

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3129號

原 告 王惠珍
陳筠姍
陳詩旻

兼上3人共同

訴訟代理人 王惠珠

被 告 詹秀惠

0000000000000000

黃傑宗

0000000000000000

0000000000000000

上2人共同

訴訟代理人 黃繹琮

被 告 黃志穎

0000000000000000

0000000000000000

上列當事人間返還不當得利事件，本院於中華民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告3人應共同給付原告王惠珠新臺幣5萬5585元，及被告詹秀惠就其應分擔部分自民國113年2月8日起；被告黃傑宗就其應分擔部分自民國113年3月3日起；被告黃志穎就其應分擔部分自民國113年3月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告3人應共同給付原告王惠珍新臺幣2,527元，及被告詹秀惠就其應分擔部分自民國113年2月8日起；被告黃傑宗就其應分擔部分自民國113年3月3日起；被告黃志穎就其應分擔部分自民國113年3月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告3人應共同給付原告陳筠姍新臺幣2,527元，及被告詹秀

01 惠就其應分擔部分自民國113年2月8日起；被告黃傑宗自民
02 國113年3月3日起；被告黃志穎就其應分擔部分自民國113年
03 3月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
04 息。

05 四、被告3人應共同給付原告陳詩旻新臺幣2,527元，及被告詹秀
06 惠就其應分擔部分自民國113年2月8日起；被告黃傑宗就其
07 應分擔部分自民國113年3月3日起；被告黃志穎就其應分擔
08 部分自民國113年3月2日起，均至清償日止，按週年利率百
09 分之5計算之利息。

10 五、原告其餘之訴駁回。

11 六、訴訟費用由被告共同負擔百分之20，其餘訴訟費用百分之80
12 由原告依如附表一所示之比例負擔。

13 七、本判決第一項原告王惠珠勝訴部分，得假執行；但被告3人
14 就新臺幣5萬5585元中就其等各人應分擔部分為原告王惠珠
15 預供擔保後，得免為假執行。

16 八、本判決第二、三、四項原告王惠珍、陳筠姍、陳詩旻各自勝
17 訴部分，得假執行；但被告3人分別就新臺幣2,527元中就其
18 等各人應分擔部分分別為原告王惠珍、陳筠姍、陳詩旻各自
19 預供擔保後，得分別免為假執行。

20 事實及理由

21 一、原告主張：兩造前為臺中市○○區○○路0段000號透天店面
22 房屋及土地（下稱系爭房地）之共有人，其中系爭房地權利
23 範圍被告詹秀惠、黃傑宗及黃志穎應有部分均各為4分之1；
24 原告王惠珠之應有部分為百分之22，原告王惠珍、陳筠姍、
25 陳詩旻3人之應有部分均各為百分之1。被告3人未經原告之
26 同意，將系爭房地交由被告之親人即訴外人黃賓旭及其配偶
27 李秀儀及其家屬使用，被告3人就系爭房地為間接占有人，
28 就原告等人之應有部分，係逾越被告應有部分之範圍為使用
29 收益，對原告構成不當得利。王惠珠先前曾對被告等起訴，
30 已請求給付自民國102年6月26日起至106年11月25日止，以
31 及106年11月26日至109年12月25日期間之相當於租金之不當

01 得利。然自109年12月26日起至113年1月25日系爭房地經拍
02 賣移轉第三人為止，共37個月，被告3人仍持續將系爭房地
03 提供黃賓旭及其配偶李秀儀及其家屬使用。原告因此依不當
04 得利之法律關係，訴請被告分別給付原告等人相當於租金之
05 不當得利等語，並聲明：(一)被告應給付王惠珠新臺幣（下
06 同）28萬4900元；(二)被告應給付王惠珍1萬2950元；(三)被告
07 應給付陳筠姍1萬2950元；(四)被告應給付陳詩旻1萬2950元，
08 及均自起訴狀繕本送達後翌日起至清償日止，按週年利率百
09 分之5計算之利息。

