隨即在112年7月將上述短少之1,244元補足，然被告李秋榮在112年8月卻僅給付2萬元，短少3萬8,154元，經原告鍾埔仁計算，自111年10月26日起迄112年8月26日止，被告李秋榮僅支付租金及稅款共59萬9,629元，如附表二所示，而自112年9月1日至112年12月31日共4個月租金23萬2,616元（5萬8,154元×4月=23萬2,616元），其均未繳納，總計積欠原告鍾埔仁27萬770元租金（3萬8,154元+23萬2,616元=27萬770元）。

二、門牌號碼臺中市○○區○○路000000號建物（土地坐落為臺中市○○區○○段00000地號，下稱系爭乙建物）為原告千

麗工業股份有限公司（下稱原告千麗公司）所有，被告宜松傢俱有限公司（下稱被告宜松公司）於110年4月間向原告千麗公司承租系爭乙建物，雙方約定以每坪租金350元計算每月租金，系爭乙建物面積為119.32坪，每月租金為4萬1,762元，被告宜松公司自110年5月1日起至112年10月31日止，總計積欠原告千麗公司30個月租金共計125萬2,860元（4萬1,762元×30月=125萬2,860元）。又被告宜松公司雖然辯稱與原告千麗公司間就系爭乙建物為無償借用，且僅占用面積約5到6坪云云。然由現場照片可知，被告宜松公司所有物品堆滿系爭乙建物廠房，經原告千麗公司多次聯繫搬遷，被告宜松公司均藉故推託。若認原告千麗公司與被告宜松公司就系爭乙建物為使用借貸關係，原告千麗公司則以民事準備四狀繕本之送達日（即114年3月31日，見本院卷第226頁），為終止使用借貸之意思表示。

三、若認原告鍾埔仁與被告李秋榮，及原告千麗公司與被告宜松公司間均無租賃關係存在，則被告李秋榮占用系爭甲房地，被告宜松公司占用系爭乙建物，其享有之利益屬不當得利，應分別返還予原告鍾埔仁、千麗公司，茲計算如下：

(一)系爭甲房地價值為44萬3,320元，位於西屯區精華地段，認以城市地方房屋租金，即百分之十計算租金為適當，原告鍾埔仁得請求被告李秋榮給付每月相當於不當得利之租金為3,694元（44萬3,300元×10%/12=3,694，元以下四捨五入），被告李秋榮自112年9月1日開始未給付租金，迄113年8月31日達12個月，其應給付原告鍾埔仁相當於租金之不當得利為4萬4,328元（3,694元×12=4萬4,328元）。

(二)被告宜松公司使用系爭乙建物為營業用途，享受商業上之特殊利益，其相當於不當得利之租金應不受土地法第97條限制，原告千麗公司認應以前述125萬2,860元計算為當。

四、並聲明：

(一)被告李秋榮應給付原告鍾埔仁27萬770元，及自鈞院112年度司促字第35583號支付命令送達之翌日起，至清償日止，按

01 年息百分之五計算之利息。

02 (二)被告宜松公司應給付原告千麗公司125萬2,860元，及自鈞院
03 112年度司促字第35583號支付命令送達之翌日起，至清償日
04 止，按年息百分之五計算之利息。

05 貳、被告則以：

06 一、被告李秋榮自108年起因無力清償貸款，於108年5月4日，原
07 告鍾埔仁幫被告李秋榮代償積欠賴允茂之借款450萬元，兩
08 造並未約定利息，被告李秋榮則於當日簽立同額借據給原告
09 鍾埔仁，亦於110年10月19日就系爭甲房地設定最高限額抵
10 押權550萬元，被告李秋榮再陸續於110年10月22日至111年5
11 月23日間簽發附表一所示之本票，金額總計為594萬元，交
12 付原告鍾埔仁供擔保前開450萬元債權。嗣系爭甲房地再經
13 其他銀行債權人聲請強制執行，被告李秋榮希望保有系爭甲
14 房地，經由第三人吳富亭（即原告千麗公司法代吳富吉之胞
15 弟）建議，由原告鍾埔仁出面標得系爭甲房地，借名登記於
16 原告鍾埔仁名下，被告李秋榮需付借名登記費每月1萬5,000
17 元予原告鍾埔仁，幫被告李秋榮保住系爭甲房地。投標金額
18 先由原告鍾埔仁及吳富亭支出，待得標後，由原告鍾埔仁向
19 銀行借款，並由被告李秋榮清償每月貸款本息，不足之金額
20 部分，再由被告李秋榮返還吳富亭。經原告鍾埔仁以1,391
21 萬1,000元拍定取得系爭甲房地與其他房地（買賣價金中之
22 ①550萬元以原告鍾埔仁於該案主張之債權作價、②原告鍾
23 埔向銀行借貸之保證金420萬元、③其餘421萬元由吳富亭及
24 原告鍾埔仁共同支付），原告鍾埔仁以系爭甲房地向銀行之
25 貸款金額、112年房屋稅、地價稅、水費等，均由被告李秋
26 榮繳納，從111年11月25日起，至112年7月26日止，共繳交
27 款項如附表三所示52萬4,170元。

