

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第63號

原告 蘇楊秀琴
訴訟代理人 孫世群律師
被告 楊秀娥
洪梅君

共同
訴訟代理人 袁大為律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪梅君應給付原告新臺幣壹佰貳拾捌萬伍仟陸佰零伍元，及自民國一一二年八月十六日起至被告遷離臺北市○○區○○路0段000巷0號6樓房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟伍佰陸拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告洪梅君負擔百分之七十八，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告楊秀娥（下逕稱楊秀娥）因繼承楊秀麗之遺產，而自民國104年9月24日成為臺北市○○區○○路0段000巷0號6樓（下稱系爭房屋）及其坐落基地即同市區○○段0○段00000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）之共有人，惟楊秀娥於未經原告同意之狀況下，擅自將系爭房屋交與被告洪梅君（下逕稱洪梅君，與楊秀娥合稱被告）居住，原告除於105年間請求洪梅君遷離系爭房屋，嗣並寄發存證信函予被告請求給付不當得利，但均無效果。是洪梅君既係經楊秀娥同意居住於系爭房屋，侵害原告就系爭房屋2分之1應有部分，被告對原告即成立共同侵權行為及不當得利返還責任。為此，爰依侵權行為及不當得利法律關係提起本訴，請求擇一為有利之判決，命被告連帶給付原告所受損害及不當得利等語。並聲明：被告應連帶給

01 付原告新臺幣（下同）165萬7,250元，及自112年8月16日起
02 至被告遷離系爭房屋之日止，按月給付原告1萬7,500元。

03 二、被告答辯：系爭房地原為楊秀麗所有，然楊秀麗於104年7月
04 22日死亡，又第一順位繼承人即楊秀麗之母楊王曲拋棄繼
05 承，故系爭房地由原告及楊秀娥繼承。洪梅君為楊秀娥之
06 女，因楊秀麗生前與原告之3名子女即洪梅君、洪惠如及洪
07 欽麟等人（下稱洪梅君等3人）感情甚篤，楊秀麗遂於87年
08 間提供系爭房地予洪梅君、洪惠如居住，楊秀麗雖於88年間
09 因結婚遷出系爭房屋，仍同意洪梅君、洪惠如繼續居於系爭
10 房屋內，嗣於90年間亦同意洪欽麟遷入系爭房屋。嗣楊秀麗
11 於97年離婚，於102年始返回系爭房屋與洪梅君等3人同居，
12 期間楊王曲亦遷入同住。後洪惠如、洪欽麟遷出系爭房屋，
13 僅餘洪梅君仍居於系爭房屋內。就洪梅君自87年間迄今居住
14 於系爭房屋一事，原告知悉且從未表示異議，且原同意出售
15 就系爭房地之應有部分予被告，復又反悔而稱被告應另行支
16 付使用系爭房屋之不當得利，欲使洪梅君能再提出高價購買
17 前開應有部分，顯見本案非返還不當得利之爭議案件。又洪
18 梅君經由楊秀麗同意而居住於系爭房屋，是楊秀麗與洪梅君
19 間就系爭房屋存有使用借貸法律關係，且原告為楊秀麗之繼
20 承人，是原告應繼受前開法律關係，於原告合法終止前開法
21 律關係前，洪梅君居於系爭房屋並無不當得利可言。再者，
22 原告繼承系爭房地時，即知悉洪梅君仍居住於系爭房屋之情
23 事，然原告既未異議，復未要求洪梅君遷離或給付租金，本
24 件請求顯係原告為使洪梅君提高過去雙方所商議之買賣價
25 金，則原告之請求顯已構成權利濫用，不應准許。另原告主
26 張洪梅君占用系爭房屋而構成不當得利，此與楊秀娥無涉，
27 是原告請求被告連帶返還不當得利，洵屬無據。末以，原告
28 雖主張系爭房屋之每月租金自104年起至112年止均為3萬5,0
29 00元，然依系爭房屋附近房屋之每月租金行情，系爭房屋之
30 每月租金於104年為2萬元、於106年以後則為2萬5,000元，
31 是原告主張不當得利數額為165萬7,250元，無足憑採等語。

