

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第110號

上訴人 王炳煌

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

宋豐浚律師

被上訴人 魏秀傳

訴訟代理人 林傳智律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年12月29日本院臺中簡易庭111年度中簡字第3225號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應自民國111年12月2日起至遷讓返還門牌臺中市○○區○○路00號8樓房屋之日止，按月給付被上訴人超過新臺幣2,111元部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

兩造間就被上訴人所有門牌臺中市○○區○○路00號8樓房屋（下稱系爭房屋）成立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約），因兩造前係男女朋友，迄民國110年12月底分手後，上訴人曾搬離系爭房屋，足認被上訴人將系爭房屋借上訴人使用到兩造男女朋友關係結束為止，而非借上訴人使用至其終老。詎上訴人去而復返，被上訴人因人身安全不敢返回系爭房屋居住，乃於111年6月6日寄發存證信函要求上訴

01 人返還系爭房屋。被上訴人僅有系爭房屋1間，因系爭房屋
02 遭上訴人占用，被上訴人現苦無房屋居住，僅能借住朋友
03 家，需補貼朋友租金，且僅能以勞力換取微薄薪水，負擔生
04 活費用，亟需收回系爭房屋自行居住，此為被上訴人將系爭
05 房屋借上訴人居住後所生情事，非訂約當時所能預見，依民
06 法第472條第1款規定，被上訴人得終止契約，此與誠信原則
07 無違，並無權利濫用。被上訴人於原審以111年12月1日民事
08 準備(一)狀之送達向上訴人為終止系爭使用借貸契約之意思表
09 示，已於同日送達於上訴人訴訟代理人，使用借貸關係終止
10 後，上訴人就系爭房屋即無占有之正當權利。上訴人無權占
11 用系爭房屋，無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致
12 被上訴人受有相當於租金之損害，被上訴人自得請求上訴人
13 返還相當於租金之不當得利，以系爭房屋坐落土地申報總價
14 及系爭房屋課稅現值之年息8%計算，上訴人占有系爭房屋每
15 月所受相當於租金之利益為新臺幣（下同）4,505元。爰依
16 民法第470條、第767條第1項前段，請求上訴人將系爭房屋
17 遷讓返還被上訴人，及依民法第179條請求上訴人自使用借
18 貸契約終止後即自111年12月2日起至返還系爭房屋之日止，
19 按月給付被上訴人4,505元等語。

20 二、上訴人則以：

21 兩造前為男女朋友，同住於系爭房屋，同居期間被上訴人並
22 無工作，仰賴上訴人工作收入，嗣110年12月兩造分手後，
23 被上訴人因頓失金錢來源，無視兩造就系爭房屋之合意，基
24 於損害上訴人之目的提起本件訴訟。被上訴人雖主張其收回
25 系爭房屋係為自住，然兩造於110年12月分手後，被上訴人
26 如有自住需求，當可立即向上訴人行使權利，何須拖延至11
27 1年6月始寄發存證信函催告上訴人給付欠租並終止租約，是
28 被上訴人收回系爭房屋並非自住，有違誠信原則而屬權利濫
29 用。被上訴人當初係同意上訴人使用系爭房屋至終老，兩造
30 就系爭房屋係成立附有期限之使用借貸，上訴人於原審聲請
31 訴外人王淑甘、劉小鳳到庭作證此事，原審未傳喚證人，亦

01 未於判決理由交代不予調查之理由，自有應調查證據未予調
02 查及判決不備理由之不當等語。

03 三、本件被上訴人依租賃關係或使用借貸終止後之法律關係（所
04 所有物返還請求權），請求上訴人返還系爭房屋，並請求上訴
05 人給付所欠租金及不當得利，其起訴聲明為：(一)上訴人應將
06 系爭房屋遷讓返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人14萬
07 4,500元，並自111年7月5日起至遷讓返還房屋之日止，按月
08 給付被上訴人8,500元。原審審理後，認被上訴人主張依租
09 賃物返還請求權請求上訴人返還系爭房屋及給付租金部分，
10 為無理由，認其主張使用借貸關係終止後依所有物返還請求
11 權請求上訴人返還系爭房屋及不當得利，為有理由，判決命
12 上訴人應將系爭房屋遷讓返還予被上訴人，並應自111年12
13 月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人4,5
14 05元，而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明
15 不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
16 棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人
17 則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，未據聲明
18 不服，已告確定，非本院審理範圍）。