28 二、另參被告李秋榮與吳富亭112年8月8日之LINE對話略以：

29 「(被告李秋榮)：大哥，我想跟您借410~50萬渡過目前的難
30 關。」，同日吳富吉回覆：「鍾埔仁代書每月1萬5借名費，
31 都由我代繳，且代標安林路再投下去的錢300萬是該由你繳

01 息，看你還困難我也沒催你，再借你是沒辦法了。」等語，
02 嗣吳富亭112年9月11日電話簡訊記錄略以：「妳倒我附標款
03 後款允付150萬的承諾，倒一年多借名費。倒我銀行借成功
04 後餘款300萬該付息一年多支息，倒我暫借三哥（即吳富
05 吉）工業廠房借用一年多沒付錢的人情。倒我因有的家中紛
06 擾承擔的人情，等等妳永遠那句妳辛苦，可有想別人苦」等
07 語，亦可確認系爭甲房地當初確實係兩造約定借名登記於原
08 告鍾埔仁名下，被告李秋榮才是所有權人，居住於系爭甲房
09 地，非無法律上原因，並未導致原告鍾埔仁受有損害，其依
10 不當得利之請求租金，並無理由。惟若認被告李秋榮仍應給
11 付原告鍾埔仁相當於不當得利租金，則被告李秋榮先前曾陸
12 續支付給原告鍾埔仁如附表三所示52萬4,170元款項，爰予
13 以抵銷抗辯。

14 三、原告千麗公司並未證明與被告宜松公司間就系爭乙建物成立
15 租賃契約及約定每坪350元等租金，此觀前述被告李秋榮與
16 吳富亭112年8月8日電話簡訊記錄，以及原告千麗公司自行
17 提出廠房照片所示，被告宜松公司之物品僅堆置於系爭乙建
18 物一小部分空間等情，即可知被告宜松公司當初是無償借用
19 系爭乙建物約5-6坪放置物品，並未占用達119.32坪。被告
20 宜松公司占用系爭乙建物，非無法律上原因，原告千麗公司
21 依不當得利之請求，亦無理由。

22 四、並聲明：原告之訴駁回。

23 參、本院之判斷：

24 一、原告鍾埔仁與被告李秋榮部分：

25 原告鍾埔仁主張其經法院拍賣取得系爭甲房地，並將之出租
26 予被告李秋榮，惟被告李秋榮就112年8月之租金5萬8,154元
27 ，僅給付2萬元，短少3萬8,154元，且自112年9月至112年12
28 月共4個月租金23萬2,616元（5萬8,154元×4月=23萬2,616
29 元）亦未給付，合計27萬770元租金未付，爰請求被告李秋
30 榮給付租金27萬770元，如認原告鍾埔仁與被告李秋榮就系
31 爭甲房地沒有租賃關係存在，被告李秋榮無權占有系爭甲房

