

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1853號

原告 許芝菱
訴訟代理人 裘佩恩律師
戴龍律師
唐世韜律師
吳祈緯律師

被告 施靜文
魏祺庭

上二人共同

訴訟代理人 岳世晟律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）坐落臺南市○○區○○段0000○00000地號土地（以下簡稱系爭28-9地號土地、系爭28-10地號土地，合稱系爭土地），本為原告與被告魏祺庭共有，應有部分各2分之1，其上坐落門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號建物一棟（以下簡稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），嗣被告魏祺庭於民國113年2月22日將系爭土地之持分及系爭建物贈與其配偶即被告施靜文。系爭不動產原係作為尚祐企業社及尚祐金屬企業社之工廠，由兩造共同使用，惟因原告於104年7月以其父親許壽然公司之名義另向訴外人陳敏益租賃房屋作為廠房使用，約定每月租金新臺幣（下同）25,500元，故被告魏祺庭承諾原告，以每月支付原告向陳敏益租賃廠房之一半租金即12,750元，作為繼續使用系爭不動產之租金。惟被告魏祺庭自108年10月起

01 至111年3月搬離系爭建物止，被告魏祺庭均未給付原告上
02 開租金費用，故原告請求被告魏祺庭依約給付此段期間使
03 用系爭不動產之租金369,750元（計算式：12,750元×29個
04 月＝369,750元）。

05 （二）被告魏祺庭於111年3月搬離系爭建物後，與原告共同將系
06 爭不動產出租予訴外人基展企業有限公司（以下簡稱基展
07 公司），約定租期6個月，每月租金55,000元，收取之租
08 金平均分配，惟原告迄今仍未收到上開租金，爰請求被告
09 魏祺庭依約給付上開租金165,000元（計算式：55,000元÷
10 2×6個月＝165,000元）。又被告魏祺庭於基展公司之租約
11 111年9月到期後，未經原告之同意，又於112年5月將系爭
12 不動產出租他人，暫以每月租金55,000元計算，則被告魏
13 祺庭自應給付原告相當於112年5月起至113年2月22日止所
14 收取租金半數計算之不當得利，共275,000元（計算式：5
15 5,000元÷2×10個月＝275,000元）。

16 （三）被告魏祺庭於112年5月未經原告同意，將系爭不動產租賃
17 予他人，又於113年2月22日將系爭土地及建物贈與被告施
18 靜文，已如前述，則原告請求被告施靜文給付相當於113
19 年3月至113年6月所收取租金半數計算之不當得利110,000
20 元（計算式：55,000元÷2×4個月＝110,000元），自屬有
21 據。

22 （四）對被告抗辯之陳述：

23 1.系爭28-10地號土地係原告與被告魏祺庭於98年6月1日共
24 同向訴外人買受，並由被告魏祺庭之前妻蘇淑敏先行付
25 款，嗣原告委由配偶魏廷諭於98年7月1日將買賣價金137
26 萬元匯入蘇淑敏之帳戶；系爭28-9地號土地係原告與被告
27 魏祺庭於101年12月15日共同向訴外人楊佩瑾購買。是
28 以，被告魏祺庭辯稱系爭土地均係其贈與原告云云，顯與
29 事實不符。況縱認系爭土地係被告魏祺庭贈與原告，亦不
30 足以據此推論原告同意被告魏祺庭無償使用系爭土地。

31 2.系爭土地係原告自行資購買，自無可能容任被告魏祺庭所

01 有系爭建物無償占用系爭土地。參原證10對話內容可知，
02 被告魏祺庭向原告稱「經過評估後就在3月12日簽合約」
03 等語，魏祺庭即於111年3月14日與基展公司簽立租賃廠房
04 契約書（見原證8，以下簡稱系爭基展公司租約）之時點
05 相符，顯見被告魏祺庭所指「租客」即為基展公司；稽之
06 系爭基展公司租約明確記載「但因多次聯絡許芝菱小姐不
07 提供給予帳戶，無法轉交租金給予許芝菱小姐，故基展企
08 業有限公司將租金新台幣伍萬伍千元整統一給予魏祺庭先
09 生，由魏祺庭先生轉交一半租金給予許芝菱小姐」等語，
10 足證原告、被告魏祺庭與基展公司間具有指示交付關係，
11 而由被告魏祺庭指示基展公司給付系爭土地之租金予原
12 告，亦與被告魏祺庭向原告稱「你的部分租客答應分兩筆
13 付，會匯錢給你們」等語相符，益徵原告與被告魏祺庭間
14 確有被告魏祺庭應給付基展公司租金之半數165,000元給
15 原告以充租金之約定。

