臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第52號

上　訴　人　李雯苑即嘉義市私立恩光幼兒園

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　楊瓊雅律師

被 上 訴人　財團法人中華福音道路德會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　苗其華

訴訟代理人　陳明欽律師

　　王秋滿律師

　　金芃妘律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國114年4月23日臺灣嘉義地方法院第一審判決（113年度訴字第786號）提起上訴，本院於115年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為坐落嘉義市○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）及其上9筆建物之所有權人，如附表所示之5間房屋（下稱系爭5間房屋），遭上訴人無權占用，均經伊訴請判決上訴人遷讓返還房屋確定，其中各房屋之坐落、占用情形，以及訴訟歷程均如附表所示。上訴人雖辯稱其就系爭5間房屋，每月奉獻新臺幣（下同）2萬元給中華福音道路德會嘉義施恩堂（下稱施恩堂）的性質為租金，非使用借貸等語，然兩造間於民國94年8月30日簽立房屋借用契約（下稱系爭房屋借用契約）時，約定2萬元為每月上訴人給施恩堂之奉獻金，並非給付予伊，且用語亦非通常習用之

「租金」，故兩造間就上開房屋並未成立租賃契約。從而，兩造間就系爭5間房屋成立之契約為使用借貸契約，且伊已對上訴人為終止使用借貸之意思表示，而兩造間使用借貸契約已終止，此部分業經如附表系爭前案裁判一、二（下合稱系爭前案裁判）認定，且均判決確定在案。是系爭前案裁判關於上訴人是否有權占用系爭5間房屋之主要爭點，已經兩造各為充分之舉證及攻防，並由法院就當事人辯論之結果為實質上之審理判斷，上訴人自應受系爭前案裁判爭點效之拘束，不得就該等事實再為爭執；縱認上訴人提出之84年6月1日同意書（下稱系爭同意書）為有效，然約定之期間早已屆至，無從作為上訴人占有系爭5間房屋之憑據，且伊已規劃於終止使用借貸契約、收回系爭5間房屋後，作為教會及信徒訓練中心使用，伊自得依民法第472條第1款終止使用借貸契約。是上訴人自110年2月4日起無權占用系爭5間房屋，爰依民法第179條之規定，請求上訴人給付如附表「請求相當於租金之不當得利」欄所示金額之不當得利。原審為伊勝訴判決，並無不當等語。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭5間房屋形式上所有權人雖為被上訴人，然實際上所有權人為施恩堂，先前係因施恩堂與訴外人達成合建契約，需名義所有權人簽立契約，於合建完成登記時，將施恩堂分得部分登記於被上訴人名下所致，此部分有伊提出之被證三即被上訴人與施恩堂於84年10月30日簽立之協議書（下稱系爭協議書）可證，是系爭5間房屋自應由施恩堂管理租賃使用。伊於84年5月1日經施恩堂同意而辦理恩光托兒所等相關教育事業及使用該教會所有土地房舍，而被上訴人則先於84年6月1日簽立系爭同意書，同意伊為辦理恩光幼兒園使用被上訴人所有系爭土地及其上房舍，伊每月奉獻2萬元于施恩堂，作為使用上開土地及傳揚福音事工之費用。被上訴人與伊又於94年8月30日簽立系爭房屋借用契約，同意將系爭土地及其上所有房屋借予伊辦理恩光托兒所及相關教育事業之使用，期間自94年9月1日起至114年8月31日止。

伊既自行負擔開辦設備費及維護費並每月奉獻2萬元予施恩堂，作為傳道人薪資費用，故伊並非無權占用系爭5間房屋；又附表編號3房屋乃因伊經辦恩光托兒所業務，經施恩堂執事會主席辛懷陸同意就近使用，因此，被上訴人應受上開協議及同意使用之拘束；徵之施恩堂所出具同意書之記載，約定伊使用系爭5間房屋，即須給付2萬元奉獻金，故伊就系爭5間房屋有租賃關係，而非使用借貸關係，系爭前案裁判就此部分之認事用法顯然違背法令，故無爭點效之問題。此外，依照中華福音道路德會總會（下稱路德會總會）所提由被上訴人名義發起之各區會財產過戶原所有權人案，被上訴人負輔導施恩堂成立財團法人後，歸還施恩堂原有財產（包含系爭5間房屋）之義務，而被上訴人亦於84年10月30日簽立系爭協議書承諾施恩堂未成立財團法人組織之前，為保障施恩堂權益自獻堂日（84年11月26日）起將改建登記於法人名下原屬施恩堂所有系爭土地及其上9戶房舍，交由施恩堂代表人管理租賃使用，然被上訴人拖延未依該提案及系爭協議書為之，更主張取消同意書及解除房屋借用契約，並請求不當得利云云，顯有權利濫用及違反誠信原則之情形。再者，被上訴人以路德會總會所提出之會訊為據，主張依民法第472條第1款終止使用借貸關係云云，惟被上訴人不隸屬於路德會總會，又經過數年亦未見路德會總會討論決議通過路德會總會會訊之構思，則路德會總會之規劃與被上訴人全然無關，被上訴人亦無收回系爭5間房屋自用之規劃，自應認本件不符合民法第472條第1款之要件。另依系爭房屋借用契約書，伊使用期限至114年8月31日止，且伊按月給付施恩堂奉獻金2萬元，至少在114年8月31日前，被上訴人不能對伊請求相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴暨假執行之聲請均駁回。㈢如受不利判決，願提供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人（董事長李壽林）與施恩堂（代表趙健牧師、李

