

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第533號

上訴人 中正工業大樓管理委員會

法定代理人 劉士誠

訴訟代理人 呂嘉坤律師

被上訴人 楊碧泉

訴訟代理人 黃韻慈律師

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113年10月18日臺灣新北地方法院112年度訴字第2097號第一審判決提起上訴，本院於114年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應給付被上訴人逾新臺幣肆拾參萬壹仟參佰陸拾捌元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國109年6月18日向伊提出須借用伊所有位於新北市○○區○○路000號1樓之廠房（下稱系爭廠房），以存放中正工業大樓（下稱系爭大樓）修繕使用之設備材料及進行前置切割作業工程，伊基於鄰里之友善關係，故同意於109年6月22日至同年8月15日期間將系爭廠房免費借予上訴人使用。惟上訴人於契約所定期限屆滿後，仍未返還系爭廠房，直至110年2月5日始清空返還系爭廠房予伊，是上訴人自109年8月16日起至110年2月5日期間無權占用系爭廠房，致伊受有無法使用廠房之損害新臺幣（下同）79萬3,118元，及為上訴人代墊系爭廠房於前開期間之水費4,005元、電費1,463元、管理費2萬2,455元之損害，爰依民

01 法第179條、第184條第1項規定，擇一請求上訴人給付82萬
02 1,041元本息。

03 二、上訴人則以：伊為執行系爭大樓梯廳、樓梯牆面木作工程，
04 而於工程期間有就近置放材料之需求，遂於109年6月18日向
05 被上訴人借用系爭廠房，並由伊管理中心總幹事草擬借據
06 （下稱系爭借據），與被上訴人成立使用借貸契約，且因無
07 法肯定工程何時完成，僅能預估相當期間，故於借據上記載
08 「時間6/22~8/15為期約一個半月」，並同時約定「若借用
09 期間廠戶有要使用，請廠戶提前一星期告知管理中心」，是
10 當時雙方真意即是使用至「使用目的完畢」為止，故伊確認
11 工程公司清空場地後，已於110年2月5日將系爭廠房返還予
12 被上訴人，並無遲延情事。縱認系爭借據係定有期限之使用
13 借貸契約，被上訴人於使用期間多次由總幹事告知工程期
14 間、於109年11月25日當選管理委員後亦得知悉工程進度，
15 卻未曾爭執逾借用期限、遲延返還、要求不當得利之意思，
16 是兩造間應有默示延長使用期限之意思表示。再退步言，若
17 認伊應負遲延返還系爭廠房之賠償責任，被上訴人請求系爭
18 廠房相當租金之不當得利有誤，且伊僅由工程公司使用系爭
19 廠房一部分之空間，並未使用系爭廠房之水、電，管理費部
20 分本應由被上訴人負擔，故被上訴人請求給付上開費用均無
21 理由等語，資為抗辯。

22 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，上
23 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行
24 之聲請均駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

25 四、兩造不爭執事項（見本院卷第190頁）：

26 (一)系爭廠房為被上訴人所有，位於系爭大樓之1樓，主要用途
27 為工業用。

28 (二)兩造於109年6月18日簽訂系爭借據。

29 (三)上訴人於110年2月5日清空系爭廠房，並歸還被上訴人廠房
30 鑰匙，兩造於同日簽立簽收單。

31 五、被上訴人主張上訴人自109年8月16日起至110年2月5日期間

01 無權占用系爭廠房，致其受有無法使用廠房之損害79萬3,11
02 8元，及為上訴人代墊水費4,005元、電費1,463元、管理費2
03 萬2,455元之損害，依民法第179條、第184條第1項規定，擇
04 一請求上訴人給付82萬1,041元本息，為上訴人所否認，並
05 以前開情詞置辯。茲查：

06 (一)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物。民法第47
07 0條第1項前段定有明文。查依兩造於109年6月18日簽訂系爭
08 借據所載「茲向楊碧泉先生（即被上訴人）商借756號1樓廠
09 房事由。說明：1.中正大樓（即系爭大樓）預計，6/22起各
10 棟梯廳與樓梯木作工程，故商借楊碧泉先生，位於○○路75
11 6號1樓之廠房。2.用途：存放木板材料及公器具設備等。3.
12 時間6/22～8/15為期約一個半月。4.借用期間不會用到該廠
13 戶室內電。5.若借用期間廠戶有要使用，請廠戶提前一星期
14 告知管理中心。」等語，可知兩造就系爭廠房成立無償之使
15 用借貸法律關係，且約定上訴人向被上訴人借用系爭廠房作
16 為存放木作工程之材料與設備使用，期間為109年6月22日至
17 同年8月15日。