01 地，有不當得利致原告鍾埔仁受有損害，爰請求被告李秋榮
02 給付相當於租金之不當得利等語。被告李秋榮否認原告鍾埔
03 仁之主張，並以前詞置辯。按當事人主張有利於己之事實
04 者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形
05 顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。又
06 按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
07 益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之
08 孳息充之。」民法第421條定有明文，原告鍾埔仁主張其與
09 被告李秋榮就系爭甲房地，有成立租賃契約，其得向被告李
10 秋榮請求給付租金27萬770元，業經被告李秋榮所否認，原
11 告鍾埔仁就其主張有利於己之事實，自應負舉證之責任。原
12 告鍾埔仁固提出系爭甲房地建物所有權狀（見本院112年度
13 司促字第35583號卷《以下簡稱司促卷》第11頁）、租金匯
14 款入帳明細表（見司促卷第17頁）、豐原中山路郵局第85號
15 存證信函及雙掛號回證（見司促卷第19-23頁）、豐原中山
16 路郵局第91號存證信函及雙掛號回證（見司促卷第31-35
17 頁）、原告鍾埔仁彰化銀行存摺明細（見司促卷第71-87
18 頁）、本院110年度司執六字第40668號函文（見本院卷第11
19 7-121頁）、113年系爭甲房地房屋稅繳款書（見本院卷第12
20 5頁）、系爭甲房地坐落之450-4地號土地謄本（見本院卷第
21 127-129頁）等為證，經查：

22 (一)原告鍾埔仁請求被告李秋榮給付租金部分：

- 23 1.原告鍾埔仁所提出前述卷附系爭甲房地建物所有權狀、本院
24 110年度司執六字第40668號函文、113年系爭甲房地房屋稅
25 繳款書、系爭甲房地坐落之450-4地號土地謄本等，僅能證
26 明系爭甲房地係由原告鍾埔仁經法院拍賣取得所有權，且原
27 告鍾埔仁有繳納系爭甲房地房屋稅之事實，尚難以該等證
28 據，即認原告鍾埔仁與被告李秋榮就系爭甲房地有租賃關係
29 存在。
- 30 2.又前開卷附豐原中山路郵局第85號存證信函、第91號存證信
31 函，為原告鍾埔仁單方製作之書函，尚難以該等原告鍾埔仁

單方表述，認原告鍾埔仁與被告李秋榮就系爭甲房地有租賃關係存在。至於卷附前述租金匯款入帳明細表、原告鍾埔仁彰化銀行存摺明細，固可認被告李秋榮確有給付如附表三之款項予告鍾埔仁（原告鍾埔仁主張被告李秋榮給付之款項如附表二所示），惟一般房屋租賃，兩造會就租賃標的為何、每月租金數額、押租金數額為何、租期多久等事項，加以明確約定，並書立書面契約以為憑證，被告李秋榮業已明確抗辯其對鍾埔仁如附表三之給付，並非給付租金等語，雖原告鍾埔仁主張兩造間有租賃關係存在，然未提出租賃契約之書面，且一般租賃其每月租金，期間租金數額固可依兩造合意而調整，然不會隨期變化，或不確定，惟原告鍾埔仁竟稱，兩造間之租金數額不定，以原告鍾埔仁之銀行貸款本息及相關稅金為每月租金云云（見本院卷第28頁），與一般常情不符。且審諸被告李秋榮給付如附表三所示之款項，其金額不一，與一般租賃每月租金數額固定之情事亦有不同，原告鍾埔仁竟主張被告李秋榮每月應給付之租金，包含原告鍾埔仁向銀行貸款之分期付款本、息及系爭甲房地之地價稅、房屋稅等，其數額不定，顯與一般租賃之常情不符。況被告李秋榮明確表示其所為給付非屬租金，實難僅以上開被告李秋榮給付款項之情事，即認原告鍾埔仁與被告李秋榮就系爭甲房地有租賃關係存在。

3.原告鍾埔仁既未舉證證明，其與被告李秋榮間就系爭甲房地，確有訂立租賃契約之意思合致事實存在，則原告鍾埔仁主張其對被告李秋榮有租金給付請求權存在，並請求被告李秋榮給付積欠租金27萬770元，於法無據。

(二)原告鍾埔仁請求被告李秋榮返還不當得利部分：

1.原告鍾埔仁主張如其與被告李秋榮間就系爭甲房地無租賃關係，則被告李秋榮無權占用系爭甲房地，獲有利益，並致原告鍾埔仁受有損害，請求被告李秋榮返還類似於租金之不當得利，按原告鍾埔仁主張其因與被告李秋榮間有租賃關係存在，而交付系爭甲房地予被告李秋榮占有使用收益，惟原告

01 鍾埔仁與被告李秋榮間就系爭甲房地無租賃關係，已認定如
02 前，則原告鍾埔仁主張被告李秋榮無權占有使用系爭甲房
03 地，應非無據。

04 2.雖被告李秋榮辯稱：系爭甲房地係伊委託原告鍾埔仁借名代
05 標而取得所有權，系爭甲房地實際為其所有，其與原告鍾埔
06 仁間有借名登記契約，其占有使用系爭甲房地，有法律上原
07 因，非無權占有，無不當得利之情事云云，惟被告李秋榮之
08 抗辯業為原告鍾埔仁所否認，且查：

