

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第898號

原告 高帝柱

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 李秉哲律師

被告 享樂觀光產業有限公司

法定代理人 林悅

訴訟代理人 邱奕賢律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年5月18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：坐落臺中市○區○○段五小段5-2、5-8、12-11
、13、13-1、13-5、13-9、21-2地號土地暨其上同段514建
號建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○號，下稱系爭房
地）原為訴外人林悅所有。原告前曾借款港幣83萬元予林悅
，因林悅無力償還，故約定以上開借款作價，將系爭房地權
利範圍100分之11移轉予原告，並於民國107年8月29日辦理
所有權移轉登記完畢。詎被告竟無權占有系爭房地經營旅館
業，致原告無法使用，且受有相當於租金之損害，原告基於
共有人地位，依民法第767條、第179條規定請求被告返還相
當於租金之利益。又被告未經原告授權或同意，擅自將系爭
房地作為經營旅館使用，且明知原告為系爭房地之共有人，
仍為原告為管理使用之意思，則原告依民法第177條第2項準
用同條第1項規定，主張被告應返還原告依持有比例得享受
之利益。系爭房地如出租他人，每月應可收取新臺幣（下同
）20萬元之租金，原告約可分得2萬元租金，原告於107年8
月29日取得所有權，自107年9月1日迄109年1月31日計17個
月，原告所受損失為34萬元，又被告持續占有系爭房地，原
告請求自109年2月起至搬離系爭房地止，每月支付原告2萬

元之不當得利費用。原告否認與林悅間存在借名登記法律關係，原告與林悅均為香港人，雙方有金錢借貸關係，但因在臺灣並無對價資金之外觀，登記原因始為贈與。原告亦否認默示同意被告使用系爭房地，原告雖知被告使用系爭房地，但並不知悉被告與林悅間之約定，且在原告成為共有人後，被告並未與原告間有任何法律上關係而得使用原告之產權，是被告係不當得利並無疑義。另原告否認與被告間有使用借貸關係，亦否認被告與原告之前手有使用借貸關係，縱使被告與林悅間有使用借貸關係，基於債之相對性，被告亦不得執其間之法律關係作為主張有權占有之依據。縱認兩造間存有使用借貸法律關係，原告亦得向被告主張相當於租金之不當得利等語。並聲明：（一）被告應給付原告34萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）被告應自109年2月1日起迄搬離臺中市○區○○段○○段000○號（門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○號）建物止，於每月10日前按月給付原告2萬元。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房地為林悅所有，林悅因協助原告香港訴訟用途，暫將系爭房地權利範圍100分之11移轉登記予原告，惟並無使原告實質上取得所有權之意，雙方就系爭房地成立借名登記或為通謀虛偽意思表示，原告既非實質所有權人，自無請求被告給付租金之理，另原告就支付港幣83萬元予林悅一事，並未提出證據，且原告亦承認系爭房地移轉登記並非贈與性質，被告使用系爭房地自非無權占有。因林悅前為單獨所有權人，自有權將系爭房地出租予被告使用，基於契約自由原則，雙方所訂定之租金金額應屬合法，又因林悅即為被告公司法定代理人，故未簽訂書面租賃契約，亦符合日常社會交易習慣，被告與林悅間就系爭房地確實存在租賃關係，被告就其使用不成立無權占有，且被告占有使用系爭房地，係管理自己事務，難謂有為原告管理事務之意思，自無成立無因管理可言。縱認系爭房地權利範圍100分之11移轉

予原告後，原告成為共有人，而林悅持有應有部分已逾3分之2，依民法第820條第1項規定，亦屬林悅之有權管理行為，原告倘有異議，應依法向共有人林悅請求分享租金利益，而非被告。原告早已知悉林悅以被告公司於系爭房地產經營飯店，不僅未有反對之意，甚至樂觀其成，應可推斷原告有默許被告於系爭房地產經營觀光飯店之意等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項：