01 並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利
02 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 三、系爭房地原所有權人為楊秀麗，洪梅君等3人自87年至90年
04 間陸續經楊秀麗同意遷入系爭房屋居住，其後楊秀麗離婚患
05 病，返回系爭房屋與洪梅君等3人居住，期間楊王曲亦遷入
06 同住，嗣楊秀麗於104年7月22日過世，因楊王曲拋棄繼承，
07 系爭房地乃由原告、楊秀娥繼承，應有部分各為2分之1，而
08 洪惠如及洪欽麟於楊秀麗死亡後，先後搬離系爭房屋，惟洪
09 梅君仍繼續居住於該處等情，為兩造所不爭執（本院卷第47
10 -48頁、第56-57頁），並有除戶戶籍謄本、拋棄繼承通知
11 書、遺產分割協議書、土地建物查詢資料等在卷足憑（北院
12 卷第47-51頁、本院卷第18頁、第35頁），是此部分事實，
13 首堪認定。

14 四、原告主張系爭房地為其與楊秀娥繼承所共有，楊秀娥卻同意
15 洪梅君無權占有系爭房屋，被告所為自係共同侵權行為及共
16 同不當得利，而請求被告連帶給付165萬7,250元，及自112
17 年8月16日起至被告遷離系爭房屋之日止，按月給付1萬7,50
18 0元等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

19 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 民事訴訟法第277條前段定有明文，是主張權利存在之人就
21 權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙
22 事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述
23 應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為
24 真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚
25 有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。又稱使用
26 借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使
27 用後返還其物之契約，民法第464條亦有明定。而使用借貸
28 為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以物貸與他方使
29 用，他方允於使用後返還其物等契約必要之點，互有合致之
30 意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153條、第464條
31 之規定自明（最高法院85年度台上字第3034號民事判決意旨

01 參照)。另當事人間之約定欠缺法律行為上之效果意思，而
02 係基於人際交往之情誼或本於善意為基礎者，因當事人間欠
03 缺意思表示存在，而無意思表示之合致，即不得認為成立契
04 約，雙方間應僅為無契約上拘束力之「好意施惠」關係。判
05 斷其區別之基準，除分別其為有償或無償行為之不同外，並
06 應斟酌交易習慣及當事人利益，基於誠信原則，從施惠人之
07 觀點予以綜合考量後認定之（最高法院103年度台上字第848
08 號判決意旨參照）。被告既主張洪梅君就系爭房屋於楊秀麗
09 生前已成立使用借貸之法律關係，原告因繼承取得系爭房地
10 2分之1應有部分（下稱系爭應有部分），同時繼受楊秀麗與
11 洪梅君間之使用借貸法律關係，故洪梅君係有權居住使用系
12 爭房屋等語，自應就洪梅君與楊秀麗間約定借用物之內容、
13 範圍、面積，約定使用方式、借貸期限起迄時點、及雙方如
14 何為合致之意思表示等契約成立必要之點，及貸與物之交
15 付，舉證以實其說。本院查：

- 16 1. 據被告所陳情節、證人洪欽麟、洪惠如證述內容，雖可得悉
17 洪梅君等3人均係因北上求學或就業，或以電話詢問楊秀
18 麗、或透過楊秀娥夫妻徵得楊秀麗同意，而先後入住系爭房
19 屋（本院卷第128-132頁、第137頁、第153頁），但衡諸一
20 般常情，一方基於親屬或同居關係而同意他方使用房屋，自
21 交易習慣及當事人利益觀之，至多僅能認定雙方僅成立不具
22 備契約拘束力之好意施惠關係，並未能逕認出借一方及借用
23 之他方均具有成立使用借貸契約法律關係之法效意思存在，
24 是考量楊秀麗與洪梅君之親誼關係，楊秀麗基於親情照顧、
25 人倫情誼或其他動機，提供系爭房屋予洪梅君居住，非必然
26 與之達成借貸系爭房屋予洪梅君使用之合意。況洪梅君對於
27 其與楊秀麗間關於系爭房屋使用借貸之期間、範圍、約定方
28 式等必要之點均無法提出證明，自無從僅因洪梅君曾長期居
29 住於系爭房屋，即謂其與楊秀麗間存有使用借貸契約。
- 30 2. 被告雖辯稱楊秀麗曾因結婚遷出系爭房屋，且楊秀麗罹病返
31 回系爭房屋居住後，係由洪梅君代表參與住戶大會、繳納管

