

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第209號

原告 林坤良

訴訟代理人 徐朝琴律師

被告 簡琬臻即大賣點五金百貨

林祐辰

林坤正

共同

訴訟代理人 莊美貴律師

王國忠律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年12月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林坤正應給付原告新臺幣玖萬壹仟貳佰元及自民國一百一十三年六月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林坤正負擔百分之十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告林坤正如以新臺幣玖萬壹仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，除請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，原告不得將原訴變更或追加他訴，民事

訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查原告於民國113年2月6日提起本件訴訟，訴之聲明為：(一)被告簡琬臻、林祐辰（下稱被告簡琬臻等2人）應給付原告新臺幣（下同）425,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告簡琬臻等2人應自113年3月1日起至遷出門牌號碼臺南市○○區○○路000號建物（原門牌號碼為臺南市○○區○○路00000號，下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告7,600元。嗣於同年6月4日提出民事準備狀，追加林坤正為被告，變更追加訴之聲明為：(一)被告簡琬臻等2人應給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告林坤正應給付原告91,200元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核原告上開所為，係就同一基礎事實而追加被告林坤正而為請求，另減縮對被告簡琬臻等2人請求之金額，揆諸前開規定，於法並無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

- 1.被告被告簡琬臻等2人應給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2.被告林坤正應給付原告91,200元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)系爭房屋原為訴外人林謝素花（即原告與被告林坤正之母）所有，林謝素花於民國108年7月1日死亡後，由原告、被告林坤正與訴外人林坤助、林坤煌、黃淑芬（下稱林坤助等3人）協議分割取得，每人應有部分各 $\frac{1}{5}$ 。嗣被告林坤正於112年2月24日協議，取得林坤助等3人之應有部分，故系爭房屋現由原告與被告林坤正共有，應有部分各為 $\frac{1}{5}$ 、 $\frac{4}{5}$ 。惟被告簡琬臻等2人未經原告同意，逕自占用系爭房屋經營大賣點五金百貨，被告林坤正主張其有系爭房屋 $\frac{4}{5}$ 之權利，

而於112年9月1日與被告簡琬臻就系爭房屋簽訂租賃契約，則被告簡琬臻等2人於112年9月1日前並無占用系爭房屋之合法權限，其自108年7月1日起至112年8月31日止，無權占用系爭房屋，應將占用系爭房屋之不法利益返還原告。又依上開被告林坤正、簡琬臻間所簽訂之租賃契約，系爭房屋每月租金為38,000元，按原告應有部分5分之1計算，每月應分得之金額為7,600元，被告簡琬臻等2人自108年7月1日起至112年8月31日止（共50個月），占用系爭房屋之不法利益為38萬元【計算式：7,600×50＝380,000】，爰依民法第179條規定，請求被告簡琬臻等2人返還不當得利38萬元。

(三)原告於108年7月1日繼承取得系爭房屋所有權後，並未同意被告林坤正代為收取租金，則被告林坤正自112年9月1日起，私自將系爭房屋出租他人使用，收取每月38,000元之租金，應將所受之不當得利返還原告，按原告應有部分5分之1計算，每月應分得之金額為7,600元，被告林坤正自112年9月1日起至113年8月31日止，共獲有12個月之不當得利91,200元【計算式：7,600×12＝91,200】，爰依民法第179條規定，請求被告林坤正返還之。

三、被告則以下列情詞資為抗辯：

(一)被告簡琬臻等2人：

1.聲明：

(1)原告之訴駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

2.被告林祐辰多年前即承租系爭房屋經營大賣點五金百貨，被告林坤正因持有系爭房屋應有部分4/5，故與被告簡琬臻於112年9月1日就系爭房屋重新訂立租賃契約，被告簡琬臻等2人均有依約按月給付租金。被告簡琬臻等2人承租系爭房屋迄今已逾15年以上，且原告與被告林坤正間之分割共有物案件（本院112年度訴字第1678號）書狀內容可知，原告早已知悉被告簡琬臻等2人承租系爭房屋並按月繳納租金之事實。被告簡琬臻等2人係基於租賃關係而占有使用系爭房

