臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1361號

原　　告　江和儀

訴訟代理人　鄒耀德律師

被　　告　曾志麟即台南市私立弘志躍升文理短期補習班

000000000000000000

被　　告　弘志教育有限公司

000000000000000000

兼　前一人

法定代理人　曾志麟

上三人共同

訴訟代理人　王朝揚律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告曾志麟即台南市私立弘志躍升文理短期補習班應給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及自民國113年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國113年5月19日起至民國115年10月2日止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

被告弘志教育有限公司應給付原告新臺幣肆拾伍萬元，及自民國113年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國113年5月19日起至民國115年10月2日止，按月給付原告新臺幣陸萬元。

被告曾志麟應給付原告新臺幣肆拾伍萬元，及自民國114年7月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國113年5月19日起至民國115年10月2日止，按月給付原告新臺幣陸萬元。

前三項被告，如任一被告為給付，另一被告於其給付金額範圍內同免給付責任

訴訟費用新臺幣參萬伍仟柒佰肆拾玖元由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）坐落臺南市○區○○段0000地號土地暨其上門牌號碼臺南市○區○○路000號房屋（以下簡稱系爭建物）均為原告所有。被告曾志麟即台南市私立弘志躍升文理短期補習班（以下簡稱躍升補習班）雖得原告允許使用系爭建物之1、2樓，惟系爭建物3樓部分不在原告允許之列，被告躍升補習班竟自行使用系爭建物之3樓，做為其補習班營業之用；另被告弘志教育有限公司（以下簡稱弘志公司）雖得原告允許使用系爭建物做為公司登記地址，惟未得原告之允許或與原告簽立契約使用系爭建物做為被告弘志公司營利之場所；又被告曾志麟經營之愛學館二中館（以下簡稱愛學館）亦未得原告允許或與原告簽立契約使用系爭建物，用以招攬學生、經營補習業營利。是以，被告躍升補習班逾越原告同意之範圍，無權占有系爭建物3樓而為使用；被告弘志公司及曾志麟經營之愛學館均無法律上正當權源，無權占有系爭建物1至3樓，經營補習業獲取利益，原告自得依不當得利之規定，向被告躍升補習班、弘志公司及曾志麟請求給付相當於租金之利益。

（二）就被告等人使用系爭建物樓層說明如下：⑴系爭建物地下1樓（32.84平方公尺）：由被告等3人共同使用，用途為放置教材、招生文宣及老師休息室使用。⑵系爭建物1樓：由被告等3人共同使用招生櫃台、往2樓教室區通道。⑶系爭建物2樓：作為教室使用，現由被告躍升補習班及愛學館學生共同上課之用。⑷系爭建物3樓：作為教室使用，現由被告躍升補習班及愛學館學生共同上課之用。本件被告未經原告同意，使用原告所有之系爭建物，獲得相當於租金之不當得利，惟其使用範圍重疊，被告等3人既自111年5月19日起至今就系爭建物全部均受有使用利益，而就其等所受之利益對原告負有返還其利益之義務，其等各自債務發生之原因不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對原告負同一內容之給付，故被告等人係屬不真正連帶

債務。

（三）本件租金計算理由如下：躍升補習班前由原告經營時，名稱為「私立弘志躍升文理短期補習班」，曾承租系爭建物附近之臺南市○○路000號1樓，每月租金50,000元，為本件相當於租金不當得利之計算標準。再依據行政院主計總處公布之消費者物價房租類指數及其年增率資料，自101年至114年間，房租類指數已由92.79上升至108.87，累計漲幅約17.33%。考量本件租賃標的範圍包含1至3樓整體空間，使用面積及效益均顯較一般單層租賃為高，並斟酌區域租金行情、使用收益及物價調整因素後，據以估算本件合理租金應以每月60,000元為適當。而系爭建物1、2樓雖無償供被告躍升補習班使用，惟3樓部分未在同意範圍，故原告以每月租金計算3個樓層各20,000元，3樓部分向被告躍升補習班請求每月給付20,000元，並自兩造簽立無償使用同意書之日即112年10月2日起算至113年5月18日起訴之日共計7.5個月租金為150,000元，另請求自起訴狀繕本送達翌日即113年5月19日起至115年10月2日（即無償使用同意書末日）止之每月租金20,000元；被告弘志公司及曾志麟未取得原告同意，占用系爭建物經營事業，故原告請求自112年10月2日（即原告轉讓弘志公司予曾志麟之日）起至113年5月18日起訴之日共計7.5個月相當於租金之不當得利450,000元，另請求自113年5月19日至115年10月2日（即無償使用同意書末日）之每月租金60,000元。