09 (1)系爭甲房地係由原告鍾埔仁經法院拍賣取得系爭甲房地之所有
10 權，業經本院調閱本院110年度司執字第40668號執行卷
11 宗，查核無誤，且依該卷之資料顯示①執行債權人為上海商
12 業銀行等人，被告二人及訴外人黃士庭為債務人。②原告鍾
13 埔仁亦是優先債權人（第四順位抵押權人，110年10月19日
14 因讓與債權取得最高限額抵押權550萬元；受償550萬元本
15 息）。③卷內有原告鍾埔仁債權計算書、他項權利證明書
16 （鍾埔仁110年10月19日因債權讓與取得抵押權人身份）、
17 借據、本票。④本執行事件於108年7月3日執行查封，而與
18 本事件相關標賣標的如下：(1)門牌號碼台中市○○區○○路
19 00○00號建物（410號建號《拍定價570萬元》、土地同區安
20 林段450-4地號《拍定價565萬元》）有700號增建建號《拍
21 定價10萬元》。(2)門牌號碼台中市○○區○○路00號建物
22 （417號建號《拍定價10萬元》、土地同區安林段450地號
23 《拍定價231萬1,000元》）有701號增建建號《拍定價5萬
24 元》。⑤原告鍾埔仁於111年6月30日以1,391萬1,000元，應
25 買取得上開(1)、(2)房地（即系爭甲房地）等情，為兩造不爭
26 執（見本院第176頁、第185頁）。是原告鍾埔仁主張系爭甲
27 房地為其參與法院拍賣而以自己之債權參與分配及給付其他
28 投標金而取得所有權，應屬可採。

29 (2)被告李秋榮辯稱：系爭甲房地係伊委託原告鍾埔仁借名代標
30 而取得所有權，除為原告鍾埔仁所否認外，被告李秋榮就其
31 交付多少價金予原告鍾埔仁參與競標一節，未能舉證證明，

且其稱與訴外人何太忠虛偽製造假債權，讓何太忠持被告李秋榮所簽發之本票參與分配，取得分配款予原告鍾埔仁云云，此為原告鍾埔仁所否認，被告李秋榮就其抗辯之事實，復未能舉證證明，此部分抗辯自無可採。又被告李秋榮復辯稱：系爭甲房地之投標金由原告鍾埔仁與訴外人吳富亭支出，再由原告鍾埔仁向銀行借款清償，並由被告李秋榮清償貸款本息，不足部分由被告李秋榮返還吳富亭云云，被告李秋榮此部分抗辯，亦經原告鍾埔仁所否認，而被告李秋榮提出其與吳富亭之LINE對話紀錄（見本院卷第91頁）、電話簡訊記錄（見本院卷第93-94頁），經原告鍾埔仁否認其真正，且證人吳富亭經本院通知，復未到庭，自難以被告李秋榮單方之說詞，即認系爭甲房地係伊委託原告鍾埔仁借名代標而取得所有權之事實存在，被告李秋榮抗辯其委託原告鍾埔仁借名代標而取得系爭甲房地所有權，其占有使用系爭甲房地為有權占有云云，自無可採。

3.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條前段定有明文。又無權占有他人房屋者，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告李秋榮無權占用系爭甲房地，則被告李秋榮因占有使用而受有相當於租金之利益，致原告鍾埔仁受有無法使用收益系爭甲房地之損害，故原告鍾埔仁主張依不當得利之法律關係請求被告李秋榮返還所受利益，自屬有據。

4.次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他方受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。審諸系爭甲房地係由原告鍾埔仁以1,391萬1,000元向法院所標取，而系爭甲房地，其土地（系爭臺中市○○段0000