01 理費、維修費，足見洪梅君與楊秀麗間就系爭房屋存有使用
02 借貸之法律關係。然查，洪梅君等3人遷入系爭房屋期間，
03 係由楊秀麗、洪欽麟各自使用一個房間，洪惠如、洪梅君則
04 共用一房；原本系爭房屋水電、瓦斯、管理、修繕費用均由
05 楊秀麗支付，待洪梅君外出工作而有收入時，則由洪梅君分
06 攤管理、修繕費用；而楊秀麗雖曾一度搬遷至他處居住，但
07 仍會不定時返回系爭房屋，其後復因罹病而搬回系爭房屋居
08 住等情，業據證人洪欽麟、洪惠如到庭證述明確（本院卷第
09 129頁、第133頁、第135頁、第137頁），足見楊秀麗雖同意
10 洪梅君入住系爭房屋，但仍持續負擔系爭房屋之全部或部分
11 開銷，並有相當時間係居住於該處，更於罹病後返回該處久
12 居，業如前述，是楊秀麗對於系爭房屋之管理與占有並未消
13 滅，而難認其有將系爭房屋貸與洪梅君使用之意。況洪梅君
14 既借居系爭房屋，協助分擔部分開銷及代為處理相關庶務，
15 核屬人情之常，與是否成立使用借貸契約一節並無關聯，是
16 被告上開所辯，亦無可採。

- 17 3. 又按民法第148條規定「權利之行使，不得違反公共利益，
18 或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實
19 及信用方法」。是若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
20 益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方
21 法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用（最高法院107年度
22 台上字第2449號、第2185號判決意旨參照）。被告辯稱原告
23 取得系爭應有部分後，明知洪梅君居住於系爭房屋，從未要
24 求洪梅君搬遷或給付租金，卻於事隔8年之後貿然起訴，係
25 屬權利濫用。然查，原告自105年起，即數度表達將系爭房
26 屋出售或出租之意，惟楊秀娥因恐洪梅君必須搬離系爭房屋
27 而反對，原告為顧及家庭和睦，並未強行要求處置系爭房
28 屋，但因長期以來雖然擁有一半房產，卻完全沒有享受到任
29 何權利，而於112年間與楊秀娥達成出售系爭房屋之共識
30 後，明確表示希望洪梅君給付租金並搬離系爭房屋等情，分
31 據證人即原告之女蘇美月、蘇寶雲證述在卷（本院卷第121-

01 127頁)，且互核相符，足見原告對於洪梅君占用系爭房屋
02 乙事早已透過前開方式婉轉表達不滿之意，係因顧慮與被告
03 之情誼而遲至8年後方行使權利，準此，實難認原告係以損
04 害他人為主要目的而提起本件訴訟。洪欽麟雖稱原告於系爭
05 房屋過戶後、至系爭房屋拿取鑰匙時，曾在伊與蘇美月、洪
06 惠如面前允諾洪梅君等3人可以繼續居住該處（本院卷第129
07 頁），然此業據洪惠如、蘇美月一致否認（本院卷第136
08 頁、第139頁），難認屬實，從而，亦無從認定原告提起本
09 件訴訟有何違反誠實、信用之處。

- 10 4. 基上，自各該證據個別或綜合勾稽以觀，均無法證明被告抗
11 辯洪梅君與楊秀麗間就系爭房屋成立使用借貸契約之事屬實
12 ，是本件當由被告負客觀舉證責任之不利益。準此，洪梅君
13 自無從主張原告於楊秀麗過世後，應繼受使用借貸之法律關
14 係，並容任伊繼續無償使用系爭房屋，故洪梅君當屬無權占
15 有，至為明確。

