

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第657號

原告 李乘信
訴訟代理人 蘇奕全律師
複代理人 陳思默律師
陳孝賢律師
林志鄺律師
被告 梁喬雁
訴訟代理人 洪瑄憶律師
林邑丞律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣84,673元，及自民國113年1月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,540元，其中新臺幣896元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣84,673元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造原為夫妻，被告原居住在原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號4樓房屋（下稱系爭房屋），嗣本院以111年度婚字第183號判決兩造離婚，於民國112年3月1日確定。原告乃於112年3月8日函請被告限期遷出系爭房屋，如未依限遷出則應按月給付新臺幣（下同）30,000元租金及水電費，被告於收受後未依限遷出系爭房屋，兩造自112年3月10日起已成立默示租賃契約。如兩造未成立租賃契約，則被告無權占有系爭房屋，亦受有相當於租金之不當得利。原告得請求被告給付自112年3月10日起至112年11月10

01 日止，共計8個月租金240,000元。爰擇一依租賃契約、不當
02 得利法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告24
03 0,000元，及自支付命令送達翌日即113年1月27日起至清償
04 日止，按年息百分之5計算之利息。

05 二、被告則以：兩造未合意約定租金，被告於兩造離婚後係為照
06 顧兩造子女始繼續居住在系爭房屋，非無權占有，且原告請
07 求應屬權利濫用。其次，被告於112年3月10日收受原告限期
08 7日內遷出系爭房屋函文，原告請求自112年3月10日起算租
09 金或相當於租金之不當得利，亦非合理。再者，原告請求數
10 額，應受土地法第97條規定限制。另被告係與兩造子女共同
11 居住，原告僅得請求被告負擔2分之1等語，資為抗辯。並聲
12 明：原告之訴駁回。

13 三、經查，兩造於112年3月1日經本院以111年度婚字第183號判
14 決離婚確定；系爭房屋原為其所有；其於112年3月8日發函
15 請求被告於文到7日內遷出系爭房屋，至其遷出系爭房屋前
16 應按月給付租金及水電費30,000元，被告於112年3月10日收
17 受該函文；被告於112年3月10日至112年11月10日有居住在
18 系爭房屋等事實，有上開判決書、確定證明書、協奕法律事
19 務所函、掛號郵件收件回執為證（見司促卷第39頁至第43
20 頁、第23頁至第24頁），復為兩造所不爭執，自堪信為真
21 實。

22 四、原告另主張被告應給付租金或相當於租金之不當得利乙節，
23 則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者，厥為：
24 （一）兩造間是否成立默示租賃契約？（二）原告依不當得
25 利法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利，有無理
26 由？原告提起本件訴訟，是否為權利濫用？（三）原告得請
27 求被告給付金額若干？茲分述如下：

28 （一）兩造間是否成立默示租賃契約？

29 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
30 益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。
31 所謂默示意思表示，係指依表意人舉動或其他情事，足以

01 間接推知其效果意思者而言。若單純沉默，除依交易上慣
02 例或特定人間特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示
03 者外，不得謂為默示意思表示。本件原告主張兩造間已成
04 立默示租賃契約乙節，為被告所否認，依民事訴訟法第27
05 7條本文規定，應由原告就租賃契約存在之權利發生要件
06 事實，負舉證責任。

07 2. 經查，原告主張兩造間已成立默示租賃契約，固據其提出
08 前揭函文為證，而被告亦不爭執其於收受該函文後，未回
09 覆原告，亦未依限遷出系爭房屋，惟查，原告未具體主張
10 或舉證有何交易上慣例或兩造間特別情事，依社會觀念足
11 認被告已為與原告成立租賃契約之意思表示，揆諸前揭說
12 明，被告未予回應或依限遷出系爭房屋，應評價為單純沉
13 默，不得謂為默示意思表示。

14 3. 從而，原告主張兩造間成立默示租賃契約，尚非可採。

15 (二) 原告依不當得利法律關係，請求被告返還相當於租金之不
16 當得利，有無理由？原告提起本件訴訟，是否為權利濫
17 用？

18 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
19 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民
20 法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，依社會通常
21 觀念，可獲得相當於租金之不當得利，所有人得請求返
22 還。經查，被告不爭執其與原告離婚後，於112年3月10日
23 至112年11月10日有居住在系爭房屋乙情。被告未主張或
24 舉證其有合法占有系爭房屋之法律上權源，僅答辯稱其為
25 照顧兩造子女始居住在系爭房屋，惟照顧子女不以占有系
26 爭房屋為必要，不足以此認為其屬有權占有。被告此部分
27 答辯，難認有理。從而，被告無權占有系爭房屋，受有相
28 當於租金之不當得利，使原告受有相當於租金之損害，且
29 二者間有直接因果關係，原告依民法第179條規定，請求
30 被告返還自112年3月10日起至112年11月10日止，相當於
31 租金之不當得利，洵屬有據。

