臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2390號

原　　告　李正義
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　朱勝惠
000000000000000000
訴訟代理人　李正達
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　陳志賢
000000000000000000
　　陳宇軒
　　陳韻如
共　　同
訴訟代理人　林詩元律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國113年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳志賢、陳宇軒、陳韻如應給付原告新臺幣拾伍萬伍仟貳佰陸拾捌元及自112年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之八十二，被告負擔百分之十八。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣拾伍萬伍仟貳佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告陳志賢、陳宇軒、陳韻如於民國103年4月，未經原告同

意，遷入原告所有之臺北市○○街00巷0弄00號3樓房屋(坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號，下稱系爭房屋)，並宣稱系爭房屋係由原告父親即訴外人李宗應出資，借名登記於原告名下，原告無權要求被告三人搬離，經兩造多次交涉，被告陳志賢均以在該屋室內裝修上已投資40萬元「預付租金」搪塞，雖事後承諾願意支付租金，然直至110年7月10日原告搬離系爭房屋之日，均未支付租金、押金等任何費用。原告遂於112年3月22日請求板橋區調解會安排調解事宜，被告均未出席，爰提起本件訴訟。被告無權占用系爭房屋，受有相當於租金之利益並致原告受損害，原告自107年3月22日至110年7月22日(共計40個月)，每月租金新臺幣(下同)22,000元，合計88萬。爰依民法第179 條規定，請求被告陳志賢、陳宇軒、陳韻如給付相當於租金之不當得利88萬元。

㈡並聲明：1.被告陳志賢應給付30萬元、被告陳宇軒應給付30萬元、被告陳韻如應給付28萬元，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五計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告陳志賢是原告之妹李正瑜之配偶，被告陳宇軒、陳韻如為被告陳志賢與李正瑜之子女，故原告與被告陳志賢是姻親關係，原告為被告陳宇軒、陳韻如的舅舅。被告三人與李正瑜係於103年經原告同意無償借用系爭房屋並遷入戶籍，須提出所有權證明文件或居住證明文件及屋主同意書，若是遷入他人戶籍亦須遷入地之戶口名簿，上開文件皆為極私密之文件，若非原告提供，被告三人及李正瑜無法取得。且系爭房屋之鑰匙亦為原告所提供，否則被告三人及李正瑜無法進入系爭房屋，故被告三人入住系爭房屋實係經過原告同意。

㈡又因原告之戶籍仍設於系爭房屋，故被告陳志賢若看到里民公告、老人福利通知或收到選舉公報、投票通知單等資料，會用通訊軟體LINE告知原告女兒李承燕（LINE上暱稱為「李

小燕」）請其轉告原告，若被告三人是無權占用李承燕父親即原告之系爭房屋，李承燕不至於在 LINE 中還向被告陳志賢道謝，益徵被告三人是經原告同意而入住。

㈢原告訴訟代理人有跟被告說過房子是無償借給被告一家人住，是在幫助被告一家人，有錄音譯文可證。

㈣被告三人及李正瑜於103年入住系爭房屋後，原告從未要求被告三人搬離系爭房屋，直至原告之妻朱勝惠於000年0月出面要求返還系爭房屋時，被告三人隨即搬離歸還系爭房屋給原告，並無繼續使用之情，自無受有相當於租金之不當得利可言。

㈤退萬步言之，假設被告三人無權占有系爭房屋，惟原告主張每月應給付2萬2仟元亦屬過高，詳如下述：

1.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10為限，此觀土地法第97條第1項規定自明。其中計算「土地申報總價額」之基準，依土地法施行法第 25 條、土地法第148條、平均地權條例第16 條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價百分之80 為其「申報地價」。

2.系爭房所坐落之土地（臺北市○○區○○段○○段000地號）總面積為90平方公尺，原告權利範圍為 1/4，有該土地第二類謄本可稽。又該土地107~108年公告地價為每平方公尺44,200元、109~110年公告地價為每平方公尺44,500元，此有臺北地政雲網站地價查詢資料可稽，因上開年度所有權人未申報地價，依上開說明，以公告地價百分之80為其「申報地價」。因此系爭房屋所坐落之土地107~108 年申報地價為每平方公尺35,360元（44,200元× 0.8）、109~110 年申報地價為每平方公尺35,600元（44,500元 × 0.8）。

