臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第139號

原告 林湘麟

訴訟代理人 王元勳律師

李怡欣律師

被告 陳蕙蓉

被告 林品妤

兼上二人之

訴訟代理人 林春明

上列當事人間請求返還房屋事件，經本院於民國113年11月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告乙○○應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓房屋（即新北市○○區○○段0000○號，權利範圍全部）及其坐落基地（即新北市○○區○○段000地號，權利範圍123/10000）騰空返還予原告。
- 二、被告乙○○應給付原告新臺幣46,647元，以及自民國113年6月14日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自113年6月14日起至返還第1項所示系爭房地之日止，按月給付原告新臺幣5,602元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告乙○○負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新臺幣275萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣828萬8,896元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項於原告以新臺幣1萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣46,647元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告起訴主張：

04 (一)門牌號碼新北市○○區○○○路00巷00號2樓之房地(下稱
05 系爭房地)原係原告之父即訴外人林春福(下逕稱其名)所
06 有,被告乙○○(與其配偶丙○○、其女兒甲○○合稱被
07 告,分則逕稱其名)為原告之叔父。於民國91年間,原告父
08 親林春福因轉換工作,遂與原告及胞妹一同搬回原告祖父家
09 中即門牌號碼新北市○○區○○○路000巷00號(下稱系爭
10 大同南路房地)居住,原告父親林春福並同意系爭房地由被
11 告3人居住。嗣原告父親林春福於106年11月去世,並由原告
12 繼承取得所有權,原告遂同意被告繼續居住在系爭房地。

13 (二)然於112年過年後,原告為結婚而欲將系爭房地收回自住或
14 另作處理,要求被告搬遷然遭拒,原告遂於112年8月31日寄
15 送原證2存證信函給乙○○,限其於30日內遷出並返還系爭
16 房地予原告,然被告仍未搬遷而無權占有系爭房地,並因此
17 獲有相當於租金之不當得利。

18 (三)爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定,提起本
19 件訴訟。並聲明：

20 1. 被告應將系爭房地騰空返還原告。

21 2. 被告應給付原告新臺幣(下同)46,647元,以及自民事追加
22 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利
23 息;暨自113年6月14日起至返還系爭房地之日止,按月給付
24 原告5,602元。如其中一被告已為給付,其他被告於給付範
25 圍內,免給付義務。

26 3. 願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)被告乃有權占有系爭房地,蓋系爭系爭大同南路房地為乙○
29 ○所有,原告父親林春福與乙○○於91年間達成合意,且在
30 祖父林伯毅(下逕稱其名)之見證下,以換屋居住方式,即
31 由被告住在原告所有之系爭房地、原告則住在被告所有之系

01 爭大同南路房地，直到系爭大同南路房地都更重建後再換
02 回，藉此抵銷原告父親林春福自84年起入獄至91年出獄期
03 間，將原告兄妹託付給乙○○、丙○○夫妻寄養所支出之費
04 用，及補償原告父親林春福於91年出獄後原告仍繼續與乙○
05 ○、丙○○夫妻同住而支付之開銷，因此原告父親林春福才
06 會將系爭房地之所有權狀，交由乙○○、丙○○夫妻抵押保
07 管。而原告於106年12月6日繼承系爭房地後，仍同意雙方繼
08 續換屋居住，故被告自屬有權占有。

09 (二)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
10 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)被告占有系爭房屋之原因為何？

13 1. 民法第767條第1項前段規定「所有人對於無權占有或侵奪其
14 所有物者，得請求返還之。」。按以無權占有為原因，請求
15 返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，
16 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
17 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
18 正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁
19 判參照）。

