

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度店簡字第694號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 吳純怡律師

複代理人 魏妙純律師

被告 曲曉梅

曲莉梅

共同

訴訟代理人 苗天鐸

上列當事人間給付租金等事件，於民國113年1月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告乙○○應於繼承被繼承人曲效端之遺產範圍內與被告甲○○連帶給付新臺幣16萬334元，及自民國113年1月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告乙○○應給付9萬9824元，及自民國113年1月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告甲○○應給付29萬9472元，及自民國113年1月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔千分之286，被告乙○○負擔千分之178，被告甲○○負擔千分之534，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣16萬334元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告乙○○如以新臺幣9萬9824元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項得假執行；但被告甲○○如以新臺幣29萬9472元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。查原告前以被告為債務人聲請發支付命令，經本院司法事務官於民國111年12月12日以111年度司促字第16961號支付命令，命被告乙○○應於繼承被繼承人曲效端之遺產範圍內，與被告甲○○連帶給付原告新臺幣（下同）45萬3306元本息，該支付命令送達於被告後，被告乙○○遵期於111年12月19日提出異議，依民事訴訟法第519條第1項規定，以原告支付命令之聲請對被告乙○○視為起訴，嗣原告追加甲○○為被告，並變更聲明為：（一）被告乙○○應於繼承被繼承人曲效端之遺產範圍內與被告甲○○連帶給付16萬2014元，及自民事訴之變更（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；（二）被告乙○○應給付9萬9824元，及自民事訴之變更（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；（三）被告甲○○應給付29萬9472元，及自民事訴之變更（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第173-174頁），核屬本於後述房屋使用原告管有土地為坐落基地所生租賃及利得給付之同一基礎事實而為訴之追加，並擴張請求金額，依上規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）被告甲○○及曲效端就所有門牌號碼北宜路一段115巷22號房屋及庭院（下合稱系爭房屋）坐落之原告管有新北市新店區廣明段（下同）633、633-1、634、634-1地號國有土地（下合稱系爭土地）範圍與原告訂有國有基地租賃契約書（下稱系爭租約），租期自99年10月1日起至108年12月31日止，依系爭租約「五、其他約定事項」之（一）約定，其2人就系爭租約所訂事項負連帶責任。上開租期中633-1、634-1地號土地撥用予新北市政府，已通知被告甲○○及曲效端自

100年11月29日起兩造間租約範圍變為633、634地號土地。

(二)被告甲○○及曲效端於租期內欠繳如附表一所示租金、逾期違約金；於108年12月31日租期屆滿後則因無法律上原因占有系爭土地而應給付附表二所示土地使用補償金即不當得利。曲效端於104年6月17日死亡，被告均為曲效端繼承人，就欠繳之租金及逾期違約金，被告甲○○依約應負連帶給付責任，而被告乙○○則須繼受曲效端之債務。又系爭房屋原由曲效端、被告甲○○各持有1/2，曲效端死亡後，其應有部分由被告2人繼承，故被告2人應各按系爭房屋潛在應有部分，平均分擔土地使用補償金即不當得利，即被告乙○○應分擔9萬9824元(399296×1/4)，被告甲○○應分擔29萬9472元〔399296×(原有持分1/2+繼承持分1/4)〕。

(三)爰依系爭租約、不當得利及繼承法律關係提起本件訴訟，並聲明：

1. 被告乙○○應於繼承被繼承人曲效端之遺產範圍內與被告甲○○連帶給付16萬2014元，及自民事訴之變更(三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
2. 被告乙○○應給付9萬9824元，及自民事訴之變更(三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
3. 被告甲○○應給付29萬9472元，及自民事訴之變更(三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告辯稱：曲效端亡故未遺財產，被告乙○○並未繼承到任何遺產，且未曾居住於系爭房屋，自不用負擔曲效端之債務等語，並聲明：請求駁回原告之訴。

四、得心證之理由：

(一)查被告甲○○及曲效端前向原告租用系爭房屋座落之系爭土地，並簽訂系爭租約，系爭房屋乃為被告甲○○及曲效端所共有，應有部分各2分之1。嗣曲效端在租期內於104年6月17日死亡，被告均為曲效端之繼承人，尚有租金及違約金欠繳，且於租期108年12月31日後未返還系爭土地等情，有系爭租約（司促卷第17-18頁）、原告108年12月12日函（司促

