

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第495號

原告 劉漢卿

訴訟代理人 黃弘

被告 林俊璋

賴玉婷

上1人

訴訟代理人 柯宏奇律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於114年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告賴玉婷應給付原告6,798元，及自114年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本判決第1項得假執行，但賴玉婷如以6,798元為原告供擔保，而免為假執行。

四、訴訟費用由賴玉婷負擔1%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人林俊樺與原告(下合稱原告等2人)於113年2月3日簽立贈與契約，林俊樺將門牌號碼苗栗縣○○市○○里00鄰○○路000號未辦保存登記房屋(下稱系爭房屋)之事實上處分權應有部分1/4贈與並移轉為原告所有，另約定林俊樺持有期間之權利全部(例如不當得利、損害賠償等請求權)，亦一併隨同贈與移轉予原告。然被告自105年2月至113年6月無權占有系爭房屋共計99個月，獲有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，自應向原告給付占用系爭房屋相當於租金之不當得利。由苗栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書可知，被告等2人占用系爭房屋面積為167.6平方公尺(約50.5175坪)，另依租賃住宅市場發展及管理條例第6條規定，

並參系爭房屋112年5月至113年5月附近租金實價登錄之行情，以1坪730元計算，被告占用期間所獲利益為91萬2,725元(計算式：占用期間99個月×市場租金行情730元/坪×占用面積50.5175坪×原告持分比例1/4=912,725元)。另賴玉婷抗辯系爭房屋無權占用其所有之苗栗縣○○市○○段○○○段000000地號土地(下稱系爭土地，與系爭房屋下合稱系爭房地)，原告亦受有相當於租金之不當得利，惟本件有民法第425條之1第1項規定之適用，原告與賴玉婷間存在租賃關係，被告所提抵銷抗辯並無理由。爰依民法第179條規定，提起本訴，並聲明：被告應給付原告91萬2,725元，及自調解書送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告答辯：

(一)賴玉婷：

- 1.伊係於107年開始占有使用系爭房屋，係經系爭房屋斯時其他共有人即被告林俊璋、林俊樺同意無償使用，並非無權占用，故無不當得利可言。又依民法第126條規定及最高法院96年度台上字第2660號判決意旨，租金請求權之時效為5年，然自原告聲請調解或提起本件訴訟前，已超過5年，爰為時效抗辯。
- 2.若本院認定被告應給付相當於租金之不當得利，本件並無出租人與承租人合意約定租金之情，故無租賃住宅市場發展及管理條例第6條規定之適用，原告主張應依此規定作為計算不當得利之標準並無理由。另因系爭房屋課稅現值僅有17萬2,200元，依土地法第97條第1項規定，其年租不能逾1萬7,220元，月租不得逾1,435元，況系爭房屋自78年11月間就已建竣迄今，非常老舊，鄰近環境亦多為住家、農田，並無明顯商業活動，縱以申報總價10%計算租金亦有過高，原告請求之金額過高。
- 3.再者，系爭房屋坐落於賴玉婷所有之系爭土地上，倘認賴玉婷無權占用系爭房屋，則系爭房屋亦係無權占用系爭土地，原告亦獲有相當於租金之不當得利，縱認系爭房地間存在民

01 法第425條之1第1項所定之法定租賃關係，原告亦應給付租
02 金，請本院依同條第2項酌定租金數額，賴玉婷主張依土地
03 法第97條規定，以系爭土地申報地價年息10%計算相當租金
04 之不當得利或租金並以之抵銷原告請求金額。

05 4.並聲明：原告之訴駁回。

06 (二)林俊璋：系爭房屋係伊繼承而來，伊從未占有使用系爭房
07 屋，原告係去年取得系爭房屋，並無理由主張返還99個月相
08 當於不當得利之租金，其餘答辯同賴玉婷。並聲明：原告之
09 訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項(卷第135、136至137、165、172頁，並依判
11 決格式修正及刪減文句)：

12 (一)原告等2人於113年2月3日簽立贈與契約，林俊樺將系爭房屋
13 之事實上處分權應有部分1/4贈與並移轉為原告所有。

14 (二)系爭房屋之事實上處分權人及應有部分比例為賴玉婷1/2、
15 林俊璋1/4、原告1/4，房屋稅起課年月為78年11月、83年7
16 月，面積總計83.8平方公尺，現值17萬2,200元。系爭房屋
17 全部座落在賴玉婷所有之系爭土地上，系爭房屋占用系爭土
18 地之面積為90.2平方公尺。

19 (三)林俊樺、林俊璋均為賴玉婷之子。

20 (四)系爭房屋原為訴外人林永進於91年8月2日繼承取得（賴玉婷
21 之夫、林俊樺、林俊璋之父），100年3月2日因繼承變更為
22 林俊樺、林俊璋、訴外人林俊宏、賴玉婷（下合稱林俊樺等
23 4人）應有部分各1/4，106年10月24日賴玉婷因繼承取得林
24 俊宏應有部分1/4，113年3月5日林俊樺將應有部分1/4贈與
25 原告。