20 2. 系爭房地原係原告父親林春福所有，其於106年11月間去
21 世，原告即於106年12月6日因分割繼承取得全部所有權，而
22 系爭房地之房屋部分為新北市○○區○○段0000○號，權利
23 範圍全部，其坐落基地為新北市○○區○○段000地號，權
24 利範圍123/10000等情，有系爭房地之土地、建物登記公務
25 用謄本及異動索引、土地登記申請書可佐（見本院卷第55-5
26 7、105、173、195、341-351頁），系爭大同南路房地91年9
27 月9日由乙○○分割繼承取得所有權，嗣於112年9月21日贈
28 與其配偶丙○○單獨所有，亦有系爭大同南路房地之土地、
29 建物登記公務用謄本及異動索引可佐（見本院卷第333-339
30 頁），被告目前仍居住在系爭房地內，且系爭房地之所有權
31 狀正本由乙○○保管中，業據乙○○提出系爭房地所有權狀

01 為憑（見本院卷第205-207頁），上開各情為兩造所不爭執
02 （見本院卷第234頁），堪以認定。是原告為系爭房地之所有
03 權人，依上開說明，自應由占有之被告就其有正當權源之
04 事實負舉證之責，合先敘明。

05 3. 乙○○固辯稱其占有系爭房地之正當權源乃與原告父親林春
06 福於91間達成之換屋居住協議，藉此抵償乙○○、丙○○夫
07 妻對原告兄妹支出之養育費用，直至系爭大同南路房地都更
08 重建後再換回，因此原告父親林春福才會將系爭房地之所有
09 權狀，交由乙○○、丙○○夫妻抵押保管，且原告於106年1
10 2月6日繼承取得系爭房地之所有權後，仍同意雙方繼續換屋
11 居住等語（見本院卷第199、297-299、385頁），然查：

12 (1)被告上開所辯，為原告所否認，並主張其於106年12月6日
13 取得所有權前，係原告父親林春福同意被告居住系爭房
14 地，於原告取得所有權後，則係由原告同意被告繼續無償
15 居住使用系爭房地等語（見本院卷第321頁），被告對於
16 原告上開主張內容表示同意（見本院卷第385頁），堪認
17 兩造間就被告占有使用系爭房地應係成立無償使用借貸契
18 約。

19 (2)至於被告上開所辯，應由被告就上開換屋居住以抵銷養育
20 費直至系爭大同南路房地都更重建之事實負舉證之責，對
21 此，被告固提出其保管系爭房地之所有權狀為憑，然為原
22 告否認，並主張其於106年12月6日繼承取得系爭房地之所有
23 權而換領權狀時，乙○○表示可存放在其保險箱內較為
24 安全，原告基於幼時由乙○○照料之信任而從之，豈料後
25 續發生被告盜領原告郵局存款之事等語（見本院卷第264-
26 265頁），審酌晚輩將權狀交由親屬中長輩保管之原因甚
27 多，而原告幼時因母親死亡、父親林春福入獄而由乙○
28 ○、丙○○夫妻照料乙情，為兩造所不爭執，則原告基此
29 信任而將權狀交由乙○○保管，實難逕認即為原告同意換
30 屋居住以抵銷養育費之證明。

31 (3)觀諸原告祖父林伯毅、原告之個人基本資料、個人戶籍資

01 料記載，林伯毅係於79年6月22日將戶籍遷入系爭大同南
02 路房地，嗣於113年5月11日死亡，而原告係於77年11月間
03 生，且自85年10月2日（即原告8歲時）登記由祖父林伯毅
04 監護（見限閱卷），是原告主張其與父親林春福自91年
05 起，搬去系爭大同南路房地居住是為了要照顧祖父，且離
06 原告父親林春福之上班地點較近，並非如被告所述兩造有
07 換屋居住的協議等語（見本院卷第387頁），核與上開戶
08 籍資料記載相符。至於被告辯稱從91年乙○○和原告父親
09 達成換屋協議時，祖父林伯毅就從91年開始到死亡為止，
10 始終居住在林伯毅新竹的朋友家，並未跟兩造親屬住在一
11 起，因為林伯毅喜歡獨來獨往，跟朋友他比較有話說等語
12 （見本院卷第387頁），則與上開戶籍資料不符，且未提
13 出相關證明為佐；況原告自85年10月2日（即原告8歲時）
14 登記由祖父林伯毅監護，則至97年原告滿20歲成年前之未
15 成年階段，原告生活、就學上諸多事務需獲得監護人即祖
16 父林伯毅之同意，則被告辯稱自91年起即原告14歲起，祖
17 父林伯毅均居住在新竹朋友家，於生活就學上有諸多不
18 便，實難遽信為真。