16 （五）退步言之，縱認原告與被告魏祺庭間並無租賃關係存在，
17 然原告雖曾同意被告魏祺庭於系爭土地上興建系爭建物，
18 依最高法院111年度台上字第1704號民事判決意旨，尚不
19 得據以推論被告魏祺庭得無償使用系爭土地；又被告就系
20 爭土地之應有部分均僅有各2分之1，然系爭建物既占用系
21 爭土地全部，且除原告104年4月搬離系爭建物，至111年3
22 月間被告魏祺庭搬離系爭建物期間，以及111年4月至9月
23 間兩造就系爭土地有租賃契約存在外，被告未能舉證其合
24 法之占有權源，自應就超出被告系爭土地應有部分比例之
25 部分，對原告負返還相當於租金之不當得利之責（最高法
26 院99年度台上字第1357號、111年度台上字第1704號判決
27 意旨）。是以，原告請求被告二人自108年9月起給付相當
28 於租金之不當得利，即屬有據。

29 （六）聲明：

- 30 1.被告魏祺庭應給付原告809,750元，及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

01 2.被告施靜文應給付原告110,000元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

03 3.訴訟費用由被告負擔。

04 4.願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告抗辯：

06 (一) 系爭28-10地號土地係被告魏祺庭所購買，被告魏祺庭因
07 自幼受訴外人魏廷諭之本生父母收養，為感念養父母養育
08 之恩，遂贈與上開土地應有部分2分之1予魏廷諭，並於98
09 年6月1日指示登記該應有部分於魏廷諭之配偶即原告名
10 下；嗣被告魏祺庭得共有人同意，於其上出資興建系爭建
11 物作為工廠，並雇請魏廷諭於廠內幫忙。被告魏祺庭其後
12 購置系爭28-9地號土地，基於同樣之原因，仍將上開土地
13 應有部分2分之1於102年1月11日登記於原告名下，隨後於
14 其上擴建廠房，被告魏祺庭嗣將系爭土地之應有部分2分
15 之1及系爭建物贈與其配偶即被告施靜文，並於113年2月2
16 日辦理移轉登記完畢。

17 (二) 系爭建物為被告魏祺庭出資興建，且原告取得系爭土地原
18 因為被告魏祺庭所贈與，原告並未支出分毫。後因被告魏
19 祺庭有蓋廠房之需求，原告當然基於其配偶與被告魏祺庭
20 之兄弟情誼且因系爭土地為無償獲贈，同意被告魏祺庭於
21 系爭土地上方興建系爭建物，準此，系爭建物之占有權源
22 為使用借貸而非租賃，原告自不得請求被告魏祺庭給付系
23 爭土地之租金或相當於租金之不當得利。

24 (三) 原告提出原證10對話紀錄主張被告魏祺庭願給付原告租金
25 云云，然被告魏祺庭當時表明願「補償」原告租金，實為
26 「贈與」金錢之意，原告並無允受，自不得向被告魏祺庭
27 請求。原告復主張被告魏祺庭自106年11月起每月固定匯
28 款予原告至108年9月止，以此主張被告魏祺庭應給付原告
29 租金，惟被告魏祺庭當時匯款之原因為何，應由原告負舉
30 證之責，被告魏祺庭並無報告之義務。又該對話內容之
31 「租客」是否指基展公司似有待釐清，且對話內容僅為

01 「租客」會匯款給原告，而非被告魏祺庭同意匯款給原
02 告。另原證8之契約當事人非原告，原告自不得依此契約
03 之法律關係向被告魏祺庭請求。

04 (四) 系爭建物占有系爭土地之權源為使用借貸，系爭建物之事
05 實上處分權人即被告施靜文自得就系爭建物為使用收益，
06 而毋須給付原告相當於租金之不當得利。又原告表明「原
07 告同意被告魏祺庭於系爭土地上興建系爭建物」，與被告
08 魏祺庭主張系爭建物之占有權源為使用借貸一事相符，為
09 其訴訟上自認，如原告主張系爭建物為租賃關係或無權占
10 有等其他法律關係，自應負舉證之責。

11 (五) 聲明：

12 1.原告之訴駁回。

13 2.如受不利判決，願供擔保請求宣告免為假執行。

14 3.訴訟費用由原告負擔。

15 三、得心證之理由：

16 (一) 原告主張系爭土地原登記為原告與被告魏祺庭共有，應有
17 部分各2分之1，其上坐落未保存登記之系爭建物，而被告
18 魏祺庭為系爭建物稅籍之原登記名義人，嗣被告魏祺庭於
19 113年2月22日將系爭土地應有部分2分之1及系爭建物贈與
20 其配偶即被告施靜文乙節，為被告所不爭執，並有土地登
21 記謄本、異動索引及房屋稅籍明書在卷可稽，堪信原告此
22 部分主張為真實。