（四）系爭建物可利用範圍為地上5層樓、地下1層樓、1樓與2樓間有1夾層。原告所經營之「和儀黏土花藝創作」係使用系爭建物4樓，且自裝潢好後，無對外招生營業，故被告稱「和儀黏土花藝創作」有經營並使用系爭建物1至3樓，洵屬無據。

（五）聲明：

1.被告曾志麟即台南市私立弘志躍升文理短期補習班應給付原告150,000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，並自113年5月19日起至115年10月2日止，按月給付原告20,000元。

2.被告弘志教育有限公司應給付原告450,000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，並自113年5月19日起至115年10月2日止，按月給付原告60,000元。

3.被告曾志麟應給付原告450,000元，及自民事訴之變更及追加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，並自113年5月19日起至115年10月2日止，按月給付原告60,000元。

4.上開第一、二、三項之任一被告為一部或全部給付，其餘被告於該給付之範圍內免給付之義務。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

6.訴訟費用由被告負擔。

二、被告躍升補習班、弘志公司、曾志麟抗辯：

（一）原告與被告躍升補習班及弘志公司之負責人曾志麟為夫妻關係，且均從事補教業，約於110年間二人為擴大經營規模並從事一對一線上教學事業，為節省資金成本，遂就原告所有之系爭建物改建及規劃設計，其後除將原告所經營之「臺南市私立弘志文理短期補習班」遷址至系爭建物並更名為「臺南市私立弘志躍升文理短期補習班」外，且為與「愛學館」接洽共同合作一對一線上教學事業，原告與曾志麟更成立「弘志公司」以經營線上教學業務；除上開補教事業外，原告亦於系爭建物經營「和儀黏土花藝創作」，並與「躍升補習班」、「弘志公司」及「愛學館」等機構共用系爭建物空間及設備。故「躍升補習班」、「弘志公司」及「愛學館」原係原告參與投資經營，並獲原告同意使用系爭建物，倘被告等人未得原告同意，豈有可能與原告所經營之「和儀黏土花藝創作」在系爭建物共同經營，甚至招牌同列？

（二）原告雖不承認有同意「躍升補習班」、「弘志公司」及

「曾志麟」經營之愛學館使用系爭建物，然：

1.被告「躍升補習班」部分：

⑴原告所提出兩造於112年10月2日訂立無償使用同意書（以下簡稱系爭同意書），雖僅同意「躍升補習班」使用1、2樓，然「躍升補習班」於變更及遷址後，雖實際使用系爭建物之1、2、3樓，惟於申請變更設址於系爭建物之初，由於現行法營建及消防法規之限制，倘依「躍升補習班」實際使用樓層（即系爭建物1、2、3樓）申請變更，系爭建物將另需辦理變更使用執照，故原告於變更之初，遂僅以系爭建物1、2樓申請為補習班使用，其後經工務局核准原告就系爭建物為補習班使用並免辦理變更使用執照後，由於工務局僅核准系爭建物1、2樓為補習班使用，故原告於112年10月間申請變更時，相關之補習班文件資料亦均僅載以系爭建物1、2樓部分。換言之，系爭同意書雖僅同意「躍升補習班」使用1、2樓，而不及於3樓，係原告為規避現行法令需變更建物使用執照之限制所為之權宜措施，尚不得據此認定原告所同意使用之範圍，僅限於系爭建物之1、2樓部分。

