

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1963號

原告 顏國秉

被告 顏國忠

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣90,666元，及自民國113年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔22%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國111年7月7日持原告之印鑑證明與身分證，未經原告同意擅將原告所有新北市○○區○○路○段0號2樓之房屋（下稱系爭房屋）設定信託登記予被告。被告本應本渝信託人之地位，盡其信託人之善良管理人義務及忠實義務，然被告自111年4月2日起未經原告同意自行入住系爭房屋，並於111年7月25日與訴外人陳雍擬定不實租賃契約而詐領租金補貼，被告違背信託契約致原告受有租金損失；又被告未經原告同意居住於系爭房屋，受有不當得利，以系爭房屋租金市價為每月新臺幣（下同）3萬元，是被告自111年6月1日至112年7月31日共14個月無法律上原因而享有居住於系爭房屋之利益，自應賠償原告相當於租金之不當得利42萬元（計算式：3萬元x14=42萬元）。爰依信託契約、信託法第23條、第24條、民法第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告42萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以：因原告居住於系爭房屋致陳雍無法入住，系爭租

約並未履行，被告亦因此無系爭房屋租金收入，且原告長時間居住於系爭房屋，其權益並無受損。又被告係因原告精神不濟，為協助原告處理房屋事宜始陸續居住於系爭房屋，被告有繳納系爭房屋之2年管理費各8,000元、1年房屋稅。另依系爭租約約定之房租為每月15,000元，則原告以每月房租3萬元為請求，亦不合理等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張系爭房屋於111年7月7日以信託為原因登記為被告所有；被告有居住於系爭房屋之主臥室，且被告有與陳雍簽訂租賃契約，然陳雍並未入住等情，業據其提出系爭房屋坐落土地所有權狀、系爭租約、土地登記申請書、土地建築改良物信託契約書、LINE對話紀錄等件為證（見本院三重簡易庭113年度重簡字第1203號卷【下稱重簡卷】第21至53頁、本院卷第151至157頁、第251至253頁、第421至431頁），並有新北市板橋地政事務所113年10月24日新北板地籍字第1136030631號函暨所附土地登記申請書、土地建築改良物信託契約書、兩造身分證影本、印鑑證明、系爭房屋及其坐落土地所有權狀可參（見本院卷第219至229頁），且為被告所不爭執，此部分事實，堪信為真實。

四、原告復主張被告未經其同意而入住系爭房屋，且與訴外人陳雍擬定不實租賃契約而詐領租金補貼，違反信託目的應負損害賠償責任，且其自111年6月1日到112年7月31日共14個月居住於系爭房屋，為無法律上原因受有相當於租金42萬元之利益等情，為被告所否認，並以前開詞置辯。故本件爭點厥為：(一)原告依據信託契約、信託法第23、24條請求給付損害賠償，有無理由？(二)原告依不當得利之法律關係，請求被告給付42萬元，有無理由？

(一)原告依據信託契約、信託法第23、24條請求給付111年6月1日至112年7月31日之相當於租金之損害賠償，有無理由？

1.查，原告與被告就系爭房屋成立信託契約，並將系爭房屋所有權移轉登記與被告，其中信託內容之信託目的為：運用、

01 收益、管理處分(出售、出租、借貸)系爭房屋之權限；信託
02 財產之管理或處分方法為：受託人依本契約管理處分限出
03 租、出售，出租價格由受託人自行決定，無須委託人授意等
04 情，此有新北市板橋地政事務所113年10月24日新北板地籍
05 字第1136030631號函所附之土地建築改良物信託契約書在卷
06 可參，是被告依信託目的，有管理使用、處分系爭房屋之權
07 限，且其管理之方式限於出售或出租系爭房屋，此部分事
08 實，先予敘明。

09 2.按受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處
10 分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢
11 賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。受
12 託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。
13 受託人違反第1項規定獲得利益者，委託人或受益人得請求
14 將其利益歸於信託財產。如因而致信託財產受損害者，受託
15 人雖無過失，亦應負損害賠償責任。信託法第23條、第24條
16 第1項前段、第3項前段分別訂有明文。信託契約係基於委託
17 人對受任人之高度信賴關係而成立。信託法第34條規定，受
18 託人不得以任何名義，享有信託利益；及第35條第1項規
19 定，除有該條列舉情形，受託人原則上不得將信託財產轉為
20 自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利，考其立法意
21 旨，均係為避免受託人假管理、處分信託財產之便，為自身
22 利益為違背信託本旨行為，致減損信託財產而妨礙信託目的
23 之達成。是受託人除應依信託法第22條規定，盡善良管理人
24 之注意義務外，亦應履行所謂忠實義務（見同法第35條立法
25 理由），即受託人執行信託事務時，只應考慮受益人之利
26 益，當自己或第三人之利益與受託人利益有衝突時，受託人
27 應以受益人最佳利益為依歸，其內涵包括三項原則：(1)禁止
28 利益衝突原則，即受託人應避免使自己的利益與信託財產或
29 受益人之利益處於衝突之地位。(2)無利益原則，即受託人處
30 理信託事務，不得為自己獲取利益。(3)受託人處理信託事
31 務，不得為第三人牟利。倘受託人有違反信託本旨處分信託