（一）系爭房地產為林悅所有。原告自107年8月29日起持有其中權利範圍100分之11迄今。

（二）原告於107年間在香港與第三人進行訴訟。

（三）被告就本件所有證據之形式真正均不爭執。

四、本院得心證之理由：

（一）原告主張系爭房地產原為林悅所有，原告於107年8月29日以贈與為登記原因取得其中權利範圍100分之11，為被告所不爭執，且有土地、建物登記謄本在卷可參（見本院卷一第19至28頁），自堪信為真實。

（二）被告辯稱林悅始為系爭房地產真正所有權人，原告僅為借名登記出名人。然按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人「以外」之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力。本件被告主張原告與林悅間就系爭房地產權利範圍100分之11成立借名登記或為通謀虛偽意思表示，惟系爭房地產既已登記為原告所有，依前述說明，即應推定原告為系爭房地產之所有權人；縱使原告與林悅間物權行為之原因關係與事實不符，於依法定程序塗銷登記之前，被告仍不得以原告與林悅間之原因關係為借名登記或通謀虛偽乙節，主張原告非所有權人。至原告與林悅間是否有其他金錢糾紛、原告於

01 香港是否有其他訴訟，或原告登記取得系爭房地所有權之
02 真正原因為何等，則非本件所應審究，合先敘明。

03 (三) 原告主張被告無權占用系爭房地，應自原告取得所有權後
04 之107年9月1日起按月返還相當於租金之不當得利2萬元，
05 被告固不否認使用系爭房地之事實，惟否認其係無權占用
06 ，並以前揭情詞置辯，經查：

07 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益，民法第179條定有明文。當事人主張有利於己之事
09 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有
10 明文。次按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當
11 得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無
12 法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院99年度
13 台上字第2019號判決意旨參照）。民事訴訟如係由原告主
14 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
15 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令
16 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
17 （最高法院72年度台上字第4225號判決要旨參照）。再按
18 共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
19 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾
20 3分之2者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文
21 。又共有物之出借或出租，係典型之利用行為，屬民法第
22 820條第1項所定共有物管理之範圍，若共有人未以契約另
23 行約定其出借或出租之管理方法，為避免共有人間意見不
24 一致妨害共有物之使用，此等出借或出租之管理行為，依
25 民法第820條第1項規定，即應以共有人過半數及其應有部
26 分合計過半數之同意行之；但其應有部分合計逾3分之2者
27 ，其人數不予計算，無須得到全體共有人之同意，始可出
28 借或出租共有物。

29 2.被告辯稱其向林悅承租系爭房屋等節，業據提出各類所得
30 扣繳暨免扣繳憑單為證（見本院卷一第485頁），核與證
31 人林悅到庭證稱以：之前有把系爭房地租借給被告公司作

01 為觀光飯店經營，當時不動產是我的，公司也是我的，有
02 報稅也有實際的運作，原告沒有理由不知道我的公司在上
03 址經營飯店用途等語相符（見本院卷二第156頁）。本院
04 審酌系爭房地為原告、林悅二人共有，應有部分各100分
05 之11、100分之89，為原告所不爭執，則林悅所為出租系
06 爭房屋之管理行為，其應有部分已超過半數，縱未取得原
07 告之同意，林悅仍得將系爭房屋出租予被告而成立租賃之
08 法律關係。又證人林幸茹到庭證稱以：系爭房地由伊辦理
09 相關所有權移轉登記事宜，原告知道原來的房地有做飯店
10 在經營，原告與林悅一起來的時候有講到裝潢內容有經營
11 飯店，有說已經有開始接待客人等語（見本院卷一第500
12 至501頁）；且原告於本院審理時亦自承：同意之前讓被
13 告作為飯店使用的事實，伊知道系爭土地上有合法建物等
14 語（見本院卷二第57、214頁）。再者，依被告所提出之
15 家品租賃協議書（見本院卷一第73至75頁），顯然原告自
16 始知悉被告於系爭房地經營飯店使用，否則原告自107年8
17 月29日取得所有權後，為何未對被告主張所有權人之權利
18 ，足見原告知悉被告與林悅間存有租賃關係或使用借貸關
19 係，且同意林悅就共有物出借或出租之管理行為，否則豈
20 會長久任被告使用系爭房地而未置理。又被告向林悅給付
21 租金後，復向國稅局申報自108年1月起至108年12月止承
22 租系爭房屋之租金支出，並非無償使用，則據此益證被告
23 係基於租賃關係而占有系爭房屋，並非基於使用借貸關係
24 而占有。足認被告抗辯與林悅就系爭房屋成立租賃關係，
25 應屬可採。

