

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度簡上字第149號

上訴人 許嘉鳳
訴訟代理人 林勵律師
林清漢律師
上一人
複代理人 侯銘欽律師
被上訴人 王湘玲

訴訟代理人 劉德壽律師
李致詠律師
劉逸旋律師

上列當事人間請求給付不當得利事件，上訴人對於中華民國109年9月26日本院中壢簡易庭109年度壢簡字第650號第一審判決提起上訴，上訴人並聲明返還因假執行所為給付，於113年12月24日辯論終結，本院判決如下：

主 文

上訴及請求返還因假執行所為給付之聲明均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按法院廢棄或變更宣告假執行之本案判決者，應依被告之聲明，將其因假執行或因免假執行所為給付及所受損害，於判決內命原告返還及賠償，被告未聲明者，應告以得為聲明，民事訴訟法第395條第2項定有明文。上訴人上訴聲明原為：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回（本院卷一第15頁）。嗣於民國112年1月11日，上訴人依民事訴訟法第395條第2項追加起訴請求返還遭被上訴人假執行之新臺幣（下同）238,632元，並聲明：先

01 位上訴及追加起訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一
02 審之訴駁回；(三)被上訴人應給付上訴人238,632元，並自上
03 訴理由二狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利
04 息。備位上訴及追加起訴聲明：(一)原判決關於主文第一項命
05 上訴人給付逾63,333元本息、主文第二項命上訴人按月給付
06 逾3,166元部分及該部分假執行之宣告均廢棄；(二)上開廢棄
07 部分，被上訴人於第一審之訴駁回；(三)被上訴人應給付上訴
08 人161,791元，並自上訴理由二狀繕本送達之翌日起至清償
09 日止按年息5%計算之利息（本院卷二第9頁）。經核上訴人
10 已對原判決提起上訴，求為廢棄原判決，依民事訴訟法第39
11 5條第2項規定，請求被上訴人返還其執行第一審判決因假執
12 行所為給付，自得合併於同一程序審理。又上訴人雖將其上
13 訴及返還因假執行所為給付之聲明排列成先位與備位聲明，
14 但實則係各就標的同一之訴訟上請求而於攻擊或防禦方法排
15 列先後順位，併此指明。

16 貳、實體方面：

17 一、被上訴人主張：門牌號碼桃園市○○區○○路00號12樓房屋
18 （下稱系爭房屋）為被上訴人王湘玲所有，訴外人吳丕超為
19 王湘玲之子，吳丕超於106年7月23日徵得被上訴人之全權授
20 權後，與上訴人許嘉鳳簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約
21 定租期自106年9月1日起至109年8月30日止，每月租金為9,5
22 00元，上訴人應於每月10日前給付。詎上訴人自107年2月起
23 拖欠租金，吳丕超對上訴人提起遷讓房屋及給付租金之訴，
24 業經本院以107年度壙簡字第828號判決判命許嘉鳳應將系爭
25 房屋騰空遷讓返還，並給付22,867元及自107年9月2日起至
26 清償日止按年息5%計算之利息，許嘉鳳上訴後，經本院以1
27 08年度簡上字第48號判決駁回上訴確定（下稱系爭前案）。
28 又系爭前案之確定判決載明上訴人與吳丕超之租賃關係已於
29 107年9月1日終止，則上訴人於系爭租約終止後仍繼續無權
30 占用、居住系爭房屋而未搬遷，自屬不當得利行為，上訴人
31 自107年9月2日起至109年5月1日止，積欠被上訴人相當於租

01 金之不當得利共19萬元；自109年5月2日起至返還系爭房屋
02 止，則應按月給付被上訴人9,500元，爰依民法第179條不當
03 得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)上訴人應給
04 付被上訴人19萬元，及自109年7月14日起至清償日止，按週
05 年利率5%計算之利息。(二)上訴人應自109年5月2日起至109
06 年9月10日止，按月給付原告9,500元。

07 二、上訴人則以：

08 (一)系爭租約期限至109年8月30日始終止，而吳丕超於系爭房屋
09 出租前，曾向上訴人詐稱系爭房屋並無漏水，然自上訴人入
10 住後才發現系爭房屋漏水嚴重，因冷氣口下方及廁所共同壁
11 有滲水、潮濕，致上訴人母子三人僅能同住一房，嗣吳丕超
12 欲與管委會協商修繕費用，並承諾於修繕完畢前上訴人免給
13 付租金，是吳丕超嗣後再以上訴人未繳納租金為由，終止系
14 爭租約顯不合法。又系爭房屋有滲水乙節業經系爭前案判決
15 認定，是因系爭房屋嚴重滲水致影響上訴人生活居住安寧，
16 而被上訴人於系爭前案109年3月12日言詞辯論時，同意拋棄
17 107年9月2日以後之租金，且上訴人於109年9月10日已遷出
18 系爭房屋，故被上訴人請求107年9月2日至109年9月10日相
19 當於租金之不當得利並無理由，自應廢棄原判決及駁回被上
20 訴人第一審之訴，併依民事訴訟法第395條第2項規定，請求
21 被上訴人返還其執行第一審判決聲請假執行上訴人所為給付
22 238,632元，及自上訴理由狀(二)繕本送達翌日起加計之
23 法定遲延利息。

