

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第311號

上訴人 魏文玲

訴訟代理人 黃教倫律師

被上訴人 蔡信貴

訴訟代理人 洪宇均律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年10月26日臺灣基隆地方法院112年度重訴字第21號第一審判決提起上訴，本院於113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣肆佰陸拾萬伍仟零柒拾元，及其中新臺幣肆佰伍拾壹萬參仟肆佰元自民國一一二年四月十四日起，其餘新臺幣玖萬壹仟陸佰柒拾元自民國一一二年九月十六日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔百分之五，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國104年10月2日將所有門牌基隆市○○區○○路00號00樓房屋（下稱系爭房屋）出租與上訴人擔任店長之「基隆休閒舞場」（下稱基隆舞場），租期至107年10月1日止（下稱系爭租約），惟上訴人自107年10月2日起至112年6月14日止，仍以個人物品占用系爭房屋如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J部分（面積560.13平方公尺）所示範圍（下稱系爭範圍），受有相當於租金之不當得利，爰依民法第179條規定，求為命上訴人給付新臺幣（下同）491萬4124元，及其中451萬3400元自起訴狀繕本送達翌日即112年4月14日起，其餘39萬9470元自變更訴之聲明暨陳

報狀繕本送達翌日即112年9月16日起，均至清償日止，按週
年利率5%計算利息之判決（原審就此部分為被上訴人勝訴之
判決，並駁回上訴人之反訴，上訴人不服提起上訴。被上訴
人逾上開之請求，非本院審理範圍，不予贅述）。就上訴人
之反訴則以：上訴人明知無繳納系爭房屋管理費之義務而為
給付，依民法第180條第3款規定，不得請求返還。伊縱將系
爭房屋部分出租他人，惟屬伊與基隆舞場間履約爭議，與上
訴人無涉，上訴人不能請求損害賠償等語，資為抗辯。並於
本院答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願預供擔保
請准宣告免為假執行。

二、上訴人則以：伊自104年10月2日起與被上訴人合夥經營基隆
舞場，伊於經營期間將個人物品置於系爭範圍，非無權占
用。倘認伊受有不當利益，租金應按月以10萬元計算。另被
上訴人自107年10月至108年9月期間未繳納系爭房屋管理
費，由伊墊付計30萬7800元，伊得依民法第179條規定請求
被上訴人返還。再被上訴人自107年9月22日起將系爭房屋部
分出租他人，致基隆舞場每月收益減少8萬元，伊因此受有1
62萬3786元損害，得依民法第184條第1項後段、第227條第1
項準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償；若認伊應返
還相當於租金之不當得利，惟此屬伊執行合夥事務所支出之
費用，依民法第678條第1項規定，伊得請求被上訴人償還此
部分費用，並以上揭對被上訴人之債權與被上訴人之請求互
為抵銷，爰依民法第179條、第184條第1項後段、第227條第
1項準用第226條第1項規定，求為命被上訴人給付193萬1586
元及自民事準備3狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判
決。於本院上訴聲明：(一)原判決關於(1)命上訴人給付部分，
及該部分假執行之宣告，(2)駁回上訴人下列第(三)項之訴部
分，及該部分假執行之聲請均廢棄；(二)上開廢棄(1)部分，被
上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；(三)被上訴人應
給付上訴人193萬1586元，及自民事準備3狀繕本送達翌日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)願供擔保請准宣

01 告假執行。

02 三、系爭房屋為被上訴人所有，被上訴人自104年10月1日起將該
03 房屋出租予兩造合夥經營之基隆舞場使用。被上訴人前以上
04 訴人無權占用系爭範圍為由，訴請上訴人返還該範圍，經原
05 法院以110年度訴字第402號判令上訴人應將該範圍內個人物
06 品騰空後返還被上訴人，並經本院111年度重上字第683號判
07 決及最高法院112年度台上字第938號裁定駁回上訴人之上訴
08 確定（下稱另案），嗣上訴人於112年6月15日將該範圍返還
09 被上訴人等情，為兩造所不爭執（見本院卷第169頁），並
10 有系爭房屋所有權狀、另案確定判決及授權書在卷可稽（見
11 原審卷第21至23、49至63、223頁），堪信為真實。被上訴
12 人主張上訴人自107年10月2日起至112年6月14日止無權占有
13 系爭範圍，應給付相當於租金之不當得利計491萬4124元，
14 上訴人反訴請求被上訴人給付193萬1586元，各為對造所
15 拒，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執析述如下：

16 (一)上訴人自107年10月2日起以個人物品無權占有系爭範圍：

17 1.所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟標
18 的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷者，
19 除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判斷顯
20 失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形外，
21 應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之本訴
22 訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相
23 反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則。