3.而系爭房屋價額之計算，因系爭房屋建築完成日期為58年4月25日，若以原告請求起算之日期107年8月計算當時屋齡為48年11月，參以建物主體結構為加強磚造、地上樓層數為4

層、建物面積 65.66平方公尺等計算因子，依據臺北市政府地政局網站建築物價額試算金額為273,309元。

4.若以上開土地及建物價值為計算之基礎，就相同區域房地以土地申報地價及系爭房屋課稅現值之年息5%計算相當於租金之不當得利為試算基準，則原告得請求被告給付每月相當於租金之不當得利之金額為4,454元【計算式：（申報地價每平方公尺；35,360元x90平方公尺 x權利範圍1/4＋房屋價值273,309元)x5%÷12個月=4454元，小數點以下四捨五入】，故原告主張每月租金2萬2仟元即屬無據。

㈥末查，租金之請求權因五年間不行使而消滅，民法第126 條所明定，凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還（見最高法院49年台上字第1730號民事判決見解）。原告係於112年8月17日起訴，此有鈞院收文日期戳章可證（見鈞院卷第11頁），則回推消滅時效5年，原告得請求之日亦應從107年8月18日起，於此日期前之債權已罹時效，被告三人為時效抗辯。

㈦並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決願供擔保請宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告自76年4月28日起登記為系爭房屋之所有權人。

㈡被告三人於000年0月間占有使用系爭房屋，至110年7月10日搬離系爭房屋。

四、本院之判斷：

原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告無權占用系爭房屋致原告受有損害，並請求被告給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就本件爭執事項論述如下：

㈠、原告主張被告無權占有系爭房屋，有無理由？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，

民法第767條第1項前段定有明文。次按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度臺上字第1120號民事判決意旨參照）。即被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，即應認原告之請求為有理由。是本件原告主張系爭房屋為其所有，於103年4月起至110年7月10日止遭被告占有等情，有系爭房屋、土地登記第二類謄本、系爭房屋、土地所有權狀影本各1份在卷可證（見本院卷第185至190頁、第27、29），且為被告所不爭執，被告僅辯稱其等係基於與原告間之使用借貸關係而有權占有系爭房屋等語，揆諸前開說明，自應由被告就其等占用系爭房屋係基於兩造間之使用借貸關係乙節，負舉證之責。

2.被告雖提出內政部頒布之有關遷徙登記提證文件彙整表、被告陳志賢與原告女兒李承燕間LINE對話截圖、原告訴訟代理人向被告陳宇軒、陳韻如表示系爭房屋是無償借給被告一家人使用之錄音光碟及譯文為證，惟縱認被告三人與李正瑜係於103年將戶籍遷入系爭房屋，須有前開彙整表所示之相關文件，亦難認兩造間有何使用借貸合意存在；再者，上開LINE對話截圖僅足認被告陳志賢會將寄送至系爭房屋、與相關之原告文件內容告知李承燕，請其轉告原告知悉，而上開錄音光碟及譯文內容縱屬為真，亦僅足認係原告訴訟代理人所為，難認兩造間有何使用借貸之合意，從而，被告上開舉證均不足認定兩造間有使用借貸關係。被告復未舉證證明就其等占用系爭房屋期間（即103年4月起至110年7月10日），有與原告達成無償使用借貸之合意，則其辯稱有占有使用系爭房屋之正當權源等語，即無可採。原告主張被告無權占有，核屬有據。

㈡、原告依民法第179條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？金額若干？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。無權占有他人房屋，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年臺上字第1695號民事判決要旨參照）。查，被告與原告間就系爭房屋並無使用借貸關係，已如前述，則被告於103年4月起至110年7月10日遷出系爭房屋之日止並無占有系爭房屋之權利而受有使用系爭房屋之利益，使原告受有損害，並獲有相當於租金之不當得利，原告依上開規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。另依原告主張，自110年7月11日起至同年7月22日止，被告已未占有系爭房屋，被告自無獲有不當得利，則原告請求此部分之不當得利，核屬無據。

