臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度訴字第116號

原　　告　徐國智

訴訟代理人　吳麗媛律師

被　　告　徐淑雲

　　方駿杰

上列當事人間請求給付租金，本院於115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造為親屬關係，被告徐淑雲為原告之姊、被告方駿杰為原告外甥。苗栗縣○○鎮○○段0○○段○○○0000○號建物（門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○○0號，下稱系爭建物）、512地號土地（下稱系爭土地，與系爭建物下合稱系爭房地）為原告所有，系爭建物座落於系爭土地上，系爭建物旁未辦理保存登記之一層樓藍色鐵皮屋及二層樓磚造房屋（下合稱系爭房屋）亦為原告所有，與系爭建物共用同一門牌。惟系爭房屋多年來遭被告無權占有，原告於被告占用期間仍須繳納系爭房屋之貸款及房屋稅，卻無法使用系爭房屋，原告曾多次要求被告搬離或至少給付租金，然被告卻以姐姐、外甥之身分情緒勒索而拒絕搬離，嗣經原告表示將訴諸法院請求強制遷離後，被告始搬離系爭房屋。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.被告雖否認有居住於系爭房屋之事實，然其提出之和解書已明確提及徐淑雲有承租並居住於系爭房屋，且依臺灣苗栗地方檢察署（下稱苗檢）113年度偵字第7353號妨害自由案件（下稱妨害自由案）內容可知，113年間徐淑雲確實居住於系爭房屋內。前案徐淑雲前以原告毀損一層樓藍色鐵皮屋門

窗為由對原告提出恐嚇告訴，此亦可證被告長期占有系爭房屋，苗檢114年度偵字第1529號傷害案件（下稱傷害案）原告警詢筆錄所稱徐淑雲「提供房子給徐淑雲住免費」，係指徐淑雲居住未給付費用之客觀狀態，足證被告確有居住使用系爭房屋之事實。另方駿杰辯稱其為苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○○00號建物（下稱10號建物）所有人，不可能居住於系爭房屋，惟其是否為10號建物所有人與實際有無居住於系爭房屋係屬二事。至被告雖辯稱系爭房屋應為訴外人即原告、徐淑雲、證人徐淑琴、徐淑惠（下合稱徐淑琴等2人）之父母徐勝良、徐陳玉葉（下合稱徐勝良等2人）之遺產，惟系爭房屋未辦理保存登記，系爭建物座落之土地業已移轉予原告，且經徐淑琴等2人證述，系爭房屋之事實上處分權已由徐勝良移轉予原告，而系爭房屋與原告提出之建物登記謄本所載建物為同一門牌，可證系爭房屋事實上處分權屬於原告。

2.被告提出之使用權同意書實為徐陳玉葉所偽簽，原告並無同意之意思表示；縱認該同意書為真正，其同意使用之對象為全天宮而非被告，標的亦為520地號土地而非系爭房屋，自無從據此認定原告同意被告使用系爭房屋。被告雖稱徐陳玉葉同意其居住，並以徐陳玉葉要其等回去陪住、如不讓其住即可將其趕走及提出與徐陳玉葉相處之照片為據，然至多僅能證明徐陳玉葉未積極驅趕被告，單純不作為並非間接意思表示。徐淑琴亦證稱徐陳玉葉「只能被迫接受」，可見僅係消極容忍，而非積極同意被告使用系爭房屋。

3.至被告主張每月給付徐陳玉葉3,000元部分，其用途並不明確，該款項可能為照顧費、水電費、挑菜勞務費或徐淑雲配偶向徐陳玉葉借款之還款，用途無法特定，難認係使用系爭房屋之對價。被告稱其曾向徐陳玉葉表示3,000元係承租鐵皮屋之費用，徐陳玉葉並未應允，且所稱承租範圍亦僅及鐵皮屋，並未包括旁邊二層建物，自不足認定被告與徐陳玉葉間就系爭房屋成立租賃或其他使用關係。

