

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第202號

原告 林美雪

訴訟代理人 江順雄律師

被告 鄭景鴻

文傳不動產有限公司

法定代理人 尤澤平

被告 林陳時

林美賢

上二人共同

訴訟代理人 張介鈞律師

複代理人 張鈞棟律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年10月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告鄭景鴻應將坐落屏東縣○○市○○段000地號土地上，
稅籍編號000000000000號，門牌號碼屏東縣○○市○○街000
號建物右側，面積488點6平方公尺之鋼骨造平房，騰空並遷
讓返還予原告。

二、被告林陳時、林美賢應給付原告新臺幣150,000元，及自民
國113年1月30日起迄清償之日止，按週年利率百分之5計算
之利息。

三、被告林陳時、林美賢應給付原告新臺幣840,000元，及自民
國113年1月30日起迄清償之日止，按週年利率百分之5計算
之利息。

四、上開第二、三項給付義務，於其中任一被告履行後，其餘被
告同免給付義務。

五、被告鄭景鴻應自民國112年7月1日起迄騰空並返還第一項之
平房時止，按月給付原告新臺幣35,000元。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由原告負擔百分之10，由被告鄭景鴻負擔百分之4

01 0，餘百分之50由被告林陳時、林美賢連帶負擔。

02 八、本判決第一項於原告以新臺幣290,000元為被告鄭景鴻預供
03 擔保後，得假執行；但被告鄭景鴻如以新臺幣872,600元為
04 原告預供擔保，得免假執行。

05 九、本判決第二項得假執行；但被告林陳時、林美賢如以新臺15
06 0,000元為原告預供擔保，得免假執行。

07 十、本判決第三項於原告以新臺幣280,000元為被告林陳時、林
08 美賢供擔保後，得假執行；但被告林陳時、林美賢如以新臺
09 840,000元為原告預供擔保，得免假執行。

10 十一、本判決第五項已屆期部分，於原告按月以新臺幣11,600元
11 為被告鄭景鴻預供擔保後，得假執行；但被告鄭景鴻如按
12 月以新臺幣35,000元為原告預供擔保，得免假執行。

13 事實及理由

14 一、被告文傳不動產有限公司（下稱文傳公司）經合法通知未於
15 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
16 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

17 二、原告主張：

18 (一)伊與被告林美賢均為訴外人林清課(已於民國107年0月00日
19 過世)女兒，被告林陳時則為林清課配偶。緣坐落屏東縣○
20 ○市○○段000地號土地(下稱土地)原為林清課所有，前於
21 民國(下同)90年間，伊獲林清課應允而於該土地上出資興建
22 門牌號碼屏東縣○○市○○街000號房屋乙棟(非本件爭執房
23 屋)，並已辦理保存登記，伊嗣又於該房屋右側另建毗鄰之
24 鋼骨造鐵皮平房乙棟(此000號右側房屋即為本件爭議房
25 屋，下稱系爭平房)，並由伊管理而設稅籍(稅籍編號0000
26 0000000、係以林清課名義登記為納稅義務人)，系爭平房
27 雖未辦理保存登記，但係伊自建取得，伊自為系爭平房之所
28 有權人無訛，伊嗣並將系爭平房出租予訴外人美樂帝洗車場
29 使用，租賃期間至110年3月31日月止。