2.被告辯稱：原告主張107年3月22日至107年8月17日相當於租金之不當得利部分，已罹於時效等語。按租金之請求權因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院49年台上字第第1730號民事判決意旨參照）。查原告於112年8月17日起訴請求被告給付不當得利，有起訴狀本院收文戳章可證（見本院卷第11頁），是原告請求自起訴時回溯5年即自107年8月18日起至110年7月10日之相當於租金之不當得利，為有理由。至原告主張107年3月22日至8月17日相當於租金之不當得利部分，已罹於時效，為無理由。被告此部分辯稱，核屬有據。

3.查原告主張：被告使用系爭房屋每月應給付相當於租金之不當得利2.2萬元等語，惟據其提出之591租屋等網頁截圖(見本院卷第273至275頁)，無從辨別房屋構造、屋齡、租賃用途，被告則辯稱：原告上開提出之租金金額過高，應依土地

法規來計算等語（見本院卷第115至116頁），故原告援此計算請求不當得利，並不適宜。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價年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂年息10%為限，係指租金之最高限額而言，非謂房屋租賃之租金必須照申報總價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值等情事以為決定。又房屋不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包含建築物及其基地之總價額為其基準（最高法院97年度臺上字第323號民事判決意旨參照）。而依土地法第148條規定，法定地價係指土地所有權人依土地法所申報之地價。

4.本院審酌系爭房屋附近有大龍國小、重慶國中、明倫高中、圓山捷運站、大零市場、重慶北路交流道，生活機能完善，商業活動亦稱繁榮，附近有公車站牌，交通堪稱便利等情，此經原告陳報在卷，有Google地圖網頁列印資料附卷可憑，斟酌系爭房屋所在位置之繁榮程度、經濟用途、交通便利性、生活機能完善及被告對於系爭房屋係作為住家使用等一切情狀，認應以系爭房屋之土地申報地價及房屋現值之申報總價額之年息5%，計算相當於租金之利益，較為適當。次查，系爭房屋坐落於大同區大龍段一小段566地號（面積90㎡），107年1月、108年1月、109年1月、110年1月公告地價分別為4萬4,200元/㎡、4萬4,200元/㎡、4萬4,500元/㎡、4萬4,500元/㎡（見本院卷第187頁），申報地價為公告地價80%應各為3萬5,360元/㎡、3萬5,360元/㎡、3萬5,600元/㎡、3萬5,600元/㎡，應有部分為1/4；系爭房屋建築完成日為58年4月25日，以原告請求起算之日期為107年3月計算當時屋齡為48年11月，參以建物主體結構為加強磚造、地上樓層數為4層，建物面積65.66平方公尺等，依據臺北市政府地政局網站建築物價額試算金額為273,309元（本院卷第191頁）。107、108年申報總價額合計為1,068,909元（計算式：273,309+35,360×90平方公尺×1/4，元以下四捨五入，

下同）、109、110年申報總價額合計為1,074,309元（計算式：273,309+35,600×90平方公尺×1/4），則原告請求被告自107年8月18日起至110年7月10日止按月給付之相當於租金之不當得利金額，107年8月18日至108年12月31日為73,268元（計算式：1,068,909元×5%÷12×（16+14/31）＝73,268），109年1月1日至110年7月10日止為82,000元（計算式：1,074,309元×5%×÷12×（18+10/31）＝82,000），逾此數額即無從准許。是被告陳志賢、陳宇軒、陳韻如應共同給付原告相當於不當得利之租金共155,268元（計算式：（73,268+82,000＝155,268元）。

㈢、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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，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，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明。不當得利返還之債給付無確定期限，是原告請求被告三人就起訴前所應返還之不當得利，應支付自起訴狀繕本送達翌日即112年9月8日（見本院卷第53至57頁）起，按法定利率計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告陳志賢、陳宇軒、陳韻如應給付原告相當於不當得利之租金共155,268元，及自112年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、又本件判決所命被告給付之金額未逾50萬元，就原告勝訴部分，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，應依職權宣告假執行，並酌定相當擔保金額宣告被告得預供擔保免為假執行。原告敗訴部分之假執行聲請，因訴之駁回而失所依

據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　傅紫玲

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日內向本院提出上訴狀。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　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　羅婉燕