19 四、兩造不爭執事項（見本院卷第108至109頁）：

20 (一)兩造前係男女朋友，自106年間起交往，迄110年12月底分
21 手，交往期間兩造同住在被上訴人所有之系爭房屋，分手後
22 被上訴人離開系爭房屋，上訴人仍繼續居住在系爭房屋。

23 (二)被上訴人於原審以111年12月1日民事準備(一)狀繕本之送達向
24 上訴人為終止使用借貸契約之意思表示，該書狀繕本於111
25 年12月1日送達上訴人（見原審卷第137頁）。

26 (三)原審卷第103頁至第111頁之原證6為上訴人與訴外人魏玉琴
27 即被上訴人五姐於111年1月6日至000年0月00日間之通訊軟
28 體LINE對話紀錄截圖。

29 五、本院之判斷：

30 (一)被上訴人得依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓
31 返還系爭房屋：

- 01 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，
02 民法第767條第1項前段定有明文。又依民法第464條規定，
03 稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於
04 無償使用後返還其物之契約。而貸與人因不可預知之情事自
05 己需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款所明
06 定。本條之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括在
07 內。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約後發生訂
08 立契約時不能預見之情事而言。而所謂自己需用借用物，祇
09 須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正
10 當事由而有收回之必要，不必深究（最高法院112年度台上
11 字第1947號判決意旨參照）。
- 12 2.本件被上訴人主張其為系爭房屋之所有權人，兩造前為男女
13 朋友關係，而將系爭房屋借予上訴人使用，交往期間兩造同
14 住在系爭房屋，兩造就系爭房屋成立使用借貸契約（下稱系
15 爭使用借貸契約），嗣兩造於000年00月間分手，分手後被
16 上訴人離開系爭房屋，上訴人仍繼續居住在系爭房屋；又被
17 上訴人於原審以111年12月1日民事準備(一)狀繕本之送達向上
18 訴人為終止系爭使用借貸契約之意思表示，該書狀繕本於11
19 1年12月1日送達上訴人等事實，為兩造所不爭執，並有系爭
20 房屋之土地、建物登記謄本、蓋用上訴人訴訟代理人收文章
21 戳之書狀影本在卷可稽（見原審卷第123至133、137頁），
22 堪信為真實。
- 23 3.上訴人雖抗辯被上訴人原同意上訴人使用系爭房屋至終老，
24 系爭使用借貸契約定有期限等語，並請求傳喚證人王淑甘、
25 劉小鳳到庭證述。惟兩造前為男女朋友關係，交往期間兩造
26 同住在系爭房屋，被上訴人乃將系爭房屋無償借予上訴人使
27 用，嗣兩造因故分手，被上訴人需自行使用系爭房屋居住，
28 此等事由自屬兩造在成立系爭使用借貸契約後所發生訂約時
29 不能預見之情事。且被上訴人為系爭房屋之所有權人，原本
30 即居住於系爭房屋，僅因兩造分手而暫時離開系爭房屋，自
31 仍有使用系爭房屋供己居住之需求，上訴人以被上訴人未於

兩造分手時即終止系爭使用借貸契約，認被上訴人無自住需求云云，並無足採。又民法第472條之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括在內，是上訴人抗辯系爭使用借貸契約為定有期限之契約，而認上訴人不得終止系爭使用借貸契約云云，要屬無據，從而本件並無傳喚證人王淑甘、劉小鳳以證明系爭使用借貸契約是否定有期限之必要。

