

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第621號

原告 林蘭菁

訴訟代理人 林進義

被告 莫君毅

莫君琪

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應共同給付原告新臺幣63,222元，及自民國113年3月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之21，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣63,222元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。又有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回前條聲請，並延展辯論期日：一、不到場之當事人未於相當時期受合法之通知者。二、當事人之不到場，可認為係因天災或其他正當理由者。三、到場之當事人於法院應依職權調查之事項，不能為必要之證明者。四、到場之當事人所提出之聲明、事實或證據，未於相當時期通知他造者，民事訴訟法第386條定有明文。查本院民國113年10月23日上午10時

20分之言詞辯論期日通知，係於113年9月4日當庭通知被告莫君琪，此有本院言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第120至121頁），足認被告莫君琪已於相當時期受合法之通知。至於被告莫君毅雖於113年10月23日當日開庭時表示：被告莫君琪精神不穩定，昨天我有通知被告莫君琪，她說好，但是我媽不讓被告莫君琪接電話，有殘障手冊，但沒有其他證明，故被告莫君琪無法到庭等語（見本院卷第244頁），惟被告莫君琪既於上次開庭時能正常到庭，被告莫君毅復未提出相關證據釋明被告莫君琪有何無法到庭之正當理由，尚難認被告莫君琪有民事訴訟法第386條第2款所謂因正當理由而不到場之情形，復核無其他合於前揭民事訴訟法第386條所列各款情形，故本件爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、次按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第436條第2項適用第255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文。經查，原告原起訴聲明為：「被告莫君毅、被告莫君琪各應給付原告新臺幣（下同）147,500元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷第4頁），嗣變更最終聲明為：「被告應共同給付原告295,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷第244頁反面）。核原告前開所為，係減縮應受判決事項之聲明及更正事實上之陳述，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

桃園市○○區○○○段○○○段0000號建號房屋（門牌號碼桃園市○○區○○○000○0號，下稱本件房屋）坐落於桃園市○○區○○○段○○○段00000000地號、000-0000地號土

01 地（下合稱本件土地），本件房屋原為原告與訴外人莫先熊
02 共有，應有部分各為2分之1，嗣因本院108年度訴更一字第8
03 號判決原物分割，原告復於112年4月27日辦妥所有權登記並
04 取得本件房屋之所有權。然被告於112年5月1日起至113年2
05 月19日完成點交前仍無權占用本件房屋共計295日，受有相
06 當租金不當得利，又原告預計以月租30,000元出租本件房屋
07 予他人，是被告受有之不當得利為295,000元（計算式：1,0
08 00×295＝295,000），爰依民法第179條之規定，提起本件訴
09 訟等語，並聲明如上開變更後所示聲明。

10 二、被告則以：

11 (一)被告莫君毅：我知道原告於112年4月27日取得本件房屋之所
12 有權，我高中以後就沒有住，是被告莫君琪住在裡面到112
13 年9月底，後來只剩待搬物品，我逢年過節會過去看她，這
14 段時間我確實還是在占用，但我覺得是合法使用，我也有在
15 113年2月19日點交，把被告莫君琪跟家人的東西搬走等語，
16 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 (二)被告莫君琪：未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
18 聲明或陳述。

19 三、本院之判斷：

20 (一)原告主張其於112年4月27日取得本件房屋之所有權，被告於
21 112年5月1日至113年2月19日點交前仍占有本件房屋等事
22 實，有其提出之本件房屋建物所有權狀及第二類戶籍謄本、
23 建號異動索引、本院執行命令等在卷可稽（見本院卷第11
24 頁、第46至49頁、第7頁），且為被告莫君毅所不爭執，被
25 告莫君琪受合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
26 為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同
27 條第1項規定，視同自認，堪認原告上開主張為真實。

28 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
29 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
31 767條第1項前段、第179條分別定有明文。又無權占有他人

土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而言。又所謂法定地價，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。再按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查：

1. 被告於112年5月1日至113年2月19日係無權占用本件房屋，原告得向被告請求相當租金不當得利：

依前述，原告於112年4月27日取得本件房屋所有權，則被告於112年5月1日至113年2月19日應無占用本件房屋之合法權源，是原告自得向被告請求前開無權占用期間相當租金之不當得利。

2. 不當得利數額之認定：

本件房屋面積坐落於本件土地之面積為128.25平方公尺，本件房屋、土地112年度之課稅現值、申報地價分別為237,700元、每平方公尺10,400元等節，有原告提出之建物所有權狀、房屋稅繳納證明書、地價稅課稅明細表等在卷可憑（見本院卷第11頁、第131至132頁、第137頁），且為被告所不爭執，本院審酌本件房屋坐落於桃園市中壢區、起課日期為70年1月，迄今已逾40年、參以原告提出之現場照片及生活機能之說明（見本院卷第153至156頁、第123頁）及附近工商繁榮程度等一切情狀，認原告請求相當於租金之不當得利數額，以本件房屋及本件土地申報地價週年利率百分之5計算為適當，則被告所獲取之相當不當得利數額每月應為6,54

8元【（計算式： $(237,700+10,400 \times 128.25) \div 12 \times 5\% = 6,547.9$ ，小數點以下四捨五入，下同】，是原告得請求被告給付自112年5月1日自113年2月19日之不當得利為63,222元

【（計算式： $6,548 \times 9 + 6,548 \times 19/29 = 63,222$ 】。至原告稱其將本件房屋出租他人預計可獲取每月30,000元之租金等語，固有其提出之房屋租賃契約書為證（見本院卷第140至142頁），然原告依不當得利法律關係得請求返還之範圍，應以被告所受之利益為度，非以原告所受損害若干為準。基此，原告得主張被告返還不當得利之數額為63,222元，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

(三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告就請求給付相當租金不當得利，係以支付金錢為標的，則原告請求被告加付自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日即113年3月24日起（見本院卷第16、17頁），按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有理。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求如主文第1項所示，為有理由，而應准許；逾此部分則無理由，而應駁回。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。另依職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
03 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷
04 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
05 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
06 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。