

# 臺灣高雄地方法院民事判決

107年度重訴字第253號

原告 黃進祥

訴訟代理人 黃君介律師

被告 愛國百貨股份有限公司建工分公司

法定代理人 黃來進

訴訟代理人 王家鈺律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於108年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應自民國一百零七年七月二十七日起，按月於翌月一日給付原告新台幣玖萬玖仟貳佰肆拾捌元，至被告返還原告占用之高雄市○○區○○段○○○○○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○路○○○號）及所坐落之同段第○○○○○號土地為止。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

## 事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴追加他訴，但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。原告起訴原僅訴請被告給付占用高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）之相當於租金不當得利，最後言詞辯論期日追加訴請被告給付占用坐落於系爭土地同段1191建號建物（下稱系爭建物）之相當於租金不當得利，因追加部分與原起訴部分之法律關係牽連甚鉅，且相關訴訟資料在追加前已有調查，堪認該追加不甚礙被告之防禦，亦對訴訟終結之影響有限，故該追加於法並無不合。

二、原告主張：系爭土地及建物（下稱系爭房地）為原告（含家屬）、訴外人黃來進共有，應有部分各1/2，其上經營之被告愛國百貨股份有限公司（下稱愛國公司）建工分公司轄下建工店，原為原告與黃來進共同經營，並共同委託專業經理人就該店之營運及會計等為經營，詎黃來進於民國105年10月間，未經股東即原告同意，擅自將該店之專業經理人解任

，並於同月19日將原告股東身分除名，自此該店之營運及營收全數由黃來進一人取得，原告被迫退出該店之經營，原告原係基於與黃來進共同經營愛國建工店，營收各分配1/2，始同意無償將系爭房地借予被告使用收益，然自105年10月起，被告無權占有系爭房地為使用收益，無法律上之原因而受有利益，原告自得請求被告給付自105年11月起至107年4月間，共計17個月相當於租金之不當得利新台幣（下同）2,764,880元（系爭土地共有人黃裕獻、黃俊喬將渠等就土地不當得利債權讓與原告），依民法第179條規定請求。並聲明：1.被告應給付原告2,764,880元及自108年7月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應自107年5月起，按月於每月1日給付原告162,640元，至被告交還原告系爭房地為止（見本院卷第272頁言詞辯論筆錄）。

三、被告抗辯：愛國公司建工店原經理人即訴外人楊馥綵，前於104年9月29日以需要休息、身體欠安為由，自願離職，被告並無原告所稱擅自解任專業經理人、於105年10月19日將原告股東身分除名等情，且被告僅為愛國公司其一分公司，而各分公司之營業所得均由愛國公司統一向國稅局申報營業所得，原告稱自遭被告除名後，該店之營運及營收全數由黃來進一人取得等情，悖於常情與事實，另被告係依租賃法律關係占用系爭房地，且均依約給付租金予原告，被告占有使用系爭房地並非無法律上之原因而受有利益。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造之不爭執事項：

- 1.系爭土地面積1,393.74平方公尺，105年1月、106年1月、107年1月之申報地價均為每平方公尺14,540元，該土地為原告、被告分公司負責人黃來進、蔡春、黃懷慶、黃秋雄、黃裕獻及黃俊喬共有，應有部分各4,974/10,000、7,964/40,000、7,964/40,000、2,036/40,000、2,036/40,000、13/10,000、13/10,000（並有土地登記謄本、申報地價資料附卷可稽，見本院卷第206至209頁、第49頁）。

- 01 2.系爭建物（門牌號碼：高雄市○○區○○路○○號，登記面積  
02 1樓668.37平方公尺，2樓872.17平方公尺、騎樓235.87平  
03 方公尺，總面積1,776.41平方公尺）坐落於系爭土地，為原  
04 告、黃來進所共有，應有部分各1/2（並有建物登記謄本附  
05 卷可按，見本院卷第40頁）。
- 06 3.系爭建物目前由被告作為賣場使用（並有分公司變更登記表  
07 、建物現況照片附卷可佐，見本院卷第71頁、第76至82頁）  
08 。
- 09 4.被告每年會以原告名義申報租金支出（並有各類所得扣繳暨  
10 免扣繳憑單附卷可據，見本院卷第64至65頁）。
- 11 5.黃裕獻及黃俊喬將對被告占用系爭土地之相當於租金不當得  
12 利請求權，轉讓予原告（並有債權讓與證明、存證信函附卷  
13 可考，見本院卷第9頁、第73至74頁）。
- 14 6.系爭建物105至107年之課稅現值為9,759,600元、9,634,  
15 500元、9,384,400元（並有房屋稅課稅明細表、房屋稅籍  
16 證明書附卷可憑，見本院卷第27頁、第29頁、第83頁）。