01 0地號) 113年度申報地價每平方公尺2,000元，原告鍾埔仁
02 與被告李秋榮同意以此計算不當得利之基準，系爭安林段45
03 0-4地號土地面積73.51平方公尺，是系爭安林段450-4地號
04 土地申報價值為147,020元(2,000元×73.51平方公尺)；而
05 系爭門牌號碼臺中市○○區○○路00000號房屋價值為327,9
06 00元，有113年度房屋稅繳款書(見本院卷第125頁)，則
07 系爭甲房地價值為47萬4,920元(147,020元+327,900元)，
08 系爭甲房地位於西屯區，尚屬精華地段，衡諸上開原告鍾埔
09 仁標取之價格，及被告李秋榮以之為住家之使用方式，本院
10 認其租金，以土地及其建築物申報總價百分之八計算租金為
11 適當，原告鍾埔仁得請求被告李秋榮給付每月相當於不當得
12 利之租金為3,166元(47萬4,920元×8%/12=3,166元，元以下
13 四捨五入)，原告鍾埔仁請求被告李秋榮自112年9月1日
14 起，至113年8月31日期間之不當得利為12個月，被告李秋榮
15 應給付原告鍾埔仁相當於租金之不當得利為3萬7,992元(3,
16 166元×12=3萬7,992元)。原告鍾埔仁逾此數額之主張，自
17 無可採。

- 18 5.另原告鍾埔仁與被告李秋榮間，並無租賃契約存在，亦無被
19 告李秋榮抗辯之借名代標合意存在，已如前述，而原告鍾埔
20 仁自承被告李秋榮占有系爭甲房地期間有給付如附表二所示
21 之59萬9,629元(被告李秋榮則抗辯給付之款項如附表三所
22 示52萬4,170元)，因兩造間無租賃契約存在，且無被告李
23 秋榮抗辯之借名代標契約存在，是原告鍾埔仁向被告李秋榮
24 所收取得之款項，無法律上之原因存在，被告李秋榮抗辯其
25 給付原告鍾埔仁之款項(即如附表三所示52萬4,170元)，
26 無法律上之原因存在，原告鍾埔仁有不當得利，致其受有損
27 害，其得以對原告鍾埔仁之不當得利返還請求權，為抵銷預
28 備抗辯，應有理由，是原告鍾埔仁得向被告李秋榮請求給付
29 之相當於租金之不當得利3萬7,992元，經被告李秋榮抵銷
30 後，已無餘額，原告鍾埔仁請求被告給付，為無理由，應予
31 駁回。

01 二、原告千麗公司與被告宜松公司部分：

02 原告千麗公司主張其110年4月間將系爭乙建物，出租予被
03 告宜松公司，每月租金4萬1,762元，惟被告宜松公司110年5
04 月1日至112年10月31日，計30個月租金125萬2,860元（41,7
05 62元×30月=125萬2,860元）未給付，爰請求被告宜松公司給
06 付租金125萬2,860元；如認原告千麗公司與被告宜松公司系
07 爭乙廠房沒有租賃關係存在，被告宜松公司無權占有系爭乙
08 廠房，有不當得利致原告千麗公司受有損害，爰請求被告宜
09 松公司給付相當於租金之不當得利等語。被告宜松公司否認
10 原告千麗公司之主張，並以前詞置辯。原告千麗公司主張其
11 與被告宜松公司就系爭乙建物，有成立租賃契約，其得向被告
12 宜松公司請求給付租金125萬2,860元，業據被告宜松公司
13 所否認，原告千麗公司就其主張有利於己之事實，自應負舉
14 證之責任。原告千麗公司固提出系爭乙建物登記謄本（見司
15 促卷第15頁）、豐原三民路郵局第121號存證信函及雙掛號
16 回證（見司促卷第25-29頁）、豐原中山路郵局第92號存證
17 信函及雙掛號回證（見司促卷第37-40頁）、系爭乙建物堆
18 放物品照片（見本院卷第123頁）等為證，經查：

19 (一)原告千麗公司請求被告宜松公司給付租金部分：

- 20 1.原告千麗公司提出卷附前述系爭乙建物登記謄本、系爭乙建
21 物堆放物品照片，固可證明原告千麗公司為乙建物之所有權
22 人，且被告宜松公司有占有使用系爭乙建物之事實，惟占有
23 之原因多端，尚難以該等證據，即認原告千麗公司與被告宜
24 松公司間，就系爭乙建物有租賃關係存在。
- 25 2.又上開卷附豐原三民路郵局第121號存證信函、豐原中山路
26 郵局第92號存證信函，為原告千麗公司製作之書函，尚難以
27 該等原告千麗公司單方表述，認原告千麗公司與被告宜松公
28 司就系爭乙建物有租賃關係存在。且一般房屋租，兩造會就
29 租賃標的、每月租金、租期多久、押租金數額為何，加以約
30 定，並書立書面契約以為憑證，被告宜松公司業已否認有向
31 原告千麗公司承租乙建物，原告千麗公司主張與被告宜松公

