

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

02 113年度重簡字第2091號

03 原告 廖婉夙

04 許英宗

05 兼共同

06 訴訟代理人 許永壽

07 被告 林春泉

08 李美雲

09 林欣怡

10 林宏仁

11 上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月17日言  
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主文

14 被告應給付原告廖婉夙新臺幣壹萬柒仟伍佰貳拾陸元。

15 被告應給付原告許英宗新臺幣壹萬伍仟零柒拾元。

16 被告應給付原告許永壽新臺幣壹拾萬肆仟零伍拾貳元。

17 原告其餘之訴駁回。

18 訴訟費用由被告負擔百分之二十八，餘由原告負擔。

19 本判決第一至三項得假執行。

20 事實及理由

21 壹、程序方面

22 一、原告於起訴時聲明：(一)被告應從坐落新北市○○區○○段00  
23 00○0000地號土地上之房屋(門牌新北市○○區○○○路00  
24 巷0號)遷出返還房地予原告；(二)被告應自民國109年7月16日  
25 起至113年7月15日遷讓房屋日止共計48個月，應給付原告相  
26 當於租金之不當得利金額合計新臺幣(下同)49萬3419元。嗣  
27 於本院言詞辯論期日變更聲明：被告應自109年7月16日起至  
28 113年7月15日遷讓房屋之日止計48個月，應給付原告相當於  
29 租金之不當得利金額共計49萬3419元。合於民事訴訟法第25  
30 5條第1項第3款規定，應予准許。

31 二、被告林欣怡、林宏仁經合法通知，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，爰依原告之聲請，  
由其一造辯論而為判決。

## 貳、實體方面

一、原告主張：原告為新北市○○區○○段0000地號土地共有人，原告許英宗、許永壽則為同段1030地號土地（與1029地號土地，下合稱系爭土地）共有人，然系爭土地上坐落未辦理保存登記建物即門牌新北市○○區○○○路00巷0號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地，下合稱系爭房地）係原告依臺灣高等法院105年度上移調字第27號調解筆錄約定向被告與訴外人林宏昌、林陳愛枝、林衍志、林忠賢、林雪花、林忠瑩、林靜英、林靜慧、林可羨、林衍村、林王盈湘、林溫梅桂、吳林美秀所購買，並僅同意渠等無償使用至107年1月26日止。詎被告屆期迄今均未返還，被告使用系爭房地每年獲得相當於租金之不當得利，而系爭房屋無權占有系爭土地面積共45.02平方公尺（計算式：1029地號土地面積31.51平方公尺+1030地號土地面積13.51平方公尺），以系爭土地於109年度申報地價每平方公尺2萬7400元，按年息10%計算租金，被告應自109年7月16日起至本件訴訟繫屬日即113年7月15日止，共計48個月，按月給付原告相當於租金之不當得利金額49萬3419元（計算式： $①1029\text{地號土地面積}31.51\text{平方公尺} \times 2\text{萬}7400\text{元} \times 10\% \div 12 \times 48 + ②1030\text{地號土地面積}13.51\text{平方公尺} \times 2\text{萬}7400\text{元} \times 10\% \div 12 \times 48$ ）。為此，爰依不當得利法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告49萬3419元。

二、被告林春泉則以：當時有講好要等都更談好，伊再搬走，伊認為要取租金不合理，且系爭房屋係伊父親傳承下來的，伊認為伊有優先承購權，但是原告不同意賣。被告李美雲則以：當時有說要買土地。但原告都不同意等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。被告林欣怡、林宏仁經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

## 三、本院之判斷：

(一)被告是否就使用系爭房地須對原告應負不當得利返還責

01 任？

- 02 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
03 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該  
04 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情  
05 形不能返還者，應償還其價額。
- 06 2. 原告主張之前開事實，業據提出臺灣高等法院105年度上移  
07 調字第27號調解筆錄、新北市三重地政事務所土地複丈成果  
08 圖等件為證，並經本院職權調閱系爭土地登記謄本核閱屬  
09 實，且為被告所不爭執，堪認為真。足見被告就系爭房地之  
10 無償使用借貸法律關係業於107年1月26日屆期而消滅。然被  
11 告迄今仍不否認持續占有使用系爭房地，自屬於無正當權源  
12 而成立無權占有，致原告無法使用收益系爭房地，被告因此  
13 獲有相當於租金之不當得利，是原告依首開規定請求被告給  
14 付無權占有系爭房地之相當於租金之不當得利，應屬有據。
- 15 3. 被告林春泉、李美雲固以前詞置辯。惟原告既為系爭土地共  
16 有人，本有權決定是否出賣處分渠等應有部分，被告並無提出  
17 任何法律或契約關係得強制原告出賣渠等就系爭土地之應  
18 有部分，被告仍屬無使用系爭土地之正當權源，是被告林春  
19 泉、李美雲此部分所辯，無從解免不當得利返還責任。

20 (二)原告各得請求被告給付不當得利金額為何？

- 21 1. 按土地法第105條準用同法第97條規定，建築基地之租金，  
22 以申報地價年息10%為上限，惟基地租金之數額，除以基地  
23 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程  
24 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地  
25 租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10% 最高  
26 額。
- 27 2. 系爭土地坐落新北市三重區大同南路89巷，係位於新北市三  
28 重區大同南路傳統市場巷內，距傳統市場約40公尺，系爭房  
29 屋面臨之大同南路89巷道寬約2.4公尺，兩旁均為2至4樓老  
30 舊建物等情，業經本院103年度訴字第2433號民事判決認定  
31 在案，有該案號民事判決在卷可稽，本院審酌上情，認系爭

