# 臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2775號

原　　告　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
被　　告　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

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108 年4 月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告給付原告新臺幣壹佰捌拾陸萬元，及自民國一百零七年十月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以陸拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新台幣壹佰捌拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告法定代理人變更為何怡明，並經其具狀聲明承受並續行訴訟（見本院卷第89至90頁），依民事訴訟法第170 條、第175 條規定，核無不合，應予准許。

二、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：緣坐落新北市○○區○○段第1202、1203、1716、1721、1722、1278建號為新北市政府所有，原告為管理機關，原告於民國103 年3 月17日與訴外人樂陞科技股份有限公司（下稱樂陞公司）簽訂經營管理契約書，約定將上開建號及坐落新北市○○區○○段○○○○ ○號土地出租予樂陞公司，租期10年，嗣因樂陞公司違約，原告於106 年8 月

1日終止該經營管理契約，樂陞公司復於106年8月7日，主張終止該經營管理契約，樂陞公司並於106年9月6日前搬遷。而上開建號共有如附表所示62個停車位（下稱系爭停車位），詎被告並非所有權人，亦無任何有權占有權源，竟無權占有上開建號中之停車位共62個，並將每個車位以每月租金新臺幣（下同）3,000元對外出租，每月獲取186,000元之不法利益。原告前已發函請求被告返還62個停車位及返還收取停車位租金之不當得利，被告雖已將停車位返還原告，惟尚未返還不當得利。又被告應返還不當得利期問為106年9月1日起至107年6月30日止共10個月，每月186,000元，合計1,860,000元。另依最高法院59年台上字第2490號判例意旨，縱被告因與樂陞公司間之租約，而得對原告主張為有權占有，然當原告與樂陞公司間之法律關係終止日復，基於債之相對性，被告即無從對原告主張為有權占有。為此，爰依民法第184條第1項前段、第179條提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告1,860,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償曰止按年息百分之5計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，據其前到場所為之聲明、陳述及書狀略以：被告就原告主張被告於106年9月1日起至107年6月30日止，有使用系爭停車位事實，並不爭執。惟宏大不動產估價師聯合事務所就系爭停車位所做不動產估價報告書（下稱系爭不動產估價報告書），是否得以代表當時之租金行情，尚有疑問，且系爭不動產估價報告書之內容與實際情形不相符，估價金額顯然過高，應以報稅資料為準。再者，原告與樂陞公司間之契約糾紛，既已曝光於報章雜誌，亦應將影響系爭停車位租金價格等語置辯，並聲明：請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利益判決，願供擔保免為假執行。

三、本院得心證理由：

原告主張被告於106年9月I日起至107年6月30日止，有

使用系爭停車位事實，為兩造所不爭執（見本院卷第105 頁）。又除系爭停車位每月租金數額外，原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之新北市○○區○○段第1202、1203、1716、1721、1722、1278建號建物謄本、原告106 年7 月25日新北經招字第1061395898號函、送達證書及公告、樂陞公司106 年8 月4 日新店碧潭存證號碼156 號存證信函、原告107 年5 月17日新北經招字第1070940734號函、被告107 年5 月24日宏字第1070524 號函等件為證（見本院卷第23至49頁），且被告已於相當時期受合法通知，雖有於言詞辯論期日到場，惟就此部分未提出書狀、陳述以供本院審酌，本院審酌上開事證，堪信原告之主張為真實。是本件之爭點厥為：系爭停車位每月租金應為多少？茲論述如下：

㈠按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；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184 條第1 項前段、第179 條分別定有明文。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。再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，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文。

㈡經查，兩造間並無契約關係，且被告於上開期間，有使用系爭停車位事實，為兩造所不爭執，已如前述。準此，被告無權使用系爭停車位，致原告受有相當於租金之損害，應勘認

定。又系爭不動產估價報告書雖係就107年6月26日之租金價格為估價，且被告復辯稱：原告與樂陞公司間就系爭停車位存有訴訟（案號：本院106年度重訴字第721號），應將影響租金行情云云，惟本院審酌被告無權占有期間，與估價日期並未相差甚久，且原告與樂陞公司間之契約關係，基於債之相對性，自不涉及第三人，亦不得依民事訴訟法第254條第4項為訴訟繫屬登記，是被告抗辯系爭停車位有因上開訴訟致影響租金行情，尚難憑採。況原告與樂陞公司終止契約後，另委託訴外人台灣國際開發事業有限公司（下稱台灣國際開發公司）營運管理系爭停車位，其107年9月份之租金尚達4,000元，此有台灣國際開發公司107年10月5日市民字第1071005001號函，在卷可稽（見本院卷第263至358頁），益徵原告雖與訴外人樂陞公司間有上開訴訟，然並未因此影響系爭停車位之市場租金行情。被告復辯挫系爭停車位租金過高云云，惟被告並未提出相關證據資料，以實其說，要難憑採。綜上，系爭不動產估價報告書應屬客觀詳實、專業公允，其估價結果應符市場行情。

㈢從而，本件系爭停車位每位車位之每月租金應為3,000元，原告請求被告給付106年9月1日起至107年6月30日止，相當於租金之不當得利1,860,000元，為有理由，應予准許。

㈣末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件原告對被告之侵權行為損害賠償請求權、不當得利請求權，既經原告起訴而送達訴狀，被告當應負遲延責任。而本件民事起訴狀於107年10月12日送達於被告，有本院送達證書附卷可憑（見本院卷第

63頁）。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即自107 年10月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，核屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第184 條第1 項前段、第179 條，請求被告給付1,860,000 元，及自107 年10月13日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，於法均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　4　　月　　30　　日

書記官　許清秋

附表：

| 編號 | 不動產座落位置<br>（新北市○○區○○段） | 停車位編號 |
|---|---|---|
| 1 | 1202建號 | 29、30、39、40號 |
| 2 | 1203建號 | 8、9、、11、44、45、48、50至62號 |

（續上頁）

| | | |
|---|---|---|
| 3 | 1716建號 | 12至25、47、283號 |
| 4 | 1721建號 | 26至28、41至43號 |
| 5 | 1722建號 | 2、3、5、6、31至33、36至38、46、63至67號 |
| 6 | 1278建號 | 4號 |