17 五、就兩造爭執事項之判斷：

18 （一）關於原告及黃來進間就愛國公司分店使用房地有無租金約定  
19 及其內容：

- 20 1.兩造不爭執黃裕獻及黃俊喬為原告子女，蔡春為黃來進之妻  
21 ，黃懷慶、黃秋雄為黃來進子女（見本院卷第200頁、第21  
22 2至213頁言詞辯論筆錄），則原告及黃來進就系爭土地及  
23 建物之應有部分（含配偶及子女）均為1/2（參見兩造不爭  
24 執事項1.、2.），應可認定。
- 25 2.原告主張其與黃來進為兄弟，共同草創愛國公司，愛國公司  
26 第1家超市即壹大店草創時，由其與黃來進共同經營，第2  
27 家超市路竹店成立後，因該2家分店之房地均為2人共有，  
28 故由父母勸說協議，其經營壹大店，黃來進經營路竹店，互  
29 為使用房地，互不請求租金，並由愛國公司統一報帳處理租  
30 賃稅賦事宜（見本院卷第225頁準備書三狀），被告抗辯愛  
31 國公司壹大店、建工店之土地、建物之應有部分，均為原告

與黃來進各1/2，壹大店之經理人為原告配偶，建工店經理人於105年9月30日前為原告，因該2人為兄弟關係，故該2分店之租金向來皆以互相抵銷不另為找補方式沖帳（見本院卷第186頁答辯四狀、第232頁言詞辯論筆錄），而兩造均不爭執就上開3家分店坐落之土地及建物，2人之應有部分均為1/2（嗣後部分轉移為家屬所有），從而，原告與黃來進2兄弟共同創立愛國公司，愛國公司依序成立壹大店、路竹店、建工店，原告與黃來進就3家分店坐落之土地、建物應有部分各1/2（家人持有部分為後來移轉），該2人間有租金互相抵銷協議存在之事實，應可認定，僅該租金互相抵銷之協議在壹大店與路竹店間、壹大店與建工店間，或存在其他分店間而已（見本院卷第236頁言詞辯論筆錄）。

3.依證人即原告、黃來進之大姊吳黃心蕊證稱略以：愛國公司壹大店是父母出錢購買，由原告、黃來進經營，賺錢後買路竹店，再設立建工店，3家店之土地、建物2人之應有部分均各1/2，以前由原告經營壹大店，黃來進經營路竹店，建工店一開始一起經營，後來由黃來進經營，建工店開立前，父母曾說壹大店、路竹店1人1間，不用互付租金，路竹店後來由黃來進改為套房出租等語（見本院卷第241至248頁），另證人即原告、黃來進之小妹黃秀菊證稱略以：愛國公司壹大店購買時父母有出錢，由原告、黃來進經營，當時還有貸款，後來開路竹店，父母也有出一部分錢，建工店是他們2人合買，3家店之土地、建物2人之應有部分均各1/2，以前由原告經營壹大店，黃來進經營路竹店，建工店一開始一起經營，後來由黃來進經營，但不知其2人就各分店土地、建物之使用有無約定，路竹店後來由黃來進改建為出租套房出租等語（見本院卷第248至257頁），該2人所證雖略有出入，但可能是認知或受記憶影響所致，因其等所證與兩造如上主張、抗辯所獲致之結論大致相符，均堪信為真實。

4.依證人吳黃心蕊所證，原告與黃來進之父母雖曾說，壹大店

、路竹店原告與黃來進1人1間，不用互付租金等語，但既為同屬兄弟姊妹之證人黃秀菊所不知，足見父母或曾有此意，且曾口述，但在原告與黃來進間非必因此而達成確定之協議，僅因其等為兄弟，又共同設立及經營愛國公司，且就愛國公司所有之壹大店、路竹店、建工店所坐落之土地、建物，應有部分均各有1/2，如上開分店使用土地、建物需清楚支付2人租金，2人所得應無差異，則僅需在最後盈餘之分配上作協商討論，並無需在租金之枝微末節上斤斤計較，故才有該3家分店之前都沒有給付租金之情形，即2人達成由各分店使用土地、建物，兄弟2人不收取租金，僅在盈餘分配上協商之共識，而該共識具契約性質，甚為明確。