卷第19-20頁）、曲效端戶籍資料（司促卷第27頁）、繼承系統表（司促卷第29頁）、律師函（司促卷第31-34頁）、家事事件(全部)公告查詢結果（司促卷第35頁）、原告107年8月9日函（簡字卷第87-89頁）為證，並有本院查詢表及家事庭索引卡查詢證明（簡字卷第55-57頁）、系爭房屋稅籍資料（簡字卷第169-171頁）可按，且為被告所不爭執，堪以採信。

(二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；另當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第421條第1項、第439條前段、第250條分別定有明文。次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任，民法第1148條亦定有明文。又按系爭租約「五、其他約定事項」之(一)及「六、特約事項」之(六)約定，承租之國有基地，其地上建築改良物即系爭房屋，確為承租人所有，在承租人為2人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶清償責任。查系爭租約由被告甲○○及曲效端就所有系爭房屋座落之系爭土地向原告租用而簽訂系爭合約，被告甲○○為系爭土地之承租人（司促卷第17頁），依上規定及約定，自應依系爭租約之約定連帶給付租金及逾期未繳租金所生違約金。又被告乙○○雖辯稱未繼承曲效端任何遺產，毋庸負擔本件債務。惟依民法第1148條之規定，係指繼承人於繼承開始時，仍應繼承被繼承人之一切債務，僅係就超過繼承所得遺產部分之債務得拒絕清償，而非謂繼承人就其繼承之債務於超過繼承所得遺產部分當然消滅，債權人對之無請求權存在，因此被告乙○○仍應繼承曲效端之一切債務，僅就超過繼承所得遺產部分之債務得拒絕清償，故應仍於繼承曲效端遺產範圍內，就系爭租約所生租金及違約金債務與被告甲○○連帶負給付責任。

01 (三)租金及違約金部分：

- 02 1. 按系爭租約第二條、第三條、「五、其他約定事項」之(五)
03 分別約定系爭租約之租期自99 年10月1日起至108年12月31
04 日止，以6個月為一期，由承租人於每年6、12月月底前就各
05 該期租金之總額自動向出租機關繳納，租金因公告地價或租
06 率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付；
07 承租人逾期繳納租金時，按下列標準加收違約金：逾期未滿
08 1 個月者，照欠額加收千分之5。但逾期二日以內繳納者，
09 免予計收。逾期在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收千分
10 之10。逾期2個月以上未滿3個月者，照欠額加收千分之15。
11 依此類推，每逾1個月，加收千分之5，最高以欠額之百分之
12 30為限。查被告對於原告請求自106 年1月起至租期屆滿之1
13 08年12月如附表一之租金及違約金未加以爭執，就承租人即
14 被告甲○○與曲效端向原告承租系爭土地後，積欠如附表一
15 所示之租金12萬5996元，應堪採信。
- 16 2. 查原告自陳因系爭土地公告地價調整，被告106年3月28日繳
17 交之3萬2400元中有2萬6236元為溢繳，改認列106 年欠繳之
18 租金等語（簡字卷第108頁），且106年度每月租金均為4126
19 元，租金為後付，當年6月繳納1至6月租金；12月繳納7至12
20 月租金（簡字卷第185頁），就上開溢繳金額，被告未為爭
21 執，則溢繳之2 萬6236元應得認列6.4個月（ $26236 \div 4126$ ，4
22 捨5入）之租金，即得認列至106 年6月止被告未繳納之全額
23 租金，是原告106 年1至6月之租金，既已因被告溢繳而於清
24 償期屆至之106年6月前，於106年3月28日即已因原告改認列
25 為租金而全額收取，即應視為已按期繳納租金，原告主張得
26 自106年1月起收取違約金，難認有據。又經認列後，被告10
27 6 年7月租金並未全額繳足，且嗣後亦欠繳租金，故原告主
28 張得自106 年7月起，依約收取違約金等語，自屬有據。準
29 此，原告就附表一所列106 年1月起至租期屆滿之000 年00
30 月間之違約金3萬6018元，就請求被告給付106年1至6 月之
31 違約金共1680元部分即欠依據，就所餘3萬4338元（00000—