10 二、被告黃志穎經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提書
11 狀作何聲明或陳述。被告詹秀惠、黃傑宗2人抗辯：渠等不
12 否認應給付原告相當於租金之不當得利，惟就原告所主張之
13 不當得利計算方式有爭執；又本院110年中簡第887號和解筆
14 錄和解之範圍，已包括109年12月26日起至110年6月25日之
15 期間，故原告此期間之不當得利請求並無理由，被告至多願
16 給付原告7萬5000元等語。被告黃傑宗另具狀抗辯：其並不
17 同意黃賓旭及其配偶李秀儀等家屬使用系爭房地，故原告向
18 其請求不當得利，並無理由；再者，原告所請求之相當於租
19 金之不當得利金額過高，不合理等語。

20 三、得心證之理由

21 (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
22 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
23 額；民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。次按民
24 法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部
25 有使用收益之權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他
26 共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故
27 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
28 利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利
29 （最高法院55年台上字第1949號民事裁判意旨參照）。再按
30 拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書
31 之日起，取得該不動產所有權。強制執行法第98條第1項前

01 段定有明文。

- 02 (二)原告主張：系爭房地於113年1月3日經本院執行處拍賣登記
03 予第三人之前，兩造原均為共有人，被告3人合計應有部分
04 為4分之3（即被告3人應有部分均各為4分之1），在未經原
05 告等人同意下，將系爭房地之全部交付被告之親人即黃賓旭
06 及其配偶黃秀儀等家人使用等情，有系爭房地之權狀影本在
07 卷可稽（店簡卷第15-22頁），詹秀惠、黃傑宗於本件審理
08 時（本院卷第95頁）、黃傑宗於本院106年度中簡字第3248
09 號王惠珠與被告3人返還不當得利事件（下稱系爭前案）審
10 理時，所不爭執（本院106年度中簡字第3248號民事判決書
11 第3頁，附本院卷第109頁），應認已逾越被告3人應有部分
12 範圍為使用收益，被告3人雖未直接占用系爭房地全部，惟
13 將系爭房地全部交由黃賓旭等人使用，仍屬間接使用收益，
14 就原告等人之應有部分，亦構成不當得利。黃傑宗雖以書狀
15 表示：其不同意黃賓旭及其配偶李秀儀等家屬使用，故原告
16 向伊請求不當得利無理由等語。惟黃傑宗此部分所述，與其
17 於本件審理時所述及相關事證有所不符，並已違反黃傑宗於
18 系爭前案所述及爭點效之效力，是黃傑宗所述，自無可採。
- 19 (三)按無權占用他人房地（含逾越權限使用收益他人房地應有部
20 分）所受不當得利，應以建築物及基地之總價額為基準（最
21 高法院97年度台上字第323號民事裁判意旨可資參照）。次
22 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
23 年息百分之10為限。土地法第97條第1項定有明文。本條所
24 謂以百分之10為限，乃租金之最高限額，非謂必照申報價額
25 百分之10計算之，故計算相當於租金之損害時，除以申報地
26 價為基礎外，尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情形，利
27 用基地之經濟價值及所受利益等情形，並與鄰地租金相比
28 較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號、3331號民
29 事裁判意旨參照）。本院經參酌系爭房地為地上4層、地下1
30 層之透天住宅，面臨12公尺寬之崇興路，使用分區為第二種
31 住宅區，位在臺中市北屯區與北區之交接處，附近之公共設

01 施有文昌國小、北屯國小、三光國中、北屯市場、東光市
02 場、公園、停車場、監理站等，對外交通路線以北屯路及文
03 心路為主，交通便利性良好，建築型態主要以透天住宅及大
04 樓作為住宅及商業使用為主，此有本院112年度司執字第379
05 61號執行卷所附系爭房地鑑定報告所附系爭房地位置圖、空
06 照圖、地籍示意圖、都市計劃圖、現況照片等可資佐證（本
07 院112年度司執字第37961號執行卷一鑑定報告）；而被告3
08 人係將系爭房地交與黃賓旭等人作為住家使用；另參酌系爭
09 土地之申報地價，與鑑價報告鑑估之每平方公尺單價顯有落
10 差，本院認被告逾越應有部分將系爭房地全部交由黃賓旭使
11 用，致使原告等所受相當於租金之損害，以系爭房屋及其坐
12 落基地申報總價額年息百分之10計算，應屬妥適。

