臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第1673號

原　　告　郭大鈞
　　郭爾荃
訴訟代理人　郭興華
被　　告　社團法人台北市武昌聖母會
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃王美雲
訴訟代理人　黃勝和律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國112年10月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應自民國一百一十一年十一月十一日起至遷讓房屋日止最高三年，按月給付原告郭大鈞新臺幣參佰肆拾肆元，給付原告郭爾荃新臺幣參仟零玖拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，由原告郭大鈞負擔五十分之一，由原告郭爾荃負擔五十分之九。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬參仟捌佰柒拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年10月7日向訴外人呂鋒毅購買臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭土地)及臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00弄00號（下稱系爭房屋），原告郭大鈞持有房屋權利1/40，原告郭爾荃持有房屋權利9/40，並於111年11月30日辦妥所有權登記在案，被告並無所有權，惟目前仍繼續占有全部使用中，是被告無權占有使用原告所有系爭土地、房屋，應按月給付原告相當租金不當得

利。又系爭房屋坐落之系爭土地於111年11月之申報地價為每平方公尺新臺幣(下同)76,480元，系爭土地面積為108平方公尺，原告之應有部分共10/160，則原告持有系爭土地申報地價總價為516,240元。而系爭房屋坐落傳統市場內，整條巷子1樓幾乎皆為市場店鋪，商業效益高，且位於南京東路5段辦公商圈，近捷運南京三民站，是系爭房屋之租金應以公告地總價10%計算年租金為宜，亦即每月租金為4,302元，故請求被告按月給付原告4,302元相當於租金的不當得利，並依原告郭大鈞持有1/10，原告郭爾筌持有9/10之房屋權利比例給付。因原告亦另案提起分割共有訴訟，預估3年內訴訟可結束，故請求被告應給付自111年11月11日起至遷讓交屋日止，最高3年相當於租金之不當得利，爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付自111年11月11日起至遷讓交屋日止最高3年，按月給付原告4,302元相當於租金的不當得利，依1/10原告郭大鈞，9/10原告郭爾荃比例給付，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠訴外人黃博智於82年間發起建廟活動，並捐獻1,280萬元購買系爭房屋、土地，而武昌市場之全體攤商共再捐獻460餘萬元成立建廟基金，於82年12月21日新廟落成安座，命名「台北市武昌聖母會」。嗣訴外人黃博智於86年間因個人財務危機，波及被告產權，導致廟產即系爭房屋、土地被拍賣，經主任委員即訴外人陳漢鎮向訴外人陳進發借款250萬元，訴外人陳漢鎮、呂久兆、蔡明忠、李連春再各借100萬元，共650萬元買回系爭房屋、土地。期間武昌市場攤商每人每日增收管理費20元，作歸還本息用，於95年間全部清償完畢。自此，系爭房屋、土地完全歸屬被告所有，惟目前暫登記系爭房屋權利範圍各1/4及系爭土地權利範圍各1/16於訴外人陳漢鎮、呂久兆、葉明忠、李連春名下，待日後適當時機再過戶歸還被告。然訴外人葉明忠、呂久兆於數年前死亡，系爭房屋、土地登記於訴外人葉明忠之權利範圍由其妻

子即訴外人林寶蓮繼承，登記於訴外人呂久兆之權利範圍由其兒子即訴外人呂鋒毅繼承，故系爭房屋之權利範圍各1/4及系爭土地之權利範圍各1/16，仍繼續借名登記於訴外人林寶蓮、呂鋒毅，且系爭房屋之房屋稅及系爭土地之地價稅，每年先由訴外人陳漢鎮、呂久兆、葉明忠、李連春先繳納，再持已繳納單據向被告請領，被告分別依單據金額發還，縱使訴外人葉明忠、呂久兆死亡，其等繼承人即訴外人林寶蓮、呂鋒毅仍於每年先繳納系爭房屋之房屋稅及系爭土地之地價稅，再持已繳納單據向被告請領，被告亦分別依單據金額發還。又系爭房屋所使用水、電、瓦斯、電話等費用，亦均由告繳納，並由被告設立於玉山銀行南京東分行之帳戶扣繳。

㈡被告於接獲本院寄來由原告對被告提起本件訴訟之民事起訴狀及原告郭大鈞另外對訴外人陳漢鎮、李連春、林寶蓮、原告郭爾荃提起分割共有物民事起訴狀，始知訴外人呂鋒毅於111年11月11日將所繼承之系爭房屋、土地之權利範圍以300萬元出售予原告，並於111年11月30日辦妥所有權移轉登記。惟訴外人呂鋒毅出售系爭房屋、土地，已屬無權處分。嗣被告寄出律師函通知訴外人呂鋒毅，拒絕承認該無權處分行為之意思表示，則該處分行為係屬無效。另原告於購買系爭房屋、土地前，明知尚有其他共有人即訴外人陳漢鎮、李連春、林寶蓮，更明知系爭房屋、土地係供用於被告，仍願意購買，顯見原告並非善意第三人，又原告雖主張有寄發存證信函予共有人即訴外人陳漢鎮、李連春、林寶蓮，請渠等依土地法第34條之1行使優先購買權，然渠等並非系爭房屋、土地之真正權利人，無從表示行使優先購買權。