0000)，始為可採。

(四)土地使用補償金即不當得利部分：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；民法第179 條前段亦有明文。次按無權占有他人之土地者，自應認可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。查系爭租約於108 年12月31日屆滿後，系爭土地仍作為系爭房屋座落土地而未返還，則原告主張因被告因無權占用系爭土地而受有相當於租金之不當得利，依民法第179 條規定請求給付，即屬有理。次按「地方城市房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價年息百分之十為限」、「土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額」、「土地所有權人依本法所申報的地價，為法定地價」，土地法第97條第1項及同法施行法第25條、同法148條定有明文。本件原告主張被告獲得相當於使用系爭土地租金之不當得利，以申報地價年息百分之5為核算基礎，核無不當。
2. 復按不當得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，亦無共同不當得利人應連帶負返還責任之規定。同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院100年度台上字第2105號、100年度台上字第76號判決參照）。又無權占用土地之建物為繼承人所繼承而成為共同共有之物，此際，無權占用土地者為該繼承人數人，其等所負不當得利債務，係因其自己本身侵害土地所有人之歸屬利益而生，並非屬於被繼承人之債務（最高法院106年台上字第1380號判決參照）。查系爭房屋於租期屆滿後仍占用系爭土地，系爭房屋所有人及事實上處分權人自因此享有相當於租金之不當得利，而曲效端就系爭房屋與被告甲○○共有，應有部分各2分之1，曲效端之應有部分於亡故後由被告2人繼承而共同共有該2分之1應有部分之事實上處分權，因此發生之不當得利，自對原告負歸還義務。被告乙○○辯稱其無使

用系爭房屋，並無利得等語，並不可採。又所負前揭相當於租金不當得利債務係屬可分，則依民法第271條規定，被告2人應按其各自對系爭房屋之潛在應有部分比例分擔上開不當得利債務，各按其利得數額負責。就系爭房屋，被告甲○○原有應有部分為2分之1，因繼承曲效端則再分得應有部分4分之1($1/2 \div 2$)之事實上處分權；被告乙○○則因繼承曲效端而取得4分之1($1/2 \div 2$)事實上處分權。從而被告乙○○應給付原告不當得利9萬9824元($399296 \times 1/4$)，被告甲○○應給付原告不當得利29萬9472元〔 $399296 \times (\text{原有持分} 1/2 + \text{繼承持分} 1/4)$ 〕。

五、從而，原告依系爭租約、不當得利及民法第1148條繼承之法律關係，請求被告乙○○應於繼承被繼承人曲效端之遺產範圍內與被告甲○○連帶給付16萬334元（含租金12萬5996元、違約金3萬4338元），及自民事訴之變更(三)狀繕本送達（簡字卷第186、189頁）翌日即113年1月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告乙○○應給付9萬9824元及同上利息；被告甲○○應給付29萬9472元及同上利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

新店簡易庭法 官 李陸華

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中華民國 113 年 2 月 21 日

書記官 張肇嘉

附表一：積欠之租金及違約金

編號	欠繳月份	欠繳金額 / 新 臺幣元	違約金 / 新臺 幣元
01	106/01	0	280
02	106/02	0	280
03	106/03	0	280
04	106/04	0	280
05	106/05	0	280
06	106/06	0	280
07	106/07	2,646	793
08	106/08	4,126	1,237
09	106/09	4,126	1,237
10	106/10	4,126	1,237
11	106/11	4,126	1,237
12	106/12	4,126	1,237
13	107/01	4,280	1,284
14	107/02	4,280	1,284
15	107/03	4,280	1,284
16	107/04	4,280	1,284
17	107/05	4,280	1,284
18	107/06	4,280	1,284
19	107/07	4,280	1,218
20	107/08	4,280	1,218

21	107/09	4, 280	1, 218
22	107/10	4, 280	1, 218
23	107/11	4, 280	1, 218
24	107/12	4, 280	1, 218
25	108/01	4, 280	1, 092
26	108/02	4, 280	1, 092
27	108/03	4, 280	1, 092
28	108/04	4, 280	1, 092
29	108/05	4, 280	1, 092
30	108/06	4, 280	1, 092
31	108/07	4, 280	966
32	108/08	4, 280	966
33	108/09	4, 280	966
34	108/10	4, 280	966
35	108/11	4, 280	966
36	108/12	4, 280	966
小計		125, 996	36, 018

附表二：土地使用補償金即不當得利

地上房屋	占用地號及面積	占用期間	申報地價 (新臺幣 元/㎡)	金額(新 臺幣元)
新北市○○ 區○○路○ 段000巷00 號	新北市○○區○ ○段000地號土 地面積93.59平 方公尺	109/01-12	14, 100	65, 976
		110/01-12	14, 100	65, 976
		111/01-12	14, 300	66, 912
		112/01-10	14, 300	55, 760
	新北市○○區○	109/01-12	14, 100	37, 488

(續上頁)

01

	○段000地號土地面積53.18平方公尺	110/01-12	14, 100	37, 488
		111/01-12	14, 300	38, 016
		112/01-10	14, 300	31, 680
總計				399, 296
備註：				
計算式：申報地價×占用面積×年息5%×占用期間，元以下捨去				