

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第159號

上訴人 遇龍生

被上訴人 御姿沛國際股份有限公司

法定代理人 張聖源

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年1月12日臺灣桃園地方法院110年度訴字第297號第一審判決提起上訴，本院於111年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第二項關於命上訴人按月給付之金額逾每月新臺幣捌仟陸佰參拾肆元部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之五，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國109年10月21日經臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）強制執行程序，拍得如附表所示不動產（下就房屋部分稱系爭房屋、土地部分稱系爭土地，合稱系爭不動產）之應有部分1/2，並於109年12月21日取得權利移轉證書。詎上訴人仍繼續占有使用系爭房屋，並於109年11月1日將系爭房屋出租予原審被告張重凱，而受有相當於每月租金新臺幣（下同）9,000元之不當得利，爰依民法第179條規定，請求上訴人自109年12月21日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日止，按月給付被上訴人9,000元（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：上訴人係受系爭不動產另一共有人即訴外人遇洛萍之委託，出租系爭房屋，且承租人張重凱嗣已搬離，系爭房屋現無人占用；遇洛萍曾於104年至106年間將系爭房屋出租他人，租金為每月1萬元，扣除管理費後實際僅有8千餘元，被上訴人主張之不當得利金額，顯屬過高等語，資為抗

01 辯。

02 三、原審就被上訴人之上開請求，為其勝訴之判決，上訴人不
03 服，提起上訴，聲明：(一)原判決主文第二項部分廢棄。(二)上
04 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲
05 明：上訴駁回（原判決關於命上訴人及張重凱遷讓返還系爭
06 房屋部分，未據其等不服提起上訴；另關於駁回被上訴人逾
07 上開請求部分，亦未據被上訴人不服提起上訴，均非本院審
08 理範圍）。

09 四、被上訴人主張系爭不動產應有部分1/2之所有權，前經桃園
10 地院強制執行程序查封拍賣，由被上訴人於109年10月21日
11 得標拍定，並於109年12月21日取得權利移轉證書等情，業
12 據其提出桃園地院不動產權利移轉證書為證（見原審卷第
13 7、8頁），復有系爭不動產之土地及建物登記公務用謄本、
14 桃園市地籍異動索引等存卷可佐（見原審卷第41-147頁），
15 且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

16 五、本院之判斷

17 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
19 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
20 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
21 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
22 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
23 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
24 號判決意旨參照）。被上訴人主張上訴人原為系爭不動產共
25 有人之一，應有部分為1/2，又上訴人明知其就系爭不動產
26 之所有權業經法院查封拍賣，仍於109年11月1日將系爭房屋
27 出租予張重凱，並於被上訴人於109年12月21日取得系爭不
28 動產所有權應有部分1/2後，繼續無權占用系爭房屋，受有
29 相當於租金之不當得利等情，雖為上訴人所否認，然查：

30 1.被上訴人主張上訴人於109年11月1日將系爭房屋出租予張重
31 凱，租賃期間為109年11月1日至110年10月31日等情，業據

其提出上訴人與張重凱間之房屋租賃契約書為證（見原審卷第9-17頁），足見上訴人自109年11月1日起，確有以前揭方式占有系爭房屋之情事甚明。又被上訴人拍定系爭不動產所有權應有部分1/2之時間，係在109年10月21日，亦有桃園地院不動產權利移轉證書附卷可佐（見原審卷第7、8頁），則上訴人既係於系爭不動產遭查封後，始違反查封效力，將系爭房屋出租予張重凱，觀諸強制執行法第51條第2項之規定，上訴人前開出租行為對被上訴人自不生效力（最高法院108年度台再字第3號判決意旨參照），而應認上訴人及張重凱均係無權占有系爭房屋。

2.上訴人雖稱其係受遇洛萍之委託，代遇洛萍出租其就系爭房屋之應有部分，且出租予張重凱之時間已3年多，係在系爭房屋遭查封之前云云，並提出委託書為證（見原審卷第37頁），然觀諸上訴人與張重凱簽訂之租賃契約，出租人載明為上訴人，並非遇洛萍，租賃期間為109年11月1日至110年10月31日，出租範圍則為系爭房屋之全部（見原審卷第11頁），經核均與上訴人前開辯述情節不符，自難僅憑上訴人事後所提委託書，遽認其係代遇洛萍出租系爭房屋，且出租時間係在法院查封之前。至上訴人另稱張重凱業已搬離系爭房屋云云，無論是否屬實，因上訴人並未證明其業已將系爭房屋之鑰匙交付予被上訴人及遇洛萍，以終止其就系爭房屋之占有管領，被上訴人亦否認上訴人有返還系爭房屋之情事，自無從認定上訴人業已將系爭房屋返還予被上訴人及遇洛萍，併予說明。

3.綜上所述，被上訴人主張上訴人自109年12月21日起，無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，應屬可採。

(二)再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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條第1項規定所稱土地價額係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，另建築物價額則指依該管直轄市或縣市地政機關估定之價額，土地法施行法

第25條、土地法第148條亦有明定。是被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利數額，自應斟酌上開規定以定之。經查，系爭房屋位於桃園市楊梅區，建築完成日期為90年1月19日，且附有1停車位等情，有系爭房屋之建物登記公務用謄本在卷可憑（見原審卷第121頁），是本院斟酌上情，認系爭房屋之合理租金，應以土地及其建築物申報總價額年息7%計算為適當。又系爭房屋於109年間依桃園市政府地政局估定之價額為2,907,694元，該屋占用之桃園市○○區○○○段00000地號土地，面積共計989平方公尺，應有部分為166/10000，該地於109年間之申報地價為每平方公尺3,200元，被上訴人就系爭房屋之應有部分為1/2等情，亦有桃園市政府地政局建物現值估算表、土地登記公務用謄本等存卷可考（見本院卷第83頁、原審卷第65、69頁），是據此計算上訴人按月應給付被上訴人相當於租金之不當得利金額為8,634元【計算式： $\{ (3200\text{元}/\text{平方公尺} \times 989\text{平方公尺} \times 166/10000) + 0000000\text{元} \} \times 0.07 \div 12 \times 1/2 = 8634\text{元}$ ，元以下四捨五入】。至上訴人雖稱其出租予張重凱之租金每月僅1,000元云云，然其無權占有系爭房屋所受之利益，乃指因占用該屋所可獲得相當於租金之利益，且該租金數額應參照前揭土地法相關規定並以交易上之一般行情定之，尚非以上訴人實際取得之租金數額為準，是上訴人與張重凱間約定之租金為若干，自不影響本件不當得利金額之認定，附此說明。從而，被上訴人請求上訴人自109年12月21日起至返還系爭房屋之日止，按月給付8,634元之不當得利，核屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則有未合，無從准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自109年12月21日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日止，按月給付被上訴人8,634元，於法有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄

改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中華民國 111 年 5 月 24 日
民事第二十庭

審判長法官 周祖民

法官 張永輝

法官 馬傲霜

附表

土地部分

地號	面積（平方公尺）	權利範圍
桃園市○○區○○○段0000地號	989	遇洛萍：166/20000 御姿沛國際股份有限公司：166/20000

建物部分

建號及門牌號碼	面積（平方公尺）	權利範圍
建號：桃園市○○區○○○段0000○號 門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000巷00號0樓之0	層次面積：73.78 陽台：9.99	遇洛萍：1/2 御姿沛國際股份有限公司：1/2 （另包含共同使用部分0000、0000建號之應有部分）

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 5 月 24 日

04 書記官 崔青菁