臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1602號

原　　告　林宥慧
000000000000000000
000000000000000000
　　林華毅
000000000000000000
被　　告　黃秀琴
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　余淑杏律師
　　陳芃安律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號6樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國114年10月1日起至將前項房屋返還之日止，按月給付原告新臺幣1萬9000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔9/10，餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新臺幣131萬元為被告供擔保後，得假執行。倘被告以新臺幣400萬元為被告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠門牌號碼新北市○○區○○路000號6樓房屋（下稱系爭房屋）原係原告父親林政雄所有，林政雄於民國113年6月18日死亡後，系爭房屋由原告繼承取得共有（應有部分各1/2；

移轉登記日期113年9月16日）。被告為林政雄同居女友，故於林政雄生前，與其共同居住於系爭房屋內。原告否認林政雄有允諾將系爭房屋無償借予被告使用至其終老為止，林政雄生前僅基於同居、照顧或生活便利等因素，容許被告與其同住於系爭房屋，並無與被告成立終身居住或永久使用之借貸合意。即林政雄生前固基於與被告間男女朋友情誼，同意被告得無償與其共同居住於系爭房屋，但其等間就系爭房屋成立使用借貸關係，已因林政雄死亡結果，借用目的消滅，契約當然終止。況縱其等間成立使用借貸契約，未因林政雄死亡結果，使用目的消滅，性質上至多僅屬未定期限使用借貸，原告既依民法第470條規定終止該使用借貸關係，並請求返還系爭房屋，被告應已無法律上原因得繼續占用系爭房屋。本件原告既於114年1月起即屢通知被告應自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還原告，迄未獲被告返還。原告自得本於民法第767條第1項前段規定提起本訴請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。又自114年10月1日起被告已無法律上原因繼續占有使用系爭房屋，其繼續占有系爭房屋受有相當於租金之利得，致原告受有相當於租金之損害，爰併依民法第179條不當得利法律關係請求被告應自114年10月1日起至將系爭房屋返還原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬5000元相當於租金之利得。

㈡併為聲明：

⑴被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

⑵被告應自114年10月1日起至將系爭房屋返還原告之日止，按月給付原告2萬5000元。

⑶原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠對於系爭房屋為原告2人共有（應有部分各1/2），登記原因：繼承（被繼承人林政雄；113年6月18日死亡），移轉登記日期：113年9月16日；林政雄死亡後，系爭房屋由被告單獨占有使用；及原告2人為林政雄全體繼承人等情，被告不

爭執。被告與林政雄於105年11月間認識，其後成為男女朋朋友，並同居於林政雄所有系爭房屋。被告與林政雄交往期間，林政雄經濟況不佳，經常向被告借貸支應，金額計達275萬683元。林政雄原欲將系爭房屋及坐落土地移轉登記給被告，但被告想若兩人真心相待、彼此信任，似無辦理必要，只要兩人能夠共同終老住在系爭房屋即可。其後林政雄於113年6月16日因病住院，亦由被告貼身照顧。嗣因被告與林政雄並未辦理結婚登記，醫院要求需找林政雄家屬一起辦理相關事宜，被告亦依林政雄授權使用其手機與原告2人成立LINE群組聯絡。林政雄已於113年6月18日往生，於其往生前因擔心被告孤身無人照顧，因此在原告林華毅面前指示系爭房屋要讓被告住至終老。若要賣屋，需得被告同意，且價金由兩造共同取得（即每人1/3）。此由林政雄往生後，原告林華毅於與被告對話紀錄中提及不會賣房子等語可明。因最初原告有遵守林政雄的遺願，讓被告續住於系爭房屋，被告感受到原告善意，故協助原告辦理林政雄除戶事宜外，也將房貸資料，所有權狀等提供交付原告。詎原告自114年1月起態度開始轉變，提出要將林政雄保險金50萬元交付被告，換取被告自系爭房屋遷出。被告深感錯愕，遂向原告表示其父尚欠被告多筆借款等，若原告要求被告遷出，應將林政雄積欠被告之債務清償，被告才能答應搬走。原告林華毅亦回復稱「好」。但原告林宥慧嗣卻藉口要被告提出經法院公證之相關證明，才願依民法相關規定辦理，遲未清償欠款（此部分已據被告另行對原告起訴，被告不在本件訴訟為抵銷主張。），甚對被告提起本件訴訟。承前述，被告乃依與原告之被繼承人林政雄間無償使用借貸契約關係（使用期限至被告終老）有權占有使用系爭房屋，並非無權占有。原告既為林政雄之繼承人，自應受被告與林政雄間就系爭房屋使用借貸契約之拘束。故原告提起本訴請求被告遷讓房屋，及給付相當於租金之利得，均無理由。退步言，倘法院認被告無權占有系爭房屋，則原告主張每月2萬5000元相當於租金之利

