臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉小字第1057號

原　　告　宜光資產有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃淑宜

訴訟代理人　宋尚賢

被　　告　蔡丁秀鳶

訴訟代理人　蔡岱倫

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣3,224元，及自民國112年9月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告負擔新臺幣282元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

本判決第1項得假執行。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　11　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　羅紫庭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　11　　日

書記官　江柏翰

附註：

一、原告訴之聲明及請求原因事實略以：原告於民國111年9月26

日經法院拍賣程序取得嘉義縣○○鄉○○段000地號土地、366建號及其增建物（即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○街00號房屋，下稱系爭房屋）所有權應有部分12分之1，系爭房屋由被告居住使用中，因共有人間未訂立分管契約，則被告就系爭房屋占有全部或一部仍屬無權占有，故被告受有系爭房屋相當於租金之不當得利，致原告受有系爭房屋使用收益之損害，自得向被告請求。依內政部不動產交易實價查詢服務網所載，最近一年每建坪平均單價為新臺幣（下同）329元，而系爭房屋面積合計172平方公尺即52.03坪，原告應有部分12分之1即4.34坪，則被告每月應給付原告1,428元（計算式：4.34坪×329元），原告請求自111年12月26日起至112年8月25日止共8個月相當於租金之不當得利11,424元（計算式：1,428元×8月），爰依民法第179條不當得利之規定，請求被告如數給付上開金額等語，並聲明：被告應給付原告11,424元，及自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。業據原告提出土地及建物登記謄本、不動產權利移轉證書、執行勘測筆錄、被告之戶籍謄本等件為證(見司促卷第7至15頁)，且為被告所不爭執，堪信此部分事實為真。

二、被告則以：被告現在並未居住於系爭房屋，偶爾會回系爭房屋修繕，目前家具和其他物品還留在屋內，有時候會回去收信，原告請求租金之金額過高等語，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院審酌系爭房屋老舊程度、房屋周邊交通及工商繁榮程度、被告使用房屋之經濟價值等情狀，認應以土地申報地價加系爭房屋價額之年息6%，計算被告應返還之不當得利數額。是依此標準計算，原告得請求被告給付相當於租金之不當得利數額為3,224元【計算式：（土地面積66.3平方公尺×申報地價每平方公尺1,600元＋系爭房屋價值861,000元）×6%÷12(月)×權利範圍1/12×占有期間8個月=3,224元，元以下四捨五入】。逾此金額之請求，則非有據，不應准許。

四、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第436條之19、第79條及第91條第3項，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，由兩造依勝敗比例負擔，被告應給付原告之訴訟費用額確定為282元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。