4.又徐淑琴曾經本院裁定為徐陳玉葉之監護人，其證稱徐陳玉葉年輕時雖處理家務，然嗣因身體不適且未再賺錢後，家中事務即由原告全權作主，並於詢問系爭房屋究由原告自主或僅係掛名時證稱「他的房子就是他的房子」，足見徐淑琴亦認系爭房屋係由原告處理。原告本件請求不當得利之期間為109年11月8日至114年11月7日，而徐淑琴所述，徐陳玉葉約於5、6年前即未再處理家中事務，況姑且不論家中事務實際係由何人作主，系爭房屋為原告所有，本即應由原告單獨決定其使用收益。縱認徐陳玉葉曾容忍或同意被告使用系爭房屋，至多亦屬無契約上拘束力之好意施惠，且徐陳玉葉並非系爭房屋之事實上處分權人，無從以其同意對抗原告。原告亦曾多次要求被告搬離或支付費用，徐淑琴亦曾聽聞原告表示被告居住甚久均未付費，益徵原告從未同意被告無償使用系爭房屋。

㈢兩造間並無任何契約或其他法律關係存在，又被告占用期間曾以全天宮為打卡地標，實則於系爭房屋內拍攝照片，依被告臉書發文時間，被告最早於105年時即已占用系爭房屋，系爭房屋瓦斯費繳費人為方駿杰、方駿杰繳稅單、徐淑雲信件亦寄至系爭房屋，被告填寫收信、居住地址係系爭房屋，可證被告長期生活於系爭房屋有長期占用事實。另依徐淑琴所言，徐陳玉葉於113年11月17日中風住加護病房時，訴外人即原告及徐淑雲之大姐徐淑玲曾表示被告應搬走，此後被告始搬離，可證被告至少於113年11月17日前仍居住於系爭房屋內，而搬家依照一般社會慣例耗時一個月餘亦屬正常，可認被告係於114年1月間搬離，被告無權占有系爭房屋至少5年以上，期間從未支付租金，致原告受有相當於租金之損害，參以原告於113年8月15日將系爭房屋出租予第三人之租金價格為每月2萬元，爰依民法第179條，請求被告給付109年11月8日起至114年11月7日之相當於租金之不當得利共計120萬元（計算式：2萬元×12個月×5年＝120萬元）。

㈣並聲明：1.被告應連帶給付原告120萬元，及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠被告並未居住、使用系爭房屋，僅供存放宮廟之物品，系爭房屋未辦理保存登記，水、瓦斯由徐勝良申請，電由案外人許繼宗申請後移轉徐陳玉葉。原告雖稱徐勝良曾將土地及房屋過戶予原告，然實際僅有土地移轉予原告，系爭房屋既均未辦保存登記，自無建物所有權移轉登記可言，為父母遺產，全體繼承人均有使用權。另方駿杰所有之10號建物位於系爭房屋對面，並無占用系爭房屋之必要。水電、瓦斯費收件地址為系爭房屋係因方駿杰委託徐陳玉葉代為收信，徐淑雲出生即居住系爭房屋，信件寄送至系爭房屋並無問題，被告臉書打卡地點在全天宮而非系爭房屋，均不能據以推論被告有占用系爭房屋事實。本件係因徐陳玉葉114年8月31日往生後，原告吸毒騷擾被告，經被告提告後多次被判刑因而挾怨報復。

㈡縱認被告有居住於系爭房屋，亦係經徐陳玉葉同意而居住。徐陳玉葉生前為家中事務之主導者及系爭房屋之實質管理人，有時會要求被告回去居住陪伴，並曾表示可居住至其死亡後再搬離，復於97年10月22日同意徐淑雲遷入戶籍，與徐陳玉葉共同居住生活，迄至徐淑雲112年間購屋後始於113年2月20日遷出戶籍，其後仍有居住陪伴母親之事實，是被告居住使用系爭房屋係經徐陳玉葉同意，並非無權占有。

