

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第233號

上訴人 楊志宏

陳慧珠

共同

訴訟代理人 周聖錡律師

郭俐文律師

被上訴人 楊志誠

訴訟代理人 康文彬律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年7月30日本院臺南簡易庭112年度南簡字第1276號第一審判決提起上訴，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

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：訴外人即被上訴人與上訴人楊志宏之父親楊茂松於民國102年3月23日過世後，被上訴人與上訴人楊志宏等人就其遺產簽訂分配協議書（下稱系爭遺產分配協議），約定由被上訴人單獨取得門牌號碼臺南市○區○○路00巷00號房屋及其基地全部所有權（房屋部分下稱系爭房屋，房屋及土地下稱系爭不動產），系爭不動產先過戶於被上訴人與上訴人楊志宏之母親名下，待母親過世後再辦理繼承登記，上訴人楊志宏於母親過世後卻不願意履行系爭遺產分配協議，被上訴人為此另案起訴請求上訴人楊志宏履行系爭遺產分割協議，業已獲得勝訴判決確定，並於112年6月15日登記為系爭不動產所有權人。嗣被上訴人於同年月19日以存證信函通知上訴人楊志宏及其配偶即上訴人楊慧珠應於同年7月1日前遷讓返還系爭房屋，上訴人置之不理，爰依民法第767條第1項規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋及辦理遷出登記，並依民法第179條規定請求上訴人就占有使用系爭房屋

01 期間，返還相當於租金之不當得利；又租賃住宅市場發展及
02 管理條例(下稱租管條例)第6條規定已明文排除土地法第97
03 條第1項之適用，則於無權占用他人房屋之情形，計算相當
04 於租金之不當得利之時，即無不排除土地法第97條第1項之
05 道理，否則將會產生有租賃關係的租金數額，因適用租管條
06 例第6條規定而趨向市場行情，無權占用他人房屋相當於租
07 金之不當得利因適用土地法第97條第1項規定反較市價為低
08 之詭異情形，造成有權占用，租金較高，無權占用，租金較
09 低之不合理現象，形同鼓勵占用他人房地之違法行為，要非
10 事理之平，上訴人主張本件計算無權占用之不當得利數額應
11 適用土地法第97條第1項規定，已與租管條例之立法理由不
12 符，且造成不公平現象，原審依系爭房屋之市場行情即每月
13 新臺幣（下同）18,100元計算本件相當於租金之不當得利數
14 額，並無違法等語。

15 二、上訴人則以：上訴人楊志宏與被上訴人之母親過世後，上訴
16 人楊志宏以6,000,000元向被上訴人購買系爭不動產，經被
17 上訴人同意，雙方約定上訴人楊志宏於出售依系爭遺產分配
18 協議可得之其他房地後，再給付被上訴人系爭不動產之價金
19 及辦理移轉登記，於此期間系爭房屋由上訴人楊志宏占有使
20 用，故上訴人楊志宏與被上訴人就系爭不動產已成立買賣契
21 約，並以簡易交付方式移轉占有系爭不動產，上訴人楊志宏
22 就系爭不動產具有占有之正當權源；縱認上訴人無權占有系
23 爭房屋而應返還相當於租金之不當得利，惟兩造並無租賃關
24 係存在，本件並無適用租管條例之餘地，而應依土地法第97
25 條第1項規定，系爭房屋之租金以不超過土地及其建築物申
26 報總價週年利率10%為限，但系爭房屋老舊，未附車庫，位
27 於寬約3米狹小巷弄內，停車不易，未曾作營利使用，租金
28 之計算應以不超過土地及其建築物申報總價週年利率5%為適
29 當，依此計算，本件相當於租金之不當得利數額應為每月1,
30 913元，原審判令上訴人每月給付逾1,913元部分，應予廢棄
31 等語，資為抗辯。

01 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，判命上訴人應將系爭房屋
02 騰空遷讓返還被上訴人，及應將戶籍自系爭房屋辦理遷出登
03 記，並自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，應按
04 月給付被上訴人18,100元，暨依職權宣告假執行。上訴人就
05 遷讓返還系爭房屋及辦理戶籍遷出登記部分並未上訴（此部
06 分因上訴人未提起上訴，不在本件第二審審理範圍），僅就
07 其餘敗訴部分聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決命上
08 訴人自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，應按月
09 給付被上訴人逾1,913元部分，及該部分假執行之宣告均廢
10 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴
11 人則答辯聲明：上訴駁回。

12 四、兩造不爭執之事項（本院卷第80至81頁、第114頁）

13 (一)被上訴人於112年6月15日以判決繼承為原因，登記取得系爭
14 不動產所有權，原因發生日期為110年7月21日。

15 (二)被上訴人於112年6月19日以新竹建中存證郵局號碼361號存
16 證信函通知上訴人於112年7月1日前遷讓返還系爭不動產，
17 上訴人於112年6月20日收受上開存證信函。

18 (三)上訴人戶籍地址為系爭房屋門牌號碼，於被上訴人登記取得
19 系爭不動產所有權前，上訴人持續占有使用系爭不動產至
20 今。

21 (四)兩造未曾就系爭不動產簽訂租賃契約。

22 (五)系爭不動產於原審經估價113年租賃市場行情為每月18,100
23 元。

24 (六)系爭房屋110年課稅現值為61,600元。

25 (七)系爭房屋坐落之臺南市○區○○段000地號土地：111年申報
26 地價為每平方公尺7,360元，系爭房屋占用上開土地面積為5
27 4平方公尺。

28 五、本件爭點：被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人自11
29 2年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，依市場租金行情
30 計算，按月給付被上訴人18,100元，有無理由？

