

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第212號

上訴人 高偉晉

徐雅惠

被上訴人 高永生

訴訟代理人 劉博中律師

上列當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於民國113年2月1日本院板橋簡易庭112年度板簡字第2483號第一審判決提起上訴，經本院於114年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序上理由

本件上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體上理由

一、被上訴人主張：其為坐落新北市○○區○○路0段000巷0號4樓房屋(下稱系爭4樓房屋)之所有權人，被上訴人前與母親即訴外人廖淑智(下稱廖淑智)同住於系爭4樓房屋內，因廖淑智行動不便，無法承受上下樓之奔波，被上訴人與住在同號2樓之胞兄即訴外人高平和(下稱高平和)協議，以系爭4樓房屋與高平和所有同號2樓房屋(下稱系爭2樓房屋)約定交換使用，被上訴人因此將系爭4樓房屋出借予高平和使用，嗣廖淑智於民國(下同)98年7月9日死亡，高平和於101年7月7日死亡，系爭4樓房屋現則由上訴人二人繼續占有使用中，又上訴人高偉晉繼承系爭2樓房屋之應有部分6分之1，其餘六分之五則均為被上訴人之子即訴外人高偉欽所有。被上訴人與高平和原交換使用房屋之目的及基礎皆已不復存在，系爭4樓房屋之使用借貸契約應已屆期而消滅，被上訴人依民

01 法第767條第1項前段之規定請求上訴人二人遷出系爭4樓房
02 屋並返還予被上訴人；縱認系爭4樓房屋之使用目的尚未完
03 畢，惟高平和已死亡，被上訴人已於112年3月8日以原證3存
04 證信函通知高平和之繼承人即訴外人高逸樺、高偉翔、高博
05 鉅(歿、繼承人等為邱綉文、高甄憶、高詠綾及高采綾)、高
06 明璋，上訴人高偉晉就系爭4樓房屋使用借貸關係業已終
07 止。上訴人二人無權占用系爭4樓房屋並獲得相當於租金之
08 不當得利，故被上訴人依土地法第97條第1項規定，以系爭4
09 樓房屋房屋及土地申報地價之年息10%計算上訴人占用之相
10 當於租金之不當得利。系爭4樓房屋之房屋稅核定現值為新
11 臺幣(下同)43萬4650元，系爭4樓房屋之坐落基地為新北市
12 ○○區○○○段○○○○段000000○000000○000000○地
13 號，面積分別為80平方公尺、73平方公尺及64平方公尺，申
14 報地價依序為3萬1999.2元、2萬9769元及2萬9600元，被上
15 訴人就系爭4樓房屋占用建築基地之應有部分為1/4，據此，
16 系爭4樓房屋之土地及建築物申報總價之年息10%為20萬9152
17 元，換算每日相當於租金不當得利為573元，上訴人二人共
18 同占有使用，因此應各給付被上訴人287元，為此，爰依民
19 法第767條第1項前段及第179條等規定，求為判決上訴人應
20 自系爭4樓房屋遷出並騰空返還返還予被上訴人，並均自提
21 起本件訴訟之日起至返還系爭4樓房屋之日止，各按日給付
22 被上訴人287元。並願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、上訴人未於最後言詞辯論期日到庭，惟之前具狀則以：被上
24 訴人於上訴人父親高平和逝世後，仍有同意出借系爭4樓房
25 屋予上訴人居住使用，惟因上訴人當時已長年居住於該址，
26 且雙方為親戚關係，又使用借貸契約為不要式契約，故雙方
27 當時未特別簽署書面文件，然此並不影響雙方間就系爭4樓
28 房屋已成立使用借貸契約，此亦可由被上訴人自陳其於上訴
29 人之祖母及父親分別逝世後，仍長年提供系爭4樓房屋供上
30 訴人居住可資證明。自111年起因股權問題發生齟齬，被上
31 訴人於112年3月8日寄發不實內容之存證信函要求上訴人搬