慕白主席、趙世煇弟兄）於84年10月30日簽訂協議書（即系爭協議書），約定「一、本法人協助施恩堂改建會堂已落成，本法人依據75年9月7日第11屆第1次大會決議『完成組織後半年內應依法輔導各堂所之財團登記』承諾及79年6月13日第13屆第1次大會決議通過『各區會無條件成立自屬財團法人』案，積極輔導施恩堂成立財團法人以落實地方教會自治。二、本法人承諾施恩堂未成立財團法人組織之前，為保障該堂權益自獻堂日（84年11月26日）起將改建後登記於法人名下原屬施恩堂所有坐落於嘉義市○○段○○段○○○地號土地及其上玖戶房舍，交由該堂代表人管理租賃使用，以自立自養方式維持聖工、發展教育、推展社會福利暨他項管理需用。特立此書為證。」等語（原審卷一第255頁）。

㈡內政部以89年4月7日台（89）內民字第8903898號函，函覆臺灣高等法院內容之說明欄第二點：被上訴人係宗教性財團法人，設立登記於54年12月31日…（本院卷第225-226頁）。

㈢嘉義市○區○○路00號（0000建號）、0000號（0000建號）、嘉義市○區○○街00000號0樓（0000建號）、00000號0樓之0（0000建號）、00000號建物（0000建號）等5間房屋（即系爭5間房屋）登記為被上訴人所有，並由上訴人占有使用。

㈣嘉義市○區○○路00號、0000號、○○街00000號0樓之0，3間房屋目前已經判決確定，上訴人應搬遷返還被上訴人【臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）109年度訴字第698號民事判決、本院111年度上字第43號民事判決、最高法院112年度台上字第1947號民事判決、本院112年度上更一字第23號民事判決、最高法院113年度台上字第567號裁定確定在案，即系爭前案裁判一】。

㈤上訴人對上開確定判決之3間房屋提起再審之訴，經本院113年再字第7號判決再審之訴駁回。

㈥嘉義市○區○○街00000號、00000號0樓房屋，經一審判決（嘉義地院112年度訴字第80號民事判決），上訴人應搬遷返還被上訴人，二審判決上訴駁回（本院113年度上易字第290號，即系爭前案裁判二），上訴人後提起再審之訴，業經本院114年度再易字第9號駁回再審之訴。

四、得心證之理由：

㈠系爭5間房屋為被上訴人所有，目前由上訴人占用中：

系爭5間房屋為被上訴人所有，並由上訴人占有使用等情，業據被上訴人提出系爭5間房屋之土地、建物登記謄本在卷可證（原審卷一第25-42頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項㈢），是此部分之事實，堪可認定。

㈡兩造間就系爭5間房屋成立使用借貸契約，且被上訴人已於110年2月4日依民法第472條第1款規定，合法終止系爭5間房屋之使用借貸契約，上訴人無權占用系爭5間房屋：

1.按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「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」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院109年度台上字第632號判決意旨參照）。

2.上訴人固辯稱系爭同意書上記載之奉獻金2萬元為租金，兩

造間有租賃契約存在，其就系爭5間房屋非無權占有等語，並提出系爭同意書、系爭房屋借用契約及系爭協議書為證（原審卷一第251-255頁）。經查：

⑴本院審酌系爭同意書、系爭房屋借用契約，均載明上訴人每月「奉獻」2萬元予施恩堂等語，顯非一般於租賃契約上通常習用「租金」之用語；復參酌證人即代表被上訴人與上訴人簽立系爭房屋借用契約之林中一於系爭前案一之一審審理時結證稱：這是李雯苑私人心願，恩光托兒所所得歸教會是奉獻等語（系爭前案一之一審卷二第10頁），足徵系爭房屋借用契約約定之2萬元係上訴人每月給施恩堂之奉獻，並非使用土地房屋而支付予被上訴人之對價，是系爭房屋借用契約之性質應屬使用借貸契約，上訴人抗辯其性質為租賃契約云云，自不可採。