(二)關於原告得否訴請被告給付相當於租金不當得利及其金額：

1.原告、黃來進在各分店使用土地、建物上，雖曾有不收取租金，僅在盈餘分配上協商之契約共識，但該契約共識係建立在多年來共同經營，且2人兄弟情誼之信任基礎上，則在上開信任基礎喪失之情形下，當可由其等中之任一人，終止上開契約關係。

2.兩造不爭執原告、黃來進於105年10月間，就建工店之經營、管理出現爭執，改由黃來進獨資經營（見本院卷第3頁起訴狀，原告主張未經其同意，該分店將專業經理人解任，此後建工店之營運、營收由黃來進一人取得；見本院卷第229頁答辯七狀，被告辯稱建工店原由原告以股東身分管理，嗣後原告退出管理階層，改由黃來進管理，並因兄弟分產，建工分店現由黃來進獨資經營），依被告所辯，原告與黃來進既已分產（原告並未加以爭執），前揭基於兄弟情誼共同經營之信任關係堪認已不存在，則原告自得終止上開「各分店使用土地、建物上，原告及黃來進均不收取租金」之契約共識，而原告雖未提出證據，證明其已終止上開契約共識，但本件起訴請求分店占用系爭房地之相當於租金不當得利，應可認已充分表達該終止之意（黃來進為公司負責人），故自起訴狀繕本送達翌日之107年7月27日起，堪認上開契約共

識之效力業已不存在，原告當得訴請被告給付使用系爭房地之相當於租金不當得利。

3. 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179條定有明文；又無權占用他人土地或建物，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，此規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條亦有明定，且此乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息10%計算，另土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額係依法定地價，而所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。又系爭房地位於高雄市○○區○○路、大順二路、大昌一路交岔處附近，周圍有新生市場、統一超商、台北富邦銀行三民分行、大順博愛眼科診所、丁丁連鎖藥局建工店、好樂迪KTV建工店、台灣中油建工路站、必勝客高雄建工店、高雄市立高雄高級工業職業學校、高雄市私立立志高級中學、高雄市立莊敬國民小學，交通及其他之生活甚為健全，此有Google地圖附卷可稽（見本院卷第275頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第273頁言詞辯論筆錄），是本院認本件相當於租金之不當得利，應以系爭房地申報總價年息8%計算為適當。而系爭土地1,393.74平方公尺，107年1月之申報地價為每平方公尺14,540元（見兩造不爭執事項1.），申報總價為20,264,979.6元（ $14,540 \times 1,393.74 = 20,264,979.6$ ），系爭建物107年總現值為9,509,300元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅107年課稅明細表附卷可按（見本院卷第31頁），則系爭房地於107年7月27日之申報總價為29,774,279.6元（ $20,264,979.6 + 9,509,300 = 29,774,279.6$ ），年息8%為2,381,942.368元，則原告自107年7月27日起，每月得訴請被告給付之相當於租金不當得利為99,248元（ $2,381,942.368 \div 12 \div 2 \doteq 99,248$ ）。

01 48，小數點以下四捨五入）。

02 六、綜上所述，系爭房地共有人之原告及黃來進為兄弟關係，其  
03 等間原有「各分店（含被告分店）使用土地、建物上，原告  
04 及黃來進均不收取租金」之契約共識，嗣後因共同經營之信  
05 任關係已不存在，原告為本件相當於租金不當得利之請求，  
06 堪認已以起訴狀繕本之送達，為上開契約共識之終止，則起  
07 訴狀繕本送達翌日之107年7月27日起，應認原告即對占用  
08 系爭房地之被告，有每月99,248元之相當於租金不當得利請  
09 求權，且以在占用翌月1日請求給付為適當，原告此部分所  
10 訴，於法有據，應予准許，超過此部分之請求，於法無據，  
11 不應准許。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經  
13 審酌認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

14 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
15 訟法第79條，判決如主文。

16 中 華 民 國 108 年 7 月 17 日  
17 民事第五庭 法 官 鄭峻明

18 以上正本係照原本作成。

19 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  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 7 月 17 日  
22 書記官 王居玲