臺灣高等法院民事判決

108年度上字第751號

上　訴　人　宏達經營管理顧問有限公司
法定代理人　陳振達
訴訟代理人　蘇奕全律師
複　代理人　陳湘傳律師
被　上訴人　新北市政府經濟發展局
法定代理人　何怡明
訴訟代理人　李永裕律師
複　代理人　王怡茹律師

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108年4月30日臺灣新北地方法院107年度訴字第2775號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於109年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

上訴人應給付被上訴人新臺幣玖拾參萬零柒佰玖拾元，及自民國一〇八年十一月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第二審訴訟費用(含追加之訴)由上訴人負擔。

本判決第二項於被上訴人以新臺幣參拾貳萬元為上訴人供擔保後，得為假執行。但上訴人如以新臺幣玖拾參萬零柒佰玖拾元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人於原審主張上訴人無權占有系爭車位(詳後述)，依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求上訴人給付新臺幣(下同)

186萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原審判決上訴人應如數給付，上訴人不服上訴後，被上訴人依經鑑定系爭車位之合理租金，追加請求上訴人再給付93萬0,790元及自民國108年11月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第193頁)，係本於同一原因事實，擴張應受判決事項之聲明，自應准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊與訴外人樂陞科技股份有限公司(下稱樂陞公司)於103年3月17日簽署「○○○○社區」市有商場經營管理契約，約定將伊所管理之新北市○○區○○路0段00號之「○○○○社區」地下1、2樓市有商場(所有人為新北市政府)出租予樂陞公司。樂陞公司再將上開建物地下2樓其中編號2-6、8-9、11-33、36-48、50-52、55-67、283等，共計60個停車位(下稱系爭60個車位)轉租予上訴人，並簽訂租賃契約書(下稱系爭租約)。嗣因樂陞公司違約，伊乃終止與樂陞公司間租約，樂陞公司亦於106年8月28日寄發存證信函予上訴人終止系爭租約，同時請上訴人於106年8月31日前返還系爭60個車位予伊，惟上訴人除仍繼續無權占有系爭60個車位，並無權占有編號53-54號之停車位(與系爭60個車位，下合稱系爭車位)，出租予第三人使用，迄至107年7月2日始返還予被上訴人。上訴人自106年9月1日起至107年6月30日無權占有系爭車位，爰依民法第179條、第184條第1項前段規定，於原審求為命上訴人給付被上訴人186萬元本息之判決，並於本院追加請求上訴人再給付93萬0,790元本息。

二、上訴人則以：伊不爭執無權占有編號53-54號車位，惟就系爭60個車位，伊係於107年6月11日收受被上訴人來函時，始知悉樂陞公司與被上訴人終止租約，且伊先前已簽發租金支票交付予樂陞公司，伊為善意占有等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人186萬元本息，並酌定相當擔保金額為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假執

行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。又被上訴人於本院為訴之追加，其追加聲明：(一)上訴人應給付被上訴人93萬0,790元及自108年11月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。上訴人答辯聲明：(一)追加之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造爭執事項及本院得心證之理由：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。復按無權占用他人所有土地或房屋，致土地或房屋所有人無法對土地或房屋為使用收益處分，而受有相當於租金之損害，土地或房屋所有人得依民法第184條侵權行為規定，請求無權占用人給付相當租金之損害金。再按善意占有人與惡意占有人之區分，以占有人是否不知其為無權占有或誤信有權占有為準。

(二)經查，系爭60個車位係樂陞公司向被上訴人承租後，再轉租予上訴人占有使用，上訴人僅為次承租人，有樂陞公司與上訴人之租賃契約書可憑(見本院卷第97-101頁)。被上訴人前因樂陞公司未補足履約保證金，乃通知樂陞公司補正，樂陞公司未為補正，被上訴人於106年8月1日終止租約，而樂陞公司亦於同年8月4日寄發存證信函予被上訴人為終止租約，有被上訴人106年7月25日新北經招字第1061395898號函暨送達證書、新店碧潭郵局156號存證信函等在卷可憑(見原審卷第35-45頁)，被上訴人與樂陞公司間之租約，姑不論何人終止，上開租約均於106年8月間終止。而轉租契約乃債之契約，依債之相對性原則，於承租人與次承租人間為有效，上訴人原則上不得執系爭租約對抗被上訴人，樂陞公司就系爭60個車位既已無租賃權，上訴人更無由執其對樂陞公司之租賃權對抗被上訴人。

(三)上訴人獲悉被上訴人終止與樂陞公司間之租約後，曾委請律師於106年8月24日函知被上訴人，質疑被上訴人終止與樂陞公司租約之合法性，將影響系爭租約，請被上訴人函覆意