26 四、法院之判斷

27 (一)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
29 179條定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事
30 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。本件
31 原告主張依民法第179條規定，請求林俊璋給付使用系爭房

01 屋相當租金不當得利，而林俊璋否認有占用系爭房屋，自應
02 由原告就林俊璋確有占用系爭房屋負舉證責任。查林俊璋自
03 113年4月27日起即已因違反毒品危害防制條例入監服刑迄
04 今，有臺灣高等法院在監在押全國紀錄表附卷可稽（訴卷密
05 封袋），其入監服刑期間客觀上不可能使用系爭房屋，且依
06 經驗法則，房屋之所有人或共有人不必然有居住或使用其所
07 有之房屋，況依原告受林俊樺贈與之不動產（調解卷第19至
08 20、23至30頁），可推論林俊樺、林俊璋、賴玉婷母子共有
09 之不動產應有甚多，林俊璋確有可能從未使用系爭房屋，原
10 告既未舉證林俊璋確有使用系爭房屋，則其請求林俊璋給付
11 相當租金之不當得利，即屬無據，應予駁回

12 (二)賴玉婷自承自107年間開始占用系爭房屋，而依兩造不爭執
13 事項(四)，系爭房屋於100年3月2日因繼承變更為林俊樺等4人
14 所有後，迄至林俊樺將系爭房屋事實上處分權1/4讓與並移
15 轉為原告所有前，共有人間均無協調分割共有物或有共有人
16 訴請分割共有物，且依土地登記第一類謄本之記載（訴卷第
17 117頁），系爭房屋座落之系爭土地為賴玉婷單獨所有，賴
18 玉婷亦查無向林俊樺、林俊璋收取土地租金，顯見林俊樺等
19 4人母子間之感情並無不睦，核與林俊璋表示：不可能向媽
20 媽收取租金，林俊樺也沒有要跟媽媽收租金（訴卷第134至1
21 35頁）互核相符，本院審酌上情，及母子間通常感情親密，
22 依我國倫理、文化，子女應孝敬、扶養父母，縱使子女提供
23 已有房屋供父母居住，通常亦無可能向父母收取租金，況本
24 件林俊樺僅有繼承取得系爭房屋所有權應有部分1/4，系爭
25 房屋現課稅現值僅有17萬2,200元（兩造不爭執事項(二)），
26 原告應有部分價值更僅有4萬3,050元，價值甚微，賴玉婷辯
27 稱林俊樺同意其無償使用系爭房屋，合於常情，應可採信。
28 故原告於113年2月3日取得系爭房屋事實上處分權應有部分
29 1/4前，林俊樺應不得向賴玉婷請求相當租金之不當得利，
30 自無從讓與此段期間相當租金之不當得利返還債權予原告。

31 (三)惟原告於113年2月3日取得系爭房屋應有部分1/4後，基於債

之相對性，賴玉婷即不能以其與林俊樺間之使用借貸契約對抗原告。故原告請求賴玉婷返還113年2月3日至113年6月30日共計4月又28日間之使用系爭房屋所獲不當得利，即屬有據。而不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第181條但書規定甚明。而無權占用他人之物，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號原判例參照）。故依上開說明，無權占用他人房屋所獲房屋使用利益依其性質不能返還，應償還其價額，而此價額相當於租金，故所有人得請求無權占用房屋者返還相當於房屋租金之不當得利。另租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定，租賃住宅市場發展及管理條例第6條定有明定，同條例第3條第1款規定，租賃住宅係指以出租供居住使用之建築物。是有關租賃住宅之租金金額，既已排除土地法第97條規定之適用，俾使城市地區住宅及非城市地區住宅之房屋租賃契約，專依出租人與承租人約定，以尊重私法自治及市場機制，並反映房屋之實際收益價值，則遭他人無權占用房屋住宅、作為房屋住宅基地之土地，房屋、土地所有人所得請求返還之相當租金之不當得利，其計算基礎自不受土地法第97條規定之限制（臺灣高等法院臺中分院114年度上字第165號判決、臺灣高等法院暨所屬法院113年法律座談會民事類提案第5號研討結果及審查意見意旨參照）。故賴玉婷抗辯原告所得請求相當租金之不當得利應受土地法第97條規定之限制並非可採。惟原告所查實價登錄資料係以頭份市為搜尋條件（訴卷第129頁），然頭份市含括範圍甚廣，有市區、郊區之別，不同位置所在之不動產週遭生活機能、商業活動情況落差甚大，價值差異甚鉅，不能一概而論，該資料顯無參考價值，而本院查詢系爭房屋所在之上埔里自113年2月迄今有1筆屋齡45年、總面積25.19坪樓高2層之透天厝其租金每月為1.6萬元（訴卷第151頁），與系爭房屋屋齡36、31年，總面積25.3495（ $83.8\text{平方公尺}\times 0.3025=25.3495\text{坪}$ ）