㈢又徐淑雲與徐陳玉葉曾口頭約定，每月給付3,000元作為租賃系爭房屋之費用，自95年起即固定以現金給付，105年至108年間有27次固定轉帳補貼徐陳玉葉之紀錄，113年9月、10月、11月亦依徐陳玉葉指示每月匯款3,000元並備註「徐淑雲房租」，108年至113年間則以現金給付，搬離前均已依約付清，徐陳玉葉收受款項後未予退還，並有將款項領出使用，足認其有收受金錢對價之積極行為，並非單純沉默。被告另負擔徐陳玉葉之奉養金、年節紅包、每日餐食及點心，

方駿杰每日亦花費1至2小時照顧陪伴，徐陳玉葉中風後復匯款10萬元予徐淑惠處理醫療開銷。此外，原告明知被告入籍並長期居住於系爭房屋達15年之久，期間從未要求給付租金，且於110年間曾委託被告前往竹南中港慈裕宮捐獻白米100斤，足見兩造於原告所稱無權占有期間仍有互動，原告長期知悉被告居住而未表示異議，已非單純沉默，而係長期容忍並默許被告使用系爭房屋。

㈣再者，原告於113年5月8日砸毀一層樓鐵皮屋大門、同年11月1日毆打徐淑雲，其後徐陳玉葉於113年11月17日中風住院，因確定無法返家，加以兩造間之家暴事件，被告遂於徐陳玉葉死亡前已自行搬離系爭房屋。被告僅於113年11月底前有使用系爭房屋，其後即未再使用，原告稱被告自102年起無權占有至114年1月始搬離，然其所提出與第三人之租賃契約係於113年8月15日簽訂，與被告占有期間重疊，顯有矛盾。又原告提出之第三人租賃契約未蓋有巢氏房屋公司騎縫章及使用公司版本租賃契約，且被告居住於系爭房屋對面，亦未見系爭房屋有出租予他人之情形，該租賃契約恐係原告臨訟所編造之虛偽契約。縱認被告受有不當得利，被告另依民法第126條規定為時效抗辯，拒絕給付5年以前之款項。且被告主張以被告繳納之水、電、瓦斯費為抵銷。

㈤並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷

㈠系爭房屋事實上處分權應歸屬於原告

徐淑琴結證稱：卷第169頁照片上鐵皮屋及旁邊2樓建物（即系爭房屋）最早是我第二個伯父蔡有田蓋的，後來我父母蓋了卷第168頁粉紅色這3棟房子，父母有錢就把鐵皮屋及旁邊二樓建物買下；是在粉紅房子蓋好後，陸續才把藍色鐵皮屋及2樓建物買下，是父母共同出資買的。現在前述建物都是原告的。那時父親還沒有過世前，就把粉紅房子登記在原告名下；去辦第一次所有權登記時，連同藍色鐵皮屋及2樓建物一起辦的。是在父親還沒有過世之前辦的，但確切時間不

記得（卷第333至334頁），核與徐淑惠結證稱：粉紅色建物是父親在民國70、71年左右蓋的，藍色鐵皮屋及2樓建物是本來就有，是蔡有田賣給許繼宗，我父親蓋完粉紅色房子後，有錢才買回來，何時買的我不知道，現在房子是原告的，我父親是87年2月17日過世，徐陳玉葉把房子登記給原告（卷第341頁），及徐淑雲於妨害自由案警詢時自承：徐國智所破壞的房子（即藍色鐵皮屋）是徐國智本人的（妨害自由案卷第16頁反面）均相符，足認系爭房屋事實上處分權確歸屬於原告。