01 離該址，惟觀諸雙方間就系爭4樓房屋未定有使用期限，
02 上訴人仍有使用該址為居住之必要，且上訴人未有死亡之情
03 事，應認被上訴人以民法第470條第1項及同法第472條第4款
04 規定終止使用借貸契約並非適法，雙方間迄今仍就系爭4樓
05 房屋有使用借貸契約，上訴人具有合法使用權源等語置辯。

06 三、原審判命上訴人應自系爭4樓房屋遷出並騰空返還予被上訴
07 人，並均自112年6月8日起至返還前開房屋之日止，各按日
08 給付原告229元，且駁回其餘之訴，上訴人就其敗訴部分不
09 服提起上訴，並聲明：原判決廢棄，上開廢棄部分，被上訴
10 人在第一審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回（被
11 上訴人就其敗訴部分未提起上訴而確定，非本院審判範
12 圍）。

13 四、兩造不爭執之事項（見113年8月6日筆錄，本院卷第67至68
14 頁）：

15 （一）被上訴人為系爭4樓房屋之所有權人，有被上訴人於原審提
16 出之建物登記第二類謄本可按（見板簡卷第19頁）。

17 （二）上訴人二人目前占有系爭4樓房屋。

18 （三）被上訴人高永生為上訴人高偉晉之叔叔，上訴人徐雅惠為高
19 偉晉之配偶。

20 （四）系爭2樓房屋之共有人為高偉欽（應有部分六分之五），上
21 訴人高偉晉（應有部分六分之1）。

22 （五）被上訴人於112年3月23日依據終止使用借貸之法律關係，通
23 知高平和之繼承人，並催告上訴人高偉晉返還系爭4樓房
24 屋，有被上訴人於原審提出之原證3存證信函可按（見原審
25 卷第23-25頁）。

26 五、本件爭點應為：被上訴人請求上訴人遷出系爭4樓房屋並給
27 付相當於租金之不當得利，是否有理由？

28 被上訴人主張被上訴人因母親廖淑智年紀已大，以其所有系
29 爭4樓房屋與高平和所有系爭2樓房屋換屋居住，廖淑智於98
30 年7月9日死亡，高平和於101年7月7日死亡，使用借貸之目
31 的已不存在，被上訴人已終止使用借貸之法律關係，上訴人

01 為無權占有，應給付相當於租金之不當得利，然為上訴人否
02 認，並以被上訴人於高平和死亡後，仍同意上訴人繼續居住
03 使用，故兩造成立使用借貸契約，且因未定使用期限，上訴
04 人並無死亡之事實，仍有使用借貸之必要，故上訴人有占有
05 之合法使用權源，被上訴人終止使用借貸契約並非合法云
06 云。經查：

07 (一)被上訴人請求遷讓房屋部分：

- 08 1. 其為系爭4樓房屋之所有權人，與母親廖淑智同住於系爭4樓
09 房屋內，而與高平和協議，以系爭4樓房屋與系爭2樓房屋約
10 定交換使用，系爭4樓房屋出借予高平和使用，嗣廖淑智於9
11 8年7月9日死亡，高平和於101年7月7日死亡，被上訴人與高
12 平和交換使用房屋之目的及基礎皆已不復存在，則系爭4樓
13 房屋之使用借貸契約應已屆期而消滅，被上訴人於112年3月
14 23日依據終止使用借貸之法律關係，通知高平和之繼承人，
15 並催告上訴人高偉晉返還系爭4樓房屋，有被上訴人於原審
16 提出之原證3存證信函可按（見原審卷第23-25頁），上訴人
17 已無占有系爭房屋之正當權源。
- 18 2. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
19 民法第767條第1項前段定有明文。又按當事人主張有利於己
20 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本
21 文定有明文。復按以無權占有為原因，請求返還所有物者，
22 占有人對原告所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
23 為抗辯者，原告對其所有物被無權占有之事實無舉證責任，
24 占有人即被告自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
25 （最高法院85年度台上字第1120號判決、98年度台上字第86
26 3號判決參照）。則上訴人二人應就其占有具有法律上權源
27 乙事負舉證之責。上訴人固以前揭情詞抗辯兩造仍有使用借
28 貸之契約目的云云，然為被上訴人所否認，經查：上訴人於
29 原審陳述：「我們沒有協議過二樓住四樓、四樓住二樓之這
30 樣的協議」等語（見原審卷第168頁），足見，上訴人於原
31 審已否認兩造有使用借貸之協議，於上訴後復主張兩造另成