約莫相當，足供本院認定相當租金不當得利參考，惟因系爭房屋屋齡較輕，本院認系爭房屋含所座落之土地每月租金應以1.7萬元計算，較為相當。而「一、房屋(含土地)之當地一般租金標準，按房屋課徵房屋稅適用新標準單價(各縣市適用範圍如附表)或舊標準單價分別依相應比例計算：(九)其他縣(市)部分：1.住家用：(2)適用舊標準單價房屋：依房屋評定現值之17%及公告土地現值之1.2%之合計數計算。二、土地之當地一般租金標準：依公告土地現值之1.2%計算。」，財政部113年度房屋及土地之「當地一般租金標準」第1條第9項第1款第2目、第2條分別定有明文。另依112年苗栗縣不動產評價委員會決議通過之112年苗栗縣房屋標準單價表，本件系爭房屋係在103年6月30日以前興建完成，屬適用舊標準單價房屋，故房屋租金(含土地)應以4萬4,211元(計算式：房屋評定現值172,200元 $\times$ 17%+公告土地現值每平方公尺13,800元 $\times$ 系爭房屋座落土地面積90.2平方公尺 $\times$ 1.2%=29,274元+14,937.12元=44,211.12元，元以下四捨五入)計算。另依前揭租金標準第2條規定，可知依法系爭房屋房地租金之比例應為29,274：14,937，故依此計算，上開1.7萬元租金中房屋租金之數額應為1萬1,256元(計算式：29,274 $\div$ 44,211 $\times$ 17,000=11,256.4)、土地租金則為5,744元，而原告就系爭房屋之應有部分比例為1/4，故每月所得請求之相當房屋租金之不當得利應為2,814元。

(四)土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，為民法第425條之1第1項所明定。且所謂「土地及房屋同屬一人所有」，實務上固有可包括「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，惟須以土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，為其前提，始有上開規

01 定之適用（最高法院100年度台上字第2103號、107年度台上
02 字第1938號判決意旨參照）。而土地所有人與房屋之部分共
03 有人相同，基於房屋既得使用權保護原則，調和土地與建物
04 之利用關係，符合社會正義等考量，亦有民法第425條之1第
05 1項規定之適用（最高法院106年度台上字第1646號判決意旨
06 參照）。本件林俊樺將系爭房屋事實上處分權應有部分1/4
07 「讓與」原告後，土地所有人與房屋之部分共有人相同，依
08 上開說明亦應有民法第425條之1第1項規定之適用，推定於
09 房屋得使用期限內，有租賃關係。又前項情形，其租金數額
10 當事人不能協議時，得請求法院定之，同法第425條之1第2
11 項亦有明文。而依前開說明，租賃住宅市場發展及管理條例
12 第6條增訂後，遭他人無權占用作為房屋住宅基地之土地，
13 土地所有人所得請求返還之相當租金之不當得利，其計算基
14 礎亦不受土地法第97條規定之限制。本件依前開說明，系爭
15 房屋占用土地之租金應核定為5,744元，而原告就系爭房屋
16 之應有部分比例為1/4，故賴玉婷每月所得請求原告給付之
17 租金應為1,436元。則經抵銷後每月賴玉婷應給付原告相當
18 租金之不當得利數額應為1,378元，而原告所得請求之期間
19 係自113年2月3日起至其主張之113年6月30日止，共計4月又
20 28日，故原告所得請求之金額應為6,798元[計算式：1,378×
21 (4+28/30)=6,798.133]。

22 (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
23 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
24 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
25 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
26 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
27 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
28 第203條分別定有明文。本件原告對被告之前揭不當得利返
29 還債權，屬無確定給付期限之金錢債權，而本件調解程序中
30 送達賴玉婷之地址為苗栗縣○○市○○路0段00號（調解卷
31 第155頁），卷內並無證據足認賴玉婷確有居住於該址，故

01 仍應以原告民事聲請調解暨聲請調查證據狀送達賴玉婷住所
02 地即114年10月1日時（訴卷第101頁本院送達證書）方得認
03 為已合法送達賴玉婷，則原告併請求賴玉婷給付自114年10
04 月2日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利
05 息，自屬有據。

06 五、綜上所述，原告依不當得利法律關係請求賴玉婷給付如主文
07 第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，
08 應予駁回。本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬
09 元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告
10 假執行。本院另依職權酌定相當擔保金額宣告賴玉婷亦得供
11 擔保後免為假執行。

12 六、本件事證已明，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結
13 果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
15 書。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日
17 民事第一庭 法 官 王筆毅

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日
24 書記官 歐明秀