

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第490號

原告 林慶龍
訴訟代理人 林宜慶律師
被告 汪錦坤

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼南投縣○○鎮○○街00號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國113年8月1日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5,052元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之80，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣60,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於每月屆期後得假執行。但被告如各按月以新臺幣5,052元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告為原告之前姊夫。原告將門牌號碼南投縣○○鎮○○街00號房屋（下稱系爭房屋），無償出借予被告使用，作為被告臨時棲身之所，且被告也同意原告日後可以隨時收回系爭房屋。原告於民國113年5月31日以存證信函通知被告終止該使用借貸關係，並請被告於113年6月20日前搬遷完成。再於113年6月17日以存證信函催告被告限期搬遷，但被告迄今仍未搬離。系爭房屋雖未辦理保存登記，但並非違章建築，此有系爭房屋之使用執照可稽，且原告亦為系爭房屋之起造人，故原告係因原始取得系爭房屋之所有權。又系爭房屋乃無償出借予被告，原告以上開存證信函催告被告返還系爭房屋，並終止雙方之使用借貸關係，被告即負有返還

01 系爭房屋之義務。原告終止使用借貸關係後，被告仍未將系
02 爭房屋返還原告，被告應自本起訴狀繕本送達翌日起至被告
03 騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利
04 新臺幣（下同）6,910元。爰依民法第464條、第470條、第7
05 67條第1項、第179條前段規定，提起本件訴訟等語。並聲
06 明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷出，並將系爭房屋返還原
07 告，及自本起訴狀繕本送達翌日起至被告騰空返還系爭房屋
08 之日止，按月給付原告6,910元。(二)願供擔保請准宣告假執
09 行。

10 二、被告則以：系爭房屋係被告於111年12月入住，入住前兩造
11 有協議原告提供系爭房屋之目的乃供被告日常繼續性、持續
12 性之住所使用，且原告係基於對被告過去借貸45萬元未清
13 償，被告對原告曾經多次提供生活上之協助等恩情，方才約
14 定無償使用借貸。被告入住系爭房屋並無水電，被告自行花
15 費近2萬元裝修費方得正常使用，又水電建置以後水電初自
16 原告帳戶自動扣款，被告於113年知悉後主動前往台水電公
17 司變更由自己繳費，惟原告卻於未終止使用借貸契約前，將
18 繳款人改回原告並拒絕繳費，致被告被通知即將斷水斷電，
19 被告之居住權利面臨中斷危機。又原告終止契約理由莫衷一
20 是，原告終止兩造間使用借貸關係顯然於法不合。原告主張
21 以每月3萬元將系爭房屋租予他人，卻又向被告請求每月相
22 當租金之不當得利，有重複得利之嫌。原告於提起本件訴訟
23 前，向被告表示其妻子不願被告無償使用系爭房屋預收取費
24 用，為此，被告曾於113年5月份委請被告之子汪正杰拿4萬
25 元現金予原告之妻子，又系爭房屋存在嚴重滲漏水情形，原
26 告請求每月租金近7,000元，顯然不合理等語置辯。並聲
27 明：原告之訴駁回。

28 三、本院之判斷：

29 (一)原告主張之事實，業據提出系爭房屋使用執照、土地登記第
30 二類謄本、存證信函等件影本為證，而被告於本院審理時系
31 爭房子無條件居住，有共識要住多久就住多久，原告要賣掉

01 或租出去，被告無條件搬離等語，堪認兩造間就系爭房屋成
02 立使用借貸關係。

03 (二)按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與
04 人得隨時請求返還借用物，民法第470條第2項定有明文。查
05 系爭房屋之使用借貸未定有期限，亦無書面契約之訂定，則
06 原告自得隨時請求被告返還系爭房屋。準此，原告已於113
07 年5月31日通知被告搬離，又於113年6月17日寄發存證信函
08 為終止契約之意思表示，則兩造間之使用系爭房屋關係已終
09 止，被告就系爭房屋已無合法使用權源而為無權占有人，自
10 應返還系爭房屋予原告。至被告抗辯借貸45萬元予原告或原
11 告之妻子收取4萬元等情，乃係被告是否另依其他民事法律
12 關係向原告提出請求，非本件所得審酌，併予敘明。

13 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土
15 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
16 無權占有他人之房屋，所應返還之不當得利之範圍，為相當
17 於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
18 照）。被告既占用系爭房屋，原告自得請求其給付自本起訴
19 狀繕本送達翌日即113年8月1日起至被告騰空返還系爭房屋
20 之日止之相當於租金之不當得利。

21 (四)又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
22 價年息10%為限。此項規定於租用基地建築房屋，準用之，
23 土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。前開規定，於
24 計算相當於不當得利之租金時，亦得類推適用。又依土地法
25 施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總
26 價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣
27 市地政機關估定之價額」，另計算「土地申報總價額」之基
28 準，依土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以
29 土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有
30 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
31 價。是土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之

01 申報地價而言。再基地租金之數額，除以基地申報地價為基
02 礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利
03 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，
04 以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院
05 68年台上字第3071號判決意旨參照）。本院審酌系爭房地係
06 於70年間完工，位處南投縣草屯鎮鬧區，交通運輸條件、生
07 活便利程度尚佳，認原告得請求之不當得利數額，應以年息
08 8%計算之。又系爭房屋樓層總面積為90平方公尺，該屋課
09 稅現值為60,300元等節，有南投縣政府稅務局房屋稅113年
10 課稅明細表在卷可稽；另系爭土地申報地價為每平方公尺7,
11 750元，有土地登記第二類謄本在卷可考，是本院審酌被告
12 占有系爭房屋及其基地受有利益，依土地法第97條第1項規
13 定，以土地及建築物申報總價及現值週年利率8%計算租金
14 當為合理，則每月為5,052元【計算式：（土地7,750元×90
15 平方公尺×8%÷12）+（房屋60,300元×8%÷12）=5,052
16 元】。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

17 四、綜上所述，原告依民法第470條、第767條第1項、第179條前
18 段規定，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。
19 逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

20 五、本件判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定
21 適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1
22 項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2
23 項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執
24 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回已失所依
25 附，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
27 與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，其餘調查證據之聲
28 請亦核無必要，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
31 南投簡易庭 法官 許慧珍

01 以上為正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

06 書記官 藍建文