24 2.被上訴人前於另案主張上訴人自107年10月2日起無權占用系
25 爭範圍，依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭
26 範圍內個人物品騰空後返還予伊，經原法院以110年度訴字
27 第402號判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，業經本
28 院111年度重上字第683號判決及最高法院112年度台上字第9
29 38號裁定駁回其上訴確定。兩造於另案確定裁判攻防之重要
30 爭點為上訴人有無以個人物品占有系爭範圍之正當權源，經
31 兩造於該訴訟中充分提出證據及攻擊防禦方法，並為完足之

01 辯論後，由法院本於辯論結果為實質之審理判決，認定被上
02 訴人為系爭房屋之所有權人，上訴人自107年10月2日起以個
03 人物品直接占用系爭範圍，又非基隆舞場之輔助占有人，與
04 該舞場有無占用系爭房屋之正當權源無涉，況被上訴人雖曾
05 授權上訴人自104年10月2日至107年10月1日經營舞場事業，
06 然期滿後並未繼續授權，且於107年10月3日發函通知上訴人
07 將舞場內私人物品收拾、遷出，上訴人對於107年10月2日
08 後，舞場並未與被上訴人簽定租約乙情，亦不爭執，無證據
09 足以認定被上訴人有同意上訴人得以個人物品占用系爭範
10 圍，故被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人
11 將系爭範圍內之個人物品騰空後返還，為有理由，有另案確
12 定判決在卷可佐（見原審卷第49至63頁），並經本院職權調
13 取另案卷宗核閱無訛，其所為判斷並無顯然違法、顯失公
14 平，或另案訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形，基
15 於訴訟上誠信原則及程序權保護之原則，另案確定裁判所為
16 之上開判斷，對於本件訴訟自有爭點效之適用，兩造均不得
17 再為相反之主張，本院亦不得再作相反之判斷。

- 18 3.上訴人雖於本件訴訟提出基隆市消防局108年10月9日基消大
19 一貳字第0000000000號函附消防防護計劃書、消防安全設備
20 檢修申報書等資料（見原審卷第357至410頁），主張有足以
21 推翻另案確定裁判判斷之新訴訟資料云云。惟被上訴人為基
22 隆舞場登記負責人，基隆舞場地址設在系爭房屋，復未辦理
23 停止或歇業登記，有商業登記基本資料可參（見原審卷第25
24 頁），被上訴人為免受罰而依消防法規提報消防防護計畫
25 書、消防安全設備檢修申報書，與常情相符，尚難據此逕認
26 被上訴人同意系爭房屋於107年10月2日後繼續供基隆舞場使
27 用，參以上訴人曾以基隆舞場名義，向被上訴人提出自107
28 年10月2日起至108年10月1日止承租系爭房屋之要約，但未
29 經被上訴人承諾等情，有經上訴人用印之房屋租賃契約書影
30 本在卷可佐（見原審卷第33至48頁），益證被上訴人自107
31 年10月2日起無意將系爭房屋出租與基隆舞場，上訴人所提

上開證據，不足以推翻另案確定判決之認定。職是，上訴人主張有足以推翻另案確定裁判判斷之新訴訟資料云云，並不可取。

(二)被上訴人得請求上訴人給付自107年10月2日起至112年6月14日止相當於租金之不當得利計491萬2870元：

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念。是無權占有他人土地者，受有得自由使用、收益所有物之利益，並致土地所有權人受有損害，土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還相當於租金之不當得利。經查，上訴人自107年10月2日起無權占有系爭範圍，已如上(一)所述，且上訴人至112年6月15日始將系爭範圍返還被上訴人，為兩造所不爭執（見本院卷第169頁），上訴人前開無權占有系爭範圍期間，致被上訴人受有相當於租金損害，則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自107年10月2日起至112年6月14日止，占用系爭範圍之利益，即屬有據。

2.租金之數額，須斟酌基地之位置、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項綜合判斷之。另土地法第97條第1項規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，其立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，故該條規定應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要。查上訴人以個人物品占用系爭範圍，係作為基隆舞場營業使用，參諸上開說明，系爭房屋租金即不受土地法

第97條第1項之限制。原審囑託巨秉不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房屋自107年10月起至112年6月止租金，經該所以租賃實例比較法與積算法評估，認系爭房屋於107年10月至108年9月每月租金13萬2862元、108年10月至109年9月每月租金13萬3977元、109年10月至110年9月每月租金13萬5146元、110年10月至111年9月每月租金13萬6357元、111年10月至112年6月每月租金13萬9131元等情，有該所出具之不動產估價報告書可憑（見外放不動產估價報告書第3至4頁），堪認被上訴人主張上訴人占有系爭範圍期間，系爭房屋每月租金13萬元，應屬可採，上訴人空言抗辯應以每月租金10萬元為計，並不可取。參以系爭房屋總面積806.67平方公尺、附屬建物（陽台）面積13.08平方公尺，合計819.75平方公尺，有建物所有權狀影本可憑（見原審卷第21頁），系爭範圍面積為560.13平方公尺，則被上訴人得請求上訴人給付自107年10月2日起至112年6月14日止，占有系爭範圍之相當於租金之不當得利為501萬2870元【計算式： $(13\text{萬元} \times 560.13 / 819.75 \times 56) + (13\text{萬元} \times 560.13 / 819.75 \times 13 / 30) = 501\text{萬}2870\text{元}$ 】。又被上訴人自陳上訴人於107年11月3日交付10萬元予伊，並同意自上訴人應給付之不當得利金額中予以扣除（見本院卷第128、169頁），是被上訴人請求上訴人給付不當得利計491萬2870元（計算式： $501\text{萬}2870\text{元} - 10\text{萬元} = 491\text{萬}2870\text{元}$ ），核屬有據。

