

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第3696號

原告 即

反訴被告 鳳山禪寺

法定代理人 胡正利

訴訟代理人 魏協政

被告 即

反訴原告 財政部國有財產署中區分署即胡玉瑕之遺產管理人

0000000000000000

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 林琦勝律師

複代理人 黃曉薇律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告新臺幣121,882元，及自民國112年1月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告新臺幣285,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內負擔百分之88，餘由原告負擔。

本判決得原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣121,882元、285,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或因情

事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款至第4款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：(1)被告應給付原告自民國110年1月1日起至111年4月30日止每月新臺幣（下同）10,000元相當於租金之不當得利，共計160,000元，並於起訴狀送達之翌日起支付原告每月相當於租金之不當得利10,000元，及自110年12月6日受催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任，並應給付遲延利息5%計算之利息；(2)被告應自110年12月6日給付原告電梯維護費每月400元，公共用電每月1,000元【見臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）員林簡易庭111年度員簡字第299號卷（下稱第299號卷）第11-13頁】，嗣迭經變更並因另事件訴訟即彰化地院員林簡易庭112年度員簡字第277號確認所有權存在事件終結後，於113年8月28日具狀變更訴之聲明為：(1)被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告160,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告285,000元；(3)被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告17,438元（含電梯維修分攤費10,999元及共用部分公共用電分攤費6,439元，見本院卷(三)第31頁），核屬請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明、擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，先予敘明。

(二)、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標

的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參照）。經查，本件原告主張訴外人胡玉瑕所有門牌號碼彰化縣○○市○○路○段00號（共1-6樓，其中1-5樓已辦理所有權地1次登記，下稱系爭大樓）第6層建物（下稱系爭房屋），無權占用原告所有坐落彰化縣○○市○○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地），胡玉瑕死亡後，遺產無人繼承而由被告擔任胡玉瑕之遺產管理人，依民法第179條規定，原告請求被告給付相當租金及電梯維護費、公共用電等不當得利，起訴請求被告給付160,000元、285,000元、10,999元、6,439元，被告於113年9月10日具狀提起反訴（見本院卷(三)第37頁），主張因原告即反訴被告曾發文請求被告即反訴原告給付代墊系爭房屋108至109年之房屋稅19,302元，被告即反訴原告於111年9月22日號返還上開款項，又被告即反訴原告代管胡玉瑕遺產期間代墊110、111年房屋稅9,468元、9,348元，合計代墊108至111年房屋稅38,118元，因系爭房屋經彰化地院112年度簡上字第184號判決（下稱系爭確定判決）確認為原告即反訴被告所有，上開房屋稅應由原告即反訴被告繳納，卻由被告即反訴原告代墊，原告即反訴被告而有不當得利之情形，請求原告即反訴被告應給付被告即反訴原告38,118元本息，經核與本訴標的之法律關係發生之原因及其防禦方法有牽連關係，是其提起反訴，核無不合，應予准許。

二、本訴部分：

(一)、原告主張：

訴外人胡玉瑕所有系爭房屋係未辦保存登記建物，無權占用原告所有系爭土地，胡玉瑕於死亡後，遺產無人繼承而由被告擔任胡玉瑕之遺產管理人，系爭房屋前經被告以109年12月10日台財產中彰一字第10913015270號函逕收歸國有，嗣