01 司有租賃關係存在，然未提出租賃契約之書面，及其他相關
02 證據以供參考，實難以原告千麗公司單方主張，即認原告千
03 麗公司與被告宜松公司就系爭乙建物有租賃關係存在。

- 04 3.原告千麗公司既未舉證證明，其與被告宜松公司間就系爭乙
05 建物，確有訂立租賃契約之意思合致事實存在，則原告千麗
06 公司主張其對被告宜松公司有租金給付請求權存在，並請求
07 被告宜松公司給付積欠租金125萬2,860元，於法無據。

08 (二)原告千麗公司請求被告宜松公司返還不當得利部分：

- 09 1.原告千麗公司主張如其與被告宜松公司間就系爭乙建物無租
10 賃關係，則被告宜松公司無權占用系爭乙建物，獲有利益，
11 並致原告千麗公司受有損害，請求被告宜松公司返還類似於
12 租金之不當得利。按原告千麗公司主張其因與被告宜松公司
13 間有租賃關係存在，而交付系爭乙建物予被告宜松公司占有
14 使用收益，惟原告千麗公司與被告宜松公司間就系爭乙建物
15 無租賃關係存在，已認定如前，則原告千麗公司主張被告宜
16 松公司無權占有使用系爭乙建物，應非無據。至於被告宜松
17 公司辯稱其僅使用系爭乙建物5至6坪而已云云，惟系爭乙建
18 物係由原告千麗公司交由被告宜松公司單獨使用，並無其他
19 人共同使用，亦無區劃特別部分禁止被告宜松公司使用，可
20 見系爭乙建物為被告宜松公司單獨占有使用，被告宜松公司
21 辯稱其占有系爭乙建物5至6坪而已云云，自無可採。

- 22 2.雖被告李宜松公司辯稱：系爭乙建物係原告千麗公司無償借
23 予伊使用，其占有使用系爭乙建物，有法律上原因，非無權
24 占有，無不當得利之情事云云，惟被告宜松公司之抗辯業為
25 原告千麗公司所否認，按稱使用借貸者，謂當事人一方以物
26 交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法
27 第464條定有明文。被告宜松公司抗辯原告千麗公司將乙建
28 物提供予被告宜松公司無償使用，就系爭乙建物存在使用借
29 貸契約等情，既為原告千麗公司所否認，則被告宜松公司自
30 應就此有利於己之事實負舉證責任。惟被告宜松公司就其抗
31 辯，未能舉證證明，此部分抗辯自難遽採。被告宜松公司抗

01 辯其與原告千麗公司有無償使用借貸契約存在，其占有使用
02 系爭乙建物為有權占有云云，自無可採。

03 3.本件被告宜松公司無權占用系爭乙建物，則被告宜松公司因
04 占有使用而受有相當於租金之利益，致原告千麗公司受有無
05 法使用收益系爭乙建物之損害，故原告千麗公司主張依不當
06 得利之法律關係請求被告宜松公司返還所受利益，自屬有
07 據。

08 4.審諸系爭乙建物，其坐落土地（系爭臺中市○○區○○段00
09 000地號）113年度申報地價每平方公尺208元，而系爭東山
10 段900-1地號土地面積519.82平方公尺，是系爭東山段900-1
11 地號土地申報價值為108,123元（208元×519.82平方公尺，
12 元以下四捨五入）；而系爭乙建物價值為721,900元，有114
13 年度房屋稅繳款書（見本院卷第293頁），則系爭乙建物房
14 地價值為83萬23元（108,123元+721,900元），衡諸乙建物
15 為被告宜松公司充作廠房營業使用，本院認其相當於租金之
16 不當得利，以土地及其建築物申報總價百分之十計算租金為
17 適當，原告千麗公司得請求被告宜松公司付每月相當於不當
18 得利之租金為6,917元（83萬23元×10%/12=6,917元，元以下
19 四捨五入），原告千麗公司請求被告宜松公司自110年5月1
20 日起，迄112年10月31日期間之不當得利為30個月，被告宜
21 松公司應給付原告千麗公司相當於租金之不當得利為20萬7,
22 510元（6,917元×30=20萬7,510元）。原告千麗公司逾此數
23 額之主張，自無可採。

