

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第76號

01
02
03 上 訴 人 章美良
04 訴訟代理人（兼送達代收人）
05 陳明宗律師
06 複 代理人 蔡爵陽律師
07 被 上訴人 虞晨曦
08 訴訟代理人（兼送達代收人）
09 陳國華律師
10 尤昱婷律師

11 上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於民國112年12月2
12 7日本院內湖簡易庭112年度湖簡字第1506號宣示判決筆錄提起上
13 訴，本院於113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 上訴駁回。

16 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

17 事實及理由

18 一、被上訴人主張：被上訴人為門牌號碼臺北市○○區○○路○
19 段000巷0弄0號2樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，與上
20 訴人間就系爭房屋並無任何租賃契約或使用借貸契約，被上
21 訴人亦未承諾上訴人使其得永久居於系爭房屋。惟上訴人自
22 民國112年3月1日起即無權占有系爭房屋至今，致被上訴人
23 受有相當於租金之損害。為此爰依民法第767條第1項、第17
24 9條規定提起本訴，請求上訴人返還系爭房屋、給付相當於
25 租金之不當得利等語。並聲明：（一）上訴人應將系爭房屋騰空
26 返還予被上訴人；（二）上訴人應自112年6月1日起至騰空返還
27 系爭房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）1萬4,4
28 98元（原判決第3項命上訴人給付被上訴人6,806元及法定遲
29 延利息部分，被上訴人已撤回起訴【見本院卷第181頁】，
30 非本院審酌範圍）。

31 二、上訴人則以：上訴人與被上訴人之胞弟虞廷潤為男女朋友關

01 係，因虞廷潤罹病需人照顧，上訴人遂遷入系爭房屋與虞廷
02 潤同住，被上訴人亦口頭承諾上訴人得永久居於系爭房屋，
03 以照顧虞廷潤。雖虞廷潤已於112年5月4日過世，惟被上訴
04 人並未要求上訴人搬家，且上訴人只有一人且無錢可以搬
05 離，如此對上訴人不公平等語，資為抗辯。並聲明：被上訴
06 人之訴駁回。

07 三、原審就被上訴人上開請求，為被上訴人全部勝訴之判決，上
08 訴人不服，提起上訴，於上訴時補充略以：上訴人於86年間
09 離婚後認識虞廷潤進而交往，虞廷潤於87年間酗酒重病且無
10 工作而需人照顧，惟被上訴人長期於大陸經商，故被上訴人
11 請上訴人照顧虞廷潤，並同意上訴人永久居住於系爭房屋，
12 上訴人遂於88年間遷入系爭房屋，並自被上訴人處收受系爭
13 房屋所有權狀、最近一期房屋完稅稅單等足資證明系爭房屋
14 所有權之證明文件後，於94年6月13日將戶籍遷入系爭房
15 屋，至今已達25年，期間上訴人均和平、繼續地居住於系爭
16 房屋。又被上訴人於虞廷潤在112年5月4日過世前均未反對
17 上訴人居住於系爭房屋，足認兩造間基於默示意思表示成立
18 未定期限之使用借貸契約，上訴人既仍有居住系爭房屋之需
19 要，則使用借貸契約目的尚未完畢，前開使用借貸契約尚未
20 消滅，是上訴人本於使用借貸契約居住於系爭房屋為有權占
21 有，退步言，縱認上訴人居住系爭房屋為無權占有而須給付
22 相當租金，惟系爭房屋坐落於住宅區而工商未達繁華之程
23 度，且參酌上訴人居住於系爭房屋截至虞廷潤過世前屬有權
24 占有而不同於完全無權占有他人不動產等情，每月使用系爭
25 房屋之相當租金應以系爭房屋暨其基地之課稅現值及申報地
26 價年息3%為斷等語，上訴聲明為：(一)原判決廢棄；(二)被上訴
27 人於第一審之訴駁回。被上訴人則補稱：被上訴人與虞廷
28 潤、上訴人間就系爭房屋並未成立租賃或使用借貸契約，被
29 上訴人係本於好意施惠始讓虞廷潤居住於系爭房屋，且虞廷
30 潤有一女虞惠中，自無由上訴人照顧虞廷潤之必要，是被上
31 訴人亦從未承諾以上訴人照顧虞廷潤以換取系爭房屋居住