01 屋，且按月給付租金，並未不當獲得利益，原告主張依不當
02 得利之法律關係，請求被告簡琬臻等2人給付相當於租金之
03 不當得利，並無理由。

04 (二)被告林坤正：

05 1.聲明：

06 (1)原告之訴駁回。

07 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 2.系爭房屋目前由被告林坤正按應有部分4/5、原告按應有部
09 分1/5保持共有。系爭房屋早在林謝素花死亡前即已出租他
10 人使用，租金均由林水冰收取，林謝素花死亡後，系爭房屋
11 雖由原告、被告林坤正及林坤助等3人繼承，但租金仍由林
12 水冰收取，直至其於111年10月22日死亡，故系爭房屋之租
13 金於111年10月前均由林水冰收取，自111年11月起才由被告
14 林坤正收取。

15 3.被告林坤正每月確有收取系爭房屋之租金38,000元，惟被告
16 林坤正管理系爭房屋付出時間、心力，且負擔系爭房屋之修
17 繕，故每月應提撥管理費用3,000元予被告林坤正；又系爭
18 房屋坐落在共有土地上，亦應計算系爭房屋占用土地之使用
19 代價，參酌鄰地租金每坪200元（即每平方公尺60.5元），
20 系爭房屋每月應支付土地租金應為14,227元【計算式： $235.16 \times 60.5 = 14,227$ ，元以下四捨五入】；另原告持有系爭房
21 屋坐落土地之應有部分40分之3，依此比例計算原告每月可
22 分得土地租金為1,897元，是原告就系爭房屋及坐落土地每
23 月可獲取之租金為6,052元【計算式： $(38,000 - 3,000 - 14,227) \times 1/5 + 1,897 = 6,052$ ，元以下四捨五入】，原告未考量
24 上開費用負擔，逕以其應有部分5分之1計算應分配之租金金
25 額，確不合理。

26 4.又原告就被繼承人林水冰之喪葬費及遺產稅等應負擔之金
27 額，均拒不支付，故被告林坤正自111年11月起，就原告應
28 分得之系爭房屋租金均已用來抵付原告上開應負擔之費用，
29 被告林坤正並無不當得利。另原告尚積欠被告林坤正共同投
30
31

資經營之台科電子股份有限公司（於87年停業迄今，下稱台科公司）解散清算後可分配之款項美金168,421.05元，被告林坤就此已對原告提起給付款項訴訟，原告應給付被告林坤正之款項遠大於本件原告請求之金額，故被告林坤正主張抵銷之。

三、本院得心證之理由：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。再按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院103年度台上字第2198號民事判決意旨參照）。

(二)查原告、被告林坤正及林坤助等3人之母林謝素花於108年7月1日過世，上開5名繼承人於109年9月17日簽立遺產分割協議書，就被繼承人林謝素花所遺財產中之系爭房屋，約定由上開繼承人各繼承應有部分1/5，嗣林坤助等3人於112年2月24日，將其應有部分轉讓予被告林坤正，而取得應有部分計有4/5。嗣原告與被告林坤正於113年8月29日在本院112年度重訴字第59號分割共有物事件中達成和解，就原告所有之系爭房屋及原告所有之臺南市○○區○○段000○號建物（門牌臺南市○○區○○街000號）、臺南市○○區○○段000○號建物（門牌臺南市○○區○○街000號），與系爭房屋之所有權互易，前開建物所有權移轉登記由權利取得人各自辦理，應繳納之契稅亦由建物權利取得人各自負擔。被告林坤正與被告簡琬臻就系爭房屋簽立之租賃契約之權利義務，自和解筆錄簽訂時起由原告承受，自113年9月1日起租金由原告林坤良收取乙情，有財政部南區國稅局遺產稅繳清證明

書、遺產分割協議書、系爭房屋稅籍證明書、協議書、臺南市政府財政稅務局112年契稅繳款書、本院112年度重訴字第59號和解筆錄附卷可參（調解卷第17-23頁、本院卷第63-67、103-105頁）。是自108年7月1日起至113年8月31日止，原告確為系爭房屋之共有人，應有部分為1/5。

