

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1196號

原告 林美惠 住○○市○○區○○街00巷00號

陳怡君

共同

訴訟代理人 吳俊億

被告 陳姿妤

上列當事人間請求返還不當得利事等件，本院於民國113年6月19日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣27,291元。

訴訟費用由被告負擔8分之1，餘由原告負擔。

本判決得假執行。被告如以新臺幣27,291元為原告預供擔保或提存，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張略以：

(一)原告二人為門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號房屋（下稱系爭房屋）所有權人。被告無權占有系爭房屋，於民國110年12月1日遷出，卻留下眾多物品，於民國113年1月17日物品全數搬完，共計25個月又17天，有不當得利，依所佔用系爭房屋2樓3.9坪，房租約每月新臺幣（下同）3,500元；3樓7.6坪，房租每月約4,500元，依此計算不當得利共計204,000元（計算式 $3,500 \times 25 + 1,750 = 89,250$ ； $4,500 \times 25 + 2,250 = 114,750$ 。 $89,250 + 114,750 = 204,000$ ）。

(二)另被告竊走原告價值1,200元椰子床墊、侵占價值500元鐵捲門遙控器、鋁門鑰匙2把共200元，以上共計1,900元。

(三)爰依法請求205,900元（ $204,000 + 1,900$ ）等語，並聲明：被告應返還（原告）205,900元。

二、被告答辯略以：

(一)被告於000年00月間因不堪其擾先行離開系爭房屋非搬走，

01 期間亦在系爭房屋進出，兩造就系爭房屋均未打契約，被告
02 都直接給外婆現金，自被告母親居住以來皆是如此，被告要
03 回去拿取物品皆遭原告百般阻擾，既然原告請求不當得利，
04 直接告侵占就好，有何理由請求不當得利。

05 (二)原告先前告我侵入住宅，造成我沒有辦法過去搬東西，後來
06 告我侵佔房屋，110年12月或111年1月左右我先離開系爭房
07 屋，東西沒有搬走，我是113年1月17、18日才把東西搬離系
08 爭房屋，中間原告有告我侵入住宅、聲請保護令等，我才沒
09 有辦法去搬東西，系爭房屋是三層樓，3樓是1間房間、2樓3
10 間房間、1樓1間房間，我長期居住1至3樓都有我的東西，之
11 前主要是我、外婆吳柯味、我兒子紀智惟居住等語，我拿的
12 東西都是私人物品，並無竊盜等語置辯。

13 (三)並聲明：

14 1. 請求駁回原告之訴。

15 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)原告請求被告無權占有系爭房屋相當於租金之不當得利部
18 分：

19 1. 所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的
20 以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已
21 為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資
22 料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭
23 點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不
24 得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。(最
25 高法院99年度臺上字第781號判決意旨參照)。

26 2. 原告二人為系爭房屋所有權人。兩造為親戚關係，原告基
27 於情誼將系爭房屋無償提供被告母子居住使用多年，成立
28 使用借貸關係之合意。惟此借貸關係未定期限，依民法第
29 470條第2項規定，原告得隨時終止借貸關係請求被告返還
30 系爭房屋。原告於前案訴請求被告返還系爭房屋(本院11
31 2年中簡485號，下稱前案)，即有終止兩造間使用借貸契

01 約意思，於112年2月20日另案前案起訴狀送達被告而生合
02 法終止使用借貸契約效力，兩造間就系爭房屋之使用借貸
03 關係歸於消滅等情，業據本院調取另案卷證核閱無訛，且
04 未據兩造爭執，兩造間針對「系爭房屋所有權歸屬、兩造
05 間就系爭房屋成立無償借貸，於112年2月20日終止消滅」
06 等節，係足以影響前案判決結果之重要爭點，並由兩造於
07 前案中充分舉證、辯論後經法院實質審理，綜合審酌相關
08 事證後認定原告為系爭房屋所有權人，兩造就系爭房屋成
09 立無償使用借貸，於112年2月20日終止消滅後被告無權占
10 有，本件復無足以推翻前案判決判斷之新訴訟資料，則依
11 上開說明，應認已生爭點效之效力，兩造自應同受拘束，
12 本院亦不得為相反之認定，兩造於本案就前案確定判決認
13 定事實所生爭點效部為相異主張部分，依前開說明，均無
14 足採，合先敘明。