得亦有過高，此部分應以原告主張之每月2000元租金，或相類物件每月1萬3000元租金計算利得為適當。

㈡併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告提出原證1、2書證形式為真正；被告提出被證1至9書證形式為真正。

㈡系爭房屋為原告2人共有（應有部分各1/2），登記原因：繼承（被繼承人林政雄；113年6月18日死亡），移轉登記日期：113年9月16日。

㈢被告與林政雄為同居男女朋友關係，於林政雄生前，其等共同居住於系爭房屋內生活；林政雄死亡後，系爭房屋則由被告單獨占有使用迄今。

㈣原告2人為林政雄全體繼承人。

㈤原告於114年8月間以存證信函（內容詳原證2，下稱原證2函）通知被告應於函到15日內將系爭房屋騰空返還原告；被告已於114年8月20日收受原證2函等情，並有原證2函及LINE通訊截圖附卷可佐（詳重簡卷第26至28頁、第173頁）。

四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地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年台上字第1120號裁判意旨參照）。查系爭房屋於113年9月16日以繼承為原因（原因發生日113年6月18日）登記為原告共有（應有部分各1/2）；自113年6月18日林政雄死亡後，系爭房屋即由被告單獨占有使用迄今等情，有系爭房屋所有權狀在卷可佐，且為兩造所未爭執，可認為真正。按諸前開裁判意旨，本件應由抗辯其有權占用系爭房屋之被告，就其有權占有系爭房屋之利己事實，負舉證之責。

㈠被告抗辯其有權占用系爭房屋，無非以：系爭房屋原為原告之父林政雄所有，林政雄死亡後才由原告繼承取得所有。林政雄生前允諾將系爭房屋無償借予被告使用至被告終老為止，故被告本於與林政雄間使用借貸契約關係，有權占有使用系爭房屋至被告終老為止。原告既因繼承取得系爭房屋，自當受被告與其前手（即被繼承人林政雄）間無償使用借貸至被告終老為止約定之拘束等情為據。

㈡經查：

⑴原告對於：林政雄生前基於與被告間男女朋友情誼，同意被告得無償與其共同居住於系爭房屋生活一節，未有爭執，可信屬實。

⑵原告否認林政雄與被告間就系爭房屋成立使用借貸期限乃約定至被告終老為止，此部分應由被告就前開利己抗辯負舉證之責。關此部分，固據被告提出其與原告林華毅LINE對話截圖（詳被證6，下稱被證6）、被告與原告林宥慧LINE對話截圖（詳被證7，下稱被證7）為佐。惟細譯原證6、7：①原告林華毅固於113年7月11日向被告提及「丫姨我爸房子我沒有要賣」，然由被告回應「好，後續要如何處理？」，林華毅回稱「約個時間在一起討論」（詳重簡卷第148頁）。然延至113年12月31日止，其等均未再就系爭房屋之使用及處分為任何討論（詳重簡卷第149至164頁）；佐以原告係於113年9月16日始就系爭不動產辦理移轉登記等情，足證原告林華毅於113年7月11日所稱「我爸房子我沒有要賣」，僅在告知被告其繼承系爭不動產後，尚無考慮要賣屋一事，與林政雄究有同意將系爭房屋提供被告使用至其終老為止無涉。②又被告乃於114年1月1日傳訊息予原告林華毅，並請求轉知原告林宥慧考量可否允其將系爭房屋分租他人（詳重簡卷第165、181頁）；經原告林宥慧於114年1月3日以原告財務負擔過重為由婉拒，並告以希被告可遷出系爭房屋，由原告另行出租，其等願將已領保險金50萬元交付被告，做為其陪伴林政雄之謝禮

