臺灣臺北地方法院民事判決

115年度重訴字第168號

原　　告　徐榕淨
　　徐名宏
共　　同
訴訟代理人　徐惠珍律師
被　　告　徐瑪莉
訴訟代理人　莫詒文律師
　　張智婷律師

上列當事人間請求返還房地等事件，本院於民國115年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○街0巷0號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國115年7月30日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）11,916元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔80%，其餘由原告負擔。

五、如原告以523,214元為被告預供擔保，本判決第1項得假執行。但如被告以1,569,642元為原告預供擔保，得免假執行。

六、如原告按月以3,972元為被告預供擔保，本判決第2項得假執行。但如被告按月以11,916元為原告預供擔保，得免假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明

者。」同法第256條規定：「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」

二、本件原告起訴時聲明為：「（一）被告應將原告所有臺北市○○區○○段○○段00地號土地及其地上物即門牌號碼臺北市○○區○○街0巷0號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告402,871元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第1項所示不動產之日止，按月給付原告57,553元。（四）願供擔保，請准宣告假執行。」嗣原告並變更聲明第1項為：「被告應將原告所有系爭建物騰空遷讓返還予原告。」（見本院卷第183頁第26、27行）經核係減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

三、被告另辯稱原告追加民法第472條之請求權基礎並不合法云云。然民法第472條僅為終止使用借貸契約之法定事由，並非請求權基礎，是原告縱使另行依民法第472條主張終止使用借貸契約，亦僅屬補充法律上陳述，並非訴之追加，是被告此部分所辯，並不可採。

貳、實體部分

一、原告主張

（一）系爭房屋原為原告之父即被繼承人徐俊義所有，徐俊義於114年2月21日死亡後，系爭房屋於114年4月24日由原告繼承登記為所有權人。被告為徐俊義之妹，現無權占有系爭房屋，應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付相當於租金之不當得利每月57,553元。及自原告登記為所有權人之114年4月24日起至起訴日止，共7個月之不當得利402,871元。

（二）縱認徐俊義前曾與被告就系爭房屋曾有使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約）存在，然兩造前曾合意於115年2月28日終止系爭使用借貸契約。原告亦以民事準備（一）狀送達為終止借貸契約之意思表示，被告仍應遷出系爭房屋

並給付不當得利。爰就聲明第1項部分，依民法第767條第1項前、中段及民法第470條規定，請求法院擇一為有利之判決；就聲明第2、3項依民法第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：如上開減縮後訴之聲明。

二、被告答辯

徐俊義前與被告間就系爭房屋存在系爭使用借貸契約，約定系爭房屋供被告居住至被告死亡，是原告不得終止系爭使用借貸契約，兩造亦未曾合意終止系爭使用借貸契約，故被告並非無權占有系爭房屋。又原告係欲出售系爭房屋而終止系爭使用借貸契約，不符合民法第472條所定之終止事由。縱認符合民法第472條所定終止事由，然被告年事已高，名下無其他房地產、為中低收入戶且罹患癌症需要長期追蹤檢查，原告終止系爭使用借貸契約應屬權利濫用。且縱認被告無權占有系爭房屋，原告請求之不當得利數額亦過高等語。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）願供擔保請准宣告免假執行。

三、本件不爭執事項（見本院卷第313頁第19至24行）

（一）原告自114年4月24日起為系爭房屋之所有權人。

（二）被告於114年4月24日前已居住於系爭房屋，現仍占有系爭房屋。

（三）原告民事準備（一）狀於115年5月8日送達被告。

四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋；並請求被告給付原告不當得利402,871元，及按月給付原告不當得利57,553元，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）徐俊義與被告間就系爭房屋有無系爭使用借貸契約存在？（二）兩造有無合意於115年2月28日終止系爭使用借貸契約？（四）原告得否終止系爭使用借貸契約，並請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？（五）原告得否向被告請求不當得利？數額若干？

