

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第269號

原告 健通紡織股份有限公司

代表人 葉明昇

訴訟代理人 曾怡靜律師

被告 蘋果實業有限公司

臨時管理人 岳世晟律師

訴訟代理人 曾靖雯律師

李育禹律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國113年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰伍拾柒萬肆仟肆佰柒拾玖元，及其中新臺幣伍佰伍拾壹萬肆仟肆佰零玖元自民國一一一年十月十三日起，其中新臺幣陸萬零柒拾元自民國一一三年四月二十六日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告百分之七十負擔，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰捌拾伍萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰伍拾柒萬肆仟肆佰柒拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；前開承受訴訟人於

01 得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承
02 受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送
03 達於他造，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條、
04 第176條分別定有明文。又本法關於法定代理之規定，於法
05 人之代表人、第40條第3項之代表人或管理人、第4項機關之
06 代表人及依法令得為訴訟上行為之代理人準用之，民事訴訟
07 法第52條亦有明文。本件被告之代表人原為楊子貴，於訴訟
08 繫屬中之民國112年5月10日死亡(重訴字卷第291頁)，經本
09 院以112年度司字第27號裁定選任岳世晟律師為被告之臨時
10 管理人(前揭卷第379-380頁)，原告具狀聲明承受訴訟，有
11 民事聲明承受訴訟狀為憑(重訴字卷第391-393頁)，於法相
12 符，應予准許。

13 二、原告起訴主張：被告於000年0月間向原告借用臺南市○○區
14 ○○○段0000○0000○0000○0000地號土地及其上建物即臺
15 南市永康區蜈蚣潭段23、23-1、23-2、23-6、23-7、23-8、
16 1010號建號第一、二層建物之大約二分之一，雙方並未定有
17 返還期限。因原告需用上開建物，暨被告未經同意私自於建
18 物上方加蓋違章建築暨廠房外架構電梯工作物等違反借用物
19 的使用等原因，原告於108年1月10日以臺南地方法院郵局存
20 證信函第49號通知被告終止系爭房地使用借貸契約，並要求
21 遷讓建物及土地，被告於108年1月22日收受送達，應生系爭
22 使用借貸契約終止的效力。此項使用借貸契約終止後，被告
23 依法應將臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000地
24 號土地、連同其上建物即臺南市永康區蜈蚣潭段23、23-1、
25 23-2、23-6、23-7、23-8、1010號建號第一、二層建物返還
26 原告。被告拒絕返還系爭不動產予原告，經原告起訴請求被
27 告返還，本院以108年度重訴字第116號判決、臺灣高等法院
28 臺南分院109年度重上字第81號判決原告勝訴，被告提起上
29 訴，最高法院以110年度台上字第2802號判決發回臺灣高等
30 法院臺南分院以110年度上更一字第33號更審後判決被告應
31 自坐落臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000地號

01 土地上之如附圖一所示第三層至第五層編號甲部分面積各19
02 9平方公尺建物、第三層編號乙部分面積510平方公尺建物，
03 及自同段2275地號土地上之如附圖二所示編號A部分面積9.3
04 1平方公尺地上物、B部分面積3.55平方公尺地上物遷出，並
05 將上開建物(含地上物)返還與原告，以及將如附圖二所示
06 編號C部分面積4.05平方公尺地上物予以拆除。原告請求被
07 告給付占用系爭房地期間相當於租金之損害，自終止使用借
08 貸契約翌日即108年4月25日起至112年12月31日止，依附圖1
09 之占用面積計算系爭土地申報地價年息百分之10，暨系爭房
10 屋課稅現值年息百分之10，作為相當於租金之損害金額，共
11 計為新臺幣(下同)5,993,038元。另被告於112年度相當於租
12 金之損害(申報地價及房屋現值年息百分之10)共計為1,21
13 7,000元，每月為101,417元，原告請求自被告113年1月1日
14 起至被告於113年1月31日遷讓之日之不當得利101,417元，
15 應有理由。另被告自借用系爭房地至今，使用系爭房地之水
16 電，但從未曾繳納分文水電費用，原告自106年9月開始為被
17 告代墊水電費至今，爰請求被告給付原告為其代墊之水電
18 費，自106年10月起至000年00月間(起訴狀附表2，112年9
19 月13日擴張訴之聲明狀附表3，113年1月2日擴張訴之聲明暨
20 準備書狀附表5)，共計1,989,950元。原告依不當得利之法
21 律關係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告1,982,98
22 8元，暨其中7,168,012元自被告收受起訴狀翌日起，其中34
23 3,602元自112年9月14日起，其中471,374元自被告收受113
24 年1月2日擴張訴之聲明暨準備書狀翌日起，均至清償日止，
25 依週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告101,417
26 元，及自113年2月1日起至清償日止按週年利率百分之5計算
27 之利息。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)願供擔保請准宣告假執
28 行。