30 (二)嗣林清課於107年間過世後，伊與被告林陳時、林美賢均繼
31 承林清課之遺產。然系爭平房非為林清課之遺產範圍，此一

事實亦經鈞院以108年度重家繼訴字第2號家事判決(下稱林清課遺產分割判決)認定在案。不料，被告林陳時、林美賢2人仍將系爭平房視為林清課之遺產，主張有管理使用權限，其2人遂於109年10月1日起，擅向伊之承租人美樂帝洗車場收取每月新臺幣(下同)3萬元之租金，並於110年4月間上開租期屆滿後，又強行開鎖進入修繕並占用系爭平房，旋並出租予訴外人洪聖佑，經伊提起竊占告訴後，其2人又將系爭平房改出租予被告鄭景鴻，而無權占有系爭平房迄今。伊又於112年3月間發現系爭平房外懸掛著被告文傳公司之招牌，然伊未曾同意將系爭平房出租予被告文傳公司，顯見被告文傳公司亦屬無權占有系爭平房。依上說明，被告鄭景鴻、文傳公司亦屬無權占用系爭平房，且獲有等同房屋租金之不當得利，另被告林陳時、林美賢亦因無權占用系爭平房出租予被告鄭景鴻、文傳公司按月獲利租金，亦獲有不當得利，伊自得依民法第767條第1項規定，請求被告鄭景鴻、文傳公司騰空返還系爭房屋，並得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。

- (三)查本件被告應給付相當於租金之不當得利，其數額如下：被告林陳時、林美賢分別向美樂帝洗車場收取之租金18萬元(期間自109年10月1日起至110年3月31日止，共6個月，每月3萬元)；向洪聖佑、鄭景鴻收取之租金91萬元(110年5月1日起至112年6月30日止，共26個月，每月3萬5千元)；被告鄭景鴻、文傳公司則應自112年7月1日起，按月連帶給付伊3萬5千元無權占用系爭平房之租金不當得利。並聲明：
- ①被告鄭景鴻、文傳不動產有限公司應將坐落屏東縣○○市○○段000地號上，稅籍編號000000000000，門牌號碼屏東縣○○市○○街000號右側鋼骨造平房，面積488.6平方公尺房屋清空，並遷讓返還原告。②上項給付，於其中任一被告履行給付義務時，其餘被告免給付義務。③被告林陳時、林美賢應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按週年利率5%計算之利息。④被告林陳時、林美賢應

給付原告91萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑤上開第三、四項給付，於其中任一被告履行給付義務時，其餘被告免給付義務。⑥被告鄭景鴻、文傳不動產有限公司應自112年7月1日起迄騰空返還系爭平房之時止，按月給付原告3萬5千元。⑦願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告部分：

(一)被告鄭景鴻：被告文傳公司負責人固為伊之配偶尤澤平，然伊方為被告文傳公司之實際經營者。系爭平房現由伊向被告林陳時、林美賢承租作為洗車場及汽車租賃使用。112年3月3日伊與被告林陳時、林美賢及訴外人洪聖佑訂立承租權讓與契約，由伊頂替洪聖佑原承租人地位，向被告林陳時、林美賢承租系爭平房，租金按月為3萬5千元，均由伊繳納予被告林陳時、林美賢，租期自112年3月1日起迄116年7月19日止。而於簽約時，伊已知悉系爭平房有產權爭議且在訴訟中，惟被告林美賢曾向伊表示，收取之租金將會分予原告，伊即無在意究竟應以何人為系爭平房出租人等語。並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告林陳時、林美賢：

1.依稅籍資料可知，屏東市○○街000號建物之左側增建房屋（面積185.4平方公尺，稅籍編號0000000000，坐落於同段000之0地號土地上，下簡稱000號左側房屋），以及系爭平房（即000號右側房屋），均係於106年2月9日經變更納稅義務人為林清課。又系爭平房增建時，林清課年事已高，行動不便，遂委託原告代為申辦稅籍登記，此觀系爭平房及000號左側建物辦理稅籍登記設立時，林清課均出具委託書委請原告辦理稅籍申設即知。事實上000號建物左、右兩側之增建部分房屋，均為林清課出資建立而自建取得，自應以林清課為所有權人，縱然有由原告僱工興建情事，亦係原告代林清課所為，不足以藉此認定原告即為

01 系爭平房之所有權人，系爭平房確為林清課之遺產無誤，
02 前案林清課遺產分割判決係誤認原告為所有權人，顯有違
03 誤，其2人並已就該案提起上訴，現正由二審審理中。