16 (二)原告請求洪梅君給付相當於租金之不當得利，為有理由：

- 17 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
18 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋者，
19 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
20 年度台上字第1695號裁判意旨參照）。原告於104年9月24日
21 因繼承登記而取得系爭應有部分，自當日起，洪梅君繼續占
22 有系爭房屋已然侵害原告之所有權，即屬無權占有，洪梅君
23 既因占有使用而受有利益，致原告受有損害，則原告依上開
24 不當得利之規定，請求洪梅君自104年9月24日起至遷離系爭
25 房屋之日止，給付相當於租金之不當得利，於法有據。
- 26 2. 又不動產市場之交易價格內政部已採實價登錄制度，故鄰近
27 不動產於一定期間內之租賃交易價格，應趨近於客觀之市場
28 租賃交易價格，而可作為本件相當於租金不當得利數額之基
29 準。本件原告雖提出臺北市○○○路○段000號某建物之租
30 金行情為每月每坪1,260元作為計算租金之依據（北院卷第3
31 1頁），被告則提出臺北市○○區○○路○段000號、○○○

01 路一段111號、○○○路225巷13號、○○○路360之2號等建
02 物之租金行情供作參考（本院卷第84頁、第88-94頁），惟
03 前開建物與系爭房屋均有相當距離，顯然不適合作為判斷本
04 件相當於租金不當得利數額之基準。另被告所提臺北市○○
05 區○○○路○段000巷00號某建物（含基地）之租金行情每
06 月為753元/坪即228元/平方公尺（本院卷第86頁，計算式：
07 $753 \div 3.3058 = 228$ ，小數點以下四捨五入，下同），則與系爭
08 房屋屬同路段、建物型態相近不動產，本院因認本件相當於
09 租金之不當得利以每月每平方公尺228元為計算基準，尚無
10 顯屬偏離事實之情。基此，原告得請求洪梅君給付相當於租
11 金之不當得利數額為每月1萬3,566元（計算式： $228 \text{元} \times \text{建物}$
12 $\text{面積} 119 \text{平方公尺} \text{【即 } 79.15 + 21.44 + \langle 259.32 \times 79 / 1113 \rangle = 11$
13 $9 \text{】} \times 1/2 = 1 \text{萬} 3,566 \text{元}$ ）。從而，原告向洪梅君請求104年9月2
14 4日起至112年8月15日止相當於租金之不當得利128萬5,605
15 元（計算式： $104 \text{年} 9 \text{月} 24 \text{日} \text{至} 112 \text{年} 8 \text{月} 15 \text{日} \text{為} 94 \text{月} \text{又} 23 \text{日}$ ，
16 $1 \text{萬} 3,566 \text{元} \times 94 + 1 \text{萬} 3,566 \text{元} \times 23 / 30 = 128 \text{萬} 5,605 \text{元}$ ），及自1
17 12年8月16日起至洪梅君遷離系爭房屋之日止，按月給付原
18 告1萬3,566元，為有理由，逾此範圍，即屬無據。

19 3. 至原告其餘請求權基礎，因原告係請求擇一為有利之判決，
20 爰不加以贅述，附此敘明。

21 (三)原告請求楊秀娥連帶給付相當於租金之不當得利、侵權行為
22 之損害賠償，為無理由：

23 依卷內現存事證所示，未見楊秀娥有何與洪梅君共同占有系
24 爭房屋之情，已難認其受有任何利益，則原告請求楊秀娥連
25 帶給付相當於租金之不當得利，顯無理由。又洪梅君於87年
26 即已入住系爭房屋，從未遷離，故原告主張本件係楊秀娥將
27 系爭房屋交予洪梅君居住，尚非可採，而楊秀娥固未出面要
28 求洪梅君搬離系爭房屋，但原告並未能舉證楊秀娥與洪梅君
29 有何共同侵權行為之事實，是原告依侵權行為之法律關係，
30 要求楊秀娥與洪梅君連帶賠償，亦無理由。

31 五、綜上所述，原告本於不當得利之法律關係，請求洪梅君給付

01 128萬5,605元，及自112年8月16日起至被告遷離系爭房屋之
02 日止，按月給付1萬3,566元部分，為有理由，應予准許；逾
03 此部分之請求（含對洪梅君以外之被告之請求），則無理
04 由，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
06 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
07 一詳予論駁，附此敘明。

08 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依法
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
11 民事第二庭 法 官 蘇怡文

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
16 書記官 黎隆勝