

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南小字第1314號

原告 鄭品聰

李敏彰 住○○市○○區○○路0段000巷00號

0樓之0

鉅鈦開發有限公司

代表人 陳美純

原告兼共同

訴訟代理人 李柏松

共 同

訴訟代理人 曾佳琳

被告 謝以安

上列當事人間請求返還不當得利事件，於民國114年8月26日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應各給付原告鉅鈦開發有限公司及李敏彰各新臺幣4,843
元，及均自民國114年4月19日起至清償日止，按週年利率百分之
5計算之利息，並各自民國114年3月5日起至被告返還臺南市○○
區○○○段000○號建物(即門牌號碼臺南市○○區○○路0段00
巷00號5樓之3)房屋予原告鉅鈦開發有限公司及李敏彰之日止，
按月各應給付原告鉅鈦開發有限公司及李敏彰新臺幣2,422元。
被告應給付原告鄭品聰新臺幣4,843元及自民國114年4月19日起
至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息，並各自民國114
年3月5日起至返還前項房屋予原告鄭品聰之日止，按月給付原告
鄭品聰新臺幣1,453元。

被告應給付原告李柏松新臺幣24,216元及自民國114年4月19日起
至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國114年
3月5日起至返還前項房屋予原告李柏松之日止，按月給付原告李

01 柏松新臺幣2,422元。

02 訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日
03 起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

04 本判決得假執行。

05 事實及理由

06 一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法
07 第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而
08 為判決。

09 二、原告起訴主張：兩造為臺南市○○區○○○段000○號即門
10 牌號碼臺南市○○區○○路0段00巷00號5樓之3房屋共有
11 人，應有部分為原告鉅鈺開發有限公司及李敏彰各1/20、鄭
12 品聰3/20、李柏松5/20、被告1/2。原告於民國113年5月6日
13 取得系爭房屋應有部分後，被告占用系爭房屋全部，侵害原
14 告之利益並受有相當於租金之不當得利。系爭房屋位於臺南
15 市市中心鬧區，近大同路東門圓環，依內政部不動產交易實
16 價查詢服務網，臺南市市中心113年間屋齡40年左右、無電
17 梯公寓，即與系爭房屋客觀環境與條件相似物件實價登錄物
18 件共計14件，剔除租金最小及最大極端值後，平均每坪租金
19 為新臺幣(下同)559元。依租賃住宅市場發展及管理條例第6
20 條及其立法理由，被告無權占有系爭房屋，不適用土地法第
21 97條規定。原告鉅鈺開發有限公司及李敏彰請求被告自原告
22 取得所有權應有部分1/20之日即113年5月6日起至114年3月5
23 日計10個月，被告給付原告鉅鈺開發有限公司及李敏彰4,84
24 3元(計算式=57.27*0.3025*1/20*559*10=4,843元，元以下
25 四捨五入)，並自114年3月5日起至返還前開系爭房屋予原
26 告之日止，按月給付原告鉅鈺開發有限公司及李敏彰448元
27 (計算式=57.27*0.3025*1/20*559=448元，元以下四捨五
28 入，下同)。故被告謝以安應給付原告鉅鈺開發有限公司
29 及李敏彰4,843元及自民事訴之聲明變更狀繕本送達翌日起
30 至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並各應自114年
31 3月5日起至返還前開系爭房屋予原告之日止，按月給付原告

01 鉅欽開發有限公司及李敏彰各2,422元。原告鄭品聰請求被
02 告自原告鄭品聰取得所有權應有部分3/20之日即113年5月6
03 日起至114年3月5日止計10個月，被告給付原告鄭品聰14,53
04 0元(計算式= $57.27 \times 0.3025 \times 3/20 \times 559 \times 10 = 14530$ 元)，並自1
05 14年3月5日起至返還前開系爭房屋予原告之日止，按月給付
06 原告鄭品聰1,453元(計算式= $57.27 \times 0.3025 \times 3/20 \times 559 = 1,453$
07 元。故被告謝以安應給付原告鄭品聰1,453元及自民事訴之
08 聲明變更狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息百分之5
09 計算之利息。並應自114年3月5日起至返還前開系爭房屋予
10 原告之日止，按月給付原告鄭品聰1,453元。原告李柏松請
11 求被告自原告李柏松取得所有權應有部分5/20之日即113年5
12 月6日起至114年3月5日計10個月，被告給付原告李柏松24,2
13 16元(計算式= $57.27 \times 0.3025 \times 5/20 \times 559 \times 10 = 24,216$ 元，並自1
14 14年3月5日起至返還前開系爭房屋予原告之日止，按月給付
15 原告李柏松24,22元(計算式= $57.27 \times 0.3025 \times 5/20 \times 559 = 2,422$
16 元)。故被告謝以安應給付原告李柏松24,216元及自民事訴
17 之聲明變更狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息百分之
18 5計算之利息。並應自114年3月5日起至返還前開系爭房屋予
19 原告之日止，按月給付原告李柏松2,422元。

20 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
21 狀作何聲明及陳述。

22 四、得心證之理由：

23 (一)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益，民法第179條前段有明文規定。依不當得利之法則請求
25 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
26 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
27 為度，非以請求人所受損害若干為準。

28 (二)原告主張之上揭事實，業據其提出臺南市○○區○○○段00
29 0地號土地及同段474建號建物登記謄本、臺南市政府財政稅
30 務局112年契稅繳款書、內政部不動產交易實價查詢服務網
31 查詢資料為證。被告經合法通知未於言詞辯論期日到場爭

01 執，亦未提出任何書狀或證據資料以供本院審酌，依民事訴
02 訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，視同自認該
03 事實，本院依上開調查證據之結果，堪信原告之主張係為真
04 實。綜上，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付如其
05 訴之聲明即主文第1至3項所示款項，並依民法第229條第1、
06 2項、第233條第1項、第203條規定，請求被告給付法定遲延
07 利息(起算日以原告之民事訴之聲明變更狀繕本送達被告翌
08 日為基準；送達證書可參：南小字卷第73頁)，均有理由，
09 應予准許。

10 五、本件訴訟費用為裁判費1,000元，應由敗訴之被告負擔，並
11 依民事訴訟法第91條第3項規定加給利息。又本件係就民事
12 訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，
13 依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

14 六、據上，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之23、第4
15 36條第2項、第385條第1項前段、第436條之19第1項、第78
16 條、第91條第3項、第436條之20，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
18 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
19 法 官 盧亨龍

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭提出上訴狀並表明上
22 訴理由（須附繕本）。

23 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
24 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
25 具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
26 實者。

27 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
28 書記官 彭蜀方