04 2.退步言之，縱認系爭平房確為原告所有，並原告得請求被
05 告2人給付租金不當得利，然其2人前曾就系爭平房進行修
06 繕，修繕費用總計為432,046元，此有維修單據可證；且
07 為出租系爭平房收益，其等另支出租屋仲介費用3萬5千
08 元。被告2人前開支出可認係為原告有益之無因管理，原
09 告亦因而有無法律上之原因受有平房修繕之不當得利，被
10 告2人自得據此債權，主張抵銷原告本件租金不當得利之
11 請求。又系爭平房係坐落於土地上，該土地原為林清課所
12 有，嗣林清課過世後，被告2人與原告均為土地之繼承
13 人，雖目前仍公同共有中，惟被告2人與原告應繼分各1/
14 3，從而被告2人自得向原告請求系爭平房占用土地租金金
15 額其中2/3。而查，系爭土地如以土地申報地價年息百分
16 之10，以及107年間土地申報地價為每平方公尺4,880元計
17 算租金，系爭平房依其占用面積488.6平方公尺，每月之
18 租金應為19,870元(計算式： $4,880 \times 488.6 \times 10\% \div 12 = 19,870$)，其2人自得以按月13,247元($19,870 \times 2/3 = 13,247$)金
19 額，主張抵銷原告請求之每月租金不當得利金額。並聲
20 明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准宣
21 告免為假執行。
22

23 (三)被告文傳公司未於最後言詞辯論期日到場，亦未以言詞或書
24 狀為任何聲明或陳述。

25 四、經查，下列事項為兩造於本件審理中無爭執，並有卷附被告
26 文傳公司經濟部商工登記公示資料查詢、有限公司變更登記
27 表(本院卷一第57至69頁)、屏東市○○段000地號土地登記
28 公務用謄本(本院卷一第111頁)、兩造個人戶籍資料(本院卷
29 一第113至121頁)、屏東市○○段000○00000地號上全部建
30 物自稅籍設立初始迄今屏東縣政府財稅局案卷資料(本院卷
31 一第241至390頁)、系爭房屋現況照片(本院卷一第248、485

01 至486頁)、本院108年度重家繼訴字第2號、109年度重家繼
02 訴字第1號判決影本(本院卷一第262至329頁)及系爭房屋租
03 賃契約讓與契約書影本(本院卷一第445至465頁)等可參，首
04 堪信為真實：

05 (一)坐落屏東市○○段000地號土地原為林清課1人單獨所有；林
06 清課於107年0月00日死亡，原告與被告林美賢、林陳時均為
07 林清課之法定繼承人。

08 (二)土地上有門牌號碼屏東市○○街000號建物一棟，建號為屏
09 東市○○段0000號，稅籍編號000000000000(本院卷一第473
10 頁參照)，所有權人為原告1人，保存登記日期為90年8月14
11 日。

12 (三)系爭平房為鋼骨造鐵皮平房，未辦理保存登記，係緊鄰增建
13 於○○街000號房屋右側，亦坐落於土地上，前於106年2月7
14 日由林清課委由原告向屏東縣政府財稅局辦理設立獨立稅籍
15 資料，而以林清課為納稅義務人，稅籍編號000000000000
16 號。

17 (四)系爭平房自109年10月1日起迄今，均為被告林陳時、林美賢
18 占有使用；被告林陳時、林美賢自109年10月1日起迄110年2
19 月28日止，將系爭平房出租予訴外人美樂帝洗車場，按月收
20 取租金3萬元，其等又接續於110年7月1日起迄112年2月28日
21 止出租系爭平房與訴外人洪聖佑，按月收取租金3萬5千元，
22 繼於112年3月1日起迄116年7月19日止，改出租與被告鄭景
23 鴻，按月收取租金3萬5千元。(本院卷一第214至215頁審理
24 筆錄參照)