29 三、被告之答辯：對於臺灣高等法院臺南分院以110年度上更一
30 字第33號判決仍難甘服。被告並非無權占有系爭房地，原告
31 請求不當得利係無理由。原告請求被告按月給付不當得利，

01 同時計算土地及建物二者相當於租金之不當得利，有重複請
02 求之情。原告係以系爭土地之「公告地價」計算相當於租金
03 之不當得利，此顯與上開土地法規定應以「申報地價」做為
04 計算基礎有違。另原告所列算之建物課稅現值，包括原告另
05 外出租他人之廠房部分。況原告所交付被告之系爭廠房十分
06 老舊，之前閒置多時，請求按年息百分之10計算顯有過高。
07 原告請求之水費、電費並非全部為被告使用，原告自認尚有
08 持續使用系爭廠房，面積高達830平方公尺；且上開水費、
09 電費應有原告另外出租他人之廠房部分；此外，原告將系爭
10 廠房屋頂做太陽能光電使用，實際上不會有電費的支出，反
11 而還有收益。原告於106年間因買賣之故將系爭不動產點交
12 予被告使用時，系爭廠房已老舊不堪，被告於買賣之後耗費
13 鉅資加以整修改建，歷經一年多之久，期間原告代表人或總
14 經理李東益經常進出系爭房地，均知悉並同意整修改建情
15 事，非但不曾表示異議，還藉此向銀行取得高額貸款之好
16 處。買賣之後，被告多次催促原告辦理過戶事宜，係因原告
17 遲遲未能完成土地分割而拖延履約，顯係可歸責於原告。然
18 原告於被告協助其取得銀行貸款，且出資將系爭廠房大幅增
19 加使用面積及改善屋況後，竟改口否認有買賣之事，要求被
20 告遷讓房屋，並主張無庸給付被告任何支出之增益費用，坐
21 享一切利益，還提起本件訴訟，欲讓被告損失慘重，原告行
22 使權利顯係以損害被告為主要目的，違反誠信原則。因系爭
23 房地原已老舊不堪使用、形同廢墟，故被告於原告交付系爭
24 房地之後，耗費28,670,779元之鉅資加以整修改建，不僅重
25 建、加蓋了第三、四、五層樓，並就全棟建築重新鋪設外
26 牆，裝潢內部，此均為原告所知情同意，依法原告自亦應依
27 民法第431條第1項、第469條第2項、第811條及第816條準用
28 民法第179條規定，償還此有益費用予被告。倘認原告得向
29 被告請求不當得利，則被告依民法第334條第1項規定，以前
30 述增益費用之請求金額，與原告向被告訴請不當得利之金
31 額，主張抵銷。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原

告負擔。(三)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

四、得心證之理由：

(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，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地或不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地或不動產所得之利益，原則上應以相當於該土地或不動產之租金額為限，其得請求返還之範圍，應以占有人所受之利益，而非以請求人所受損害為準。再按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，此規定所稱之百分之10之限制，乃係指基地租金之最高限額，並非謂必須照申報地價額百分之10計算之，且基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。另按民事訴訟之法理上所謂爭點效，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，或有新的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而言。是爭點效之適用，以前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形而可當之。

(二)查：

1.原告請求被告返還其無權占有如附圖一所示之甲、乙、丙、(1)、(2)部分之建物（含增建物或稱地上物）暨丁部分、(4)部分土地之不當得利部分：

(1)兩造前因遷讓房屋等事件，經臺灣高等法院臺南分院民事判決以110年度上更一字第33號民事判決認定被告應自如附圖一、二所示之甲、乙、丙、(1)、(2)、A、B部分之建物

