

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1710號

原告 陳月嫻

訴訟代理人 翁方彬律師

呂冠勳律師

被告 超群光碟科技有限公司

法定代理人 陳惠玲

被告 鄭閔一

共同

訴訟代理人 王立中律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鄭閔一、超群光碟科技有限公司應給付原告新臺幣玖拾陸萬肆仟伍佰元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖拾陸萬元，為原告預供擔保得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

新北市○○區○○路0段000號1樓之房屋，及相鄰坐落新北市○○區○○○段○○○段000000地號土地上，如新北市板橋地政事務所民國108年4月11日土地複丈成果圖編號(A)所示之倉庫（以下合稱系爭不動產）均為原告所有。被告鄭閔一前向原告承租系爭不動產，租賃期間至107年3月底止，原告於租期屆滿前即告知被告鄭閔一應與原告另立租約，並寄送存證信函告知被告鄭閔一原告並未授權他人代理簽立租賃契約，且詢問被告鄭閔一是否簽約，詎被告鄭閔一未與原告簽立租賃契約，於租期屆滿後未返還系爭不動產，而繼續由被告超群光碟科技有限公司（下稱超群公司）占有使用系爭不動產。又原告前起訴請求被告鄭閔一遷讓返還系爭

不動產，經本院108年度訴字第388號遷讓房屋事件受理（下稱前案），前案中被告鄭閔一曾自承系爭不動產由其與被告超群公司共同占有，前案判決亦據此判命被告鄭閔一應返還系爭不動產與原告並確定在案，則被告鄭閔一為系爭不動產共同占有人自應受既判力之拘束，而被告於109年1月13日始搬離系爭不動產，則被告共同自107年4月1日至109年1月13日無權占用系爭房屋，原告自得請求相當租金之不當得利。再考量系爭不動產鄰近江子翠捷運站，生活機能及交通便利性佳，衡諸周邊房地出租行情及一樓房地行情較佳，故原告以低於一般市場行情即每月新臺幣（下同）4萬5,000元計算相當租金之不當得利，應屬適當，則被告上開無權占有期間之不當得利總計為96萬4,500元。為此，爰依民法第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付96萬4,500元，及自108年11月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均以：

（一）原告之前十餘年來之租約，均委託由訴外人即原告胞弟陳允文洽談、簽立，原租約屆滿前，被告超群公司已與陳允文另行簽立租賃契約，約定租期為107年4月1日至108年12月31日，同時預先開立支票以給付租金，嗣被告鄭閔一收受原告存證信函後，經詢問陳允文後其再三保證此僅家族間溝通糾紛，會自行協調解決，被告認原告與陳義德、陳允文為父女、姊弟，且雙方已有十餘年房東、房客情誼，相信房東家族間糾紛應能協調解決，況租金早已全數支付，索討返還、搬遷均有不便，遂未再爭執，是被告就使用系爭不動產已依約繳納租金，自未受有不當之利益。又系爭不動產為訴外人即原告父親陳義德贈與原告，當時陳義德與原告約定系爭不動產之出租收益由陳義德收取，以其供生活所需，為附負擔之贈與，是原告就系爭不動產之使用收益權能，縱由他人代為出租，原告亦未受有損害。況因原告拒不履行負擔，陳義德前曾聲請就系爭不動產假處分，經本院以108年度全字第

01 139 號裁定禁止原告就系爭不動產為讓與、設定抵押權及其
02 他一切處分行為，是因前述贈與負擔或假處分裁定等原因，
03 系爭不動產之使用收益權能非歸屬原告所有，並未受有損害
04 ，被告復因已全數支付租金，經陳義德受領，而未取得分毫
05 利益，則依「權益歸屬說」判斷，應不構成不當得利。退步
06 言，系爭不動產10餘年來均與相鄰之新北市○○區○○路0
07 段000號1樓、2樓房地（下稱261號房屋）共同出租，租
08 金每月共13萬元，則依系爭不動產面積之比例計算，系爭不
09 動產每月租金應僅為4萬2,490元，且系爭不動產中之倉庫
10 部分為未辦保存建物，出租價格應較一般合法建物為低。

11 (二)又系爭不動產之實際占有人為被告超群公司，被告鄭閔一僅
12 係因身為被告超群公司實際負責人而出面承租，個人並未居
13 住、使用系爭不動產，系爭不動產係被告超群公司營運所用
14 ，且業於109年1月13日時已搬遷，被告鄭閔一於前案係因
15 不懂法律，亦未委任律師，故遣詞用字較不精確，被告鄭閔
16 一並非系爭不動產占有人等語資為抗辯，並聲明：1.原告之
17 訴及假執行之聲請駁回。2.願供擔保，請准免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項