25 (五)被告鄭景鴻係於112年3月3日與被告林陳時、林美賢及訴外
26 人洪聖佑訂立「租賃契約讓與協議書」，由被告鄭景鴻自11
27 2年3月1起迄116年7月19日止，承繼洪聖佑系爭平房承租人
28 地位而為新承租人；被告鄭景鴻於訂立上開租賃契約時，已
29 知悉兩造間就系爭房屋之所有權歸屬迭有爭執，且正於本院
30 及二審林清課遺產分割案件之訴訟審理中。

31 (六)系爭平房現由被告鄭景鴻作為洗車場或中古車商場而供營利

01 使用；被告鄭景鴻為被告文傳公司之實際負責人，被告文傳
02 公司名義負責人尤澤平與其為夫妻關係。

03 (七)系爭平房經本院108年度重家繼訴字第2號、109年度重
04 家繼訴字第1號民事判決(即林清課遺產分割判決)及111年度
05 訴字第189號民事判決，均認定原告為所有權人，且認定系
06 爭平房係原告自建取得，非為林清課之遺產；被告林陳時、
07 林美賢不服前開2案判決，均提起上訴，前案刻仍由二審審
08 理中，後案則於本件言詞辯論終結後之113年11月13日，已
09 經臺灣高等法院高雄分院以113年度上易字第143號判決確
10 定，並認定原告為系爭平房所有權人無訛。

11 五、本件之爭點應為：

12 (一)系爭平房是否為原告所有？原告請求被告鄭景鴻、文傳公司
13 騰空返還系爭平房占有，是否有據？

14 (二)原告請求被告給付等同租金不當得利，是否有據？金額若
15 干？被告林陳時、林美賢得否主張抵銷？

16 六、本院之判斷：

17 (一)系爭平房為原告自建取得而為所有權人，非為林清課之遺
18 產：

19 1.按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存
20 權利而獨立取得房屋所有權而言，與該房屋行政上起造人
21 名義之誰屬無關（最高法院107年度台上字第1437號裁判
22 意旨參照）。次按稅捐機關有關房屋稅籍資料納稅義務人
23 之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，不能
24 僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為房屋所有權歸屬之認定
25 （最高法院102年度台抗字第281號裁定意旨亦可參佐），
26 合先說明。

27 2.依門牌號碼屏東市○○街000號建物(非系爭平房，稅籍編
28 號000000000000號，下稱○○街000號房屋)登記謄本及建
29 物測量成果圖可知，該建物係於89年6月19日建築完成，
30 並於90年8月14日辦理建物第一次登記，該建物亦係於89
31 年8月起課徵房屋稅，當時登記之納稅名義人即為原告，

且原告亦保有上開○○街000號房屋所有權迄今而未有變動，則系爭平房既係緊鄰該房屋右側興建，且又係原告於106年2月7日親赴稅捐機關辦理稅籍分割自○○街000號房屋而獨立享有一稅籍編號(即稅籍編號000000000000號，本院卷一第249頁參照)，於卷附資料無相反證據足堪認定尚有他情下(例如原告曾授權同意第三人自建取得等)，自以原告自行增建而取得所有權之可能性為大。

3.參以系爭平房所有權歸屬之爭點，前經證人即斯時興建系爭平房之工務人員陳進明，於本院前案林清課遺產分割案件中到庭證稱略以：被告林美雪曾找伊施作美樂帝洗車場之整地及水泥地板工程，工期大約半個月，工程款約10幾萬元，係由被告林美雪以現金支付等語；以及證人李朝欽證稱略以：被告林美雪曾找伊施作美樂帝洗車場之泥作工程，伊負責砌紅磚與施作浴室，工程款大約幾萬元，係依向被告林美雪請款等語(本院卷一第291至292頁該案判決理由參照)，交互勾稽前揭系爭平房稅籍登記設立伊始之歷程，其間並無不符之處，益見系爭平房當年確由原告委請工人自建取得所有權，為與事實吻合。被告林陳時、林美賢徒以林清課當時年事已高，無力管事，方才委由原告興建，實際出資者應為林清課，自應由林清課保有系爭平房所有權云云，惟未見其舉證以實其說，對照原告已可例舉前揭證據證明主張為真正，本件實難為被告林陳時、林美賢有利之認定。

