臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6139號

原　　告　林建成

000000000000000000

訴訟代理人　周文哲律師

　　孫誠偉律師

被　　告　張志平

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊與訴外人即被告配偶林海倩為兄妹，而訴外人林永昌、侯明珠則為伊與林海倩之養父母。門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓房屋（下稱系爭房屋）原為侯明珠所有，侯明珠於民國94年7月25日過世，伊於97年4月21日因分割繼承登記為系爭房屋所有權人。伊為使林永昌生活起居獲得照料陪伴，遂將系爭房屋出借予林海倩及被告居住，林永昌於106年11月6日辭世，出借予林海倩與被告使用系爭房屋之目的完成，使用借貸關係消滅，林海倩乃改向伊承租系爭房屋，並由被告允諾給付租金，兩造因此於106年12月1日成立租賃契約，被告自應給付自106年12月1日起至110年2月5日被告因向伊買受系爭房屋而辦竣所有權移轉登記之日止按月以新臺幣（下同）3萬3,000元計算之租金，合計125萬9,500元。如兩造未成立租賃契約，被告無權占有系爭房屋，每月受有相當於3萬3,000元租金之利益，亦應如數返還上開期間之不當得利125萬9,500元等語。爰先位依民法第421條規定，備位依民法第179條規定為請求，並聲明：㈠被告應給付伊125萬9,500元，及自支付命令送達翌日即110年6

月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱125萬9,500元本息）。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊與林海倩於101年3月6日登記結婚後即將戶籍遷入及居住於系爭房屋迄今，原告並曾於107年6月11日傳送訊息向林海倩表示得繼續居住於系爭房屋，伊自得無償使用之，原告無由主張兩造間有租賃契約，更無從主張伊為無權占有等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張其與被告之配偶林海倩為兄妹關係，系爭房屋原為其養母侯明珠所有，由養父林永昌與侯明珠居住，侯明珠於94年7月25日死亡，其於97年4月21日因分割繼承登記為系爭房屋所有權人，嗣林海倩與被告亦與林永昌同住於系爭房屋，林永昌於106年11月7日死亡，林海倩與被告仍繼續居住，迨109年12月31日，林海倩向其購買系爭房屋並於110年2月5日辦竣所有權移轉登記等情，為被告所不爭執，並有建物及土地登記謄本、地籍異動索引等件可證（見司促卷第9至14頁），自堪信為真。

四、惟原告主張兩造於林永昌死亡後之106年12月1日就系爭房屋成立租賃契約，被告應給付自106年12月1日起至林海倩登記為系爭房屋所有權人之日即110年2月5日止之租金125萬9,500元，如未成立租賃契約，被告則應返還無權占有系爭房屋之不當得利125萬9,500元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲查：

㈠原告主張兩造於106年12月1日成立租賃契約或被告無權占有，無非以其係為使林永昌生活起居獲得照料陪伴而出借系爭房屋予林海倩及被告居住，林永昌於106年11月7日死亡，借用系爭房屋之目的完成，使用借貸契約於斯時消滅，其遂向林海倩請求返還系爭房屋，林海倩乃表示欲向伊承租，並經被告同意給付租金，如兩造未因此成立租賃契約，被告即屬無權占有等詞為據（見本院卷第180、121、122、181

頁）。惟依被告所提原告與林海倩之LINE對話紀錄，原告既對林海倩稱：「其實我很怕你誤解我要趕你出家門」、「我沒那個意思」、「畢竟那是我們一起長大的地方」、「我也不希望爸爸走後就好像房子明（按：應為名之誤繕）子是我的你就不可以住」、「因為那也是你家」、「我們共同的家」等語（見本院卷第37頁），而未提及其為使林永昌生活起居獲得照料陪伴而同意林海倩居住，非僅原告主張其出借系爭房屋之使用目的，係供林永昌居住至百年之詞（見本院卷第181頁），已難採信，參以原告另稱：「所以你不用擔心住的問題」、「我還是會支持你」、「你跟我提了我就答應你讓你繼續住下去」等語（見本院卷第33頁），更徵原告與林海倩之使用借貸契約並未因林永昌之死亡而消滅。雖原告指稱被告所提上開對話紀錄並非完整，不足證明被告所為抗辯云云。然細閱上開對話紀錄，乃原告一連串之陳述，堪認係原告當時所表達之意思，原告既未提出其他對話紀錄以反證之，其空言指摘即不足採。又被告係林海倩之配偶，為原告所不爭，即林海倩之占有輔助人，不論原告是否明確同意被告使用借貸系爭房屋，亦得本於林海倩與原告間之使用借貸契約而占有使用，原告以被告與林海倩乃不同人格而否認被告之占有權源，仍非可採。至林海倩曾對原告表示「房租是我老公說的你去找他要」（見司促卷第27頁），被告固未爭執有該對話，但否認使用借貸關係消滅另成立租賃契約，且原告未說明並舉證該對話之日期，綜觀該對話紀錄之全文，亦無法查悉上開內容之確切意義，自不足據以推論原告出借系爭房屋予林海倩、被告居住時，曾約定係以供林永昌居住至百年為止，或以供林永昌居住至百年為使用借貸之目的，復無從為兩造於106年12月1日成立租賃契約之認定。因此，原告同意林海倩及被告居住使用系爭房屋之使用借貸契約未因林永昌之死亡而消滅，且未經原告證明已合法終止，被告於106年12月1日林永昌死亡後至林海倩110年2月5日登記為所有權人時止，自得本於該使用借貸關係而占用系

爭房屋。

㈡原告又主張兩造已於106年12月1日成立租賃契約，如未成立，被告即屬無權占有，應給付106年12月1日至110年2月5日按月3萬3,000元計算之租金或不當得利125萬9,500元，惟被告於此期間係本於使用借貸關係而占用系爭房屋，已如前述，即無庸給付租金或不當得利，原告上開請求，自非有據。

五、綜上所述，原告先位依民法第421條規定，備位依民法第179條規定，請求被告給付125萬9,500元本息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　劉宇霖

法　官　許柏彥

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　蔡庭復