01 系爭房屋經系爭確定判決確認所有權為原告所有，被告於11
02 3年8月16日返還，被告應自110年1月1日（即被告拒絕變更
03 系爭房屋納稅義務人為原告）起，至111年4月30日止，以每
04 月10,000元計算相當於租金之不當得利160,000元（計算
05 式： $10000 \times 16 = 160000$ ），及111年5月1日起至113年8月16
06 日返還系爭房屋止，以每月10,000元計算相當於租金之不當
07 得利285,000元（計算式： $10000 \times 28.5 = 285000$ ）；另依公
08 寓大廈管理條例第10條第2項、第21條之規定，被告自110年
09 12月6日起至113年8月16日止，應分攤之電梯維護費10,999
10 元【計算式：每月2,000元除以6層樓，每層每月應分攤電費
11 為333.3元，每月333.3元乘以33個月＝10,999元（元以下四
12 捨五入，下同）】；另被告自110年2月6日起至113年6月止，
13 應分攤共用部分之公共用電為6,439元【計算式：電費38,63
14 5元除以42個月除以6層樓，每層每月應分攤電費為153.3
15 元，每月153.3元乘以42個月＝6,349元】。爰依不當得利之
16 法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(1)被告應於管理被
17 繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告160,000元，及自起訴
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
19 利息；(2)被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原
20 告285,000元相當於租金之不當得利；(3)被告應於管理被繼
21 承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告電梯維護費10,999元及分
22 攤共用部份公共用電6,439元。

23 (二)、被告答辯：

24 對系爭確定判決不爭執，惟被告管理被繼承人胡玉瑕之遺產
25 而管理系爭房屋，並未占用系爭土地，亦無不當得利，縱認
26 原告得請求不當得利，惟原告之計算標準已逾土地法規定之
27 法定上限。又系爭房屋為頂樓加蓋，原告應舉證證明公共設
28 施之用電有無包含到6樓。另系爭確定判決於113年6月12日
29 確定，系爭房屋自該時起為原告所有，被告並未占用系爭房
30 屋，原告自該時起即可管理系爭房屋。再依原告所提出之胡
31 玉瑕與周桂福間工程契約，當時委託興建5樓及電梯係規劃

與1樓至5樓使用，且胡玉瑕從未登記為系爭房屋之所有權人，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項請求，自屬無據。加以電梯維護費及公共電費均係系爭大樓1-5樓所使用，被告未曾管理使用系爭房屋，自不需分攤。況被告曾繳納108至111年房屋稅38,118元，系爭房屋既經系爭確定判決確認為原告所有，上開被告所繳納之房屋稅，被告自得主張與原告之請求予以抵銷等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；

(三)、法院之判斷：

1.、原告主張系爭房屋係未辦保存登記建物，無權占用原告所有系爭土地，而被告經本院以107年度司繼字第914號裁定選定為胡玉瑕之遺產管理人，系爭房屋前經被告於109年12月10日以係胡玉瑕之遺產而收歸國有，嗣系爭房屋經系爭確定判決確認所有權為原告所有，被告於113年8月16日返還系爭房屋與原告，業據提出系爭房屋房屋稅稅籍證明書、系爭土地土地登記第一類謄本（地號全部）、地籍圖謄本、鳳山禪寺土地辦理過戶登記清冊、被告所屬彰化辦事處函、系爭確定判決為證（見第299號卷第19-28頁、本院卷(二)第355-366、421-422頁），被告對此並不爭執，且兩造亦不爭執被告已於113年8月16日返還系爭房屋與原告（見本院卷(三)第14頁），堪信原告之上開主張為真正。

2.、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；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其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（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查，被告自拒絕變更系爭房屋納稅義務人為原告時起（見299號卷第28頁），即被告基於胡玉瑕之遺產管理人身分管理及占有系爭房屋，即自110年1月1日

起，至被告於113年8月16日返還系爭房屋與原告止，管理系爭房屋而無權占用系爭土地，係無法律上原因，而受有占有使用系爭土地之利益，致原告未能利用其應有部分而受有損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還因無權占有所受利益，且此一利益依其性質顯難以返還，揆諸前揭規定，自應償還其價額。則原告依不當得利法律關係，請求被告於管理胡玉瑕之遺產範圍內給付自110年1月1日起至113年8月16日止相當於租金之不當得利，自屬有據。

3.、再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額年息10%為限；第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦有明文。此外，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，占有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）。另按土地法第97條之立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民