㈡被告確有占用系爭房屋，占用時間至113年11月底

當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第279條第1項定有明文。查被告於本院115年8月25日言詞辯論時自承：我們有使用一層鐵皮跟旁邊的2層建物（卷第481頁），另於書狀中自承：「被告入戶籍民國97年10月22日至113年2月20日有15年多，且實際居住至113年11月底將近16年」（卷第413頁），足認被告自認確有實際居住使用系爭房屋至113年11月底將近16年。證人即開元里里長李木興結證稱：14、5年前被告就回來住在鐵皮屋，住到2、3年前，他們自己買房子就沒有住在那邊（卷第329頁）；徐淑琴證稱：我二姐即被告徐淑雲離婚之後先住在粉紅色房子3樓，原本的藍色鐵皮屋是我大姐在住，大姐在她小朋友長大買房子搬出去，然後被告徐淑雲就主動跟徐陳玉葉說要搬去藍色鐵皮屋旁邊2樓住，我母親徐陳玉葉只能被迫接受。時間大概是民國100多年，確切時間我不記得了。被告徐淑雲住到我母親徐陳玉葉於113年11月17日中風住加護病房時，我大姐跟被告徐淑雲說你已經買房，為何要占那房子？被告徐淑雲他們才搬走（卷第334頁）；徐淑惠證稱：被告二人有用過鐵皮屋及旁邊2樓建物，實際時間我不知道，我只知道他們有住一段時間，他們住到113年幾月我不記得了，後來是因為徐淑雲他們買房子搬走（卷第341至342頁）。互核上開

供述證據，李木興、徐淑惠稱被告居住至購屋後，依被告所提土地、建物所有權狀，徐淑雲係於112年11月間取得苗栗縣竹南鎮新生段房地（卷第233頁），被告、徐淑琴則稱係居住至113年11月，本院審酌李木興、徐淑惠陳述內容較為模糊，被告、徐淑琴陳述內容較為清楚，應以被告、徐淑琴所述較為可採。至原告雖主張含搬家所需時間被告應係於114年1月搬離系爭房屋，惟就此全無舉證，且搬家時間因人及迫切性而異，不能一概而論，本院審酌搬遷確需一定時間，應以被告自認內容為可採，被告係於113年11月底搬離系爭房屋應可認定。至被告雖另抗辯：一層鐵皮屋只有使用一半，一半是原告把父親的神主牌放在倉庫內（卷第483頁），惟自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第3項定有明文。被告自認有使用一層鐵皮跟旁邊的2層建物後又改稱一層鐵皮屋只有使用一半應為自認之部分撤銷，但未得原告同意，亦未舉證與事實相符，難認可採。

㈢被告占用系爭房屋有獲得原告同意，並非無權占有

1.徐淑琴證稱：被告住在那邊，我母親被迫接受，勉強同意（卷第334頁），核與徐淑惠證稱：我母親同意讓他們住相符（卷第342頁），足認被告居住系爭房屋確有獲得徐陳玉葉同意。而徐淑琴另證稱：徐陳玉葉有賺錢、較年輕時家裡都是由她作主（卷第335頁），核與徐淑惠證稱：徐陳玉葉往生前家中事務其實徐陳玉葉一直都還有作主，因她是很強勢的人，她還沒有中風之前很多事都是由她作主，中風是113年11月17日，中風之後她身體不好就沒有管事了（卷第342頁），及被告提出之原告與徐淑雲於113年9月間簽立之和解書記載略以：「徐國智在竹南海口派出所中所做之筆錄第三點提到，不滿徐淑雲住我的房子又不付錢，此筆錄皆為不實，今日願意澄清此事，並且願意捐獻竹南鎮全天宮寺廟新台幣一萬兩千元做為名譽受損補償」（卷第129頁），原告自承：當時方駿杰拿和解書來給我，我母親叫我簽給他（卷

第115頁）均相符。由上開和解書之記載可知原告雖因不滿被告居住系爭房屋不付錢，盛怒下持鐵棍砸毀當時由被告居住之系爭房屋一層鐵皮屋大門玻璃（卷第189頁不起訴處分書及第169頁上方照片），仍在徐陳玉葉壓力下翻異警詢時所為被告居住系爭房屋不付錢之指控，並捐款給全天宮作為與徐淑雲和解之條件，足認徐陳玉葉113年11月17日中風前，家中事務確係由其作主，徐陳玉葉同意被告居住系爭房屋，原告不敢違逆母親意思，即可認定原告亦同意被告居住房屋。