19 (一)原告為系爭不動產所有人。

20 (二)原告與被告鄭閔一間前就系爭不動產有租賃契約，租賃期間
21 至107年3月底，租期屆滿前，原告曾告知被告鄭閔一應與
22 原告另立租約，嗣於109年4月20日寄送存證信函告知被告
23 鄭閔一原告並未授權他人代理簽立租賃契約。

24 (三)被告超群公司於租期屆滿前之107年3月23日，與陳允文簽
25 立以原告及其他人為出租人，出租標的為系爭不動產及261
26 號房屋之租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租金為每月
27 13萬元，租期為107年4月1日至108年12月31日。

28 (四)原告前曾起訴請求被告鄭閔一遷讓返還系爭不動產，經前案
29 判決判命被告鄭閔一應將系爭不動產返還原告確定在案。

30 (五)被告超群公司已於109年1月13日搬離系爭不動產。

31 (六)陳義德就系爭不動產對原告聲請假處分，經本院以108年度

全字第139號裁定禁止原告就系爭不動產為讓與、設定抵押權及其他一切處分行為後，嗣已起訴請求原告返還系爭不動產，現由本院109年度訴字第118號事件審理等事實，有建物謄本、土地登記謄本、房屋租賃契約書、存證信函及其回執、前案判決書暨確定證明書、系爭租賃契約書在卷可稽（見板簡卷第15頁至第28頁、第39頁至第45頁、第105頁至第113頁），並經本院調取前案卷宗核閱無誤，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本院之判斷

原告主張被告於107年4月1日至109年1月13日，無權占有系爭不動產，請求相當於租金之不當得利。惟均為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：（一）被告鄭閔一是否為系爭不動產之占有人？（二）原告請求被告給付相當於租金之不當得利96萬4,500元，有無理由？茲分述如下：

（一）被告鄭閔一是否為系爭不動產之占有人？

1. 按訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之裁判（最高法院42年台上字第1306號、30年上字第8號判例意旨參照）。按請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內，亦即指民法第940條之直接占有及第941條之間接占有而言（最高法院78年度台上字第1985號、90年度台上字第2217號判決意旨可參）。

2. 本件原告前對被告鄭閔一起訴請求返還系爭不動產，業經前案判決認定被告鄭閔一無權占有系爭不動產，判命被告鄭閔一應將系爭不動產遷讓返還原告一節，為兩造所不爭執，是就被告鄭閔一無權占用系爭不動產之事實，既經前案確定判決認定在案，兩造自應同受拘束，則原告以前案確定判決結

果為基礎，於本件作為攻擊防禦方法，據以主張被告鄭閔一亦為系爭不動產之無權占有人，被告鄭閔一即不得再為相反之主張，本院亦不得為與前案確定判決意旨相反之裁判。是被告鄭閔一於本件中始改口抗辯其並非系爭不動產之占有人云云，尚無可採。況被告鄭閔一承租系爭不動產後，將系爭不動產交由被告超群公司占有使用，被告超群公司固屬直接占有人，被告鄭閔一亦屬系爭不動產之間接占有人，是原告主張被告鄭閔一亦為系爭不動產之占有人等語，堪以採信。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利96萬4,500元，有無理由？

1.按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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」固應由主張不當得利返還請求權人（受損人）就其不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任；惟在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如受不益人主張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有利益之事實負舉證責任。又「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值判

斷上不具保有利益之正當性者，即應構成「無法律上之原因」而成立不當得利（最高法院100年度台上字第899號判決要旨可參）。次按無權代理人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項亦有明文。

2. 本件原告主張被告無法律上原因占有使用系爭不動產，致原告受有損害等語，核屬「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，依前開說明，自應由被告就其受益具有法律上之原因之有利事實，負舉證責任。被告抗辯原告10餘年來均委託陳允文簽立租約，且被告超群公司已於107年3月23日與陳允文簽立系爭租賃契約，故被告超群公司自得占有使用系爭不動產等語。惟原告否認授權陳允文代理簽立租約，被告亦未證明原告有授與代理權之事實，自難認原告授權陳允文代為簽訂系爭租賃契約，是系爭租賃契約既未經原告本人承認，自對原告不生效力，被告抗辯有占有使用系爭不動產之法律上原因，洵屬無據。再原告於原租期屆滿前，曾告知被告鄭閔一應與原告另立租約，核與被告鄭閔一於前案中自承：直到原告說房屋是他的，要租要跟他打契約，我才跟陳老闆（即陳允文）說怎麼這樣，陳老闆說從頭到尾都是跟陳老闆打契約的，如要租都要跟他打契約等語相符（見前案卷第34頁至第35頁），足認原告確實早於系爭租賃契約簽立前，即已告知被告應與原告另定租約，是縱使原告先前均係委由陳允文代為簽立租約，然原告既另行告知原租約屆滿後即應與其本人簽立租約，亦難僅憑先前均由陳允文代為簽立契約即認系爭租賃契約係屬有權代理。此外，被告超群公司並未舉證其有何占有使用系爭不動產之法律上原因存在，而被告鄭閔一業經前案判決認定為無權占有系爭不動產，是被告占有使用系爭不動產無法律上之原因，應堪認定，被告既無占有使用系爭不動產之法律上原因存在，自應成立不當得利，則原告依民法第179條規定，請求被告返還不當得利，自屬有據。