13 (四)原告雖主張：被告應給付自109年12月26日起至113年1月25
14 日止之相當於租金之不當得利。然查依照本院112年度司執
15 字第37961號執行事件之案卷資料所示，本院係於112年12月
16 6日就系爭房地發給拍定人權利移轉證書，並於同年12月
17 由拍定人受領，揆諸前揭規定，堪認兩造於系爭房地之拍定
18 人受領當日，即喪失系爭房地之所有權，是原告請求逾112
19 年12月11日部分之相當於租金之不當得利，自屬無據，不應
20 准許。詹秀惠、黃傑宗雖另抗辯：本院110年中簡字第887號
21 之和解筆錄已包括109年12月26日至110年6月25日所請求之
22 不當得利。然經本院調取本院110年中簡字第887號卷審酌之
23 結果，發現原告當時之起訴狀記載請求之期間為106年11月2
24 6日起至109年12月25日止（110年沙簡161號卷第17頁參
25 照），和解筆錄則未記載和解內容所約定之期間，在此情形
26 下，自應認和解內容係就原告所主張不當得利期間所為訴訟
27 上和解。是詹秀惠、黃傑宗2人此部分抗辯，顯與事證不
28 符，應無可採。原告雖主張：應依據強制執行事件時建築師
29 之鑑定價額計算租金，系爭房地之市場行情約1個月租金3萬
30 5000元等語。惟系爭房地並未見有出租他人之情事，原告亦
31 未提出系爭房地實際租金為3萬5000元之證明，逕自主張系

01 爭房地之不當得利金額為3萬5000元，難認有據，應無可
02 採。況衡酌被告僅為間接占有人，除同意黃賓旭及李秀儀及
03 其家人等居住系爭房地外，尚無證據證明被告有向渠等收取
04 租金之情事，是以原告所稱之3萬5000元計算租金，應屬過
05 苛，且與土地法97條之所定申報價額之規定不符（土地法施
06 行法第25條、土地法第148條參照），原告所請求被告給付
07 之租金，顯已逾該條文所定之申報總價百分之10之上限，是
08 原告此部分主張，應屬無據，自無可採。

09 (五)依照卷附系爭房屋109年度之課稅現值為43萬9100元（本院1
10 10年度中簡887號卷第139頁），而系爭房屋坐落之系爭土地
11 111年1月間之申報地價為每平方公尺4,880元，有系爭土地
12 登記第一類謄本、申報地價資料可稽（本院112年司執卷一
13 第39頁），故原告主張依照不當得利之法律關係，就系爭房
14 地自109年12月26日起至112年12月11日止，按原告等之應有
15 部分比例，請求被告3人共同給付王惠珠5萬5585元；被告3
16 人共同給付王惠珍、陳筠姍、陳詩旻各2,527元（計算式如
17 附表二所示），及其自起訴狀繕本送達詹秀惠即113年2月8
18 日起；黃傑宗自113年3月3日起；黃志穎自113年3月2日起，
19 均至清償日止，就其等各自應分擔部分，按週年利率百分之
20 5計算之利息，為有理由，應予准許。至於原告逾此範圍之
21 主張及請求，則屬無據，應予駁回。

22 四、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適
23 用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項
24 第3款規定，應依職權宣告假執行。本院並同法第392條第2
25 項規定，依職權宣告被告等分別為原告等人預供擔保後，得
26 免為假執行。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、
28 第3項。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
30 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
31 法 官 楊 忠 城

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 114 年 1 月 10 日
07 書記官 巫惠穎

08 附表一：

09

原告	訴訟費用分擔比例
王惠珠	88%
陳筠姍	4%
王惠珍	4%
陳詩旻	4%

10 附表二：

11

原告	應有部分比例	相當於租金之不當得利計算式（元以下四捨五入） { (土地申報地價×85平方公尺) + 房屋課稅現值 } ×10%×天數/365 } ×原告應有部分
王惠珠	22%	{ (4,880元×85) + 43萬9100元 } ×10%×1080/365 } ×22% = 5萬5585元
陳筠姍	1%	{ (4,880元×85) + 43萬9100元 } ×10%×1080/365 } ×1% = 2,527元
王惠珍	1%	{ (4,880元×85) + 43萬9100元 } ×10%×1080/365 } ×1% = 2,527元
陳詩旻	1%	{ (4,880元×85) + 43萬9100元 } ×10%×1080/365 } ×1% = 2,527元