⑵甚者，原告於規劃將系爭建物作為經營補教事業使用之初，係由原告委託「粟瓏空間設計有限公司」為室內空間規劃設計，而觀諸「粟瓏空間設計有限公司」所簽立之設計合約第1條即載：「本設計案件愛學館位於台南市○○路000號，主要設計範圍一樓與夾層，四樓與五樓及建築外觀，其次為地下室、二樓、三樓…」等語，可知原告委託為設計規劃範圍，本即包括原告所指「躍升補習班」所使用之3樓部分，是「躍升補習班」使用系爭建物3樓部分既得原告之同意，自非無法律上之原因。

⑶另觀諸「粟瓏空間設計有限公司」提供之系爭建物之室內空間設計圖，除均以「弘志教育機構裝修設計」為設

計案名稱外，尚包括原告所指無權使用之「愛學館」、「弘志公司」設備之規劃設計，以及二樓及三樓之補習班座位等規劃設計，益徵「躍升補習班」、「愛學館」、「弘志公司」使用系爭建物，均為原告所規劃設計之範圍，顯為原告同意並參與規劃設計，而非無權使用。

2.被告「弘志公司」部分：

⑴「弘志公司」成立時之設立登記地點既為原告所有之系爭建物，且經原告出具同意書後始於系爭建物設立登記，足徵被告「弘志公司」使用系爭建物，並非無法律上之原因。

⑵又「弘志公司」本為原告與曾志麟為經營補教事業而共同規劃設立，二人於規劃之初即言明由原告負責管理公司財務，曾志麟則負責公司業務經營。且「弘志公司」設立之初，由於資金短缺，原告與曾志麟並邀同訴外人許竣貿、翁瑞聖等人共同投資，且推由曾志麟為公司負責人，而成立時各股東之初資亦均匯入原告所有之台新銀行台南分行帳戶。此外，「弘志公司」成立後，有關員工薪資發放及公司帳戶、款項運用等，亦均由原告處理，足徵「弘志公司」實為原告所參與經營之事業，豈有未得原告同意而使用之理？

3.被告「曾志麟」部分：

被告曾志麟與原告為配偶關係，又婚姻既係以夫妻之共同生活為其目的，則縱系爭建物為原告所有，被告曾志麟本即有權使用。

（三）被告「躍升補習班」、「弘志公司」實則為原告所共同參與投資之事業，且原告為經營上開補教事業，亦參加「愛學館」的館長、規劃師培訓，並擔任「躍升補習班」、「弘志公司」之英文老師；甚至於補教機構之招生廣告上協助拍攝並擔任廣告封面人物，且上開招生廣告就該補教機構之歷史沿革介紹中，除將弘志教育機構與「躍升補習

班」、「愛學館」及「和儀黏土花藝創作」等補教機構並列外，更於弘志教育機構之沿革介紹中詳細介紹遷址系爭建物之經過，足徵「躍升補習班」、「弘志公司」等，實為原告參與投資之補教事業。

（四）原告迄未說明或舉證被告等人就系爭建物之1、2、3樓之使用情形為何，究係「各樓層為被告等人共同使用」？抑或由「被告等人個別平均使用各樓空間」？且原告所提出之網路房屋租賃廣告，其建物之條件、地點、格局等均與系爭建物不同，尚難比附援引。

（五）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）本件原告主張系爭建物為其所有，被告躍升補習班、弘志公司及曾志麟經營之愛學館均使用系爭建物1至3樓做為補習班營業使用等情，業據提出無償使用同意書、土地暨建物登記謄本、系爭建物外觀暨內部照片、弘志公司商工登記公示資料及愛學館招生營業網頁（見補字卷第17-45頁）為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

（二）原告復主張其與被告躍升補習班雖於112年10月2日訂立無償使用同意書（以下簡稱系爭同意書），同意將系爭建物1、2樓無償提供被告躍升補習班使用，惟被告躍升補習班逾越原告同意之範圍，無權占有系爭建物3樓而為使用，被告弘志公司及曾志麟經營之愛學館均未得原告允許或與原告簽立契約使用系爭建物1至3樓，用以經營補習班等語；為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.按投資或共同經營事業，並不當然得無償使用投資人或共同經營之人單獨所有之不動產。惟原告既否認被告得使用系爭建物，是被告以「躍升補習班」、「弘志公司」及

