

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事簡易判決

109年度新簡字第480號

原告 台灣寬寶國際有限公司

法定代理人 許亞陽

被告 呂佳燕

訴訟代理人 曾平杉律師

曾怡靜律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○巷○○號五樓之二房屋遷讓交還原告。

被告應自民國一〇九年八月二十七日起至遷讓交還上開房屋之日止，按月於每月二十七日給付原告新臺幣貳仟貳佰陸拾玖元，及各自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟參佰貳拾元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾肆萬零參佰陸拾陸元，為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告之原法定代理人許明哲於民國105年5月16日購買門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號5樓之2房屋（下稱系爭房屋），並將系爭房屋出租予被告，原告與被告間並未簽訂租賃契約，依法視為不定期租賃契約，嗣原告之法定代理人許

01 亞陽於109年6月9日與被告確認租金為每月新臺幣（下同）
02 7,000元。然被告自105年5月16日起即未給付租金，故原告
03 欲收回系爭房屋，原告之法定代理人許亞陽曾於109年5月及
04 6月間與被告協商，兩造達成協議被告應於同年6月30日搬離
05 系爭房屋，惟被告嗣後藉故拖延，並改稱於同年8月底前搬
06 離，故原告於109年7月14日寄發存證信函終止兩造間之租賃
07 契約並要求被告搬離系爭房屋，惟被告置之不理，原告再於
08 同年7月20日寄發存證信函重申終止兩造間之租賃契約，是
09 兩造間之租賃契約已終止，被告無權占有系爭房屋，故原告
10 依民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，另應清
11 償積欠之租金。又被告繼續無權占用系爭房屋，每月可獲得
12 相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，依不當
13 得利之法律關係，被告應按月給付相當於租金之不當得利7,
14 000元。此外，被告未依約搬離系爭房屋，致原告無法依與
15 第三人成立之房屋買賣契約如期交屋，需給付第三人違約金
16 79,920元（計算至110年1月16日止），並依民法第184條規
17 定，請求被告賠償原告損失之違約金79,920元。

18 (二)許明哲從未與被告約定其得居住系爭房屋至終老，僅口頭約
19 定自105年5月16日起，以每月7,000元將系爭房屋租予被
20 告。另被告雖抗辯其借款205萬元予原告，讓原告購買系爭
21 房屋，惟原告法定代理人許亞陽未曾聽聞許明哲曾向被告借
22 款，且被告匯款金額僅200萬元，而原告已於105年6月3日透
23 過訴外人寬寶實業股份有限公司之帳戶匯款至被告之指定帳
24 戶。

25 (三)並聲明：

26 1.被告應將系爭房屋返還原告。

27 2.被告應自105年5月16日起至返還系爭房屋之日止，按月於16
28 日給付原告7,000元，及自應給付之翌日起至清償日止，按
29 週年利率5%計算之利息。

30 3.願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則辯以：

01 (一)被告與許明哲於多年前曾交往論及婚嫁，並公開宴客，後許
02 明哲變心與第三人交往並結婚，嗣後二人各有婚姻，惟許明
03 哲於被告離婚後之104年間，重新追求被告，被告誤以為許
04 明哲已回復單身，故同意與其重新交往。嗣許明哲決定購置
05 系爭房屋，並向被告表示將登記為原告所有，因原告公司資
06 金暫時不足，故先向被告借款205萬元以支付部分購屋款，
07 原告僅先支付45萬元（購屋總價250萬元），除向被告表示
08 借款未來會陸續返還被告外，並承諾被告可於系爭房屋居住
09 至終老，許明哲並表示會照顧被告一輩子，被告因當時與許
10 明哲為男女朋友，故同意上情，嗣後被告與許明哲共同居住
11 於系爭房屋內，109年3月間許明哲出差返國經隔離期滿回到
12 系爭房屋，竟因病猝死，被告於治喪期間發現許明哲死亡前
13 仍有婚姻關係，且另有女友，始發現感情再度受騙。許明哲
14 與被告交往期間，知悉被告於104年間出售自己名下房屋取
15 得售屋款，而曾多次向被告借款，雖有陸續清償，惟始終未
16 清償被告借予原告之購屋款205萬元。許明哲死亡後，其子
17 即原告法定代理人許亞陽開始催促被告返還房屋，但被告未
18 曾與原告成立任何關於租賃或租金約定。

19 (二)被告確有因原告購置系爭房屋而代墊購屋款205萬元，許明
20 哲曾與被告約定被告得居住於系爭房屋至終老，於原告公司
21 資金到位時將陸續返還205萬元予被告。許明哲於購屋後與
22 被告共同居住於系爭房屋，至109年3月許明哲死亡前，從未
23 有爭議，顯示原告與被告已約定被告得居住於系爭房屋，且
24 原告亦同意被告於系爭房屋開設鋼琴教室，故被告占有系爭
25 房屋屬有權占有；被告與許明哲既以共組家庭為前提交往，
26 並居住於系爭房屋，自非租賃關係，故兩造未約定被告應繳
27 納租金，自屬當然。另原告主張被告已同意遷讓系爭房屋，
28 並無積極證據可證明，被告否認之，故原告請求被告返還系
29 爭房屋，並給付自105年5月16日起至返還系爭房屋之日止之
30 租金，欠缺事實及法律上依據，原告之主張於法無據。