4.被告林陳時、林美賢固援引原告106年2月7日向屏東縣政府稅務局辦理系爭房屋稅籍登記時，出示之林清課撰寫之切結書上記載：「本人【按為林清課】申報坐落屏東市○○里○○○○○○○○地○○○段000地號，按即指系爭平房】，為未辦保存登記及無建造執照(或使用執照)之房屋，確係本人興建完成，請准設立房屋稅籍...」等語(即本院卷一第249頁切結書)，主張系爭平房方為林清課出資興建云云。惟原告亦陳明以：當時系爭平房坐落土地

01 即土地為林清課所有，將系爭平房納稅義務人登記為林清
02 課，目的乃節稅考量，原告始為系爭房屋所有人等語（本
03 院卷一第410頁參照）。本院審酌房屋稅籍資料納稅義務
04 人之記載，純為便利課稅而設，是原告陳稱基於節稅考
05 量，故將系爭平屋納稅義務人登記為林清課等語，尚非無
06 憑。遑論依首揭說明，房屋稅籍資料之記載與所有權之取
07 得無關，是亦無從以林清課為辦理設立系爭平房稅籍而撰
08 寫之上開切結書內容，逕認系爭平屋所有權之歸屬。

09 5.綜上以判，系爭平房應係原告於106年2月7日以前自行僱
10 工自建而取得房屋所有權，非林清課之遺產，堪以認定；
11 被告林陳時、林美賢主張自林清課處繼承系爭平房之所有
12 權2/3云云，與卷查資料不符，難以採認為真。

13 (二)原告請求被告鄭景鴻、文傳公司騰空返還系爭平房，就被告
14 鄭景鴻部分為有理由，就被告文傳公司部分為無理由：

15 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項
17 前、中段定有明文。查系爭平房為原告所有已如前述，又被
18 告鄭景鴻不爭執現為系爭平房之占有人，則原告依民法前開
19 規定，請求被告鄭景鴻騰空並遷讓返還系爭平房，自有所
20 據，應予准許。至就原告一併請求被告文傳公司騰空返還系
21 爭平房部分，查本件僅據原告起訴主張被告文傳公司現懸掛
22 公司招牌於系爭平房，未見原告檢附照片等證據證明其實，
23 又被告文傳公司經查，係設址於屏東縣○○市○○路000○○
24 號1樓(本院卷一第67頁有限公司變更登記表參照)，顯非系
25 爭平房該址，此外，並查無任何被告文傳公司確實占用系爭
26 平房事實，原告主張其一併負騰空返還占用系爭平房義務，
27 即屬無憑，難能准許。又被告鄭景鴻既於本院審理中自承：
28 亦為被告文傳公司之實際負責人等語(本院卷一第215頁審理
29 筆錄第14至24行參照)，爾後如於強制執行時，發現現場亦
30 有被告文傳公司所有物品時，自可認定亦屬被告鄭景鴻為實
31 際所有權人或具處分權之人，而得一併納入為執行之標的，