財產者，委託人、受益人即得依信託法第23條規定請求以金錢賠償所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。查，原告主張被告自行居住於系爭房屋且與訴外人陳雍擬定不實租賃契約而詐領租金補貼而有違反信託目的乙情，然為被告所否認，茲就原告主張違反信託契約目之各項事由，分述如下：

(1)被告未經原告同意居住於系爭房屋部分：

①查，被告自承：原告有授權我協助在板橋處理賣房，也同意我入住，我是陸陸續續過去住，都是原告叫我過去幫忙處理事情我才居住等語(見本院卷第267頁、第282頁)，是被告確實曾居住於系爭房屋乙情，可以認定。至其實際居住時間乙節，據證人顏麗雪到庭證稱：我是原告姊姊、被告妹妹，系爭房屋曾由原告當作補習班使用，原告自110年迄今均居住於系爭房屋，被告曾於111年3月底居住於系爭房屋之主臥室，我因原告身體不好曾至系爭房屋照顧原告，我是趁被告不在時進去系爭房屋，不知道被告居住在系爭房屋到何時，系爭房屋有3間房間，一間原告住，一間被告住，還有一間是原告書房等語(見本院卷第243至245頁)，可知證人於111年3月底至系爭房屋時，已見被告之私人物品擺設於系爭房屋內之某一房間而有居住使用之情事，並參以兩造不爭執之對話紀錄所示，被告於111年5月28日稱：「正勳，新莊9月租客到期後，或可能提前，板橋這邊就有空房間免費讓你住」等語(見本院卷第251頁)；112年7月9日證人顏麗雪對被告稱：「新莊和板橋房子，秉沒有說要給你使用，你卻私下占用秉的房子，沒經過秉的同意」，被告則回：「已經說過板橋會還他」等語(見本院卷第253頁)，可見112年7月被告經證人顏麗雪質疑有擅自占用原告系爭房屋乙情，並未予以否認，反而回覆會將系爭房屋還給原告，被告於本院亦自承：是原告自己選次臥室等語(見本院卷第322頁)，可見原告主張被告自111年4月2日至112年7月31日有佔有使用系爭房屋內之主臥室乙情，應非子虛。

01 ②被告雖稱其有經原告同意居住於系爭房屋等語，固據其提
02 出同意書為證(見本院卷第267頁)。然查，上開同意書為
03 指示撥款同意書，乃係授權被告撥付款項乙事，並非同意
04 被告居住於系爭房屋內，無從以該同意書認被告有獲原告
05 同意居住之情事。此外，被告迄至本件言詞辯論終結均未
06 提出得原告同意居住於系爭房屋之事證，本院自無從為其
07 有利之認定，是原告主張被告111年4月2日至112年7月31
08 日未經原告同意居住於系爭房屋之主臥室內乙情，可以認
09 定。

10 (2)詐領租金補貼部分：

11 原告主張被告詐領租金補貼，固據其提出租賃契約書為證
12 (見本院卷第21至51頁)。然經本院函詢新北市政府城鄉發展
13 局關於被告有無領取租金補貼乙事，經該局回覆略以：被告
14 未曾向本院申請並領取租金補貼等語，有新北市政府城鄉發
15 展局113年11月25日新北城住字第1132327769號函為證(見本
16 院卷第277頁)，可知被告未曾領取租金補貼，原告復未提出
17 其他證據證明被告有詐領租金乙事，本院自無從為其有利之
18 認定。是原告主張被告有詐領租金補貼乙事，自無足採。