31 (三)並聲明：

01 1.原告之訴駁回。

02 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)原告主張系爭房屋為其所有，系爭房屋現由被告占有使用等
05 節，業據其提出臺南市政府財政稅務局109年房屋稅繳款
06 書、108年地價稅繳款書為證（本院卷第63、65頁），並有
07 土地建物查詢資料在卷可稽，且被告對此亦未爭執，此部分
08 事實應堪認定。

09 (二)原告主張兩造間成立不定期租賃契約，其已終止兩造間之租
10 賃契約，被告應返還系爭房屋，並給付積欠之租金及相當於
11 租金之不當得利，然為被告所否認，並以前詞置辯，茲論述
12 如下：

13 1.兩造間之法律關係為何？

14 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
15 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。是
16 當事人所支付者是否為租金？應以其支付是否為使用租賃物
17 之對價而定，苟當事人合意以此等給付作為使用租賃物之對
18 價，即應成立租賃關係。倘當事人間無支付對價之約定，即
19 屬無償，其間應僅成立使用借貸關係。又當事人主張有利於
20 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
21 前段並有明文。本件原告主張其於105年5月16日將系爭房屋
22 出租予被告，每月租金7,000元，為被告所否認，並辯稱兩
23 造為使用借貸關係等語。經查：原告自承兩造未簽立任何租
24 賃契約書，另觀諸原告法定代理人許亞陽與被告間之Line對
25 話紀錄內容：「我已代表公司在5/28的時候已經告知請於六
26 月底搬走，並獲得你的承諾說會於六月底搬走…因考量到同
27 時工作以及搬家確實不易，我已於6/9同意您的提議，展延
28 至七月底，並確認租金為七千元/月…」（本院卷第35
29 頁），然該對話紀錄僅有原告法定代理人許亞陽單方陳述，
30 未見被告有任何同意之表示，顯然兩造間並未就使用系爭房
31 屋對價存在合意，難認兩造間存在租賃關係。且被告自105

01 年間即居住於系爭房屋，至109年6月9日前約4年期間，均未
02 見原告向被告催討租金，顯與常情不符，更徵兩造間應屬無
03 償之使用借貸關係。原告既未能舉證證明兩造間有就使用系
04 爭房屋對價達成合意，則其主張兩造間為不定期租賃關係，
05 即非可採。

06 2.原告得否向被告請求返還系爭房屋？

07 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
09 段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
10 原告就其物有所有權存在之事，既已認定，而被告僅以非無
11 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責
12 任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如
13 不能證明，則應認原告之請求為有理由。而借貸未定期限，
14 亦不能依借貸之目的，而定其期限者，貸與人得隨時請求返
15 還借用物，民法第470條第2項亦有明文。

16 (2)查系爭房屋為原告所有，而兩造間就系爭房屋成立使用借貸
17 契約等節，已認定如前，惟兩造間並未約定明確之使用期
18 限。被告雖辯稱曾出借205萬元予原告支付系爭房屋部分購
19 屋款，並與原告之原法定代理人許明哲約定被告得使用系爭
20 房屋至終老，自應由被告就其兩造間存有上揭約定之事實，
21 負舉證責任。被告就其上開抗辯固提出訴外人呂陳麗玉之存
22 摺明細、郵政跨行匯款申請書、不動產買賣契約、不動產買
23 賣價金履約保證申請書等資料為憑，然上開存摺明細僅能證
24 明該帳戶於105年4月23日分別提款3萬元、2萬元，而郵政跨
25 行匯款申請書雖得證明被告曾將200萬元匯至原告向訴外人
26 翁邵貴美購買系爭房屋之買賣價金存匯專戶內，然此均難以
27 遽認兩造間曾達成被告得無償使用居住系爭房屋至終老之約
28 定。另證人即被告之兄呂榮傑雖到庭證稱：許明哲是伊高中
29 同學，他曾與伊妹妹即被告交往過，他們訂過婚，也有去拍
30 照並請客5桌，許明哲於104、105年從大陸回來跟我們在
31 「爭鮮」吃飯時，有說過對不起被告，他有說過要補償被

告，許明哲多年前與被告訂婚後不告而別，他把存摺內屬於被告之20幾萬元帶到大陸去，許明哲說要買一間房子給被告，但叫被告先把她的房子賣掉，房子買賣成交價為930萬元，許明哲從大陸回來說他房子很多，所以叫被告把房子賣掉跟他住，後來購買系爭房屋時許明哲有跟被告拿錢，當時兩人還在一起，伊不知道許明哲有無還錢給被告，因為之後伊沒有介入等語（本院卷第286-288頁），核證人呂榮傑所述情節固與上開郵政跨行匯款申請書所記載被告曾匯款200萬元至原告購買系爭房屋之買賣價金存匯專戶內，可知被告確有給付系爭房屋部分購屋款，惟被告匯付上揭款項之原因為何，則無從知悉。又縱使該筆款項係原告向被告借來買受系爭房屋之購屋款，然此與兩造有無約定被告得居住使用系爭房屋至終老乙事無涉。且被告復未提出其他證據證明，其與原告間確有得讓被告使用系爭房屋至終老之約定，是被告上開所辯，並不可採。

