

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第14358號

原告 胡曼君
訴訟代理人 許俊仁律師
複代理人 周俊智律師
被告 華興報關有限公司
法定代理人 江丕貴

上列當事人間107年度北簡字第14358號返還不當得利事件，於中華民國108年2月13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、原告主張：緣門牌號碼台中市○區○○路○○○號7之1號建物及坐落台中市○區○○○段○○○○○○○號土地權利範圍萬分之270之土地（下稱系爭不動產），為原告與訴外人江丕貴所共有，建物權利範圍各2分之1，土地權利範圍各萬分之135，有建物登記謄本可證，系爭不動產多年來均由原告與訴外人共同出租予被告，民國101年以前，每年租金新臺幣（下同）60萬元，民國102年至104年，每年租金44萬5900元。按民法第820條第1項規定「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。」，然自105年起，訴外人江丕貴未得原告同意，單獨出租系爭不動產予被告，故其出租行為應屬無效；再按無權占用他人土地可獲相當於租金之利益為社會通念，是土地所有權人原告以被告無權占有，請求返還相當於租金之不當得利。故被告於105年至106年兩年間，無權占有使用原告之系爭不動產，而獲有相當於租金之利益，以一年租金44萬5900元之一半計算，被告2年間至少獲有未給付原告租金44萬5900元之利益。並聲明：被告應給付原告新臺幣44萬5900元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。訴訟費用由被告負擔。原告願供擔保，

01 請准宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭不動產自93年起即由原告與訴外人江丕貴一
03 併出租予被告，原告於出租期間，從未對被告表示不欲繼續
04 出租之意思，則被告與原告及訴外人江丕貴間當已成立不定
05 期限租賃，是被告使用系爭不動產，當非無權占有。又系爭
06 不動產租金，自有租約以來，均係由原告授權訴外人江丕貴
07 代原告收取，105年至106年間，原告從未反對或未通知被
08 告不得由訴外人江丕貴代收租金，被告依有效存續之租約使
09 用系爭不動產，並依租約交付租金，並無不當得利。並聲明
10 ：原告之訴駁回。

11 三、得心證之理由

12 (一) 按民法第179條規定，無法律上之原因而受利益，致他人
13 受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因而其後以不
14 存在者，亦同。再按租賃契約為債權契約，出租人不以租
15 賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義
16 出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。
17 至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還
18 占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承
19 租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及
20 收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還
21 之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所
22 有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之
23 規定，返還其所受利益。此有最高法院91年台上1537號判
24 決可參。

25 (二) 本件兩造不爭執系爭不動產現由被告基於租賃關係使用中
26 ，被告並將租金交付訴外人江丕貴等情，然原告既未舉證
27 證明被告於105年至106年間，明知原告已不同意出租系
28 爭不動產，或不同意由訴外人江丕貴代收租金，則被告非
29 基於惡意，且係本於有效之租約占有使用系爭不動產並交
30 付租金，依上開判決意旨，被告自無不當得利可言。

31 四、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付44萬5900

元，為無理由，不應准許，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，亦應併予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述，並被告所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，併予敘明。

六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 11 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 郭 力 菁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；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 108 年 3 月 11 日
書 記 官 陳 黎 諭

計 算 書

項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	4,850元	
合 計	4,850元	