01 安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要。又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、
02 維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房
03 屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比。且營
04 業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，挾其
05 龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相當之
06 利潤，更無立法限制租金額之必要；況租屋營業，租金之支
07 出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利潤並
08 未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意；復就土
09 地法第三章房屋及基地之立法結構觀之，土地法第94條第1
10 項、第96條規定所稱之房屋類皆指住宅而言；再我國經濟現
11 屬已開發國家，房屋之供需與往昔不同，營業用房屋租金之
12 多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進
13 都市之更新與繁榮。故土地法第97條所指房屋，應解為不包
14 括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之
15 立法本旨（最高法院92年度台簡上字第20號判決意旨參
16 照）。

18 4.、經查，系爭土地位於彰化縣員林市，地處員林市大同路與建
19 國路交叉路口，距員林火車站1.3公里，附近公園、商店林
20 立，近大同國中、員林國小、臺中銀行、上海銀行、中國國
21 際商銀、小北百貨、書局、蔬食美食等，附近商業活動頻
22 繁，發展蓬勃且交通便利，又系爭大樓1-5樓均出租經營商
23 業使用，1樓為經營早餐店，2樓及4樓經營洋酒公司、3樓出
24 租與律師事務所、5樓出租與保險公司，系爭房屋目前為空
25 屋，未出租亦未作其他使用等情形（見299號卷第53頁、本
26 院卷(一)第307、309頁、本院卷(二)第380頁），係爭大樓既非
27 作為住家使用，而係出租做為商業使用，即與土地法第97條
28 所指房屋不符，自不受土地法第105條、第97條規定之限
29 制。次查，原告自陳系爭大樓第2、4層租金為每月15,000
30 元、第3層租金為15,000元、第5層租金為12,000元（見299
31 號卷第95頁），第1層租金為每月22,000元、第5層租金為1

2,000元（見本院卷(二)第417頁）等，此有原告提出之系爭大樓各樓層之租賃契約書為證（見299號卷第37-51、117-131頁），被告對此亦不爭執（見本院卷(三)第14頁），復與當地租金行情大致相符，原告以每月10,000元作為計算系爭房屋占用系爭土地相當於租金之不當得利，應屬適當。是原告依不當得利法律關係，請求被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付自110年1月1日起至111年4月30日止，共計16個月，按月給付原告10,000元相當於租金之不當得利160,000元（計算式： $10000 \times 16 = 160000$ ），及自111年5月1日起至113年8月16日返還系爭大樓第6層建物止，共計28.5個月，按月給付原告10,000元相當於租金之不當得利285,000元（計算式： $10000 \times 28.5 = 285000$ ），均屬有據，應予准許。

5.、又按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段固有明定。惟查，系爭大樓1-6樓全部為原告所有，與公寓大廈管理條例所規定之數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權不同，自無公寓大廈管理條例之適用。又原告請求被告應分攤之電梯維修費及公共電費，係原告將之拆分為1-5樓之承租戶負擔，系爭房屋既確定為原告所有，則被告於管理系爭房屋期間本應分攤之電梯維修費及公共電費，已分由1-5樓承租戶分攤並繳納，並非原告所繳納，被告雖獲有不當得利，惟受有損害者並非原告，而係1-5樓之承租戶，則原告請求被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內分擔給付電梯維護費10,999元、公共用電6,439元等不當得利，即無理由。