(含增建物或稱地上物)遷出，並將上開建物(含增建物或稱地上物)暨丁部分、(4)部分土地返還與原告，及將C部分地上物拆除等情，有卷附該民事判決及本院調閱之該事件全卷足可參佐。又於前開事件中，被告就占有前揭建物、土地是否有合法權源，乃屬該事件之重要爭點，經承審法院審理後認定被告是基於000年0月間原告借與被告暫作廠房使用，且未約定返還期限之使用借貸契約而占有前揭建物、土地，並非基於買賣關係而占有，上開借貸契約已經原告於108年4月24日，依民法第472條第2款規定事由合法終止，被告於該使用借貸契約終止後，已經喪失繼續占有前揭建物、土地之正當權源而屬無權占有等情在案，則該另案既經兩造就被告是否無權占有前揭建物、土地之爭點為辯論，法院並已為實質調查與審認，且無顯然違背法令情形，兩造亦無提出新訴訟資料足以推翻該爭點之判斷，參諸上開說明，該爭點應有爭點效之適用，亦即兩造不得為相反之主張，本院也不可再為相反的判斷。循此，被告於108年4月25日起，無權占有前揭建物、土地之事實，堪可認定。又被告係於113年1月31日自前揭建物、土地遷出乙節，為兩造所不爭執，是以被告於108年4月25日起至113年1月31日止，無權占有前揭建物、土地之事實，亦堪認定。被告雖認為原告於106年間因買賣之故將上開建物、土地點交予被告使用，該廠房已老舊不堪，被告耗費鉅資加以整修改建，原告改口否認有買賣之事，還提起本件訴訟，欲讓被告損失慘重，原告行使權利顯係以損害被告為主要目的，違反誠信原則，不應准許云云，然被告所稱基於買賣原因而受有點交前揭建物、土地等情，於前開另案事件中已為審理及判斷，被告並未提出足以推翻前案認定之新訴訟資料，基於爭點效之適用，自不能於本件為相反之主張。是被告斯詞，無從憑採。

(2)承上，被告於108年4月25日起至113年1月31日止，無權占有前揭建物、土地，則原告依不當得利之法律關係，請求

被告給付占有前揭建物、土地所受利益，自無不合。又原告主張以土地申報地價及建物課稅現值為不當得利之計算基準，此為被告所同意(重訴字卷第405頁)，是本件以此為計算基準，應屬適允(土地申報地價、建物課稅現值資料另參閱重訴字卷第335-358頁)。另被告無權占有之標的是如附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)所示之建物(含增建物或稱地上物)及編號丁、(4)所示之土地，而依我國民法規範，建物與土地乃屬不同的物之標的，因此，被告所受不當得利之利益，即應依其占有標的之不同而分別計算之，其中建物部分以建物課稅現值為據，土地部分則以申報地價為依。再者，前揭建物、土地以作為廠房使用為主要功能，涉及工業、商業上目的，考量其使用與潛在價值等因素，以土地申報地價、課稅現值年息百分之10計算不當得利之利益，較為公允。基上，原告得請求之不當得利金額計算如下(元以下四捨五入，下均同)：

①如附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)所示之建物部分：108年4月25日至108年12月31日金額為459,688元(計算式： $6,214,300 \times 10\% \times 270 / 365 = 459,688$ 元)；109年1至12月金額為609,070元(計算式： $6,090,700 \times 10\% = 609,070$ 元)；110年1至12月金額為596,670元(計算式： $5,966,700 \times 10\% = 596,670$ 元)；111年1至12月金額為584,270元(計算式： $5,842,700 \times 10\% = 584,270$ 元)；112年1至12月金額為571,880元(計算式： $5,718,800 \times 10\% = 571,880$ 元)。以上合計2,821,578元。

②如附圖一編號丁、(4)所示之土地部分：此部分占有面積共計為532平方公尺，108年4月25日至108年12月31日金額為107,041元(計算式： $2,720 \times 532 \times 10\% \times 270 / 365 = 107,041$ 元)；109年1至12月金額為148,960元(計算式： $2,800 \times 532 \times 10\% = 148,960$ 元)；110年、111年、112年之申報地價均同109年，因此110年、111年、112年金額均各為148,960元。以上合計702,881元。

01 ③113年1月1日起至113年1月31日止之不當得利：以112年
02 度為本，就前揭建物部分，每月不當得利金額為47,657
03 元，土地部分，每月不當得利金額為12,413元。基此，
04 113年1月份之不當得利金額為60,070元(計算式：47,65
05 7+12,413=60,070元)。

06 ④以上合計3,584,529元。

07 (3)依上，原告請求被告返還其無權占有如附圖一所示之甲、
08 乙、丙、(1)、(2)部分之建物(含增建物或稱地上物)暨丁
09 部分、(4)部分土地之不當得利部分，在3,584,529元範圍
10 內為有理由，於此範圍之請求，則應駁回。

11 2.原告請求被告返還106年10月起至000年00月間代墊水電費之
12 不當得利部分：

13 (1)原告主張被告自借用系爭房地至今，使用該房地水電，未
14 曾繳納分文水電費用，原告自106年9月開始為被告代墊水
15 電費至今，被告應給付原告自106年10月起至000年00月間
16 為其代墊之水電費共計1,989,950元等情，業據原告提出
17 繳款收據為證(重訴字卷第121-134、199-219、359-364
18 頁)，核與原告此部分主張的事實可以相符。被告雖未否
19 認原告繳納水電之事實，惟答辯稱原告請求之水費、電費
20 非全部為被告使用，原告尚有持續使用系爭廠房，且上開
21 水費、電費應有原告另外出租他人之廠房部分，此外，原
22 告將系爭廠房屋頂做太陽能光電使用，實際上不會有電費
23 的支出，反而還有收益云云，然被告自000年0月間開始借
24 用系爭房地作為廠房，必然會有水電的使用，並因此產生
25 費用，稽之前揭繳費單據，有各自的獨立錶號(水號、電
26 號)，被告既為上開期間實際使用該廠房的使用者，則其
27 使用及因此產生費用的狀態，乃屬常態事實，被告所執前
28 揭答辯，係屬非常態的事實，且原告所否認，應由被告負
29 舉證之責。然被告對於其答辯之有利事項，並未舉證實
30 之，自不能以其單方面主張而憑認為真。