01 權。又上訴人自88年即無權占有系爭房屋，甚於95年之前，
02 在被上訴人不知情之狀況下擅自將戶籍遷入系爭房屋，兩造
03 就系爭房屋自始未成立無償之使用借貸契約，上訴人自應給
04 付相當租金。另參酌系爭房屋距離捷運內湖站、大湖公園站
05 均僅需步行5至7分鐘即可抵達而交通便利，又周圍有便利商
06 店、全聯福利中心、內湖大湖郵局、多家美食餐廳等生活機
07 能便利等情，本件無權占有系爭房屋之相當租金，應以系爭
08 房屋現值及坐落基地之申報地價等總價之年息10%為計等
09 語。並聲明：上訴駁回。

10 四、查系爭房屋為被上訴人所有、供其胞弟虞廷潤居住其內，上
11 訴人於88年遷入系爭房屋居住，並於94年6月13日將戶籍遷
12 入，嗣虞廷潤於112年5月4日死亡等情，為兩造所不爭執
13 （見本院卷第18頁、第51頁、第59-60頁），並有土地建物
14 查詢資料、戶役政資訊網站查詢結果等在卷可佐（見本院卷
15 第44-48頁、限閱卷），是此部分事實，首堪認定。

16 五、被上訴人主張上訴人無權占有系爭房屋，應將之遷讓返還被
17 上訴人，並自112年6月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，
18 按月給付被上訴人1萬4,498元之不當得利，為上訴人所否
19 認，並以前開情辭置辯。經查：

20 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
21 民法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己
22 之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前
23 段亦有明文規定。再按以無權占有為原因，請求返還所有物
24 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅
25 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉
26 證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
27 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
28 年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、83年度台上
29 字第1553號判決意旨參照）。即上訴人應就其取得占有，係
30 有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認被上訴人之
31 請求為有理由。揆諸前開說明，上訴人既辯稱係基於與被上

01 訴人間之使用借貸關係而有權占有系爭房屋，自應由上訴人
02 就此節負舉證之責。然查：

- 03 1. 上訴人雖主張若非經被上訴人同意居住系爭房屋，並交付房
04 屋所有權證明文件，上訴人無從於94年6月13日將戶籍遷入
05 系爭房屋。惟上訴人迄未提出相關事證以資證明伊係直接經
06 被上訴人同意而取得前開資料，則本件尚不能排除上訴人係
07 輾轉透過虞廷潤或其他管道取得相關資料辦理設籍登記之可
08 能，故上訴人辯稱業經被上訴人同意設籍在系爭房屋，是否
09 屬實，已堪存疑。況縱令被上訴人確曾同意上訴人將戶籍遷
10 入系爭房屋，亦可能僅係基於與虞廷潤之親誼關係而協助上
11 訴人辦理設籍登記，並無從逕認兩造間就系爭房屋已有使用
12 借貸之意思表示合致，故上訴人此部分主張，並無可採。
- 13 2. 上訴人另以證人趙秀蓮之證詞為據，辯稱被上訴人曾同意上
14 訴人永久居住系爭房屋。但證人趙秀蓮到庭證稱與上訴人相
15 識約17、18年，時常互相往來、聚餐，惟迄今僅曾與被上訴
16 人見過一面等語（見本院卷第159-161頁），足見證人趙秀
17 蓮與上訴人間交情深厚，與被上訴人則無往來，已有偏袒上
18 訴人之動機，是其證詞是否公允、屬實，自應一併審視有無
19 其他事證可資佐證而為判斷。又證人趙秀蓮固證稱：「在吃
20 飯的時候章美良跟哥哥（指被上訴人）說你叫我照顧弟弟，
21 我們在這邊可以住多久，哥哥說妳放心給你們住到不要
22 住」、「他說妳不要離開我弟弟，妳幫我照顧他，章美良說
23 我照顧他，我們在這邊要住多久，哥哥說妳放心，住到妳不
24 要住」，並稱對話發生時間距今已超過10年等語（見本院卷
25 第160頁），惟被上訴人否認該情，而證人趙秀蓮並未能具
26 體指明此對話發生之時間，亦未提出其他佐證證明確有前開
27 內容之對話，所述是否為真，尚有疑問。況證人趙秀蓮復證
28 稱：「（問：妳收到法院通知後有沒有聯絡章美良？）我有
29 跟她說有人叫我來作證，我有問她要作證什麼事，她說作證
30 他們的住宿」、「（問：她只是說要作證住宿，妳就知道要
31 講10幾年前見面的事情嗎？）是」（見本院卷第162頁）。