23 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
24 任，民事訴訟法第277條前段定有明文，而民事訴訟如係
25 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
26 能舉證，以證實自己主張事實為真實，則被告就其抗辯事
27 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
28 請求。

29 (三) 原告主張系爭建物係由兩造共同出資興建，並由兩造共同
30 使用，因原告於104年7月以許壽然（被告魏祺庭及魏廷諭
31 父親）之公司（即愷全企業有限公司，以下簡稱愷全公

01 司)之名義另向訴外人陳敏益租賃房屋作為廠房使用，魏
02 祺庭承諾每月支付原告向陳敏益租賃廠房一半租金即12,7
03 50元，作為繼續使用系爭不動產之租金云云；為被告所否
04 認，並以前揭情詞置辯。經查：

05 1.觀原告提出之「陳敏益與愷全公司」間的房屋租賃契約書
06 (見原證7，以下簡稱系爭愷全公司租約)，可知系爭愷
07 全公司租約之出租人為陳敏益、承租人為愷全企業有限公
08 司，並非原告或其配偶魏廷諭，亦非被告魏祺庭。則原告
09 以系爭愷全公司租約租約，據以主張魏祺庭承諾每月支付
10 原告向陳敏益租賃廠房之一半租金即12,750元，作為繼續
11 使用系爭不動產之租金云云，尚難採信。

12 2.再者，被告魏祺庭縱按月給付原告12,750元，亦非當然係
13 繼續使用系爭不動產之租金，亦可能為其他法律理由
14 (如：清償借款、給付薪資、分配股東盈餘等)，甚至是
15 非法律上理由(如：兄弟互助等)。是原告以被告魏祺庭
16 按月給付原告12,750元，據以主張被告魏祺庭承諾每月支
17 付原告向陳敏益租賃廠房之一半租金即12,750元，作為繼
18 續使用系爭不動產之租金云云，亦難採信。

19 3.此外，原告並未提出任何證據證明原告或其配偶魏廷諭與
20 被告魏祺庭間就被告使用系爭不動產有何給付租金之約
21 定；則原告主張被告應給付原告系爭不動產之租金云云，
22 並不足採。

23 4.從而，原告請求被告魏祺庭給付自108年10月起至111年3
24 月止之租金費用369,750元，核屬無據。

25 (四)原告又主張魏祺庭於111年3月搬離系爭建物後，係與原告
26 共同將系爭不動產出租予基展公司(租賃期間：111年4月
27 至9月)，基展公司未承租後，系爭建物無權占有系爭土
28 地，應給付相當租金之不當得利云云；惟為被告所否認，
29 並以前揭情詞置辯。經查：

30 1.觀系爭基展公司租約，可知該租約之出租人為魏祺庭、承
31 租人為基展公司，並非原告或其配偶魏廷諭。則原告以系

01 爭基展公司租約，據以主張與被告魏祺庭共同出租系爭建
02 物予基展公司云云，尚難憑採。

03 2.依魏廷諭到庭證稱興建系爭建物係供其與魏祺庭合夥（被
04 告抗辯係其獨資）之公司使用等語（見本院卷第109頁114
05 年9月17日言詞辯論筆錄），而系爭建物復坐落兩造共有
06 之系爭土地上，自足認系爭建物有權使用系爭土地。是原
07 告主張系爭建物無權占有系爭土地云云，並不足採。

08 3.綜上，原告主張與被告魏祺庭共同出租系爭不動產予基展
09 公司，及系爭建物無權占有系爭土地，均不足採。

10 4.從而，原告請求被告魏祺庭給付其出租系爭建物予基展公
11 司之租金165,000元（計算式：55,000元÷2×6個月）、請
12 求被告魏祺庭給付自112年5月起至113年2月22日止共10個
13 租金275,000元（計算式：55,000元÷2×10個月），及請求
14 被告施靜文給付自113年3月起至113年月6止共4個月租金1
15 10,000元（計算式：55,000元÷2×4個月），均屬無據。

16 四、綜上所述，原告請求被告魏祺庭給付809,750元（計算式：3
17 69,750元+165,000元+275,000元=809,750元）及請求被
18 告施靜文給付11,000元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，應
20 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
21 麗，應併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
23 之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自
24 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

25 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
26 如主文。

27 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日
28 臺灣臺南地方法院民事第二庭
29 法 官 王 獻 楠

30 上為正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日

05 書記官 李 雅 涵