（一）徐俊義與被告間就系爭房屋有無系爭使用借貸契約存在？

1.按民法第464條規定：「稱使用借貸者，謂當事人一方以

物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」

2.查徐俊義曾提供借住證明予臺北市文山區公所，證明系爭房屋為徐俊義無償提供被告借住（見本院卷第45頁），可推知徐俊義確實曾將系爭房屋貸與被告。原告雖辯稱借住證明僅係供申請低收入戶補助之用云云，然倘徐俊義確實無無償供被告居住系爭房屋之意思，又何須提供該證明予被告？原告此部分所辯，尚不可採。

3.再查被告之姊、原告之姑即證人高徐月娥證稱：父親過世時徐俊義用電話跟我說擔心被告只有一個人，並說系爭房屋要讓被告住到年老等語（見本院卷第186頁10至12行）。而高徐月娥既與兩造均有親屬關係，原告又未舉證證明其有與原告曾有何怨隙糾紛而有虛偽陳述之必要，自應認高徐月娥之證詞可採。是可認徐俊義確實曾有將系爭房屋貸與被告之意思。佐以兩造並不爭執被告於徐俊義死亡前即已居住於系爭房屋，且未曾給付租金予徐俊義或原告，堪認徐俊義已與被告就系爭房屋成立系爭使用借貸契約。

4.原告另聲請傳喚徐俊義之配偶、原告之母即證人顏秀卿，然依其證詞僅稱徐俊義於其父親過世後，有想將房子要回來等語（見本院卷第194頁第22行）。然所謂將房子要回來，可能係指受無權占有，亦可能指終止使用借貸契約，是自無從僅以此認定系爭使用借貸契約不存在，無從為對原告有利之認定。

（二）兩造有無合意於115年2月28日終止系爭使用借貸契約？

1.原告固主張兩造合意於115年2月28日終止系爭使用借貸契約云云，然為被告所否認，是原告自應就此負舉證責任。查被告於114年8月22日寄發原告之存證信函固記載：「本人希望徐榕淨小姐、徐名宏先生能夠先繼續依雙方間未定期限使用借貸契約，將臺北市○○區○○街0巷0號房地供本人居住至115年2月28日為止」（見本院卷第40、41

頁），堪認被告已有終止系爭使用借貸契約之意思表示。被告雖辯稱該存證信函所述內容，僅係磋商過程，依民事訴訟法第422條不得為裁判之基礎云云，然上開存證信函並非於調解程序中所提出，自無民事訴訟法第422條規定之適用，被告此部分主張，顯屬無稽。

2.被告雖已為終止系爭使用借貸契約之意思表示，惟仍須原告惟相應之意思表示，始可合致。而原告雖提出另案民事聲請調解狀，主張原告已同意於115年2月28日終止系爭使用借貸契約云云。然查該聲請調解狀並未顯示有無或何時送達被告（見本院卷第281至301頁），無從知悉意思表示究竟有無到達被告，或於到達被告前，被告有無撤回其終止系爭使用借貸契約之意思表示，是尚難認定兩造已達意思表示合致。此外原告復未提出其他證據供本院審酌，難認兩造已合意於115年2月28日終止系爭使用借貸契約。

（三）原告得否終止系爭使用借貸契約，並請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？

1.按民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」同法第472條第1款規定：「有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：一、貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者。」次按本條款之適用，不問使用借貸是否定有期限，依借貸之目的使用是否完畢，均包括在內（最高法院77年度台上字第692號判決意旨參照）。又按所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言；而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究（最高法院109年度台上字第498號判決意旨參照）。

2.被告雖辯稱系爭使用借貸契約有約定供被告使用至死亡，故原告不得終止系爭使用借貸契約云云。而所謂供被告使用至死亡，係將來確定會發生之事實，故被告所主張者，

為系爭使用借貸契約定有期限。然依上開說明，無論使用借貸契約是否定有期限，貸與人如有民法第472條所定各款事由，均得終止使用借貸契約，是被告此部分所辯，並不可採。

3.被告雖辯稱原告終止系爭使用借貸契約，其目的係要出售系爭房屋，故不得終止云云。然所謂自己需用，本非限於自住，處分財產亦為自己需用之態樣。而查兩造間LINE對話紀錄，原告徐名宏向被告稱：「我姊（即原告徐榕淨）及姊夫近期有資金上的需求，想要出售該房子」（見本院卷第25頁）。被告亦未曾否認原告前開資金需求，是堪認原告確實有自己需用系爭房屋之必要。而該需用系爭房屋之必要，係原告繼承系爭不動產即系爭使用借貸契約成立後始發生，堪認屬不可預知之情事，原告自得依上開規定終止系爭使用借貸契約