(三)上訴人得依不當得利規定請求被上訴人返還30萬7800元：

1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，此觀民法第179條第1項前段規定即明。某甲為某乙清償債務，縱非基於乙之委任，然乙既因甲之清償，而受有債務消滅之利益，若乙無受此利益之法律上原因，則甲自得對其主張不當得利之返還請求權。
2. 查，上訴人繳納系爭房屋自107年10月至108年9月之管理費共30萬7800元乙節，為被上訴人所不爭執（見本院卷第169頁），且被上訴人自承上開管理費本應由其繳納（見本院卷

第127頁），可見上訴人為被上訴人清償上開管理費債務，被上訴人無法律上原因，受有30萬7800元債務消滅之利益，並致上訴人受有損害，準此，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還30萬7800元，要屬有據。

3.被上訴人雖抗辯上訴人明知無給付系爭房屋管理費之義務，仍代墊清償，依民法第180條第3項規定，上訴人不得請求返還等語。惟因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不得請求返還，固為民法第180條第3款所明定，惟該條所謂明知無給付之義務，係指直接當事人間，原無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言。本件系爭房屋管理費之直接當事人即被上訴人，對系爭房屋大樓管理委員會確實負有繳納管理費之義務，是上訴人代被上訴人繳付該管理費，並非明知被上訴人無給付義務而給付，自無該條規定之適用，被上訴人所辯，自不可取。

(四)上訴人主張依民法第184條第1項後段、第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償162萬3786元，為不可採：

1.故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任，為民法第184條第1項後段所明定。所謂背於善良風俗，係指行為違反倫理道德、社會習俗及價值意識而言。

2.上訴人雖主張：被上訴人將系爭房屋部分出租他人，致基隆舞場自107年9月22日起至112年5月21日止，每月收益減少8萬元，伊因此受有162萬3786元損害，得依民法第184條第1項後段、第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償云云。惟查，被上訴人係將系爭房屋出租予基隆舞場，縱有將部分租賃物出租他人之情事，然屬被上訴人與基隆舞場間之履約爭議，與上訴人無關，上訴人自無從依民法第277條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人負債務不履行損害賠償責任。又被上訴人將系爭房屋部分出租他人，並非違反倫理道德、社會習俗及價值意識之行為，與民法第184條第1項後段規定不符。上訴人此部分主張，要非可

採。

(五)上訴人主張依民法第678條第1項規定，請求被上訴人償還執行合夥事務費用，為無理由：

合夥人因合夥事務所支出之費用，得請求償還，民法第678條第1項定有明文。上訴人主張：伊所負返還相當於租金之不當得利，屬執行合夥事務所支出之費用，得依民法第678條第1項規定，請求被上訴人按出資比例即14分之9償還此部分費用云云。惟查，本件被上訴人係主張上訴人以個人物品無權占有系爭範圍，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，則上訴人因此所負之債務，顯屬其個人債務，非屬執行合夥事務所支出之費用，自不得依民法第678條第1項規定，請求被上訴人依出資比例返還此部分費用，上訴人此部分主張，要屬無據。

(六)二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，為民法第334條第1項本文所明定。承上所述，被上訴人對上訴人有491萬2870元之不當得利債權存在，然上訴人為被上訴人代墊系爭房屋管理費30萬7800元，對被上訴人有不當得利債權存在，並均屆清償期，經上訴人主張抵銷後，被上訴人尚餘債權金額為460萬5070元（計算式：491萬2870元－30萬7800元＝460萬5070元），上訴人對被上訴人則已無債權可請求。

四、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付460萬5070元，及其中451萬3400元自起訴狀繕本送達翌日即112年4月14日（見原審卷第93頁）起，其餘9萬1670元（計算式：460萬5070元－451萬3400元＝9萬1670元）自變更訴之聲明暨陳報狀繕本送達翌日即112年9月16日（見原審卷第473頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。上訴人反訴依民法第179條、第184條第1項後段、第227條第1項準用第226條第1項規定，分別請求被上訴人給付30萬7800元、162萬3786元，為無理由。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意

旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原
審判命上訴人如數給付，並為假執行之宣告，並駁回上訴人
反訴請求，核無違誤，上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決該部
分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其該部分上
訴。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
民事第八庭

審判長法 官 邱育佩

法 官 許炎灶

法 官 郭俊德

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 113 年 12 月 10 日
書記官 林虹雯