24 5.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
29 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
30 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
31 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明

文。本件原告千麗公司對被告宜松公司之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，原告千麗公司既對被告宜松公司聲請核發支付命令請求被告宜松公司給付，且支付命令於113年2月19日予被告宜松公司（司促卷第119頁），然被告宜松公司迄今皆未給付，依前揭規定，被告宜松公司自收受支付命令後即負遲延責任。則原告千麗公司請求自同年2月20日起加給按週年利率百分之五計算之遲延利息，於法自屬有據。

三、綜上所述，原告千麗公司依不當得利之法律關係，各請求被告宜松公司給付20萬7,510元，及自113年2月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；至於原告千麗公司逾此範圍之請求，及原告鍾埔仁之訴，均為無理由，應予駁回。

四、原告千麗公司勝訴部分，為命被告宜松公司給付未逾50萬元之判決，爰依職權宣告假執行，並依職權酌定相當擔保金額，准被告宜松公司提供擔保，免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 114 年 8 月 28 日
民事第三庭 法 官 王金洲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
書記官 黃昱程

附表一（被告李秋榮簽發交付原告鍾埔仁之本票）

編號	發票日（民國）	票面金額（新臺幣）	到期日（民國）	票據號碼
1	110年10月22日	100萬元	未記載	WG0000000

(續上頁)

01

2	110年10月22日	100萬元	未記載	WG0000000
3	110年10月22日	100萬元	未記載	WG0000000
4	110年10月22日	100萬元	未記載	WG0000000
5	111年1月1日	14萬元	未記載	WG0000000
6	111年1月24日	8萬元	未記載	WG0000000
7	111年2月25日	100萬元	未記載	WG0000000
8	111年3月22日	11萬元	未記載	WG0000000
9	111年4月8日	45萬元	未記載	WG0000000
10	111年4月23日	8萬元	111年4月23日	WG0000000
11	111年5月23日	8萬元	111年5月23日	WG0000000
總計		594萬元		

02

(以下空白)

03

附表二 (原告鍾埔仁主張被告李秋榮給付之款項)

04

編號	日期 (民國)	應付金額 (新臺幣)	已付金額 (新臺幣)	備註
1	111年10月26日	5萬6,170元	5萬6,170元	匯入原告帳戶
2	111年11月26日	5萬8,141元	5萬8,141元	5萬6,170元+1,971元 (111年地價稅) =5萬8,141元
3	112年12月26日	5萬7,532元	5萬7,532元	5萬6,851元+681元=5萬7,532元 (111年11月26日升息繳5萬6,851元/每月)
4	112年1月26日	5萬6,851元	5萬6,851元	匯入原告帳戶
5	112年2月26日	5萬7,532元	5萬7,532元	匯入原告帳戶
6	112年3月26日	5萬7,532元	5萬7,547元	匯入原告帳戶+15元手續費
7	112年4月26日	5萬7,532元	5萬7,547元	匯入原告帳戶+15元手續費
8	112年5月26日	5萬8,154元	6萬1,349元	匯入原告帳戶+15元手續費+房屋稅3,802元
9	112年6月26日	5萬8,154元	5萬7,547元	應匯5萬8,791元, 少匯1,244元
10	112年7月26日	5萬8,154元	5萬9,413元	5萬8,154元+15元手續費+補1,244元=5萬9,413元
11	112年8月26日	5萬8,154元	2萬元	112年8月31日付2萬元, 3萬8,169元未付
總計			59萬9,629元	

05

(以下空白)

06

附表三 (被告李秋榮抗辯交付原告鍾埔仁之款項)

07

編號	還款日 (民國)	還款金額 (新臺幣)	備註
1	111年11月25日	5萬8,141元	由黃士庭(被告李秋榮之

(續上頁)

01

			子)匯款
2	111年12月27日	5萬7,532元	同上
3	112年1月30日	5萬7,562元	同上
4	112年3月1日	5萬7,532元	同上
5	112年3月27日	5萬7,547元	同上
6	112年4月25日	5萬7,547元	同上
7	112年5月29日	6萬1,349元	同上，金額含房屋稅
8	112年6月26日	5萬7,547元	同上
9	112年7月26日	5萬9,413元	同上
總計		52萬4,170元	

02

(以下空白)