土地所在生活機能尚可，原告得請求被告給付相當於租金之不當得利，應以土地申報地價年息7%計算為適當。再參以原告主張均以109年度每平方公尺2萬7400元計算，合於系爭土地歷年公告地價表。是原告廖婉夙、許英宗及許永壽各得請求之不當得利數額，依渠等各自不同應有部分比例經核算為1萬7526元、1萬5070元及10萬4052元（如附表一、二、三所示計算式）。

四、綜上所述，被告就系爭房地已無使用之正當權源而成立無權占有，須對原告負不當得利返還責任。從而，原告依民法第179條規定，請求被告分別給付如本文第1至3項所示相當於租金之不當得利金額，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 12 月 31 日  
三重簡易庭 法官 王凱平

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 113 年 12 月 31 日  
書記官 楊家蓉

### 附表一（1029地號土地）

| 原告廖婉夙       |             |           |            |           |            |
|-------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|
| 占用時間<br>(A) | 申報地價<br>(B) | 面積<br>(C) | 應有部<br>分比例 | 年息<br>(E) | 相當於租金之不當得利 |
|             |             |           |            |           |            |

(續上頁)

01

|                                 |         |                     |        |    |                        |
|---------------------------------|---------|---------------------|--------|----|------------------------|
|                                 |         |                     | (D)    |    | (B×C×D×E×4，元以下四捨五入，下同) |
| 000.7.16-113.<br>7.15<br>(共48月) | 2萬7400元 | 31.51m <sup>2</sup> | 29/400 | 7% | 1萬7526元                |
| 總計                              |         |                     |        |    | 1萬7526元                |

02

| 原告許永壽                              |             |                     |               |           |  |
|------------------------------------|-------------|---------------------|---------------|-----------|--|
| 占用時間<br>(A)                        | 申報地價<br>(B) | 面積<br>(C)           | 應有部分比例<br>(D) | 年息<br>(E) | 相當於租金之不當得利<br>① (B×C×D×E×137/365)<br>② [(B×C×D×E×3) + (B×C×D×E×227/366)] |
| 000.7.16-109.<br>11.30<br>(共137日)  | 2萬7400元     | 31.51m <sup>2</sup> | 74/240        | 7%        | ①6994元   |
| 000.12.1-113.<br>7.15<br>(共3年227日) | 2萬7400元     | 31.51m <sup>2</sup> | 86/240        | 7%        | ②7萬8401元   |
| 總計                                 |             |                     |               |           | 8萬5395元  |

03

| 原告許英宗                              |             |                     |               |           |   |
|------------------------------------|-------------|---------------------|---------------|-----------|---|
| 占用時間<br>(A)                        | 申報地價<br>(B) | 面積<br>(C)           | 應有部分比例<br>(D) | 年息<br>(E) | 相當於租金之不當得利<br>① [(B×C×D×E×3) + (B×C×D×E×289/366)]<br>② (B×C×D×E×75/365) |
| 000.7.16-113.<br>4.30<br>(共3年289日) | 2萬7400元     | 31.51m <sup>2</sup> | 19/600        | 7%        | ①7252元  |
| 000.5.1-113.7.<br>15<br>(共75日)     | 2萬7400元     | 31.51m <sup>2</sup> | 49/600        | 7%        | ②1014元  |
| 總計                                 |             |                     |               |           | 8266元   |

01 附表二 (1030地號土地)

02

原告許永壽

| 占用時間<br>(A)                        | 申報地價<br>(B) | 面積<br>(C)           | 應有部分<br>比例<br>(D) | 年息<br>(E) | 相當於租金之不當得利<br>(BxCxDxE×4) |
|------------------------------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------|---------------------------|
| 000. 7. 16-113.<br>7. 15<br>(共48月) | 2萬7400元     | 13.51m <sup>2</sup> | 9/50              | 7%        | 1萬8657元                   |
| 總計                                 |             |                     |                   |           | 1萬8657元                   |

03

原告許英宗

| 占用時間<br>(A)                           | 申報地價<br>(B) | 面積<br>(C)           | 應有部分<br>比例<br>(D) | 年息<br>(E) | 相當於租金之不當得利<br>①【 (BxCxDxE×3) +<br>(BxCxDxE×289/36<br>6)】<br>②(BxCxDxE×75/365) |
|---------------------------------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------|---|
| 000. 7. 16-113.<br>4. 30<br>(共3年289日) | 2萬7400元     | 13.51m <sup>2</sup> | 2/32              | 7%        | ①6138元  |
| 000. 5. 1-113.<br>7. 15<br>(共75日)     | 2萬7400元     | 13.51m <sup>2</sup> | 1/8               | 7%        | ②666元   |
| 總計                                    |             |                     |                   |           | 6804元   |

04

附表三

05

| 原 告 | 1029地號土地 | 1030地號土地 | 總計       |
|-----|----------|----------|----------|
| 廖婉夙 | 1萬7526元  | 0元       | 1萬7526元  |
| 許永壽 | 8萬5395元  | 1萬8657元  | 10萬4052元 |
| 許英宗 | 8266元    | 6804元    | 1萬5070元  |