2.徐淑琴證稱：我知道徐淑雲有每月匯3千元給我媽徐陳玉葉，因徐淑雲做自助餐，徐陳玉葉會幫忙挑菜、剁豬肉，我不知道這算是工資或租金？那間房子使用的水電費是我母親在繳，可能算是水電費的補貼，我也不知道那3千元是什麼用途。3000元沒有辦法特定用途，有挑菜、有水電費、被告徐淑雲又說是房租，他們沒有認真去釐清用途。徐陳玉葉有說水電費這些，被告徐淑雲也要負擔。自助餐的冰箱及挑菜的錢，3000元是多功能的（卷第334至337頁），核與被告所提徐淑雲兆豐國際商業銀行存摺封面影本（卷第235頁）及徐陳玉葉帳戶存款歷史交易明細查詢顯示徐淑雲確自105年9月14日起，即曾匯款3,000元共計30次予徐陳玉葉（卷第289至309頁），其中113年9月10日、113年10月11日、113年11月10日3次匯款交易註記更直接載明「徐淑雲房租」（卷第305、307頁）相符。徐淑惠另證稱：我幾乎每個星期都會回去看母親徐陳玉葉1、2 趟，徐陳玉葉幫忙挑菜，徐淑雲就會在桌上放200元給她，是否工資我不知道（卷第343頁），足認徐陳玉葉幫忙徐淑雲挑菜或其他事務，徐淑雲有另外給付工資，故徐淑琴證述3,000元為挑菜工資應非可採。被告另提出諸多系爭房屋電費繳費通知單、水費通知單、竹建瓦斯股份有限公司繳費通知單及萊爾富、全家、7-11超商繳款收執聯（卷第427至469頁），足認被告抗辯系爭房屋水、電、瓦斯費係由被告繳納堪值採信。故徐淑琴證稱3,000元

包含挑菜、水電瓦斯費性質，並不可採。而原告雖主張3,000元係分期償還徐淑雲積欠徐陳玉葉之90萬元借款，惟稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約；借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質、數量相同之物，民法第474條第1項、第478條前段定有明文。又消費借貸於當事人間，必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之，當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任（最高法院98年度台上字第1045號判決意旨參照），本件僅有徐淑琴證稱有聽過徐淑雲有跟母親借錢（卷第339頁），然徐淑琴證言憑信性有疑問，業如前述，且徐淑琴前開證述內容亦未曾提及每月3,000元之性質係為償還借款，原告所言已難採信，原告復未舉證徐陳玉葉有與徐淑雲達成消費借貸之意思表示合致及交付借款，本院無從認定徐陳玉葉有借款90萬元予徐淑雲或其配偶，更無從認定原告主張3,000元係分期償還徐淑雲或其配偶積欠徐陳玉葉之90萬元借款為真實。故綜上足認被告使用系爭房屋，徐淑雲確有支付相當對價，被告占有使用系爭房屋並非無權占有。

3.再參酌徐淑琴等2人證稱徐陳玉葉113年11月17日中風住加護病房（卷第334、344頁），徐陳玉葉子女每人出10萬元以支付醫療費（卷第337、344頁），足認徐陳玉葉子女皆具孝心，並無推諉母親扶養照顧責任，衡情當時兄弟姊妹間最大共識目標係求母親徐陳玉葉早日康復，故於徐陳玉葉114年8月31日往生前（卷第269頁戶籍謄本），原告、徐淑琴等縱使與被告立場不同、長期不睦，亦應無可能罔顧母親健康狀況，忤逆違反母親同意被告使用系爭房屋之原有意願，跟被告收取租金或追討相當租金之不當得利，導致母親煩惱或動怒，惡化加重母親病情。

四、綜上所述，被告占用系爭房屋有獲得徐陳玉葉同意，可認為

亦有獲得原告同意，且有支付相當對價，並非無權占用，原告依不當得利法律關係請求被告給付相當租金之不當得利為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅論，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第一庭　法　官　王筆毅

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　楊慧萍