4.被上訴人終止系爭使用借貸契約並非權利濫用：

按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固有明文。惟當事人行使權利，本足使他人喪失利益。在自由經濟市場機制下，當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為主要之目的，因此造成他人或國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難認其為權利濫用或違反誠信原則（最高法院110年度台上字第1842號判決意旨參照）。被上訴人為系爭房屋之所有權人，本即居住於系爭房屋，其於兩造分手後，有終止系爭使用借貸契約，以自行使用系爭房屋之需求，實屬情理之常；參諸上訴人自陳被上訴人原仰賴上訴人工作收入，於兩造分手後，頓失經濟來源等語（見本院卷第31頁），足認被上訴人主張其目前經濟狀況不佳，為減少居住費用之支出，亟須使用系爭房屋供己居住等語，確堪採信，是被上訴人為維護自我權益，而終止系爭使用借貸契約，訴請上訴人遷讓返還系爭房屋，乃正當權利行使，而非以損害他人為主要之目的，並無權利濫用或違反誠信原則之情形，是上訴人抗辯被上訴人終止系爭使用借貸契約為權利濫用云云，亦無足採。

5.綜上，被上訴人已於111年12月1日合法終止系爭使用借貸契約，上訴人於系爭使用借貸契約終止後，其占有系爭房屋，已無合法權源，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

(二)被上訴人得依民法179條規定，請求上訴人自111年12月2日

起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,111元：

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。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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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年度台上字第1695號判決意旨參照）。上訴人於被上訴人終止系爭使用借貸契約後，無權占用系爭房屋，已損害被上訴人對系爭房屋之使用收益權利，上訴人因而獲得占有使用系爭房屋之利益，是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還自終止系爭使用借貸契約之翌日即111年12月2日起至返還系爭房屋之日止無權占有系爭房屋之不當得利，即無不合。

2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而上開規定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；法定地價為土地所有權人依土地法所申報之地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條所明定。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭房屋位於臺中市霧峰區草湖路旁，交通尚屬便利，本院認被上訴人主張以系爭房屋坐落土地申報總價及系爭房屋課稅現值之年息8%計算上訴人所受相當於租金之不當得利，尚屬適當。而系爭房屋之課稅現值為26萬元，坐落土地即臺中市○○區○○段00000○○000地號土地，面積為147平方公尺、1,156平方公尺，申報地價分別為每平方公尺2,800元、3,832元，權利範圍均為100000分之11

01 70，有系爭房屋111年度房屋稅繳納證明書、系爭房屋及坐
02 落土地之登記謄本為憑（見原審卷第23頁、123至133頁），
03 據此計算結果，上訴人占有系爭房屋每月所受相當租金之利
04 益為2,111元【計算式：（26萬元+2800元x147平方公尺x117
05 0/100000+3832元x1156平方公尺x1170/000000）x8%÷12月=21
06 11元/月，小數點以下4捨5入，下同】，是上訴人自終止系
07 爭使用借貸契約之翌日起算之每月不當得利金額應為2,111
08 元。

09 3.從而，被上訴人請求上訴人自111年12月2日起至遷讓返還系
10 爭房屋之日止，按月給付2,111元，為有理由。其逾上開數
11 額部分，則屬無據，不應准許。

12 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上
13 訴人應將系爭房屋遷讓返還被上訴人，及依民法第179條請
14 求上訴人自111年12月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
15 月給付被上訴人2,111元，為有理由，應予准許；逾此部分
16 之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，判
17 命上訴人給付，並分別諭知兩造得、免假執行，核無違誤，
18 上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
19 為無理由，應駁回此部分之上訴。至原審就超過上開應准許
20 部分，誤引系爭房屋所坐落土地之申報地價數額，因而誤算
21 上訴人占有系爭房屋每月所受相當於租金之不當得利數額，
22 為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部
23 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
24 文第2項所示。原判決關於命上訴人按月給付不當得利部
25 分，係附帶請求，無訴訟費用負擔之問題，無廢棄該部分訴
26 訟費用負擔之必要，併此敘明。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
28 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘
29 明。

30 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰依民事
31 訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79

01 條，判決如主文。
02 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
03 民事第二庭 審判長法官 李悌愷
04 法官 鍾宇嫣
05 法官 李宜娟
06 上正本證明與原本無異。
07 不得上訴
08 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
09 書記官 李噉靜