6.、末按，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項本文、第

335條第1項分別定有明文。又抵銷應以意思表示向他方為之，其性質為形成權之一種，為抵銷時既不需相對人之協助，亦無經法院裁判之必要（最高法院47年台上字第355號判例參照）。查本件被告即反訴原告對原告即反訴被告有108至111年房屋稅38,118元之債權（詳後述反訴），是原告即反訴被告對被告即反訴原告負有債務；而原告對被告先後有160,000元及285,000元之債權存在，業如上述，是被告對原告負有債務，故其雙方所負之債務均已適於抵銷之情狀，而抵銷係以意思表示向他方為之，其性質為形成權，為抵銷時無待相對人協助之情，則被告主張抵銷，自應准許。又本件被告用以抵銷之主動債權為38,118元，尚不足以清償原告之債權全部（被動債權），自應依民法第342條規定準用同法第322條抵充順序定其抵充之標準。依民法第322條第1款、第2款規定，上述先後2筆被動債權於抵銷時均已屆清償期，且均無擔保，自應以債務人因清償而獲益最多者，儘先抵充，即應先抵銷被動債權中先屆期之160,000元後，尚不足121,882元（計算式：000000－00000＝121882），故原告對被告之債權，尚餘121,882元、285,000元。

(四)、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求(1)被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告121,882元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年1月1日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)被告應於管理被繼承人胡玉瑕之遺產範圍內給付原告285,000元為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

三、反訴部分：

(一)、反訴原告主張：

反訴原告於111年9月22日返還系爭房屋108至109年之房屋稅19,302元與反訴被告，又於代管系爭房屋期間繳納系爭房屋110、111年之房屋稅9,468元、9,348元，合計繳納系爭房屋108至111年房屋稅38,118元，因系爭房屋經系爭確定判決確認為反訴被告所有，上開房屋稅應由反訴被告繳納，反訴被

01 告受有不當得利，致反訴原告受有損害。爰依不當得利之法
02 律關係，提起本件反訴等語，並聲明：反訴被告應給付反訴
03 原告38,118元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
04 週年利率百分之5計算之利息。

05 (二)、反訴被告答辯：

06 系爭房屋經系爭確定判決確認為反訴被告所有後，反訴原告
07 至113年8月16日始返還與反訴被告，彰化縣地方稅務局員林
08 分局並於113年9月3日更正系爭房屋納稅義務人為反訴被
09 告，於此之前，108年納稅義務人登記為胡玉瑕，109-112年
10 均登記為被告管理，系爭房屋之房屋稅自應由胡玉瑕及反訴
11 原告繳納，與反訴被告無涉，反訴原告之請求，繼屬無據。

12 (三)、本院之判斷：

13 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益，民法第179條定有明文。次按房屋稅向房屋所有人徵收
15 之，房屋稅條例第4條第1項前段亦有明定。經查，反訴原告
16 於111年9月22日返還系爭房屋108至109年之房屋稅19,302元
17 與反訴被告，又於代管系爭房屋期間繳納系爭房屋110、111
18 年之房屋稅9,468元、9,348元，合計繳納系爭房屋108至111
19 年房屋稅38,118元等事實，業據提出反訴被告函、系爭房屋
20 108至111年度房屋稅繳款書、反訴原告函、反訴被告出具之
21 款項入戶證明在卷可佐（見本院卷(三)第69-81頁），反訴被
22 告就此並不爭執，又系爭房屋既經系爭確定判決確認為反訴
23 被告所有，業據前述，則上開房屋稅自應由反訴被告繳納，
24 反訴被告抗辯，難認可採。系爭房屋既為反訴被告所有，反
25 訴原告無法律上原因而繳納上開房屋稅，反訴被告則獲有免
26 繳上開房屋稅之利益，反訴原告得依民法第179條規定，請
27 求反訴被告返還房屋稅38,118元，為有理由，惟反訴原告於
28 本訴已主張以上開房屋稅與原告之不當得利債權予以抵銷，
29 並經本院認定如前，反訴原告已無餘額可得請求，是反訴原
30 告請求反訴被告給付38,118元，即屬無據。

31 (四)、從而，反訴原告請求反訴被告應給付反訴原告38,118元，並

01 自反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按周
02 年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

03 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，併此敘明。

06 五、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項適用簡
07 易程序所為許家豐敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
08 規定，應依職權宣告假執行。併依職權為被告供擔保免為假
09 執行之宣告。

10 六、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，反訴原告之
11 訴為無理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
13 臺中簡易庭 法 官 李立傑

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20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 20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。