一併敘明。

(三)原告請求被告林陳時、林美賢及鄭景鴻給付租金不當得利，為有理由；請求被告文傳公司給付租金不當得利，為無理由：

1.被告林陳時、林美賢(下稱被告2人)部分：

①原告請求被告2人給付租金不當得利，於15萬元、84萬元範圍內為有理由；逾此金額之主張，則無理由，不應准許：

查系爭平房為原告所有迭如前述，又被告2人於本件審理中亦不爭執自109年10月1起迄今有事實上占用系爭平房，並分階段出租予訴外人美樂帝系車場、洪聖佑及被告鄭景鴻而分別收取3萬元(美樂帝洗車場)、3萬5千元租金(洪聖佑、被告鄭景鴻)(本院卷一第214頁第26行以下至第215頁第13行審理筆錄參照)，則原告請求被告2人如數給付下列金額不當得利，即有理由而應准許：①109年10月1日起迄110年2月28日止，每月3萬元，共5個月之美樂帝洗車場租金合計15萬元(計算式：3萬元×5個月＝15萬元)；此節為被告2人所自認，即應照准；②110年7月1日起迄112年6月30日止，每月3萬5千元，共24個月之洪聖佑、被告鄭景鴻租金合計84萬元(計算式：3萬5千元×24個月＝84萬元)，此節亦為被告2人自認，同應照准。至原告尚主張被告2人給付110年3月1日起迄同年6月30日止之1個月租金3萬元，以及自110年5月1日起迄同年6月30日止2個月租金合計7萬元部分，未據原告舉證以實其說，且非被告2人自認事實範圍，原告請求被告2人給付，自屬無據，無從准許。又被告2人係共同收取前開15萬元、84萬元之租金不當得利，被告2人間屬不真正連帶債務(按原告已於本院113年9月6日審理時同意限縮不再主張共同侵權行為法律關係，本院卷二第6頁審理筆錄參照)，從而其2人間如有1人已負清償之責，另一人則就原告免負給付義務，乃為當然，爰諭知如主文第4項。

01 ②被告2人不得主張抵銷：

02 被告2人以下列金額主張抵銷原告前開租金不當得利之請
03 求，惟均無理由，無從准許，分述如下：①系爭平房修繕
04 費用432,046元，以及出租系爭平房收益而支出之租屋仲
05 介費用3萬5千元部分：被告2人主張，前揭2筆費用，均係
06 有利於原告，且不違反原告明示或可得推知之意思，而屬
07 為原告支出之必要或有益之費用，即可依民法第176條第1
08 項規定，請求原告償還其費用；並可依民法第179條不當
09 得利規定，請求原告如數返還予被告2人等語(本院卷一第
10 168頁以下參照)。然查，本件被告2人自始係以系爭平房
11 所有權人自居而為前開修繕費用、仲介費用之支出，顯係
12 為自己支出前開費用，不符民法第172條第1項規定之「為
13 他人管理事務者」要件，自與民法無因管理之規定無涉，
14 況被告2人亦未舉證證明前開費用支出，係不違反本人即
15 原告明示或可得推知之意思者(亦即被告2人未能舉證證明
16 原告本即有繼續出租系爭平房迄今等商用規劃)，主張依
17 民法第176條第1項規定抵銷原告前揭租金不當得利請求，
18 係有誤會，不能准許。至就被告2人主張被告亦就前開修
19 繕、仲介等支出獲有不當得利云云，查系爭平房係簡單鋼
20 骨結構打造，內設辦公室乙間，從來均供對外出租而作商
21 業用途，非係供人平日居住之用等節，被告就此並無爭
22 執，此節亦據證人即被告2人委任之房屋仲介即證人古家
23 淳於本院審理時證述詳實以：「(法官問：系爭房屋於出
24 租前做何使用?)也是洗車廠，後來是因為前面的租客終
25 止營業後，被告林美賢才請我再找新的業主；(法官問：
26 系爭房屋現場是供商業使用，還是也有起居使用?)應該
27 只是用來做生意，裡頭好像有間小辦公室，那個地方很
28 熱，應該不能做為居家使用。」等語(本院卷二第13至14
29 頁審理筆錄參照)，足見系爭房屋縱然未經修繕，至多僅
30 因房屋漏水等狀況而不利於尋找租客，非屬如自住情形下
31 必要之房屋支出。再被告2人係自始無權占用系爭平房有