18 (二)上訴人辯稱：當時兩造約定之真意是上訴人無償使用系爭廠
19 房至「使用目的完畢」為止，且被上訴人於109年8月15日之
20 後未爭執逾借用期限、遲延返還、要求不當得利等情，應認
21 兩造間有默示延長使用期限之意思表示等情。按所有權人以
22 無權占有為原因，行使權利，占有人對土地所有權存在之事
23 實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當
24 權源之事實負舉證責任。本件兩造均不爭執上訴人於110年2
25 月5日清空系爭廠房，並歸還被上訴人廠房鑰匙之事實，則
26 被上訴人主張上訴人於前揭使用借貸期限後，仍於109年8月
27 16日起至110年2月5日無權占有系爭廠房，依前揭說明，上
28 訴人應就其於上開期間占有系爭廠房有正當權源存在負舉證
29 之責。觀諸系爭借據內容（見原審卷一第15頁），既已於說
30 明欄3.載明「時間6/22～8/15為期約一個半月」，且於說明
31 欄4.、5.再次表示該借用期間，上訴人不得用電及被上訴人

01 得提前告知上訴人需要使用系爭廠房之情事，可知兩造已於
02 系爭借據約定系爭廠房之使用期限；又參以證人李佩玲於原
03 審審理時證稱：伊為被上訴人經營公司之職員，經被上訴人
04 委由伊處理系爭廠房借用上訴人之事宜，上訴人是從109年6
05 月22日開始借用系爭廠房至同年8月15日，系爭借據上有約
06 定借用期間，這段期間是無償借用等語（見原審卷二第174
07 至175頁），益徵兩造約定上訴人使用借貸期間即為系爭借
08 據所載109年6月22日至同年8月15日甚明。而上訴人雖稱被
09 上訴人於109年8月15日之後未爭執逾借用期限、遲延返還，
10 亦未要求不當得利云云，然依證人李佩玲於原審審理時證
11 述：被上訴人與伊在109年8月15日到期後多次向上訴人總幹
12 事祈士宏多次詢問可否歸還系爭廠房，祈士宏一直推託說工
13 程還沒完成，伊等有向他表達要返還之意思，但是他不返
14 還。在借用時間過後，伊只要有在系爭大樓遇到祈士宏，就
15 會提出返還系爭廠房，也有跟他用LINE對話過，到110年2月
16 份他說可能差不多了，伊在LINE上詢問他何時可以過去拿系
17 爭廠房鑰匙等語（見原審卷二第175至176頁），核與證人祈
18 士宏於原審審理時證稱：被上訴人與他們的李副總（即證人
19 李佩玲）於109年8月15日後有2到3次碰到伊，有詢問系爭廠
20 房什麼時候可以歸還等語（見原審卷二第155頁），並有李
21 佩玲與祈士宏間於110年2月3日、同年月5日之LINE對話紀錄
22 可參（見原審卷二第187頁），足見兩造約定使用系爭廠房
23 之期限即109年8月15日之後，被上訴人或證人李佩玲確已多
24 次表示請上訴人返還系爭廠房之意思，而未有上訴人所稱兩
25 造有默示延長使用期限之情形。基此，上訴人抗辯前情，均
26 無足取。

27 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益，民法第179條定有明文。被上訴人為系爭廠房之所有權
29 人，則該廠房之占有利益自應歸屬於被上訴人，又上訴人於
30 110年2月5日清空系爭廠房並歸還被上訴人等情，為兩造所
31 不爭執，而上訴人未能證明自兩造約定使用借貸期限即109

01 年8月15日屆至後至110年2月5日之期間有何占有使用系爭廠
02 房之正當權源，則上訴人於上開期間占有系爭廠房即欠缺法
03 律上原因，而為無權占有，是被上訴人依民法第179條規定
04 請求上訴人返還無權占有系爭廠房期間相當於租金之不當得
05 利，自屬有據。