見。被上訴人因此函覆上訴人，告稱已與樂陞公司終止租約，至系爭租約履約爭議，請上訴人與樂陞公司協商解決，有協弈法律事務所106年8月24日弈字第106082401號函、被上訴人新北經招字第1061702631號函在卷可憑(見本院卷第81-84頁)。再上訴人於106年8月24日向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）聲請定暫時狀態處分，禁止樂陞公司終止系爭租約，經臺北地院於同年月28日駁回其聲請，上訴人不服提起抗告，亦經本院以106年度抗字第1368號裁定駁回確定，此經本院調閱臺北地院106年度全字第441號全卷核閱無訛。嗣樂陞公司再於106年8月28日通知上訴人，因其與被上訴人之租約將於106年8月31日終止，請上訴人屆期將系爭60個車位返還；樂陞公司復於同年9月20日通知上訴人領回自106年9月1日起至109年3月1日止之租金支票，同時向上訴人建議可另行與被上訴人簽訂租約，以期繼續經營管理車位，有樂陞公司106年8月28日106陞總(函)字第043號函、新店復興郵局100號存證信函可憑(見本院106年度抗字第1368號卷第19頁、本院卷第105-111頁)。上訴人雖於107年7月3日始領回租金支票(見本院卷第163頁)，但樂陞公司並未兌現106年9月起迄107年6月30日之租金支票，此為上訴人知悉甚明，據此，上訴人非但知悉被上訴人與樂陞公司之租約、系爭租約皆於106年8月間終止，且上訴人亦未繳納嗣後之租金，猶繼續無權占有系爭車位，堪認上訴人故意侵害被上訴人對系爭車位之管領權，其辯稱為善意占有云云，顯無可採。

(四)又按關於侵權行為賠償損害之請求權，以受有實際損害為成立要件，故被害人得請求賠償之金額，應視其所受之損害而定，非依行為人所受之利益為度。而所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害。上訴人辯稱被上訴人未提出對系爭車位之使

用計畫，未受有損害云云，惟被上訴人本將系爭車位出租予樂陞公司經營管理，與樂陞公司終止租約後，系爭車位為上訴人無權占有，被上訴人自無法再行出租予第三人，上訴人無權占有系爭車位，致被上訴人無法管領系爭車位，自受有相當於租金之損害。況被上訴人於107年7月2日取回系爭車位後(見本院卷第152頁)，旋於107年9月再行出租予第三人，有租賃契約可憑(見原審卷第263-358頁)，足認被上訴人受有相當於租金之損害甚明。上訴人辯稱被上訴人未受有損害云云，顯無可採。

(五)又上訴人自106年9月1日起至107年6月30日止無權占有系爭車位之合理租金究為若干，經本院委請中華徵信不動產估價師聯合事務所鑑定，其結果為系爭車位每月租金總計為27萬9,079元，有中華徵信不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書可稽，兩造對於鑑價結果亦不爭執(見本院卷第189頁、第195頁)，且上訴人曾於前揭定暫時狀態處分事件，自承伊之月營收平均30萬元(見本院卷第74頁)，尚高於前揭鑑定結果，故認被上訴人請求以前開鑑定報告計算上訴人應賠償相當於租金之損害，並無不合，應予准許。依此計算被上訴人請求上訴人給付自106年9月1日起至107年6月30日止之損害合計為279萬0,790元(計算式：279,079元/月×10＝2,790,790)。上訴人辯稱應依系爭租約之租金或樂陞公司與被上訴人約定之租金計算云云，惟約定之租金乃契約當事人本於租期長短、租賃範圍等條件議價磋商而來，常情以言，租期較長或租賃範圍較大者，較租期短或依各別單位計價者，承租人通常可與出租人議得較為優惠之租金價格，此參諸樂陞公司與上訴人間之契約內容變更協議書記載臨停型停車場之租金高於月租型停車場即明。然系爭車位被上訴人本得自行出租予各別自然人使用，其所受損害自應以無法出租系爭車位而獲取收益計算，上訴人前揭抗辯，自無可取。

五、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段規定，於原審請求上訴人給付186萬元及自107年10月13日起(見原審卷第6

3頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬正當，應予准許。原審就被上訴人上開請求，為上訴人敗訴之判決，並為供擔保准、免假執行之諭知，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另被上訴人在本院追加請求93萬0,790元(計算式：2,790,790-1,860,000＝930,790)及自108年11月23日起(見本院卷第239頁)至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應由本院判決如主文第2項所示。又兩造就追加之請求，陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，亦核無不合，爰酌定擔保金額准許之。至被上訴人另基於民法第179項規定為請求，因其係請求擇一為有利判決，故無庸再予審酌，附此指明。

六、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，被上訴人追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日

民事第五庭

審判長法　官　蘇芹英

法　官　陳君鳳

法　官　楊雅清

正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　陳惠娟

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。