如前述，則就原告所有之系爭平房觀察，形式上雖原告因此存有得利之情形，然該增加之利益，對原告而言，既被告2人未能證明原告主觀上有此增加利益之計畫存在，且未能證明原告確實同意其2人為修繕及招租計畫，則被告2人此種強迫得利之情形，倘仍使原告負償還客觀價額之責任，難謂公平，應認無任何利益獲得可言，是本件原告以利益並不存在為由，主張類推民法第182條第1項規定而拒絕返還利益，應屬可採（參學者王澤鑑著「不當得利」，2005年9月版，第248至249頁），被告2人亦無從以前揭費用之支出，主張抵銷原告本件租金不當得利之請求（臺灣高等法院高雄分院113年度上易字第143號民事判決意旨參照）。②系爭平房占用土地面積488.6平方公尺，而該土地現為原告及被告2人因繼承自林清課而為共同共有人，被告2人潛在之土地所有權應有部分為2/3，參照107年度土地申報地價每平方公尺4,880元計算租金，系爭平房依其占用之面積，每月土地租金應為19,870元（計算式： $4,880 \times 488.6 \times 10\% \div 12 = 19,870$ ），則其2人自得以按月13,247元（ $19,870 \times 2/3 = 13,247$ ）金額請求原告支付，並得據此抵銷原告請求被告2人給付之各該月份租金不當得利等語（本院卷一第494頁以下參照）。然查，土地於原所有權人林清課生前即已書立遺囑，擬於身故後贈與土地所有權與原告及其子林彥名，該遺囑亦經本院前案林清課遺產分割判決沿用兩造另一前案（確認遺囑真偽之訴）即最高法院110年度台上字2645號裁定意旨認定為真正（本院卷一第275頁判決理由參照），堪認原地主林清課生前即有交付、應允原告自行處分土地規劃。又系爭平房大致係興建於106年2月7日前有如前述，斯時林清課尚未過世，並土地上亦有原告所有之○○街000號房屋自90年間座落迄今，衡諸社會通念及常情，原告於林清課生前搭建系爭平房占用土地，應有獲得林清課同意，且於本件卷附資料並無原告曾與林清課就此占用額外訂立租賃契約情形下，堪

認系爭平房占用土地為基地，原告與林清課間應有借貸關係存在無訛。則縱然被告2人於林清課死亡後本於繼承關係而成為土地所有權人之一，惟於前開借地建屋之借貸關係不存在前，同應承受林清課無償提供土地與系爭平房作為基地使用之契約義務，即無從向系爭平房所有權人即原告主張給付任何租金，其理至明。被告2人主張對原告有此債權而得抵銷前揭債務，亦嫌無據，難能准許。至本院前案林清課遺產分割判決，固已將土地本於被告林陳時於該案侵害特留分主張，而將該土地所有權分歸其單獨所有（該判決附表1編號10參照），惟結論並無二致，於本件無影響，附此敘明。

2.被告鄭景鴻、文傳公司部分：

- ①原告主張被告文傳公司給付自112年7月1日起迄返還系爭平房占用之日止，按月3萬5千元計算之租金不當得利，並無理由：

查被告文傳公司並未無權占用系爭平房有如前述，原告請求其給付等同於租金之不當得利，即無理由，無從准許。

- ②原告請求被告鄭景鴻給付自112年7月1日起迄返還系爭平房占用之日止，按月3萬5千元計算之租金不當得利，為有理由，應予准許：

①按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用及收益，分別為民法第943條、第952條所明定。是占有人因此項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務，此為不當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地（最高法院77年度台上字第1208號裁判要旨參照）。而租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至於所有人得否依不當得利之法律關係，向「承租人」請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定。