⑵按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約後發生訂立契約時不能預見之情事而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究（最高法院58年台上字第788號判決意旨參照）。查被上訴人主張其需要使用系爭5間房屋，作為教會及信徒訓練中心使用，得終止使用借貸等語，依被上訴人提出之路德會訊（西元2021年11月第三期，本院卷第339-343頁），其中一段標題為「更新與挑戰」二展望：第二階段的更新與挑戰，載明「1.4特別迫切代禱：（西元）2022-2025年本會最需加強宣教區為嘉義。嘉義為本會福音事工的啓始區，卻也是多年來被佔用最嚴重地區…1.4.5遭侵佔中之物業-目前仍在訴訟中，預計未來收回物業後，將作為教會及信徒訓練中心使用…。」，該會訊所指稱遭侵占中之物業，即是指與施恩堂有關之本件及其他訴訟所涉之房地。查該會訊係對信徒及不特定人所發行，該部分係由行政副主席兼宣部主任魯思豪牧

師具名報告，當係經過內部討論後始公告教友及社會人士周知，被上訴人陳明魯思豪有參與其內部討論系爭5間房屋收回自用，始發布上開訊息等語（本院卷第336頁），是被上訴人主張需要使用系爭5間房屋，作為教會及信徒訓練中心使用等情，堪以採信。則被上訴人依民法第472條第1款規定，以「有不可預知之情事自己需用借用物」為由，於110年2月4日以準備書狀繕本之送達作為通知終止借貸之意思表示，並經上訴人於該事件委任之訴訟代理人當日當庭收受該繕本（系爭前案一之一審卷一第200頁），因此，系爭房屋借用契約業經被上訴人於110年2月4日合法終止，應可認定。

⑶又系爭房屋借用契約是否使用借貸契約？是否經被上訴人依民法第472條第1款規定合法終止？於系爭前案一、二均列為重要爭點，並由系爭前案裁判一、二在確定判決理由中，就上開重要爭點，本於兩造辯論之結果為判斷，且均認定上開契約為使用借貸契約，業經被上訴人依民法第472條第1款規定合法終止，有系爭前案裁判一、二在卷可參（原審卷第43-99頁、本院卷第145-154頁）。而上訴人於本件訴訟所提之系爭同意書、系爭房屋借用契約、系爭協議書、中華福音到路德會組織功能系統圖、土地登記資料、中華福音道路德會組織章程、提案資料、嘉義縣稅捐稽徵處函、土地登記資料、申請書、會議紀錄、代表大會資料、存摺內頁及奉獻收據資料、施恩堂同意書；以及本院113年度再字第7號113年7月18日準備程序筆錄、第十一屆第一次代表大會紀錄、第十一屆第二次代表大會會議記錄、第十三屆第一次代表大會會議記錄、第十二屆第一次代表大會會議記錄、南部神學教育中心網路資料、嘉義市私立恩光托兒所申請立案表件、合建契約書及財團法人台灣省中華福音道路德會仁愛堂區會增加財產變更資料等件（原審卷第251-290、339頁；本院卷第273-305、371-412頁），均不足以推翻前案訴訟確定判決就前述爭點所為判斷，且該判斷無顯然違背法令之處，可認於本

件發生爭點效，上訴人亦不得就此部分之事實再為爭執。

3.依上所述，系爭房屋借貸契約既經被上訴人於110年2月4日合法終止，上訴人已無合法占有使用權源，其仍繼續占有使用系爭5間房屋，自屬無權占用，堪可認定。

㈢被上訴人提起本件訴訟，並無權利濫用或違反誠信原則之情形：

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。而權利本係法律所加以保護之利益，通常權利人行使權利時，不免對義務人或他人造成不利益之結果，此乃不可避免之正常現象，故當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，若非以損害他人為主要目的，不能稱為權利之濫用。又所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。

2.經查，系爭5間房屋為被上訴人所有，且被上訴人已依法終止系爭5間房屋之借用契約，上訴人繼續占有使用系爭5間房屋，為無權占用等情，業經本院認定如上。本院審酌被上訴人因需要使用系爭5間房屋，本於所有權人之地位以系爭前案一、二，請求上訴人騰空返還系爭5間房屋，並於本件依據民法第179條之規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，經核均屬正當權利之行使，並非以損害他人為主要目的，要難認被上訴人有權利濫用或違反誠信原則之情形，是上訴人主張被上訴人有權利濫用及違反誠信原則之情形等語，應無可採。

㈣被上訴人依不當得利返還請求權，請求上訴人給付如附表「請求相當於租金之不當得利」欄所示之相當於租金之不當得利及遲延利息，為有理由：

1.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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。又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，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。因此，法院應就個案視具體情況，從客觀上認定無權占有所受利益之數額。至於土地法第97條規定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，自不受土地法第97條規定之限制（臺灣高等法院暨所屬法院113年法律座談會民事類提案第5號審查意見參照）。