「愛學館」原係原告參與投資或共同經營，即據以抗辯得有權無償使用系爭建物云云，尚難憑採。

2.被告另以原告與被告曾志麟係夫妻，抗辯有權使用系爭建物云云。惟既為原告所否認，且經營補習班難認係生活日常行為，尚難僅以有夫妻關係存在，即認得無償使用配偶之不動產。是被告此部分抗辯，亦難憑採。

3.被告復以原告僅同意「躍升補習班」使用1、2樓，而不及於3樓，係為規避現行法令需變更建物使用執照之限制所為之權宜措施，而「躍升補習班」、「愛學館」、「弘志公司」使用系爭建物，均為原告所規劃設計之範圍，顯為原告同意並參與規劃設計，而非無權使用云云。惟原告既否認被告「躍升補習班」得使用系爭建物3樓，且否認「愛學館」、「弘志公司」得使用系爭建物1至3樓經營補習班，而規避現行法令之事縱係屬實，亦不能即證明被告「躍升補習班」有權使用系爭建物3樓，更不能證明「愛學館」、「弘志公司」得使用系爭建物1至3樓經營補習班。是被告此部分抗辯，不足採信。

4.綜上，被告並未提出任何事證證明「躍升補習班」占有使用系爭建物3樓及「愛學館」、「弘志公司」占有使用系爭建物1至3樓有何正當權源。是原告主張被告躍升補習班無權占用系爭建物3樓、被告弘志公司及愛學館無權占用系爭建物1至3樓，自為可採。

（三）按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。經查：

1.本件被告躍升補習班無權占有使用系爭建物3樓、被告弘志公司及曾志麟經營之愛學館無權占有使用系爭建物1至3樓，業如前述，揆諸前揭說明，原告主張因被告無權占有系爭建物受有相當租金之不當得利，致原告受有相當租金之損害，為可採信。

2.本院審酌系爭建物坐落臺南市北區，周遭商業活動頻繁，復參酌原告提出系爭建物附近店面租金行情及原告曾承租經營補習班之建物租金價格，認原告主張以每月60,000元為基準（即系爭建物3個樓層各20,000元），計算相當租金之不當得利，尚稱允當。

3.從而，原告請求被告躍升補習班給付112年10月2日起至起訴之日即113年5月18日共計7.5個月期間相當租金之不當得利150,000元【計算式：（系爭建物3樓）20,000元×7.5個月＝150,000元】，及自起訴狀繕本送達翌日即113年5月19日起至系爭同意書末日即115年10月2日止，按月給付原告20,000元；被告弘志公司、曾志麟各給付112年10月2日起至起訴之日即113年5月18日共計7.5個月期間相當租金之不當得利450,000元【計算式：（系爭建物1至3樓）60,000元×7.5個月＝450,000元】，及各自起訴狀繕本送達翌日即113年5月19日、民事訴之變更及追加狀繕本送達翌日即114年7月10日，均至系爭同意書末日即115年10月2日止，按月給付原告60,000元，核屬有據。

（四）又按所謂不真正連帶債務係指數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即同免其責任之債務。不真正連帶債務之發生原因，係因相關之法律關係偶然競合所致。查，本件被告躍升補習班、弘志公司、曾志麟各自同時基於不當得利之法律關係，對原告負給付租金之不當得利責任，乃數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部或一部給付之義務，具有同一經濟上之目的，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任，性質上為不真正連帶債務。是被告躍升補習班、弘志公司、曾志麟三人中，如有一人履行全部或一部後，另一被告於其履行之範圍內自應同免給付之義務。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求【被告曾志麟即台南市私立弘志躍升文理短期補習班應給付原告150,000

元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自113年5月19日起至115年10月2日止，按月給付原告20,000元；被告弘志教育有限公司應給付原告450,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自113年5月19日起至115年10月2日止，按月給付原告60,000元；被告曾志麟應給付原告450,000元，及自民事訴之變更及追加狀繕本送達翌日即114年7月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自113年5月19日起至115年10月2日止，按月給付原告60,000元；前三項被告，如任一被告為給付，另一被告於其給付金額範圍內同免給付責任。】，為有理由，應予准許。

五、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，自無逐一詳予論駁之必要，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、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法　官　王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　李 雅 涵