19 (4)綜上，被告未能舉證證明其與原告父親林春福、原告先後
20 有達成換屋居住協議，藉此抵償乙○○、丙○○夫妻對原
21 告兄妹支出之養育費用，直至系爭大同南路房地都更重建
22 後再換回之事實，故應認兩造間就被告占有使用系爭房地
23 係成立無償使用借貸契約。

24 (二)原告是否已合法終止兩造間就系爭房地之法律關係？

25 1. 民法第472條第1款規定「有左列各款情形之一者，貸與人得
26 終止契約：一、貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物
27 者。」，上開規定之適用，不問使用借貸是否定有期限，均
28 包括在內。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以
29 後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言。而所謂
30 自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實
31 為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究（最

01 高法院58年度台上字第788號裁判意旨參照)。民法第263條
02 「第258條及第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契
03 約者準用之。」、第258條第1、2項「解除權之行使，應向
04 他方當事人以意思表示為之。」、「契約當事人之一方有數
05 人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。」。

06 2. 原告主張過往讓被告無償居住系爭房屋，然原告自112年起
07 為結婚而欲將系爭房地收回自住或另作處理，遂於112年8月
08 31日寄送原證2存證信函給乙○○，限其於30日內遷出並返
09 還系爭房地予原告，業經乙○○於112年9月4日收受，是原
10 證2存證信函有終止之意思，起訴也視為有終止之意思表示
11 等情（見調字卷第10頁；本院卷第385頁），固據提出原證2
12 存證信函及其回執為憑（見調字卷第17-19頁），觀諸原證2
13 存證信函內容，固表示「本人因有自己身涯規劃，因此決定
14 將房屋收回自己使用，請被告3人於文到後30日內搬
15 離.....」，然原證2存證信函之收件人僅有乙○○，故應
16 認原告僅對乙○○1人為終止之意思表示，至於原告主張起
17 訴也視為對被告有終止之意思表示等語（見本院卷第385
18 頁），惟按所謂起訴，有催告、通知終止契約之效力，係指
19 起訴書有催告或終止契約之意思表示者，於起訴書之繕本送
20 達對方時，有催告或止約之效力而言，並非謂起訴當然有催
21 告或止約效力（參見本院56年台上字第2009號判例）（最高
22 法院101年度台上字第1161號民事判決意旨參照），觀諸起
23 訴書之全文，並無催告或終止契約之意思表示，原告上開主
24 張自難遽採。

25 3. 從而，原告主張因結婚而欲將系爭房地收回自住或另作處
26 理，為此終止其與乙○○間之使用借貸關係，核與上開規定
27 相符。故原告主張終止與乙○○間之使用借貸關係後，乙○
28 ○係無權占有系爭房地故依民法第767條第1項前段規定請求
29 騰空返還，於法有據。又原告因未終止與丙○○、甲○○間
30 之使用借貸關係，其2人占有系爭房地即有正當權源，則原
31 告依民法第767條第1項前段規定請求其2人騰空返還，即屬

01 無據。

02 (三)原告可否請求不當得利？其金額為若干？

03 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
04 年息10%為限。此項規定於租用基地建築房屋，準用之，土
05 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。前開規定，於計
06 算相當於不當得利之租金時，亦得類推適用。又依土地法施
07 行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價
08 額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣市
09 地政機關估定之價額。」，另計算「土地申報總價額」之基
10 準，依土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以
11 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
12 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申
13 報地價。是土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土
14 地之申報地價而言。再基地租金之數額，除以基地申報地價
15 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
16 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
17 較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額
18 （最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。