4.被告復辯稱原告終止系爭使用借貸契約為權利濫用云云。然被告前以存證信函向原告陳稱願於115年2月28日以前遷出、已如前述。被告亦曾傳送LINE訊息表示願承租系爭房屋之2個房間與地下室（見本院卷第29頁）。顯見被告並非無資力支出租金，遷出系爭房屋並無對被告有何重大損害可言，是被告此部分所辯，並不可採。

5.而查徐俊義之繼承人為原告及徐俊義之配偶即訴外人顏秀卿，是系爭使用借貸契約之權利為公同共有債權，而應由原告與顏秀卿共同行使。原告已以民事準備（一）狀為終止系爭使用借貸契約之意思表示（見本院卷第111頁）；而原告另於民事準備（四）狀提出徐俊義之配偶、原告之母即繼承人顏秀卿之終止使用借貸意思表示書（見本院卷第223頁），可認原告與顏秀卿已共同為終止系爭使用借貸之意思表示。

6.原告雖未提出民事準備（四）狀之送達證明，然觀諸被告於115年7月30日提出之民事答辯（三）狀，已就前開原告書狀為回應（見本院卷第225至233頁），堪認被告至遲已

於115年7月30日收受上開終止使用借貸意思表示書。是系爭使用借貸契約，應已於115年7月30日終止。

7.系爭使用借貸契約既已終止，被告占有系爭房屋即屬無權占有，原告依民法第767條第1項前段之法律關係請求被告返還系爭房屋，自屬有據。

（四）原告得否向被告請求不當得利？數額若干？

1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」次按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。

2.次按土地法第105條規定：「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」同法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價。」土地法第148條規定：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」又依土地法第97條計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。

3.系爭使用借貸契約已於115年7月30日終止，已如前述，是被告自斯時起占有系爭房屋即無法律上原因，受有占有系爭房屋之不當得利，並依上開說明，得以租金價額核算被告所受領之不當得利數額。至於115年7月30日前，被告仍為系爭房屋之借用人，占有系爭房屋有法律上原因，是原告請求115年7月30日前之不當得利，尚屬無據。

4.查原告就系爭建物坐落土地即臺北市○○區○○段○○段

000地號土地（下稱系爭土地），面積138平方公尺、應有部分共1/4，申報地價為每平方公尺39,680元，有系爭土地登記謄本在卷可參（見本院卷第21頁）。以此核算原告就系爭土地應有部分申報地價共1,368,960元【計算式：39,680×138×1/4=1,368,960】。次查系爭房屋課稅現值1/2為109,900元，有房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第47頁），是系爭房屋完整課稅現值即為219,800元。是合計系爭房屋及其基地按土地法計算之總價額為1,588,760元【計算式：1,368,960+219,800=1,588,760】。

5.次查系爭房屋鄰近木新路二段，交通便利，周邊有市場、學校、文山區公所辦公處，商業活動及生活機能繁榮，有GOOGLE MAP截圖在卷可參（見本院卷第53頁）。是本院斟酌上情，認應以年息百分之9計算相當於租金之不當得利為適當。

6.是原告自115年7月30日起，每月得向被告請求給付之不當得利數額即為11,916元【計算式：1,588,760×0.09÷12=11,916，四捨五入至整數】。原告請求在此範圍內為有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、179條之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並自115年7月30日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付11,916元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79、85條第1項。因本件系爭房屋及其基地總價，前經本院於115年1月15日以裁定核定為11,345,700元，嗣原告就土地部分撤回請求，是以系

爭土地應有部分1/4之申報地價為1,368,960元，及系爭房屋課稅現值219,800元之比例計算，系爭房屋本身市價為1,569,642元【計算式：219,800/(1,368,960+219,800)×11,345,700=1,569,642】。再以此與原告聲明第2項402,871元合算，原告最終請求之訴訟標的價額為1,972,513元，據以核算兩造應負擔之訴訟費用比例。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第四庭　法　官　周仕弘

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　黃俊霖