- 15 3. 按無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為
16 社會通常之觀念。被告無權占有系爭房屋，受有使用房屋
17 之利益，致原告受有損害，原告自得請求被告返還相當於
18 租金之價額。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及
19 其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項
20 定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法
21 第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管
22 直轄市或縣（市）地政機關估定之價額而言。所謂法定地
23 價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依土地法所
24 申報之地價。依平均地權條例第16條規定，土地所有權人
25 未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
26 價。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
27 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
28 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為
29 決定。本件原告請求被告返還相當於租金之價額，惟未能
30 證明系爭房屋之合理租金數額，乃主張依前開土地法之規
31 定定之，自可憑採。查系爭房屋為2層樓（加蓋3樓）店

01 房、住房有辦保存登記之建物，屋齡逾40年，位於臺中市
02 西屯區，有前案卷附不動產登記謄本可佐；復有Google街
03 景圖可參。本院審酌系爭房屋老舊程度，及房屋周邊交通
04 及工商繁榮程度、被告使用房屋之經濟價值等情狀，認應
05 以系爭土地申報地價加系爭房屋價額之年息7%計算被告
06 應返還之不當得利價額。系爭房屋座落土地面積為56平方
07 公尺於111年1月申報地價為每平方公尺4,480元（前案卷6
08 9頁），系爭房屋課稅現值為141,100元（前案卷75頁）合
09 計391,980元。又被告自承系爭房屋是三層樓，3樓是1間
10 房間、2樓3間房間、1樓1間房間，我長期居住1至3樓都
11 有我的東西等情，故自無明顯區隔被告占有部分比例之必
12 要，是原告所得請求被告按月給付相當於租金之不當得利
13 數額為2,287元（計算式： $391,980 \times 7\% \div 12 = 2,287$ ，元以
14 下四捨五入）。

- 15 4. 本件原告主張被告應給付110年12月1日至113年1月17日期
16 間，共計25個月又17天無權占有相當於租金之不當得利，
17 然兩造就系爭房屋於112年2月20日無償借貸法律關係始終
18 止消滅，業經前案確定判決認定，並生爭點效，已如前
19 述，是被告於110年12月1日至000年0月00日間與原告間尚
20 存有無償借貸法律關係，故自無無權占有不當得利之情
21 形，從而本件原告得請求112年2月20日至00年0月00日間
22 相當於租金之不當得利11月又28天，應認被告所受不當得
23 利數額共計為27,291元【計算式： $2,287 \times 11 + 2,287 \times (28/30) = 27,291$ ，小數點以下四捨五入】，則原告請求被告
24 應給付不當得利數額27,291元，應屬可採，至逾此範圍部
25 分，則為無據。

27 (二)原告請求被告1,900元損害賠償部分：

- 28 1. 按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任；故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同；違
30 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民
31 法第184條第2項、第2項前段分別定有明文。依此規定，

01 侵權行為之構成有三種類型，即因故意或過失之行為，不
02 法侵害他人權利，或因故意以背於善良風俗之方法加損害
03 於他人之一般法益，及行為違反保護他人之法律，致生損
04 害於他人，各該獨立侵權行為類型之要件有別。侵權行為
05 一般成立要件可分為1. 客觀要件：①侵害行為。②侵害他
06 人權利或利益；③損害。④因果關係。⑤不法；2. 主觀要
07 件為故意、過失。又主張侵權行為損害賠償請求權之人，
08 對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年
09 度台上字第328號判決參照）。

10 2. 原告主張被告竊走原告價值1,200元椰子床墊、侵占價值5
11 00元鐵捲門遙控器、鋁門鑰匙2把共200元共計1,900元等
12 情，為被告所否認，依上開說明，自應由原告就侵權行為
13 成立要件應負舉證責任，然原告就此部分並無提出證據以
14 明其實，尚無從認定被告不法侵害原告之事實，請求損害
15 賠償尚乏其據，基於侵權行為法律關係，請求被告給付原
16 告1,900元損害賠償部分，為無理由。

17 四、綜上所述，原告依據民法第179條規定，請求被告應給付27,
18 291元，為有理由，應予准許；至逾上開部分之請求，則為
19 無理由，應予駁回。

20 五、本件係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為原告部分勝
21 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應就原告勝訴
22 部分依職權宣告假執行；並依被告聲請諭知被告預供擔保，
23 得免為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、攻擊防禦方法與證
25 據，經本院斟酌後，認不足以影響判決之結果，爰不逐一論
26 述，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

28 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 陳嘉宏

01 以上為正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

07 書記官 林佩萱