19 2. 乙○○於112年9月4日收受原證2存證信函而受終止使用借貸
20 之通知，業如前述，則原告主張乙○○未於存證信函所定期
21 限之應於30日內即於112年10月5日前遷出，其後即屬無權占
22 有，因而請求被告給付112年10月5日起至返還系爭房地為止
23 相當於租金之不當得利（見本院卷第265頁），即屬有據。
24 系爭房地之用途係供被告居住，建物完成日期為70年6月22
25 日，屋齡約有42年，有建物現值調查估價表可佐（見本院卷
26 第285頁），系爭房屋附近交通及生活機能普通，此有本院
27 依職權查詢之Google地圖可憑（見本院卷第389頁），本院
28 斟酌上情，認原告請求乙○○給付相當於租金之不當得利，
29 以系爭土地及房屋申報總價年息百分之6計算為適當。又系
30 爭房地坐落之土地面積為1,853.49平方公尺，於112年1月之
31 公告地價為30,000元/m²，113年1月之申報地價則為27,680

01 元/㎡，有本院查詢新北市不動產地政局網頁查詢結果1紙、
02 土地登記謄本可稽（見本院卷第55、305頁），則112年申報
03 地價為公告地價之80%即24,000元/㎡，而原告就系爭土地之
04 權利範圍為123/10000，有系爭土地登記公務用謄本可佐
05 （見本院卷第55頁）；系爭房屋之建物現值為690,430元，
06 有建物現值調查估價表可稽（見本院卷第285頁）。

- 07 3. 基上，乙○○自無權占有系爭房地之日即112年10月5日起至
08 將騰空返還原告之日止，於112年之每月占用系爭房屋之不
09 當得利計為6,188元【計算式：（申報地價24,000元/㎡×基
10 地面積1,853.49㎡×基地權利範圍123/10000+建物現值690,
11 430元）×酌定年息比例0.06÷12月=6,188元；元以下四捨五
12 入】；於113年之每月占用系爭房屋之不當得利計為6,607元
13 【計算式：（申報地價27,680元/㎡×地面積1,853.49㎡×
14 基地權利範圍123/10000+建物現值690,430元）×酌定年息
15 比例0.06÷12月=6,607元；元以下四捨五入】。則原告主張
16 已到期部分為112年10月5日起至113年6月13日止（見本院卷
17 第267頁），其中112年10月5日起至112年12月31日止，經過
18 期間為2月又27日，此部分不當得利金額共計17,945元【計
19 算式：2月×6,188元+6,188元÷30日×27日=17,945元】，另11
20 3年1月1日起至113年6月13日止，經過5月又13日，租金共計
21 35,898元【計算式：5月×6,607元+6,607元÷30日×13日=35,8
22 98元】，故已到期部分為112年10月5日起至113年6月13日止
23 之相當於不當得利之租金為53,843元（即17,945+35,898
24 元），並自113年6月14日起至騰空返還為止，按月給付6,60
25 7元。然原告訴之聲明請求之金額小於上開依法核算之金
26 額，基於處分權主義，則原告請求46,647元，以及自民事追
27 加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之
28 利息；暨自113年6月14日起至返還系爭房地之日止，按月給
29 付原告5,602元，自屬有據。

- 30 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
31 請求乙○○將系爭房地騰空返還予原告，乙○○並應給付原

01 告46,647元，以及自民事追加起訴狀繕本送達翌日即113年6
02 月14日（為113年6月13日言詞辯論當庭交付繕本，見本院卷
03 第223頁）起至清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自11
04 3年6月14日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告5,602
05 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，
06 應予駁回。

07 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
08 勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至
09 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
11 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
12 響，爰不另一一論述，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項但書。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

15 民事第五庭 法 官 劉容好

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 書記官 廖宇軒