- 26 3.是以，被告占用系爭房地，係基於其與林悅間之租賃關係
27 ，既有正當權源，自不符合無法律上原因而受利益之不當
28 得利法律關係之要件。原告請求被告給付自107年9月1日
29 起至搬離前相當於租金之不當得利，即屬無據。而被告係
30 基於租賃關係而占有系爭房地，並非基於使用借貸關係，
31 已如前述，原告主張縱兩造間存有使用借貸法律關係，亦

01 得向被告主張相當於租金之不當得利云云，亦非可採。

02 4.原告雖以林悅與被告間之租金金額每月僅3000元，遠低於
03 市場行情，主張無從證明被告係基於租賃關係使用系爭房
04 地云云。然按租賃契約為諾成契約，當事人就租賃標的物
05 及租金意思表示一致，契約即成立。承前所述，林悅縱未
06 經原告同意或授權而將系爭房地出租予被告，仍屬合法出
07 租，而林悅與被告間衡量雙方履約能力、使用用途、締約
08 當事人親誼關係等主客觀條件，約定租金縱有低於市場行
09 情，在不違反相關法令之前提下，核屬契約自由，私法自
10 治原則體現，亦無礙於該租賃契約之成立生效，更況林悅
11 既為被告公司法定代理人，則若渠等間約定以低於市價作
12 為租金，亦難謂有何悖於常情之處。至原告若認林悅對共
13 有物之管理有顯失公平之情事，依民法第820條第2項規定
14 ，亦僅係得聲請法院以裁定變更之，惟在法院裁定變更管
15 理方法以前，林悅之管理方法自仍拘束共有人之一之原告
16 ，尚難謂上開租賃契約不生效力。而林悅收租後未分配租
17 金予原告之行為，亦屬雙方間之法律關係，亦與被告無涉
18 ，併此敘明。

19 (四)原告主張被告未經原告授權或同意，擅自將系爭房地作為
20 經營旅館使用，仍為原告為管理使用之意思，依關於無因
21 管理之規定，請求被告返還原告依持有比例得享受之利益
22 等節。經查：

23 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應
24 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之
25 。管理事務不合於民法第176條之規定，本人仍得享有因
26 管理所得之利益；前項規定，於管理人明知為他人之事務
27 ，而為自己之利益管理之者，準用之。民法第172條、第
28 177條第1項前段、第2項定有明文。又按管理人「明知」
29 為他人之事務，而為自己之利益管理之者，始得謂為不法
30 管理，本人方得主張享有因管理所得之利益，以除去經濟
31 上之誘因而減少不法管理之發生（民法第177條第2項立法

理由參照)。

2.被告於系爭房地產經營旅館而享有之商業利益，係純為為圖自己之利益、管理自己事務所為，當無為原告管理事務之意思，自難認係出於「明知」為他人事務而為之不法管理。是以原告主張被告經營旅館成立無因管理，請求被告給付因管理所得之利益，當屬無據。

五、綜上所述，被告係基於租賃關係占有使用系爭房地，並非無正當法律權源，又非為原告管理事務經營觀光旅館，則原告依不當得利、無因管理等法律關係，請求被告給付34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨請求被告應自109年2月1日起迄搬離臺中市○○段○○段000○號（門牌號碼臺中市○○路○○○○○號）建物止，於每月10日前按月給付原告2萬元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 6 月 18 日
民事第六庭 法官 謝慧敏

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 110 年 6 月 18 日
書記官 黃于娟