# 臺灣臺東地方法院民事簡易判決

113年度東簡字第244號

原　　告　林長明
　　林秀珍
上二人共同
訴訟代理人　文志榮律師
原　　告　林秋美
　　林雄輝
　　林建成
　　林清水
上四人共同
訴訟代理人　林長明
原　　告　楊美華
　　林偉盛
　　林盈蓁
　　林彩妹
上四人共同
訴訟代理人　林秀珍
被　　告　高郁純
訴訟代理人　李泰宏律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國114年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○○00號房屋（下稱系爭房屋）為訴外人林海青（以下逕稱姓名）有事實上處分權，林海青死亡後，由原告按附表所示之應繼分比例繼承取得。詎被告於民國108年11月1日至113年10月30日間無權占有使用系爭房屋，無法律上原因受有相當於租金之不

當得利，致原告受有損害，以每月新臺幣（下同）3,000元計算，合計為18萬元，被告應按附表所示之應繼分比例分別給付原告如附表所示金額，爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告如附表所示之金額，及均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。

二、被告則以：系爭房屋為50年間所建，迄今已逾政府所頒定之耐用年數，早已無價值可言，且無法使用，故被告並未受有系爭房屋之使用利益；縱認被告受有相當於租金之利益，以每月3,000元計算亦超出行情。又系爭房屋坐落於被告承租之臺東縣地○鄉○○段000地號、791地號國有土地上（下稱系爭國有土地），被告於承租期間繳納系爭國有土地之使用補償金合計3,541元；復自107年5月起登記為系爭房屋納稅義務人，繳納系爭房屋於107年5月至113年間之房屋稅合計8,081元；另於111年6月間，因修繕系爭房屋支出修繕費用合計30萬1,000元。原告既為系爭房屋之事實上處分權人，即無法律上原因受有上開利益，致被告受有損害，爰以上開對原告之不當得利返還債權主張抵銷等語，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（卷第280頁背面）

㈠系爭房屋為訴外人陳長富於50至60年間原始興建，為未辦理保存登記建物，坐落於系爭國有土地，占地面積為117平方公尺，課稅現值為14萬7,100元（卷第204頁、第209頁）。

㈡兩造前因遷讓房屋等事件，經本院以111年度東簡字第224號（下稱前案）判決理由欄中認定原告為系爭房屋之事實上處分權人，並判決被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。嗣被告提起上訴，經本院以112年度原簡上字第10號（下稱前案第二審）判決上訴駁回確定。

㈢系爭房屋之事實上處分權為原告公同共有，其等應繼分比例如附表所示。

㈣被告於108年11月1日至113年10月30日占有使用系爭房屋。

㈤被告自107年5月起登記為系爭房屋之納稅義務人，於107年5月至113年間繳納系爭房屋之房屋稅合計8,081元（卷第205至208頁）。

㈥被告為系爭國有土地之承租人，繳納系爭國有土地之使用補償金合計3,541元（卷第209頁）。

㈦被告於111年6月間有修繕系爭房屋，支出修繕費用合計30萬1,000元（工資費16萬7,000元，材料費13萬4,000元）（卷第43至44頁、第250至251頁）。

四、得心證之理由

㈠原告對於被告有相當於租金之不當得利返還債權合計3萬6,775元存在；逾前開範圍之部分，則屬無據。

1.按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。經查，系爭房屋之事實上處分權為原告公同共有，而被告於108年11月1日至113年10月30日間占有使用系爭房屋一事，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢、㈣），堪以認定。則被告既於上開期間占有使用系爭房屋，自受有相當於租金之利益，致權益歸屬主體之原告受有損害，復查無合法占有權源，揆諸上開規定及說明，自應返還上開占有期間所受相當於租金之不當得利予原告。

2.次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10%為限，土地法第97條第1項定有明文。前開所謂土地價額及建築物價額，依土地法施行法第25條之規定，各指法定地價及該管直轄市或縣（市）地政機關估定之建築物價額而言；前開所謂以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非一律依照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌房屋位置、工商繁榮程度、使用人利用之經濟價值、所受利益及社會情感等情事而為決定。經查，就系爭房屋相當於租金之不當得利數額認定，原告固主張應以每月3,000元計算，並

提出房屋租賃契約書為證（卷第283至284頁），惟本院審酌該租賃契約為原告林長明與訴外人黃慰祖所簽訂，租賃標的為坐落於臺東縣池上鄉振興村泥水溪之建物（地址詳卷），雖與系爭房屋之地理位置相近，然查無證據可徵上開建物之興建年份、使用建材、房屋現狀、使用面積等事項均與系爭房屋相近，二者自難逕為比附援引。從而，本院參酌土地法第97條第1項規定，審酌系爭房屋坐落土地為山坡地保育區之丙種建築用地（卷第37頁），占地面積為117平方公尺，構造別為木石磚造及鋼鐵造（卷第204頁）及房屋使用現狀（前案第二審卷第81至86頁）等情，並考量系爭房屋所坐落之土地非屬原告所有或承租使用，故坐落土地之申報地價不應列入計算乙節，認本件被告每年占有使用系爭房屋所受有相當於租金之不當得利，以系爭房屋課稅現值14萬7,100元（卷第204頁）之年息5%即7,355元計算（計算式：147,100×5%＝7,355），應屬可採。故被告於108年11月1日至113年10月30日，合計5年間占有使用系爭房屋，其應返還之不當得利總額即為3萬6,775元（計算式：7,355×5＝36,775）。原告逾此範圍之請求，則難認可採。

㈡被告對於原告有不當得利返還債權合計30萬9,081元存在；逾前開範圍之部分，則非可採。

1.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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。而非給付型之不當得利，區分為權益侵害型（如占有他人土地）、支出費用型（如誤他人之物為己有而為修繕）、求償型（如清償他人債務）三種型態。其中支出費用型不當