倘承租人為「善意」，依民法第952條規定，其既被推定得為租賃物之使用、收益，於所有人舉證推翻該權利推定前，承租人因此項占有使用所獲利益，自無不當得利可言；倘承租人為「惡意」時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益。（最高法院91年度台上字第1537號裁判要旨、109年度台上字第2146號、104年度台上字第2252號判決參照）。②查被告鄭景鴻係於112年3月3日偕同被告林陳時、林美賢2人與訴外人洪聖佑訂立「租賃契約讓與協議書」（下稱系爭租約，本院卷一第445至466頁參照），由被告鄭景鴻自112年3月1起迄116年7月19日止，承繼洪聖佑系爭平房承租人地位而為新承租人，按月租金為3萬5千元，被告鄭景鴻於訂立上開租賃契約時，已知悉兩造間就系爭房屋之所有權歸屬迭有爭執，且該爭端正於本院及二審前案林清課遺產分割案件訴訟審理中等情，除為被告鄭景鴻不爭執外，復觀以系爭租約第四條特別條款亦經詳細載明上情，則被告鄭景鴻縱係出於系爭租賃契約之簽訂而占用系爭平房，仍非善意占有人；況原告亦於112年3月20日以存證信函通知被告鄭景鴻上情，此有原告提出之當日存證信函影本1紙可參（本院卷一第35至37頁參照），益見被告鄭景鴻非屬善意占有人無訛，揆諸前開最高法院關於惡意承租人對於房屋所有人，應依不當得利規定返還其所受租金利益等說明，本件原告請求被告鄭景鴻自112年7月1日起迄騰空返還系爭平房占用之時止，按月給付原告租金不當得利3萬5千元，即有所據，應予准許。至被告鄭景鴻於此區間或已按月給付租金3萬5千元與被告林陳時、林美賢收執，惟尚無礙原告得本於系爭平房所有權人地位為前開金額之租金不當得利主張。又被告鄭景鴻是否可另依系爭租賃契約債務不履行之法律關係，向被告林陳時、林美賢請求賠償已給付之租金損害，則屬被告鄭景鴻自己債權是否行使之問題，與本件無關，一併敘明。

01 (四)小結：系爭平房自始為原告所有，並非林清課之遺產；原告
02 起訴請求被告鄭景鴻騰空返還占用之系爭平房，並請求被告
03 林陳時、林美賢給付租金不當得利15萬元、84萬元，暨請求
04 被告鄭景鴻給付自112年7月1日起迄騰空返還占用系爭房屋
05 之時止，按月3萬5千元計算之租金不當得利，均有理由，應
06 予准許，原告逾上開範圍之主張，則無理由，不應准許。

07 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求被
08 告鄭景鴻騰空返還系爭平房；依民法第179條規定，請求被
09 告林陳時、林美賢給付租金不當得利15萬元、84萬元，及均
10 自113年1月30日(起訴狀繕本送達翌日，本院卷一第135至13
11 7頁送達回證參照)起迄清償之日，按週年利率百分之5計算
12 之利息；依民法第179條規定，請求被告鄭景鴻自112年7月1
13 日起迄騰空返還系爭平房時，按月給付3萬5千元，均有理
14 由，應予准許，爰諭知如主文第1至5項。原告逾此範圍之請
15 求，則無理由，不應准許，起訴應予駁回。

16 八、本判決主文第2項，原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，
17 經核該項原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，本院即
18 應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執
19 行，原告此部分聲請僅在促使法院職權發動，本院自無庸另
20 為准駁之諭知；並依同法第392條第2項規定，依被告聲請，
21 酌定相當擔保金諭知被告為原告預供擔保後，得免假執行。
22 另判決主文第1、3、5項，兩造均陳明願供擔保，請准宣告
23 假執行、免為假執行，經核亦無不符，爰依民事訴訟法第39
24 0條第2項、第392條第2項規定，分別酌定相當金額擔保金准
25 許之。

26 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1、2
27 項。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
29 民事第三庭 法 官 曾士哲

30 正本係照原本作成。

31 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未

01 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
02 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

05 書記官 陳恩慈