(三)次查，被告林祐辰與簡琬臻係夫妻，多年前即承租系爭房屋，共同經營大賣點五金百貨，而簡琬臻嗣於108年7月8日正式獨資設立登記大賣點五金百貨，址設於系爭房屋。又被告林祐辰曾於110年3月1日與訴外人林坤助就系爭房屋簽立租賃契約，以每月38,000元之代價承租系爭房屋，租賃期間自110年3月1日起至113年2月28日止；又被告簡琬臻於112年9月1日與被告林坤正就系爭房屋簽立租賃契約，同樣以每月38,000元之代價承租系爭房屋，租賃期間自112年9月1日起至115年8月31日止等情，有經濟部商工登記公示資料、google街景地圖、系爭房屋租賃契約書附卷可佐（調解卷第25-31、63-78頁）。足認被告簡琬臻等2人係基於租賃關係占有使用系爭房屋，並非無權占有系爭房屋，是原告請求被告簡琬臻等2人返還自108年7月1日起至112年8月31日止，占用系爭房屋利益38萬元，尚屬無據。

(四)按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第1949號民事判例要旨參照）。查被告林坤正與簡琬臻既於112年9月1日就系爭房屋簽立租賃契約，被告簡琬臻每月支付被告林坤正38,000元之租金，則自112年9月1日起至113年8月31日止，被告林坤正收取之租金為456,000元（計算式：38,000×12＝456,000）。而原告於該期間內，既持有系爭房屋應有部分1/5，自得依不當得利法律關係，請求被告林坤正返還91,200元（計

01 算式： $456,000 \div 5 = 91,200$ ）。

02 (五)被告林坤正固抗辯原告應支付其每月3,000元管理費，且未
03 考量系爭房屋坐落之共有土地，應支付土地租金14,227元
04 原告則持有該土地之應有部分40分之3，故原告每月可分得
05 土地租金為1,897元，是原告就系爭房屋及坐落土地每月可
06 獲取之租金為6,052元。另其與原告之父林水冰於111年10月
07 22日過世後，原告未支付林水冰之喪葬費、遺產稅、代書費
08 等費用，其已用上開原告應分得之租金抵付其上開應負擔之
09 費用。另原告尚積欠台科公司解散清算後，其同意給付被告
10 林坤正應分得之美金168,421.05元（計算式： $800,000 \times 12/5$
11 7），可抵銷本件原告請求之金額云云，並提出Line對話紀
12 錄、林水冰喪葬費、遺產稅、代書代辦費明細表、民事起訴
13 狀為憑（本院卷第69、71、125-127頁）。然查，被告林坤
14 正計算前揭原告可收得之系爭房屋及坐落土地租金，然未提
15 出該土地之登記謄本、該土地以每坪200元計算之證據為
16 憑，難認其抗辯可採。又上開明細表固記載原告應負擔之費
17 用為1,049,997元，少於其他繼承人應負擔之費用，惟被告
18 林坤正所稱上開原告應分得之租金已予以抵扣乙事，該明細
19 表上並未記載詳情，實難認其所辯為真。另前揭對話紀錄
20 上，係原告於108年4月21日表示「台科80萬美金在總統選舉
21 前會換成台幣，總股份是57份；助/15；煌/12；良/18/正/1
22 2；有買房子的股東，款項將由台科付，不足的再由個人
23 付；每坪八萬元哦！」，原告縱自承為台科公司之負責人，
24 並有經濟部商工登記公示資料附卷可佐（本院卷第89-91
25 頁），然單憑本件上開對話紀錄、民事起訴狀而無其他證據
26 或證人證詞可佐，自難推論原告有同意給付被告林坤正168,
27 421.05美金之情，當不得依民法第334條規定主張抵銷，是
28 此部分抗辯，亦難採信。

29 四、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告林坤正給付
30 91,200元及自民事準備狀繕本送達翌日即113年6月14日（本
31 院卷第49頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，

01 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
02 回。

03 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項第規定適用簡易訴訟程序
04 所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
05 定，就原告勝訴部分應依職權宣告假執行。另被告陳明願供
06 擔保免為假執行，經核於法並無不合，爰宣告被告如預供如
07 主文第4項後段所示之相當擔保金額，得免為假執行。

08 六、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
09 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
10 論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

13 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 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
17 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

20 書記官 吳佩芬