

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第217號

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

上列當事人間返還不當得利事件，上訴人對於民國108年3月11日本院臺北簡易庭107年度北簡字第14358號第一審判決提起上訴，本院於108年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：上訴人與被上訴人法定代理人江丕貴共有門牌號碼臺中市○區○○路○○○號7樓之1建物及其坐落基地即臺中市○區○○○段○○○○○○○號權利範圍萬分之270土地（下合稱系爭不動產），應有部分各2分之1，多年來均由上訴人與江丕貴共同出租予被上訴人。於民國101年前，每年租金為新臺幣（下同）60萬元，自102年至104年每年租金則為44萬5900元，然自105年起，江丕貴未得上訴人同意，單獨出租系爭不動產予被告，故其出租行為應屬無效，被上訴人於105年至106年兩年間為無權占有，而獲有相當於租金共44萬5900元之不當得利（年租金44萬5900元×2年×1/2=44萬5900元），爰請求返還之等語（原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴），聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人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5%計算之利息。

三、被上訴人則以：系爭不動產自93年起即由江丕貴與上訴人共同

出租予被上訴人。上訴人於出租期間，從未對被上訴人表示不欲繼續出租之意思，當已成立不定期限租賃，是被上訴人使用系爭不動產，並非無權占有。又系爭不動產租金，自有租約以來，均係由上訴人授權江丕貴代為收取，於105年至106年間，原告從未反對或未通知被告不得由江丕貴代收租金，被上訴人依有效存續之不定期租約使用系爭不動產，並依租約交付租金，並無不當得利等語，資為抗辯，聲明：上訴駁回。

四、兩造均不爭執上訴人與江丕貴原為配偶關係，系爭不動產為2人共有，應有部分各1/2，於93年起即由被上訴人承租，於101年前每年租金60萬元，102年以後每年租金則為44萬5900元，並有建物登記第三類謄本在卷可稽（原審卷第15頁），堪信為真。上訴人主張105、106年江丕貴未經上訴人同意單獨出租系爭不動產予被上訴人之出租行為無效，被上訴人為無權占有，應返還其相當於租金之不當得利，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之。民法第450條第2、3項定有明文。次按未定期限之租賃，當事人一方依民法第450條第2項規定，固得隨時終止契約，惟依同條第3項規定，終止契約應於該條項規定之相當期間前預行通知（最高法院95年台上字第1466號裁判意旨可資參照）。再民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（最高法院101年度台上字第1411號判決意旨足資參考）。

（二）上訴人、江丕貴與被上訴人間就系爭不動產成立不定期租賃關係乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第160頁之言詞辯論筆錄

，及第99頁之被上訴人民事答辯狀所載），上訴人主張被上訴人已於105年間向上訴人為終止系爭租約之意思表示，依民法第450條規定，系爭租賃關係已經終止，然為被上訴人所否認，而上訴人雖舉被上訴人於107年5月15日寄予上訴人之律師函為證（見原審卷第17頁），惟該律師函係記載：「主旨：為台端（指上訴人）函請華興報關公司（指被上訴人）就台中市○○路○○○號7樓之1房屋（即系爭不動產）租金給付所得扣繳情形給予說明...，說明：...二、旨揭房屋（指系爭不動產）101年以前，經華興公司租用....均係由房屋共有人江丕貴先生代表台端（指上訴人）一併具領，並由華興公司依法以台端及江丕貴先生各得二分之一，辦理租賃所得扣繳及申報。105年後，該房屋改由江丕貴先生以其個人名義出租予華興公司，其租金係由江丕貴先生個人具領。因此華興公司自該年度起，即未再辦理台端租賃所得之扣繳或申報。....」，可知上訴人係於107年方詢問被上訴人有關係爭不動產租賃所得扣繳、申報事宜，被上訴人函覆上訴人表示其於105年間因江丕貴改以其個人名義出租系爭不動產，被上訴人遂給付租金予江丕貴，故未繼續辦理上訴人之租賃所得扣繳、申報，尚難推認被上訴人早於105年間即向上訴人表示終止系爭租約，況且，倘系爭租約早於105年間終止，則上訴人何需再於107年5月15日寄發上開律師函予被上訴人，詢問有關租金給付所得扣繳、申報之情形？亦徵上訴人主張被上訴人早於105年間即依民法第450條規定為終止系爭租約之意思表示，系爭租約已於105年間終止，即非可信。而被上訴人抗辯其於105年間起即繳交租金予江丕貴等情，上訴人未予爭執，則被上訴人既已繳交系爭不動產租金予江丕貴，上訴人主張被上訴人占有系爭不動產，受有相當於租金之不當得利，難認可採。

五、綜上所述，上訴人依據不當得利之規定，請求被上訴人給付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5%計算之利息，為無理由，應予駁回，原審為上訴人敗訴判決，理由雖未盡相同，結果並無二致，應予維持。上訴意旨指摘原

01 判決不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌
03 後，認均不足影響本判決之結果，爰不另一一論列，併此敘
04 明。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
06 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 10 月 4 日
08 民事第五庭 審判長法官 匡 偉
09 法官 陳乃翊
10 法官 楊承翰

11 以上正本係照原本作成。

12 本判決不得上訴。

13 中 華 民 國 108 年 10 月 4 日
14 書記官 蕭欣怡