01 立使用借貸之協議云云，自非可取。又上訴人雖於原審提出
02 系爭4樓房屋110年暨111年房屋稅繳款書、訴外人高偉超等
03 人遺產稅繳款書、訴外人高太平遺產稅核定通知書及上訴人
04 徐雅惠與被上訴人訴訟代理人間有關買賣系爭4樓房屋之訊
05 息截圖等件為憑（見板簡卷第191至197頁及第201頁）。惟
06 上開證據資料，仍難以證明上訴人有使用系爭4樓房屋之正
07 當權源。

08 3. 綜上述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴
09 人應將系爭4樓房屋騰空返還予被上訴人，自屬有據。

10 (二)被上訴人請求相當於租金之不當得利部分：

11 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文。無正當權源而使用他人所
13 有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高
14 法院61年台上字第1695號判決參照）。又關於相當於租金之
15 利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項之規
16 定，予以計算較為客觀公允（最高法院81年度台上字第339
17 號判決意旨參照）。而城市地方房屋之租金，以不超過土地
18 及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第
19 1項定有明文。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所
20 有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於
21 公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，
22 土地法第148條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16
23 條前段亦定有明文，故土地法第97條第1項所謂之申報價
24 額，即指該土地之申報地價而言。而所謂年息百分之10為
25 限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年
26 息百分之10計算之，其數額由法院參考土地申報地價、土地
27 位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所
28 受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831號判
29 決意旨參照）。

30 2. 系爭4樓房屋坐落基地為新北市○○區○○○段○○○○段0
31 00000○○000000○○000000○地號，面積依序為80平方公尺、7

01 3平方公尺及64平方公尺，被上訴人持分為1/4，於111年之
02 申報地價分別為每平方公尺3萬1999.2元、2萬9769元及2萬9
03 600元，基地總價為165萬6868元【計算式： $(80 \times 31,999.2 \text{元} + 73 \times 29,769 \text{元} + 64 \times 29,600 \text{元}) \times 1/4 = 1,656,868$ ，元以下四捨
04 五入】而系爭4樓房屋於111年之課稅現值則為43萬4700元
05 (計算式： $224,500 \text{元} + 210,200 \text{元} = 434,700 \text{元}$)，此有房屋稅
06 課稅明細表附卷可參(見板簡卷第155頁)，故系爭4樓房屋
07 及其基地總價額合計為209萬1568元(計算式： $1,656,868 \text{元} + 434,700 \text{元} = 2,091,568 \text{元}$)。另本院審酌系爭4樓房屋所在
08 位置位於新北市板橋區，附近有捷運站及公車站，交通便
09 利，附近商家林立且有國中小學區、生活機能發達，此有GO
10 OGLE地圖資訊在卷可參(見板簡卷第163頁)，繁榮程度頗
11 高，故認系爭4樓房屋每年租金以8%計算其相當於租金之不
12 當得利為適當。從而，上訴人無權占用系爭房屋，其每年受
13 有相當於租金之不當得利應為16萬7325元【計算式： $2,091,568 \text{元} \times 8\% = 167,325$ ，小數點後四捨五入】，換算每日相當
14 於租金不當得利為458元(計算式： $167,325 \text{元} / 365 \text{日} = 458$
15 元)，又系爭4樓房屋係由上訴人二人所共同占有使用，因此
16 上訴人應各給付被上訴人229元(計算式： $458 \text{元} / 2 = 229$
17 元)。

21 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段及第179條等
22 規定，請求上訴人應自系爭4樓房屋遷出並騰空返還予被上
23 訴人，並均自民國112年6月8日起至返還前開房屋之日止，
24 各按日給付原告229元，為有理由，應予准許。則原審就此
25 部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決
26 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
28 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
31 民事第三庭 審判長法官 賴彥魁

01
02
03
04
05
06

以上正本證明與原本無異
不得上訴

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

法 官 吳幸娥
法 官 徐玉玲
書記官 林昱嘉