19 3.被告依信託契約負有將系爭房屋出售或出租之忠實義務，已
20 如前述，然被告卻於信託期間未經原告同意而擅自居住使用
21 系爭房屋之主臥室乙情，亦如前述，是被告所為顯有違反信
22 託目的，而信託之管理方式既限為出售或出租，受益人且為
23 原告，是原告因信託契約所得之利益即為出售系爭房屋之價
24 金或出租之租金，故被告上開違反忠實義務未予出租反係擅
25 自居住使用之行為，致原告受有之損害即應為租金損失。惟
26 被告居住系爭房屋之範圍為一間房間，而原告自110年起亦
27 居住於系爭房屋內，原告自己居住使用之部分自無從期待被
28 告亦將之出租予他人而有獲得租金之利益，是原告主張被告
29 應賠償原告自111年7月7日起至112年7月31日止信託契約期
30 間就被告使用之系爭房屋內主臥室之租金損失乙情，應屬有
31 據，逾此範圍，則屬無據。又按城市地方房屋之租金，以不

01 超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條
02 第1項固有明定，然租賃住宅之租金，由出租人與承租人約
03 定，不適用土地法第97條規定，租賃住宅市場發展及管理條
04 例第6條定有明文，可知房屋所有人將房屋出租予他人，供
05 他人居住使用而非供營業使用，其租金數額不受土地法第97
06 條規定之限制，則房屋所有人之房屋被他人無權占有而供居
07 住使用時，法院認定該他人因無權占有房屋所受相當於租金
08 之利益時，自無不得超過土地法第97條所定按土地及其建築
09 物申報總價年息10%計算所得數額之理。本院審酌系爭房屋
10 位在新北市板橋區篤行路三段，附近超商林立，鄰近溪洲公
11 園、溪州國小等，生活機能完善、交通方便，被告占有系爭
12 房屋供其居住使用而非營業使用，並參酌本院查詢系爭房
13 屋所在社宅租金行情，每月約自18,000元至20,000元計算
14 （見本院卷第285至289頁）及被告使用之房間為主臥房等情
15 狀綜合考量後，認原告請求被告佔有主臥室之該段期間相當
16 於租金之不當得利，以每月8,000元計算為允當。基此計
17 算，被告應給付自111年7月7日至112年7月31日（共1年又24
18 日）之相當租金利益為102,194元（計算式：〈8,000元×12
19 月〉＋〈8,000元×24/31〉＝102,194元，小數點下四捨五
20 入）。

21 4.基此，原告依據信託法第23條請求被告賠償102,194元之租
22 金損害，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予
23 駁回。

24 (二)原告依不當得利之法律關係，請求被告給付42萬元，有無理
25 由？

26 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
28 9條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可
29 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
30 台上字第1695號判例參照）。原告主張被告應給付111年7月
31 7日至112年7月31日止之租金損失，為有理由，已如前述，

01 是此段期間之請求即無庸再以不當得利為審酌，先予敘明。
02 至111年6月1日至111年7月6日期間，被告未經原告同意占有
03 使用系爭房屋之主臥室範圍，被告自有獲得相當於租金之利
04 益，而被告占有系爭房屋之主臥室所受相當於租金之利益為
05 8,000元，已如前開認定，是原告請求111年6月1日至111年7
06 月6日(共1月5日)相當於租金之利益應為9,290(計算式：
07 $\langle 8,000\text{元} \times 1\text{月} \rangle + \langle 8,000\text{元} \times 5/31 \rangle = 9,290\text{元}$ ，小數點下
08 四捨五入)。

09 (三)綜上，原告得向被告請求之金額應為111,484元(計算式：10
10 $2,194 + 9,290 = 111,484$)。惟被告曾繳付系爭房屋管理費16,0
11 00元、房屋稅4,818元，業據其提出收據為證(見本院卷第32
12 4之1至324之5頁)，原告對此亦未爭執，並同意為抵銷(見本
13 院卷第322頁)。是原告請求之金額於90,666元(計算式：11
14 $1,484 - 16,000 - 4,818 = 90,666$)，為有理由，應予准許。逾此
15 範圍，則無理由，應予駁回。

16 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
18 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
19 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
20 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
21 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
22 第203條分別定有明文。本件原告請求被告賠償損害，係以
23 支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，揆諸前開規
24 定，應以被告受催告之時起負遲延責任，而原告係以114年2
25 月13日始追加利息請求，原告復未提出上開追加狀送達被告
26 之回執，被告至遲於本院114年2月25日言詞辯論期日應已知
27 悉上開利息追加之請求，是原告請求自114年2月26日起至清
28 償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據，應予
29 准許。

30 六、綜上所述，原告依信託法第23條、民法第179條請求被告給
31 付90,666元，及自114年2月26日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍所為之請
02 求，為無理由，應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經本
04 院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附
05 此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
08 民事第六庭 法 官 陳幽蘭

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
13 書記官 李奇翰