01 2. 次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
02 要目的。民法第148條第1項定有明文。而行使權利是否以
03 損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得利
04 益，與他人及國家社會因其權利行使所受損失，比較衡量
05 定之。倘其行使權利，自己所得利益極少而他人及國家社
06 會所受損失甚大者，得視為以損害他人為主要目的，此乃
07 權利社會化基本內涵。本件被告雖抗辯原告提起本件訴
08 訟，為權利濫用，惟查，被告無權占有系爭房屋，一方面
09 受有相當於租金之不當得利，另一方面則使原告無從對系
10 爭房屋使用收益，而系爭房屋位在臺北市區（詳後述），
11 上開使用收益價值非微，經衡量原告行使不當得利返還請
12 求權所受利益與被告及國家社會因此所受損害，認無顯不
13 相當情形，揆諸前揭說明，原告請求被告返還相當於租金
14 之不當得利，核屬其權利正當行使，尚無權利濫用情形。
15 被告此部分抗辯，亦非可採。

16 （三）原告得請求被告給付金額若干？

- 17 1. 按土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不
18 超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。上開規
19 定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而
20 該規定所謂土地申報價額，依土地法施行法第25條、土地
21 法第148條規定，係指土地所有權人依土地法申報之地
22 價。而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未
23 於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地
24 價。平均地權條例第16條亦有明文。又此項租金數額，應
25 以申報地價為基礎，斟酌基地位置、工商繁榮程度、占用
26 人利用土地經濟價值等因素定之，非必達申報地價年息百
27 分之10之最高額。
- 28 2. 經查，系爭房屋位在臺北市士林區，緊鄰重要幹道承德路
29 及河濱公園，附近有臺北市區監理所士林監理站、臺北市
30 士林區公所、臺北市立士林高級商業職業學校等機關學
31 校，無捷運站或繁榮商圈等情，有Google地圖在卷可稽

(見本院卷第98頁)。本院審酌系爭房屋交通便利與發展繁榮程度均屬中等，認被告返還相當於租金之不當得利，應以系爭房屋及坐落基地申報總價年息百分之7計算為適當。又系爭房屋坐落基地面積3,434平方公尺，應有部分88/10000(見本院卷第94頁土地登記謄本)，於112年未申報地價，應以111年1月公告地價每平方公尺61,336元百分之80為其申報地價(見本院卷第100頁公告地價查詢結果)。而兩造同意系爭房屋價額以課稅現值為準(見本院卷第105頁)，系爭房屋112年房屋課稅現值為331,600元(見本院卷第116頁臺北市稅捐稽徵處士林分處113年10月17日北市稽士林甲字第1135610268號函)。依此計算，被告自112年3月10日起至112年11月10日止，無權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利，應為84,673元(計算式： $(\text{公告地價每平方公尺} 61,336 \text{元} \times 80\% \times 3,434 \text{平方公尺} \times 88/10000) + \text{房屋課稅現值} 331,600 \text{元} = 1,814,420 \text{元}$ ， $1,814,420 \text{元} \times 7\% \times 8/12 \text{月} = 84,673 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入)。

3. 本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利，為無確定期限且無從另為約定利率之債務，本件支付命令已於113年1月26日送達被告，有送達證書在卷可佐(見司促卷第53頁)，是原告請求自113年1月27日起算至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，亦應准許。
4. 被告另答辯稱被告係與兩造子女共同居住，原告僅得請求被告負擔2分之1乙節。本院按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。民法第942條定有明文。故子女因與父母共同生活而隨父母居住者，應認為父母為占有者，子女為占有輔助人。本件原告固不否認兩造子女同時居住在系爭房屋乙情，惟依前揭說明，兩造子女隨同被告居住在系爭房屋，應係被告之占有輔助人，無解於被告占

01 有使用系爭房屋全部之事實。被告此部分答辯，自非可
02 採。

03 五、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告給付84,673
04 元，及自113年1月27日起至清償日止，按年息百分之5計算
05 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
06 由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
10 告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
11 職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第2項規
12 定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。另依職權確定
13 訴訟費用額為2,540元（第一審裁判費），其中896元由被告
14 負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息
15 百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
17 士林簡易庭 法 官 歐家佑

18 以上正本證明與原本無異。

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

22 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
23 書記官 王若羽