01 3. 被告雖抗辯系爭不動產為陳義德以附負擔之方式贈與原告，
02 故原告就系爭不動產並無使用收益權能，縱由他人代為出租
03 ，原告亦未受有損害云云，然縱認陳義德與原告間有使用收
04 益歸陳義德之附負擔贈與屬實（本院未為實體認定），倘原
05 告未依約履行，亦僅係原告應對陳義德負有債務不履行損害
06 賠償責任，於陳義德撤銷贈與並取回系爭不動產所有權之前
07 ，原告仍為系爭不動產之所有人而得使用、收益系爭不動產
08 ，被告自不能以陳義德對原告之債權對抗原告，是被告抗辯
09 原告並無系爭不動產之使用收益權能，故未受有損害云云，
10 洵無可採。另被告抗辯本院108年度全字第139號假處分裁
11 定已禁止原告為一切使用、收益及處分行為。是原告就系爭
12 不動產已喪失使用收益權能，於假處分期間本不能自由使用
13 收益，縱由他人代為出租收取租金，亦未受有相當於租金損
14 害云云。惟假處分之效力，僅生為假處分法院所定方法應生
15 之效果而已，諸如不得為移轉、設定負擔或出租等效果，並
16 不當使債權人取得所有權或其他任何權利，苟為假處分法
17 院所定之方法並未禁止債務人自行使用或借予他人使用或修
18 繕，則債務人仍得自行使用或借予他人使用或修繕。查，本
19 院108年度全字第139號裁定諭知為原告對於系爭不動產不
20 得為讓與、設定抵押權及其他一切處分行為，經本院調取本
21 院108年度全字第139號假處分事件卷宗查閱屬實，是原告
22 依上開假處分裁定，僅係不得為讓與、設定抵押權及其他處
23 分行為，自不影響原告之使用、收益權能。被告持此抗辯，
24 原告已無系爭不動產之使用收益權能，故未受有損害云云，
25 尚無足取。

26 4. 再按又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之
27 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還
28 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若
29 干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為
30 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參
31 照）。又於計算租金數額是否相當，除以建物之申報價值為

01 基礎外。尚須斟酌建物之位置、工商繁榮程度、承租人利用
02 建物之經濟價值及所受利益等項，以為決定（最高法院96年
03 度台上字第2912號判決參照）。查被告自107年4月1日至
04 109年1月13日無權占用系爭不動產一情，業經認定如前，
05 是被告因此獲得占有使用之利益，致原告受有無法使用系爭
06 不動產之損害，且依其性質屬不能返還，依上開說明，被告
07 即應償還相當於租金之價額，而系爭不動產及261號房屋之
08 約定租金先前為每月13萬元一節，為兩造所不爭執，併參以
09 系爭不動產於1樓及占有面積等節，認原告請求以按月以4
10 萬5,000元計算不當得利，尚稱允當，是原告請求自107年
11 4月1日起至109年1月13日止，相當於租金之不當得利96
12 萬4,500元【計算式：（4萬5,000元×（12月+9月+13
13 /30））=96萬4,500元，元以下四捨五入】，核屬有據。

14 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
16 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
17 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
18 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1
19 項、第203條定分別有明文。本件原告之不當得利債權，核
20 屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未
21 給付，當應負遲延責任。查本件起訴狀均係於108年11月6
22 日送達被告，此有本院送達證書可循（見板簡卷第61頁至第
23 65頁），是原告請求自108年11月20日起至清償日止，按週
24 年利率5%計算之利息，既未逾上開範圍，亦屬有據。

25 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付96萬4,
26 500元，及自108年11月20日起至清償日止，按週年利率5%
27 計算之利息，為有理由，應予准許。

28 七、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免予假執行，核
29 無不合，爰分別酌定相當擔保金額，准許之。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

01 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
02 書。

03 中 華 民 國 109 年 10 月 16 日
04 民事第七庭 法 官 蔡惠琪

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
07 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。

08 中 華 民 國 109 年 10 月 19 日
09 書記官 廖俐婷