31 六、本院得心證之理由

01 (一)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
02 其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
03 第179條前段及第181條但書分別定有明文。而無權占有他人
04 之物為使用收益，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀
05 念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計
06 算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號、61年度
07 台上字第1695號民事裁判意旨參照）。此所謂相當於租金之
08 利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因
09 占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取租金，
10 形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租
11 金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人
12 以承租方式占有使用時所應支出之租金為計算依據，始屬公
13 平。

14 (二)經查，被上訴人於112年6月15日取得系爭不動產所有權，上
15 訴人無占有系爭房屋之正當權源，仍占用系爭房屋居住使
16 用，經被上訴人通知應於同年7月1日前遷讓返還系爭房屋
17 後，上訴人仍未遷讓等情，此為上訴人所不爭執（原審判令
18 上訴人應遷讓系爭房屋與被上訴人，上訴人未提起上訴），
19 核屬無法律上原因占用系爭房屋而受有相當於租金之利益，
20 該項利益依其性質無法返還，揆諸前揭規定及說明，上訴人
21 自112年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，獲有相當於
22 使用系爭房屋之不當得利，致被上訴人受有無法使用系爭房
23 屋之損害，被上訴人自得依不當得利法律關係，請求上訴人
24 給付自112年7月1日起無權占用系爭房屋迄至遷讓返還之日
25 止，相當於租金之不當得利。

26 (三)上訴人雖抗辯兩造間並無不動產租賃關係，本件並無適用租
27 管條例第6條之餘地，上訴人應返還相當於租金之不當得
28 利，其計算應受土地法第97條1項規定之限制，不得超過土
29 地及其建築物申報總價週年利率10%等語。惟查：

30 1. 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
31 年息10%為限，土地法第97條第1項固有明定。惟租管條例第

01 6條已明定：「租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，
02 不適用土地法第97條規定。」其立法理由謂：公告地價及房
03 屋評定現值與市場價值仍有差距，無法完全反映房屋收益價
04 值，且上開土地法規定僅規範城市地區住宅，造成同樣為租
05 賃行為，租金卻因地區不同而有差異，為尊重市場機制，爰
06 以上開規定排除土地法第97條規定之適用。

07 2. 基上可知，有關住宅租賃契約之租金金額，既已排除土地法
08 第97條規定之適用，俾城市地區住宅及非城市地區住宅之房
09 屋租賃契約，專依出租人與承租人約定，以尊重私法自治及
10 市場機制，並反映房屋之實際收益價值，則遭他人無權占用
11 房屋，房屋所有人所得請求返還相當租金之不當得利，其計
12 算基礎自無仍受土地法第97條規定限制之理，否則將產生無
13 權占有他人房屋居住使用，因土地法第97條規定之限制，所
14 應返還不當得利之數額，反倒遠低於依市場機制向出租人承
15 租房屋應付之租金，此等有違公平原則、形同鼓勵侵奪他人
16 財產權益之不合理現象，顯非土地法第97條規定之立法原
17 意。是上訴人猶拘泥於土地法第97條規定，主張給付被上訴
18 人相當於租金之不當得利數額，應以不超過土地及其建築物
19 申報總價週年利率5%計算（即每月1,913元）等語，尚非可
20 採。

21 3. 本院審酌上訴人無權占用系爭房屋期間，致被上訴人無法將
22 之出租而收取租金，上訴人形同受有相當於租金之利益，被
23 上訴人則受有相當於租金之損害，依上所述，此相當於租金
24 之不當得利數額，不適用土地法第97條規定，而應以市場租
25 金標準核算，始屬公平。又原審就系爭房屋出租之租金市場
26 價格，囑託長興不動產估價師聯合事務所估價，估價結果占
27 用系爭房屋（含基地）租金利益價額每月為18,100元等情，
28 有長興不動產估價師聯合事務所113年4月30日長興(估函)字
29 第1130431001號函檢附之不動產估價報告書在卷可稽。因上
30 開估價之數額，乃估價師針對系爭房屋進行產權、一般因
31 素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及最有效使用情

01 況為專業意見分析，依不動產估價技術規則採用成本法進行
02 評估，另以一定期間收益價格扣除建物價值推算合法建物使
03 用土地權利價值，採用比較法及積算法評估租金，最後得出
04 鑑定結果，具有相當專業性及公平性，堪可憑採，上訴人亦
05 不爭執上開估價之結果。從而，被上訴人依此請求上訴人無
06 權占用系爭房屋期間，應按月給付18,100元，洵屬允當，應
07 予准許。

08 七、綜上所述，系爭不動產為被上訴人所有，上訴人無權占用系
09 爭房屋，被上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人遷讓
10 返還系爭房屋及辦理遷出登記，並依民法第179條規定請求
11 上訴人自112年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
12 給付被上訴人18,100元，於法有據，均應准許。原審為上訴
13 人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，經核並無違誤，上訴
14 人上訴意旨指摘原判決命給付相當於租金之不當得利數額過
15 高，逾1,913元部分求予廢棄，為無理由，應予駁回其上
16 訴。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
18 斟酌，核與判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

19 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
20 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

22 民事第三庭 審判長法官 林勳煜

23 法官 蘇正賢

24 法官 羅蕙玲

25 以上正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

28 書記官 曾美滋