31 (2)依上，原告代被告繳納被告使用系爭房地所生的水電費，

01 被告因此受有使用水電的利益，原告也因此受有付出費用
02 的金錢損害，而被告之受有上開利益，並無法律上之原
03 因，則原告依不當得利之法律關係，請求被告給付代墊之
04 水電費用1,989,950元，自有其據，應予准許。

05 3.被告提出抵銷抗辯之認定：

06 (1)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
07 各得以其債務，與他方之債務，互相抵銷；但依債務之性
08 質，不能抵銷者，不在此限。抵銷，應以意思表示，向他
09 方為之。其相互間之債之關係，溯及最初得為抵銷時，按
10 照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項分
11 別定有明文。是抵銷僅須二人互負債務、其給付種類相
12 同、均屆清償期及依債務之性質無不能抵銷等四要件始得
13 主張。再依前揭舉證責任之規範，主張有抵銷要件事實
14 者，自應就此事實負舉證之責。另按文書之證據力，有形
15 式上證據力與實質上證據力之分。前者係指真正之文書即
16 文書係由名義人作成而言；後者則為文書所記載之內容，
17 有證明應證事實之價值，足供法院作為判斷而言。必有形
18 式上證據力之文書，始有證據價值可言。文書之實質上證
19 據力，固由法院根據經驗法則，依自由心證判斷之。但形
20 式上之證據力，其為私文書者，則應依民事訴訟法第357
21 條規定決定之，即私文書之真正，如他造當事人有爭執
22 者，應由舉證人證其真正。

23 (2)被告主張其耗費28,670,779元整修改建上開建物，依民法
24 第431條第1項、第469條第2項、第811條及第816條準用民
25 法第179條規定，以有益費用之債權抵銷原告之不當得利
26 債權云云，並提出工程費用支出明細表暨支出傳票為證
27 (重訴字卷第233-248頁)。原告否認被告之主動債權，並
28 否認其提出之上開文書真正，則被告應就其提出之文書真
29 正及抵銷要件事實負舉證之責。觀之被告提出工程費用支
30 出明細表，乃是其自行製作之表格，性質上與其陳述無
31 異，不具備得用以認定事實之證據屬性，自難憑之採認。

又被告對於上開支出傳票之真正，並未舉證實之，難執之憑認被告主張之抵銷要件事實是否可信，更無從酌查其與本件紛爭之關聯性。是以，被告就其主張之抵銷抗辯的主動債權，舉證顯有不足，無法採納。從而，被告之抵銷抗辯，並無理由，不生抵銷的效力。

4.綜上，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付無權占有系爭房地之不當得利3,584,529元及代墊水電費1,989,950元，共計5,574,479元，為有理由，應准許之。於此範圍之請求，則無依據，應駁回之。

(三)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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告請求被告給付之上開金額，並未定有給付之期限，其中5,514,409元，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即自111年10月13日起（送達證書：重訴字卷第155頁），至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應予准許。另原告請求被告給付113年1月1日起至113年1月31日止之不當得利60,070元部分，原告請求自113年2月1日起至清償日止之法定遲延利息，然此部分請求並非原告起訴時之聲明所可涵蓋，且為原告訴之變更後所為之聲明請求（重訴字卷第406頁），被告就此之遲延責任仍應以受催告之時起算；原告係於113年4月25日對被告為此請求之表示（重訴字卷第403-407頁），應以此時為原告為催告及被告受催告的時點，是原告就60,070元部分，請求被告給付自113年4月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，應予准許；逾此部分之利息請求，則應駁回。

(四)綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告應給付原

01 告5,574,479元及，其中5,514,409元自111年10月13日起，
02 其中60,070元自113年4月26日起，均至清償日止，按週年利
03 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之
04 請求，則無理由，應予駁回。

05 五、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝
06 訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
07 之。至原告敗訴部分，此部分請求既經駁回，其假執行之聲
08 請，亦失所附麗，應併予駁回。本件事證已臻明確，兩造其
09 餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均
10 不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

11 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
12 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
14 民事第一庭 法 官 盧亨龍

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
17 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
20 書記官 彭蜀方