06 (四)被上訴人主張各項損害部分，分述如下：

07 1.按土地法第97條第1項規定僅限於城市地方之住宅，始有其
08 適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此因城市地
09 方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利
10 益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土
11 地法第97條規定之限制（最高法院93年度台上字第1718號判
12 決意旨參照）。查依全國土地使用分區資料查詢系統網頁截
13 圖、系爭廠房建物登記謄本（見原審卷二第63、193頁），
14 系爭廠房坐落之土地現依都市計畫使用分區為中和都市計畫
15 之乙種工業區，主要用途為工業用；復參以兩造於109年6月
16 18日簽訂系爭借據內容（見原審卷一第15頁），約定被上訴
17 人將系爭廠房出借與上訴人作為置放木作工程之材料使用，
18 則依上揭說明，系爭廠房為非供居住使用之住宅，其租金部
19 分自不受土地法第97條第1項規定之限制。爰審酌系爭廠房
20 坐落於新北市○○區之乙種工業區，建物登記日期為93年10
21 月30日，係在系爭大樓面臨○○路之1樓建物，而系爭廠房
22 同樓層、同側有多間相同類型建物併排，系爭大樓附近則有
23 快速道路等，此有系爭廠房之建物登記謄本、全國土地使用
24 分區資料查詢系統網頁截圖、系爭廠房之GOOGLE位置及照片
25 可參（見原審卷二第63至64、193頁、本院卷第167頁），參
26 以中興電工機械股份有限公司（下稱中興公司）於108年7月
27 1日起至109年6月30日期間，將位於系爭大樓1樓且與系爭廠
28 房同側之764號廠房（坪數120坪）出租予沖成股份有限公
29 司，作為廠房辦公使用，每月租金為7萬3,000元，換算每月
30 租金每坪約608元（計算式：7萬3,000元÷120坪=608元，元
31 以下四捨五入，下同），有中興公司114年9月2日所提民事

01 陳報狀暨房屋租賃契約書可稽（見本院卷第135至141頁），
02 且兩造對於前揭764號廠房為系爭大樓1樓其中店面之一均不
03 爭執（見本院卷第175頁），可見中興公司所有764號廠房與
04 系爭廠房坐落位置相鄰、所在樓層均為系爭大樓之1樓，該
05 廠房出租期間與前述上訴人無權占用期間相近，其經濟用途
06 亦與系爭廠房供存放材料、設備之使用目的相去不遠等一切
07 情狀，故認764號廠房之租金足堪作為上訴人無權占用系爭
08 廠房相當於租金之不當得利之計算基礎，是上訴人於系爭廠
09 房使用借貸期限屆至後，仍占用系爭廠房而獲得相當於租金
10 之利益，應以前揭764號廠房之租金行情即每坪608元計算，
11 較為公允。又兩造均同意系爭廠房坪數為116.4141坪（見本
12 院卷第108頁），是被上訴人請求上訴人給付109年8月16日
13 至110年2月5日無權占用系爭廠房之不當得利應為40萬3,445
14 元【計算式：608元/坪×116.4141坪×（5月+21日 / 30日）＝
15 40萬3,445元】部分，為有理由，逾前開範圍之請求，則無
16 理由。至被上訴人主張應以每坪1,200元作為不當得利之計
17 算基準云云，並提出內政部不動產交易實價查詢服務網之網
18 頁資料（見本院卷第163頁），惟觀以被上訴人所引用之建
19 物租賃資料，該建物係位於○○路866之6號，雖為1樓，然
20 主要用途係載「見其他登記事項」，而非工業用，此與系爭
21 廠房所在位置、營業用途為工業用等均未相同，又系爭廠房
22 僅得透過新北市政府審查核准後得作一般商業設施，此參都
23 市計畫法新北市施行細則第18條規定可明（見本院卷第158
24 至161頁），其使用利益自不能與營業用途為工商用、其他
25 登記事項規定可為店面、廠房等商業使用利益等同視之，是
26 被上訴人此部分主張，即非可採。

27 2. 又依前述，上訴人自109年8月16日至110年2月5日期間無權
28 占有系爭廠房，且該期間仍由上訴人持續使用系爭廠房置放
29 木作工程之材料，致被上訴人於該期間無從管理使用系爭廠
30 房，而由上訴人受有系爭廠房所提供之水、電利益及受所屬
31 社區之管理服務利益，該等權益本應歸屬被上訴人，卻因上