（詳重簡卷第182至183頁）；雖被告回覆稱「怎麼又變卦了呢。當初你爸和你弟就說要給我住了，而且阿姨代繳的房貸都沒結算，你們怎麼現在又叫我搬出去？…房子雖然我沒有名份，但是…爸爸在病床的時候和華毅當面就說過，房子除了還外債和房貸費用以外，剩餘的金額分3等份，妳姐弟還有阿姨…」，然未獲原告林宥慧為肯認回應（詳重簡卷第183至184頁），則被告前述所稱「當初你爸和你弟就說要給我住了」，只能認屬被告單方陳述。遑論所謂「要讓被告住」與「要讓被告住到終老」，二者間，亦有不同。③其後原告林宥慧又依序於114年2月25日、同年3月18日多次要求被告應於3月底前遷出；被告則於114年3月18日回覆稱「…付清之後我自然會遷出…而且之前華毅也對我說過爸爸（林政雄）有給他指示…房子要給我住…而且你們從來沒有找我談，結果…等到的是一個手機，一個訊息，就要找法律程序要我搬出去，實在太讓人寒心…我不貪心，我只要拿回我該拿的錢（外借週轉的錢）就好了」，經原告林華毅回覆稱「好喔」（詳重簡卷第166至168頁）。由其等於114年3月18日對話全文可悉，原告林華毅回覆稱「好喔」並非針對被告提及「華毅也對我說過爸爸（林政雄）有給他指示…房子要給我住」一事表示肯認（肯認應稱「是啊」或「對啊」等），而係就被告提及「我不貪心，我只要拿回我該拿的錢（外借週轉的錢）就好了」一事為允諾，故稱「好喔」。此參兩造自114年4月7日起其等的對話內容中，僅一再就林政雄負欠被告之債務應如何計算為爭執，就原告林宥慧一再要求被告遷出系爭房屋，被告從未主張林政雄允諾其可使用至其終老，而係強調只要原告將負債還清，其就同意遷出等情（詳重簡卷第168至176頁、第187至205頁）可明。即經本院審酌結果，認由原證6、7內容，不足證明林政雄與被告就系爭房屋成立使用借貸關係有約定使用期限係至被告終老為止。此外，被告未再提出其餘證據以佐林政雄與被告

間就系爭房屋成立使用借貸期限係至被告終老為止，被告前述辯，自無可採。

㈢按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條定有明文。承前述，本件林政雄生前既基於其與被告為男女朋友關係，並為共同居住一起生活，同意將系爭房屋無償借予被告與其共同使用。衡諸一般社會經驗法則，於林政則死亡後，其與被告共同居住使用系爭房屋一起生活之借貸目的應已消滅。即林政雄與被告就系爭房屋成立使用借貸契約關係，於林政雄死亡時（即113年6月18日）當然終止。故被告以其與林政雄間存在使用借貸契約關係為由，抗辯其於林政雄死亡後仍有權占有使用系爭房屋，難認有據。

㈣此外，被告未再提出其餘證據證明其有權占用系爭房屋，則原告依民法第767條第1項前段提起本訴，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

五、按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別定有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號、61年度台上字第1695號裁判意旨參照）。準此，無權占有他人房屋居住，應就其居住該房屋，以相當之租金計付應償還價額予房屋所有人。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，固為土地法第97條第1項所明定。惟租賃住宅市場發展及管理條例第6條已明定：「租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定。」其立法理由謂：公告地價及房屋評定現值與市場價

值仍有差距，無法完全反映房屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市地區住宅，造成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異，為尊重市場機制，爰以上開規定排除土地法第97條規定之適用。經本院審酌結果，認有關住宅租賃契約之租金金額，既已排除土地法第97條規定之適用，俾城市地區住宅及非城市地區住宅之房屋租賃契約，專依出租人與承租人約定，以尊重私法自治及市場機制，並反映房屋之實際收益價值，則遭他人無權占用房屋，房屋所有人所得請求返還之相當租金之不當得利，其計算基礎自無仍受土地法第97條規定限制之理，先此敘明。又經本院審酌系爭房屋於92年8月18日建築完成，為鋼筋混凝土造14層大樓之6樓，登記面積66.55平方公尺（約20坪），附近有國小、公有市場、國民運動中心，相類年份、坪數市場出租行情（以上詳被證1及本院卷第151至153頁）等情，認自114年10月1日起迄被告將系爭房屋返還之日止，系爭房屋每月相當於租金之利得以1萬9000元計算為適當。即原告本於民法第179條不當得利法律關係提起本訴，請求被告應自114年10月1日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告1萬9000元（即原告每人9500元）為有理由，應予准許；逾此部分之請求，難認有據，應予駁回。

六、綜上所述，原告本於民法第767條第1項前段規定請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；本於民法第179條不當得利法律關係，請求被告應自114年10月1日起至將系爭房屋返還予原告之日止，按月給付原告1萬9000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，並無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併駁回。

八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經斟酌後認與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79

條、第85條第1項、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　12　　日

民事第七庭　　法　官　黃信滿

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　　115　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　劉馥瑄