㈢原告主張被告應給付相當於租金不當得利之損害，係適用於被告無權占有系爭土地之場合。然倘若系爭房屋、土地並非被告借名登記於訴外人陳漢鎮、呂久兆（後由訴外人呂鋒毅繼承）、葉明忠（後由訴外人林寶蓮繼承）、李連春，何以歷經近20年均不主張其權利。又訴外人呂久兆於生前擔任被告

之理事，並經常至被告所在地即系爭房屋、土地開會、參拜，顯現被告並非無權占有。又倘若系爭房屋、土地之所有權人係訴外人陳漢鎮、呂久兆（後由呂鋒毅繼承）、葉明忠（後由林寶蓮繼承）、李連春，而無償供被告使用，則房屋稅、地價稅、水、電、瓦斯、電話等費用仍應由所有權人即訴外人陳漢鎮、呂久兆（後由呂鋒毅繼承）、葉明忠（後由林寶蓮繼承）、李連春負責繳納，根本不存著由被告繳納，然卻由被告繳納，已非無償使用之概念，則原告所主張被告無權占有系爭房屋、土地係不存在，被告既非無權占有，原告並不得向被告應給付相當於租金不當得利之損害金。

㈣並聲明：原告之訴及假執行之請求均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張其於111年10月7日向訴外人呂鋒毅購買系爭房屋、土地，並簽立買賣契約等情，業據原告提出不動產買賣契約書在卷可稽(見本院卷第121-127頁)，並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

四、原告主張被告無權占有原告所有之系爭房屋、土地，而請求被告按月給付4,302元之相當租金不當得利等語，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張其係系爭房屋、土地之共有人，業據其提出之系爭土地及建物登記第三類謄本在卷可稽（見本院卷第17-23頁），被告辯稱系爭房屋、土地係借名登記於訴外人陳漢鎮等人名下云云，揆諸前揭說明，應由被告就有借名登記之事實負舉證之責。經查，被告固提出支出傳票、臺北市稅捐稽徵處107至109年地價稅課稅土地清單、107至111年地價稅繳款書、110年房屋稅繳款書、交易往來紀錄為證(見本院卷第145-177、207、327-337頁)，惟前開文書僅能證明被告有繳納房屋稅、地價稅、水、電、瓦斯、電話等費用，並無法證明系爭房屋、土地係被告借名登記於訴外人陳漢鎮等人名下，是被告辯稱訴外人

呂鋒毅出售系爭房屋、土地，係屬無權處分，嗣被告拒絕承認該無權處分行為之意思表示，則該處分行為係屬無效云云，並不足採。

㈡又按共有人出賣其應有部分時，依土地法第34條之1第4項規定，他共有人固得以同一價格優先承購，惟此僅有債權效力，非如承租土地建築房屋之人，對於出租人出賣其土地時之優先購買權，具有相對物權之效力（參照最高法院68年度台上字第3141號民事判決）。被告雖又辯稱原告寄發存證信函予共有人即訴外人陳漢鎮等人，請渠等依土地法第34條之1行使優先購買權，然渠等並非系爭房屋、土地之真正權利人，無從表示行使優先購買權云云，惟縱原告未依土地法第34條之1第4項合法通知其他共有人，揆諸前揭說明，此僅有債權效力，對原告取得該應有部分所有權並據以行使權利並不生影響，是被告所辯，並不可採。

㈢再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，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號判決可資參照）。經查，原告郭大鈞既持有系爭房屋之權利範圍1/40，並持有系爭土地之權利範圍1/160，而原告郭爾荃持有系爭房屋之權利範圍9/40，並持有系爭土地之權利範圍9/160(見本院卷第17-23頁)，原告即為系爭房屋、土地之所有權人，而被告既無權占用系爭房屋、土地，是原告請求被告給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。

㈣末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年息百分之十為限，土地法第97條第1項有明文之規定。經查，本件被告無權占有之系爭土地面積為108平方公尺，而原告郭大鈞持有系爭土地之權利範圍為1/160、原告郭爾荃持有系爭土地之權利範圍為9/160等情，有原告提出之土地登記第三類謄本在卷可稽(見本院卷第21、23頁)，又審酌

系爭房屋、土地位於南京東路5段之巷弄內，近捷運南京三民站，交通便利等情，認原告請求之租金以申報地價年息8%計算為適當，是原告郭大鈞得請求被告按月給付相當於租金之不當得利為344元（計算式：76,480×108x1/160×8%÷12＝344元，元以下四捨五入），請求被告郭爾荃按月給付相當於租金之不當得利為3,097元（計算式：76,480×108x9/160×8%÷12＝3.097，元以下四捨五入），逾此部分之請求，則無理由。

五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告自111年11月11日起至遷讓交屋日止最高3年，按月給付原告郭大鈞344元，給付原告郭爾荃3,097元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依被告之聲請，宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用額負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

臺北簡易庭

法　　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　112　　年　　10　　月　　31　　日

書　記　官　林玗倩