01 訴人遲未返還系爭廠房，而致被上訴人繳付上開費用而受損
02 害，被上訴人自得依民法第179條規定請求上訴人返還。再
03 者，上訴人對於其未繳納上開期間系爭廠房之水費、電費、
04 管理費，且對於被上訴人主張該等費用計算方式及證據資料
05 （各項費用如附表一至三所示）均未爭執（見本院卷第108
06 頁）。因此，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應
07 返還2萬7,923元（計算式：4,005元+1,463元+2萬2,455元
08 =2萬7,923元），即屬有理。

09 3.從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自109年8
10 月16日至110年2月5日無權占用系爭廠房期間給付其相當於
11 租金之不當得利40萬3,445元，及返還系爭廠房該期間未繳
12 付之水費、電費、管理費共2萬7,923元，為有理由；逾此範
13 圍之部分，則無理由。至本院既認被上訴人依民法第179條
14 規定為請求有理由，則關於被上訴人依同法第184條第1項規
15 定所為同一請求，即無再加審究必要，附此敘明。

16 4.未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任，民法第229條第1項定有明文。再按遲延之債務，以支付
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
19 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
20 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第2
21 33條第1項、第203條亦分別明定。查被上訴人對上訴人之不
22 當得利債權，核屬無確定給付期限，經被上訴人對上訴人於
23 原審提起本件民事訴訟，起訴狀繕本於112年10月27日送達
24 上訴人（見原審卷二第17頁），上訴人迄未給付，自應負遲
25 延責任，是被上訴人請求上訴人應返還上開不當得利債權共
26 計43萬1,368元（計算式：40萬3,445元+2萬7,923元=43萬
27 1,368元）部分，加計自112年10月28日起至清償日止，按年
28 息5%計算之法定遲延利息，核屬有據。

29 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應給
30 付其43萬1,368元本息，為有理由，應予准許；逾此部分之
31 請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就被上訴人請求上

01 訴人給付金額超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判
02 決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
03 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至
04 上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
05 訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
06 無理由，應駁回其此部分之上訴。

07 七、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
11 文。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日

13 民事第十五庭

14 審判長法官 陳慧萍

15 法官 吳若萍

16 法官 潘曉玫

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日

20 書記官 賴竺君

21 附表一：（水費）

帳單內容	計算方式	證據資料
109年7月14日起至同 年9月10日（共59日） 為1,727元	109年8月16日起至 同年9月10日（共26 日）為761元【計算 式：1,727元×（26 日 / 59日） = 761 元】	臺北自來水事業處 水費通知單（見原 審卷一第21至27 頁、原審卷二第141 至144頁）
109年9月10日起至同 年11月12日為2,264元	同左	

(續上頁)

01

109年11月12日起至110年1月14日為754元	同左	
110年1月14日起至同年3月18日(共64日)為629元	110年1月14日起至同年2月5日(共23日)為226元【計算式：629元×(23日×64日)=226元】	
合計	4,005元	

02

附表二：(電費)

03

帳單內容	計算方式	證據資料
109年7月7日起至同年9月3日(共59日)為636元	109年8月16日起至同年9月3日(共19日)為205元【計算式：636元×(19日/59日)=205元】	臺灣電力公司繳費通知單(見原審卷一第29至35頁、原審卷二第145至148頁)
109年9月4日起至同年11月2日為579元	同左	
109年11月3日起至110年1月3日為445元	同左	
110年1月4日起至同年3月7日(共63日)為446元	110年1月4日起至同年2月5日(共33日)為234元【計算式：446元×(33日/63日)=234元】	
合計	1,463元	

04

附表三：(管理費)

05

帳單內容	計算方式	證據資料
109年8月份為3,800元	109年8月16日起至同年月31日為1,961	永豐銀行新臺幣匯款申請單(見原審

(續上頁)

01

	元【計算式：3,800元×(16日/31日)=1,961元】	卷一第37頁、原審卷二第149至150頁)
109年9月份為4,075元	同左	
109年10月份為3,800元	同左	
109年11月份為4,075元	同左	
109年12月份為3,800元	同左	
110年1月份為4,065元	同左	
110年2月份為3,800元	110年2月1日起至同年月5日為679元【計算式：3,800元×(5日/28日)=679元】	
合計	2萬2,455元	