得利，指非以給付的意思，於他人之物支出費用，使其受有財產利益，此為因受損人自己行為而成立的非給付不當得利，在此等情形，受損人既無給付之意思，受益人無保有所受利益的正當性，即應負不當得利返還義務。

2.查被告於占有使用系爭房屋期間，繳納系爭房屋之房屋稅合計8,081元一事，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），而原告既為系爭房屋之事實上處分權人，即應為房屋稅之納稅義務人，其無法律上原因受有被告代為繳納房屋稅8,081元之利益，致被告受有支出前開稅賦之損害，揆諸上開規定及說明，自應返還此部分之不當得利。

3.再查，被告於111年6月間支出系爭房屋之修繕費用合計30萬1,000元乙節，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣）。且據證人趙皇平證稱：111年6月間是我親自整修系爭房屋，在我整修之前，系爭房屋的內部地板、牆面、屋頂都很簡陋，還會漏水，地板也龜裂下陷，很危險；被告支出的是修繕到可以居住的合理費用等語（卷第248至251頁），並有估價單暨其上所列修繕項目為證（卷第43至44頁）；佐以系爭房屋為50至60年間所興建（見不爭執事項㈠），使用年份已有逾50年之久，非經修繕難以供居住使用，亦與常情無違，足認被告上開修繕支出為維持系爭房屋供居住使用之合理且必要費用無訛。則原告既為系爭房屋之事實上處分權人，無法律上原因受有系爭房屋因上開修繕而能繼續使用之利益即必要之修繕費用30萬1,000元，致原告受有同額支出之損害，亦應依不當得利規定返還之。

4.惟就系爭國有土地使用補償金合計3,541元之部分，因上開期間系爭房屋及其坐落之系爭國有土地均為被告占有使用，自難認原告有何受有利益之情事，核與不當得利之構成要件有間，是被告此部分之抵銷抗辯，難認可採。

5.至原告雖主張其於被告修繕系爭房屋之初，即有明示反對之意，詎被告仍執意為之，故此部分應構成強迫得利，原告得類推適用民法第182條第1項規定，認其所受利益已不存在而

免負返還責任等語，並提出通知函張貼照片為證（卷第261至262頁），核與證人趙皇平證稱：修繕期間原告林秀珍有阻止我，說系爭房屋是她們的，叫我不要修繕，我有跟被告說這件事，但被告說系爭房屋是她的，叫我繼續修等語相符（卷第249頁），固足堪認定。惟不當得利制度，旨在矯正及調整因財貨之損益變動而造成財貨不當移動之現象，使之歸於公平合理之狀態，以維護財貨應有之歸屬狀態，俾法秩序所預定之財貨分配法則不致遭到破壞。故當事人間之財產變動，即一方受財產上之利益，致他方受損害，倘無法律上之原因，即可構成不當得利，不以得到受益人之同意或受益人有受領之意思為必要（最高法院102年度台上字第930號民事判決意旨參照）。而所謂強迫得利，係受損人因其行為使受領人受有利益，違反其意思，不合其計畫，是於此情形，使受領人返還依客觀計算的價額，並非合理，而例外將民法第181條但書所稱之價額予以主觀化，就受領人整體財產，依其經濟上計畫認定其應償還之價額。如對受領人無使用或出租之益處，方得認其所受利益不存在，而免負返還其價值之責任，而非以受領人受有利益係違反其意思，即一概認定其所受利益不存在，且就是否屬受領人經濟上計畫之解釋，亦不宜過度限縮，以免架空不當得利制度取除所受利益之功能。準此，本院審酌系爭房屋經原告提起前案訴訟請求被告遷讓返還之，現已由原告占有使用；而系爭房屋於111年間因年久失修，已達不堪使用之程度，故被告支出之修繕費用為維持系爭房屋供居住使用之合理且必要費用，業經本院認定如前。則系爭房屋既有修繕之必要，原告復已取回其占有使用，自可認原告應有修繕系爭房屋之經濟上計畫，且上開修繕有益於維持系爭房屋使用及提升其經濟價值，縱以原告整體財產而為觀察，該利益仍然存在，核與上述強迫得利之要件有所未合，無從據以免除其返還責任。從而，原告主張應依強迫得利法理，類推適用民法第182條第1項規定，認原告所受系爭房屋修繕之利益已不存在而免負返還責任，仍難

認可採。

6.綜上，被告抗辯其對於原告有合計30萬9,081元（計算式：8,081＋301,000＝309,081）之不當得利返還債權存在，洵屬有據，惟逾此範圍之部分則非可採。

㈢被告以上開不當得利返還債權為抵銷抗辯，為有理由。

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。

2.經查，被告對於原告所負之不當得利返還債務3萬6,775元及原告對於被告所負之不當得利返還債務30萬9,081元，二者給付種類相同，並均屆清償期，自得依上開規定互為抵銷。從而，本件被告對原告行使上開抵銷抗辯，即屬可採，原告對於被告之不當得利返還債權3萬6,775元，既業經被告行使抵銷權而消滅，原告據以為本件請求，自為無理由。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告如訴之聲明所載金額暨法定遲延利息為無理由，應予駁回。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　3　　日

臺東簡易庭　法　官　葉佳怡

以上為正本係照原本作成。

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　　114　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　謝欣吟

附表：

| 原告 | 各應繼分比例 | 各應給付金額 |
| --- | --- | --- |
| 林秀珍、林建成、林秋美、林清水、林長明、林雄輝、林彩妹 | 8分之1 | 2萬2,500元 |

| | | |
|---|---|---|
| 楊美華、林偉盛、林盈蓁 | 24分之1 | 7,500元 |