(3)承上，兩造間就系爭房屋既未約定使用期限，亦無特定使用目的足以定使用期限，依民法第470第2項之規定，原告自得隨時請求被告返還系爭房屋。而原告雖於起訴前之109年7月14日、同年月20日寄發存證信函請求被告返還系爭房屋，然上開存證信函均以逾期招領而退回，有存證信函暨回執、退回信封影本在卷可稽（本院卷第37-51頁），難認原告終止使用借貸契約之意思表示已到達被告，故應認原告以起訴狀請求被告遷讓交還系爭房屋，方有終止兩造間使用借貸關係之意。本件起訴狀繕本已於109年8月26日送達被告，有本院送達證書附卷可憑（本院卷第69頁），兩造間之使用借貸契約應於109年8月26日終止，是被告自收受起訴狀繕本之翌日即109年8月27日起，已屬無權占用系爭房屋。準此，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告將系爭建物返還原告，於法有據。

3.原告得否請求租金及相當於租金之不當得利？

原告主張兩造間就系爭房屋成立不定期租賃契約，而依據租

01 賃及不當得利之法律關係，請求被告給付自105年5月16日起
02 至返還系爭房屋之日止，按月給付其租金及相當於租金之不
03 當得利7,000元。茲就原告請求被告給付租金及相當於租金
04 之不當得利是否有據？分述如下：

05 (1)租金部分：因兩造間就系爭房屋並未成立租賃關係，則兩造
06 間既未曾就系爭房屋成立租賃契約，原告依據租賃之法律關
07 係，請求被告應自105年5月16日起至租約終止日止，按月給
08 付租金7,000元，自屬無據。

09 (2)相當於租金之不當得利部分：

10 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之房屋及土
12 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
13 法院101年度台上字第266號民事判決參照）。按城市地方房
14 屋租金，以不超過土地及建物改良申報總價年息百分之十為
15 限，土地法第97條第1項定有明文。土地法施行法第25條規
16 定，土地法第97條第1項所謂土地及建築物之總價額，土地
17 價額依法定地價，建築物價額依該管市縣地政機關估定之價
18 額。又所謂年息百分之十為限，乃指基地租金之最高限額而
19 言，並非必需依照申報價額年息百分之十計算之，尚須斟酌
20 基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、
21 所受利益、彼等關係及社會情感等情事，以為決定。經查：
22 兩造間之使用借貸契約已於109年8月26日終止，被告現仍占
23 用系爭房屋屬無權占用，已如前述，被告因此受有相當於租
24 金之利益，致原告受有相當於租金之損害，是原告依民法第
25 179條，請求被告應給付自109年8月27日起至返還系爭房屋
26 之日止，相當於租金之利益，自屬有據。而系爭房屋座落於
27 臺南市永康區，109年房屋課稅現值為215,600元、108年度
28 土地價額為124,766元，有臺南市政府財政稅務局109年房屋
29 稅繳款書、108年地價稅繳款書附卷可參（本院卷第63、65
30 頁），本院審酌系爭房屋係位於臺南市永康區永華路巷弄內
31 之住宅區，及被告占用系爭房屋係作為住家兼鋼琴教室使

01 用，認原告請求相當於租金之不當得利，應以系爭房屋及土
02 地之總價額年息8%計算，較為允當。準此，原告請求被告
03 給付自109年8月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
04 付相當於租金之不當得利2,269元（計算式： $\langle 215,600 + 12$
05 $4,766 \rangle \times 8\% \div 12\text{月} = 2,269\text{元}$ ，小數點以下四捨五入），為
06 有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由。

07 (三)至於原告主張被告未依約搬離系爭房屋，致原告無法依約如
08 期交屋，需支付違約金79,920元，請求被告賠償原告此部分
09 損失。惟因原告對此損害金額並未於聲明中加以請求，則此
10 部分非本件審理範圍，附此敘明。

11 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項之規定及不當得利等
12 法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，及自109
13 年8月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月27日
14 給付2,269元，及各自應為給付日之翌日起至清償日止，按
15 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分
16 之請求，則無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與本判決之結果
18 不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

19 六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
20 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
21 擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟
22 費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明
23 文。經核本件訴訟費用為2,320元（即第一審裁判費），爰
24 依上開規定確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

25 七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條規定適用簡
26 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第38
27 9條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告就此部分
28 聲明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。另依被告之聲
29 請，依同法第392條第2項規定，酌定提供相當之擔保金額後
30 而准以免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所
31 附麗，應予駁回。

01 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。爰依
02 民事訴訟法第436條第2項、第79條、第87條第1項、第389條
03 第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

04 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
05 新市簡易庭 法 官 曾仁勇

06 以上正本係照原本作成。

07 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表
08 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
09 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
12 書記官 吳佩芬