01 衡情，前開對話既發生於十餘年前，證人趙秀蓮對於該對話
02 之發生時間亦無特別印象，足見並非令伊記憶深刻之事件，
03 殊難想像證人趙秀蓮竟能僅因上訴人告知請伊「作證住
04 宿」，旋能完整陳述前開對話內容。參以證人即虞廷潤之女
05 虞惠中當庭證稱：被上訴人曾親口表示只同意給虞廷潤住，
06 且從未同意無償讓上訴人在有生之年均住在系爭房屋等語
07 （見本院卷第167頁），而與證人趙秀蓮所為證詞大相逕
08 庭，是由上開各情交互以觀，證人趙秀蓮之證詞顯然具有瑕
09 疵而欠缺憑信性，自不得持以作為有利於上訴人之事實認
10 定。

11 3. 上訴人另稱，自遷入系爭房屋迄虞廷潤於112年5月4日過世
12 前，被上訴人均未反對上訴人居住該處，足認兩造間基於默
13 示意思表示成立未定期限之使用借貸契約。然按沈默與默示
14 意思表示不同，沈默係單純之不作為，並非間接意思表示，
15 除法律或契約另有規定外，原則上不生法律效果。默示意思
16 表示則係以言語文字以外之其他方法，間接使人推知其意
17 思，原則上與明示之意思表示有同一之效力（最高法院86年
18 度台上字第3609號民事判決意旨參照）。本件上訴人既未能
19 提出事證足以證明有何有特別情事，依社會觀念可認為被上
20 訴人業與上訴人就系爭房屋達成使用借貸契約之意思表示合
21 致，自不得僅以被上訴人單純之沈默，主張兩造間已成立未
22 定期限之使用借貸關係。

23 4. 綜上所述，依上訴人所提證據資料，並未能證明兩造間存在
24 使用借貸之法律關係，則被上訴人主張上訴人無權占有系爭
25 房屋，為有理由，從而，被上訴人依民法第767條第1項前段
26 規定，以所有權人身分請求上訴人遷讓返還系爭房屋，自屬
27 有據。

28 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之房屋，該
30 房屋所有權人顯然受有相當於租金之損害，此應為社會之通
31 念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。上訴

01 人既係無權占有系爭房屋，業經本院認定如前，則被上訴人
02 主張因上訴人此舉，使其受有無法使用系爭房屋而相當於租
03 金之損害，核為可取，是被上訴人依民法第179條規定，請
04 求上訴人自112年6月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給
05 付相當於租金之不當得利，洵屬有據。查：

- 06 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
07 額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。基地租金之
08 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
09 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益
10 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地
11 價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意
12 旨可資參照）。而土地法第97條第1項所謂之土地總價額，
13 依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。另土地所
14 有權人依土地法所申報之地價為法定地價。土地法第148條
15 規定亦有明文，故土地法第97條第1項所謂之土地總價額，
16 即指該土地之申報地價。又房屋不能脫離土地之占有而存
17 在，故房屋租金，自當包含建築物及其基地之總價額為其基
18 準（最高法院97年度台上字第323號判決意旨參照）。
- 19 2. 本院參酌前揭規定及說明，審酌系爭房屋位於臺北市內湖區
20 成功路四段，與捷運大湖公園站、內湖站均屬可步行抵達之
21 距離，周邊並有郵局、餐廳，且鄰近大湖公園、成功公園，
22 交通及生活機能便利，有Google地圖列印資料存卷可參（見
23 本院卷第148-150頁），認以系爭房屋及其所坐落土地之申
24 報總價年息10%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。又
25 查系爭房屋112年度課稅現值為14萬7,300元（見原審卷第15
26 頁），而系爭房屋坐落之土地面積為667.09平方公尺，被上
27 訴人就前開土地之權利範圍為1000分之53，111年1月每平方
28 公尺申報地價為4萬5,040元（見原審卷第18頁）。據此核算
29 被上訴人所得主張按月請求上訴人給付相當於租金之不當得
30 利為1萬4,498元【計算式：（4萬5,040元/平方公尺×667.09
31 平方公尺×53/1000+14萬7,300元）×10%÷12月=1萬4,498元，

01 元以下四捨五入】，故被上訴人依民法第179條規定，請求
02 上訴人自112年6月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
03 相當於租金之不當得利1萬4,498元，亦屬有據。

04 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
05 定，請求上訴人騰空返還系爭房屋，並自112年6月1日起至
06 返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬
07 4,498元，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴
08 判決，並為假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨猶執前詞指
09 摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

10 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
11 經本院審酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要
12 ，併予敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為無理由，依法判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

15 民事第二庭 審判長法官 謝佳純

16 法官 劉逸成

17 法官 蘇怡文

18 以上正本係照原本作成。

19 本件判決不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

21 書記官 黎隆勝