

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭小額民事判決

113年度南小字第1671號

原告 揚富開發有限公司

法定代理人 陳美純

兼 上一人

訴訟代理人 王建斌

被告 戴全祿

戴全福

戴圳欽

康慈喜

上二人共同

訴訟代理人 林金宗律師(法扶)

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告王建斌拍賣取得臺南市○○區○○段0000地號土地及同段879建號房屋（以下合稱系爭不動產）應有部分50分之1所有權，原告揚富開發有限公司（下稱揚富公司）拍賣取得系爭不動產應有部分50分之9所有權；被告無權占有使用系爭不動產全部，侵害原告利益而受有相當於租金之不當得利；系爭不動產位於臺南市中西區市區，近臺南市政府、學校、傳統市場、便利商店，生活機能便利，以鄰近類似房屋每坪每月租金為新臺幣（下同）536元為參考計算基準，被告應給付原告王建斌4,380元（111年11月14日至113年7月13日），並應按月應給付原告王建斌219元；被告

另應給付原告揚富公司39,440元（111年11月14日至113年7月13日），並應按月應給付原告揚富公司1,972元；原告為此依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告戴全祿、戴全福、戴圳欽、康慈喜應分別給付原告王建斌1,100元，及自民事訴之聲明變更狀繕本送達之日起至清償日止按年利率5%計算之利息；(二)被告戴全祿、戴全福、戴圳欽、康慈喜自113年7月14日起至返還系爭不動產之日止，應分別按月給付原告王建斌55元；(三)被告戴全祿、戴全福、戴圳欽、康慈喜應分別給付原告揚富公司9,860元，及自民事訴之聲明變更狀繕本送達之日起至清償日止按年利率5%計算之利息；(四)被告戴全祿、戴全福、戴圳欽、康慈喜自113年7月14日起至返還系爭不動產之日止，應分別按月給付原告揚富公司493元。

二、被告戴全祿及戴全福以：原告拍賣取得系爭不動產部分所有權後，僅詢問是否有意願買回該部分所有權，被告亦未排除原告使用系爭不動產，故係被告無意願使用系爭不動產，其請求被告給付相當於租金之不當得利，為無理由；退萬步言，系爭不動產每月租金法定上限為2,640元，參以系爭不動產坐落於巷弄，為58年老舊房屋，每月租金應以264元計算，較為適當，原告所主張金額亦過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告戴圳欽及康慈喜則以：原告拍賣取得系爭不動產部分所有權後，僅詢問是否有意願買回該部分所有權，被告未排除原告使用系爭不動產，故係被告無意願使用系爭不動產，其請求被告給付相當於租金之不當得利，為無理由；退萬步言，系爭不動產每月租金法定上限為2,640元，參以系爭不動產坐落於巷弄，為58年老舊房屋，每月租金應以264元計算，較為適當，原告所主張金額亦過高；被告康慈喜於原告拍得系爭不動產部分所有權後未繼續占用系爭不動產，僅於拍定前曾經占用；被告戴圳欽更是從未占用系爭不動產；被告戴圳欽及康慈喜現居住於臺南市○區○○○路00號等語置

01 辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 四、兩造不爭執事實

03 (一)系爭不動產市場價格為2,544,000元（系爭不動產應有部分5
04 分之1於本院110年度司執字第113394號給付票款強制執行程
05 序拍定價格合計508,800元，兩造合意以此為基礎認定系爭
06 不動產市場價格，據此計算，系爭不動產市價為2,544,000
07 元）。

08 (二)被告康慈喜於111年10月5日（即系爭不動產於本院110年度
09 司執字第113394號給付票款強制執行程序拍定日期）前持續
10 占有使用系爭不動產（按：兩造對於被告康慈喜於111年10
11 月5日以後有無繼續占有使用系爭不動產仍有爭執）。

12 五、本院得心證理由

13 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民
14 事訴訟法第277條定有明文。所謂侵害型不當得利（又稱權
15 益侵害之不當得利），乃指無法律上之原因，侵害歸屬他人
16 權益內容而獲有利益。由於侵害歸屬他人權益之行為，本身
17 即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利
18 益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律
19 上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益且係基於
20 受益人之侵害行為而來，受益人始須就其有受利益之法律上
21 原因，負舉證責任（最高法院112年度台上字第1225號民事判
22 決參照）。

23 (二)原告雖主張被告於其拍賣取得系爭不動產部分所有權以後仍
24 持續占有使用系爭不動產，惟戶籍登記為行政規定事項，戶
25 籍地址非必為真正住所，更非得證明被告確實占有使用戶籍
26 地房屋之直接證據。被告戴全祿及戴全福既未承認持續占有
27 使用系爭不動產，被告戴圳欽及康慈喜更是直接否認原告所
28 主張此部分事實為真，依民事訴訟法第277條規定，原告自
29 應先舉證證明其所主張事實為真。然原告所提登記謄本、拍
30 賣公告、112年契稅繳款書等證據，僅能證明其因拍賣而成
31 為系爭不動產共有人，尚無法證明被告於111年10月5日以後

01 仍占有使用系爭不動產。原告經本院闡明詢問後僅稱：「我
02 方無法提出證明」(見本院卷第83頁)而未補提其他證據，本
03 院當無從信其此部分主張事實為真，僅能駁回其請求。

04 六、從而，原告依不當得利之法律關係，請求(一)被告戴全祿、戴
05 全福、戴圳欽、康慈喜應分別給付原告王建斌1,100元，及
06 自民事訴之聲明變更狀繕本送達之日起至清償日止按年利率
07 5%計算之利息；(二)被告戴全祿、戴全福、戴圳欽、康慈喜自
08 113年7月14日起至返還系爭不動產之日止，應分別按月給付
09 原告王建斌55元；(三)被告戴全祿、戴全福、戴圳欽、康慈喜
10 應分別給付原告揚富公司9,860元，及自民事訴之聲明變更
11 狀繕本送達之日起至清償日止按年利率5%計算之利息；(四)被
12 告戴全祿、戴全福、戴圳欽、康慈喜自113年7月14日起至返
13 還系爭不動產之日止，應分別按月給付原告揚富公司493
14 元，均為無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

19 臺南簡易庭法 官 陳谷鴻

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，向本院提出上訴狀並表明上
22 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
23 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

24 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
25 得為之。上訴狀內應記載表明(一)原判決所違背之法令及其具體內
26 容。(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實者。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

28 書記官 曾盈靜