2.經查，上訴人自110年2月4日起無權占用系爭5間房屋，依上開說明，自受有使用系爭5間房屋之利益，並造成被上訴人受損害，從而，被上訴人請求上訴人自110年2月4日起給付不當得利，自屬有據，且參酌上開規定及說明，被上訴人請求不當得利之金額，並不受土地法第97條之規範，應可認定。

3.上訴人固辯稱依系爭房屋借用契約書，其使用期限至114年8月31日止，且其按月給付施恩堂奉獻金2萬元，至少在114年8月31日前，被上訴人不能對其請求相當於租金之不當得利等語。惟查，系爭房屋借貸契約業經被上訴人於110年2月4日合法終止，以及系爭房屋借用契約約定之2萬元係每月給施恩堂之奉獻，非使用土地房屋而支付予被上訴人之對價等情，均經本院認定如上，因此，上訴人辯稱其按月給付施恩堂奉獻金2萬元，至少在114年8月31日前，被上訴人不能對

其請求相當於租金之不當得利等語，自無可採。

4.再查，附表編號1、2、4、5等4間房屋各月租金評估係以110年2月之租金114,128元為基期，再依行政院主計總處所發佈之消費物價指數（房租類）調整為各期之租金，自110年2月4日起，至113年11月1日止，合計租金為5,286,763元。上開4間房屋113年11月以後之每月租金為122,971元；附表編號3房屋之各月租金評估係以110年2月之租金15,709元為基期，再依行政院主計總處所發佈之消費者物價指數（房租類）調整為各期之租金，自110年2月4日起，至113年11月1日止，合計租金為727,691元。附表編號3房屋113年11月以後之每月租金為16,926元等情，有樂陽不動產估價師事務所不動產估價報告鑑定書在卷可證。本院審酌不動產估價師具有專門之證照，且其評定之租金價格，係按其政策面、經濟面、不動產市場發展概況、不動產市場租金水準分析、區域描述、鄰近地區土地及建物利用情形、鄰近地區之公共設施、交通運輸、重大公共建設之概況、鄰近地區未來發展趨勢、土地個別條件，土地法定使用管制事項、土地使用近況、建物個別條件、建物登記用途與使用現狀、交通設施之便利性、建物與基地周遭環境之適合分析等綜合判斷，應予比較法、積算法評估，所做出之租金價格，故此鑑定報告，分析、鑑定所參考因素眾多，程序相當嚴謹，應屬可採。

5.因此，被上訴人就系爭5間房屋，請求上訴人給付如附表「請求相當於租金之不當得利」欄所示之相當於租金之不當得利及遲延利息，核與上開規定及說明相符，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付如附表「請求相當於租金之不當得利」欄所示之相當於租金之不當得利及遲延利息，洵屬有據，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為供擔保准許及免為假執行之宣告，尚無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、上訴人請求再向路德會總會函查，以及向嘉義市租賃同業公

會函查系爭5間房屋之租金行情等語（本院卷第425頁），核無再調查之必要；又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　5　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　周欣怡

法　官　林福來

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　5　　日

書記官　謝麗首

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

編號	房屋之門牌號碼	坐落之土地、房屋建號	占用情形	訴訟歷程	請求相當於租金之不當得利
1	嘉義市○區○○路00號	嘉義市○區○○段○○段00地號土地、同段0000建號	李雯苑即恩光幼兒園占用	如不爭執事項㈣、㈤；不爭執事項㈣之裁判，下稱系爭前案裁判一	⑴編號1、2、4、5房屋部分： ①上訴人應給付被上訴人5,286,763元，及其中2,136,175元自113年11月13日起，其中3,150,048元自114年4月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。（按：被上訴人上開利息部分，僅各以2,136,175元、3,150,048元計算，上開二部分合計僅5,286,223元，較請求之本金5,286,763元少540元，原審卷二第61-62頁） ②上訴人應自113年11月2日起，至騰空返還附表編號1、2、4、5房屋之日止，按月給付122,971元。 ⑵編號3房屋部分： ①上訴人應給付被上訴人727,691元，及其中448,039元自113年11月13日起；其中279,652元自114年4月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ②上訴人應自113年11月2日起，至騰空返還附表編號3房屋之日止，按月給付16,926元。
2	嘉義市○區○○路0000號	同上地號、同段0000建號	李雯苑即恩光幼兒園占用	同上	
3	嘉義市○區○○街00000號0樓之0	同上地號、同段0000建號	李雯苑占用	同上	
4	嘉義市○區○○街00000號0樓	同上地號、同段0000建號	李雯苑即恩光幼兒園占用	如不爭執事項㈥；不爭執事項㈥前段之裁判，下稱系爭前案裁判二	
5	嘉義市○區○○街00000號	同上地號、同段0000建號	李雯苑即恩光幼兒園占用	同上	