24 (二)退步言之，縱法院認先位聲明無理由，認上訴人於107年9月
25 2日至109年9月10日居住於系爭房屋而受有相當於租金之不
26 當得利，惟系爭房屋滲水之瑕疵危及上訴人與同居人之安全
27 及健康，故上訴人所受之相當於租金之不當得利應以租金之
28 三分之一即3,166元為適當，則被上訴人得請求107年9月2日
29 至109年5月1日相當於租金損害之金額應為63,333元(計算
30 式：19萬元 \times 1/3 \div 63,333元)，自109年5月2日至109年9月1
31 0日按每月3,166元計算合計共13,508元(計算式：3,166元 \times

01 4個月+3,166元×8/30天=13,508元)，然因被上訴人已自
02 上訴人處假執行取得238,632元，上訴人依民法第334條第1
03 項、第335條之規定主張抵銷後，被上訴人應返還上訴人16
04 1,791元（計算式：238,632元－63,333元－13,508元=161,
05 791元）。

06 (三)再退步言，縱不採以原租金之三分之一計算相當於租金之不
07 當得利，然依土地法第97條第1項、土地法施行法第25條之
08 規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
09 總價額年息10%為限，而土地價額依法定地價，建物物價額
10 依該管直轄縣市或縣市地政機關估定之價額，則系爭房屋於
11 107年9月2日至109年9月10日止之租金，如以年息10%計
12 算，租金損害為127,138元，如以年息6%計算，則租金損害
13 為76,284元等語，資為抗辯。

14 三、原審判命上訴人應給付被上訴人19萬元，及自109年7月14日
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上訴人應自109
16 年5月2日起至109年9月10日止，按月給付原告9,500元，暨
17 依職權宣告假執行，上訴人不服，提起上訴，並聲明：先位
18 上訴及追加起訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審
19 之訴駁回；(三)被上訴人應給付上訴人238,632元，並自上訴
20 理由二狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利
21 息。備位上訴及追加起訴聲明：(一)原判決關於主文第一項命
22 上訴人給付逾63,333元本息、主文第二項命上訴人按月給付
23 逾3,166元部分及該部分假執行之宣告均廢棄；(二)上開廢棄
24 部分，被上訴人於第一審之訴駁回；(三)被上訴人應給付上訴
25 人161,791元，並自上訴理由二狀繕本送達之翌日起至清償
26 日止按年息5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
27 回。

28 四、兩造不爭執事項（本院卷一第259至260頁，並酌作文字調
29 整）：

30 (一)被上訴人為系爭房屋之所有權人。

31 (二)訴外人吳丕超於106年7月23日於徵得被上訴人全權授權後，

01 與上訴人簽訂系爭租約，約定租期自106年9月1日起至109年
02 8月30日止，每月租金為9,500元，上訴人應於每月10日前給
03 付。

04 (三)吳丕超對上訴人提起遷讓房屋及給付租金之訴，經本院以10
05 7年度壜簡字第828號、108年度簡上字第48號判決確定（判
06 命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還吳丕超，並給付22,867
07 元及自107年9月2日起至清償日止按年息5%計算之利息）；
08 上訴人提起再審之訴，經本院以109年度再易字第11號判決
09 駁回確定。

10 (四)上訴人業已全數給付107年9月1日前之租金。

11 (五)107年9月2日至109年9月10日上訴人居住於系爭房屋。

12 (六)被上訴人業依第一審判決聲請假執行，並查扣上訴人前因10
13 7年度壜簡字第828號簡易判決聲請遷讓房屋假執行之反擔保
14 金，嗣並由執行法院查扣238,632元，其餘部分業已解還上
15 訴人。

16 五、本件爭點：

17 (一)系爭房屋出租人吳丕超是否曾同意免除上訴人自107年9月2
18 日起至109年9月10日（遷出日）之租金？

19 (二)被上訴人請求上訴人依民法不當得利給付19萬元及109年5月
20 2日至同年9月10日止，按月給付9,500元，有無理由？上訴
21 人抗辯本件租賃房屋有滲漏水之瑕疵，危及承租人或其同居
22 人之安全或健康，相當於租金之不當得利應以原租金三分之
23 一計算或依土地法第97條之規定以年息10%或6%計算，有
24 無理由？

25 (三)上訴人請求被上訴人返還因假執行所為給付238,632元，有
26 無理由？

27 六、本院之判斷

28 (一)系爭房屋為被上訴人所有，且授權其子即訴外人吳丕超與上
29 訴人許嘉鳳簽訂系爭租約，嗣因許嘉鳳未給付租金，經吳丕
30 超於107年4月11日發函催告，後並對許嘉鳳提起遷讓房屋及
31 給付租金之訴，且以起訴狀繕本送達許嘉鳳即107年9月1日

01 為終止系爭租約之意思表示，並經本院以107年度壜簡字第8
02 28號判決理由認定系爭租約已於107年9月1日終止，復經本
03 院108年度簡上字第48號判決駁回許嘉鳳之上訴確定等情，
04 有被上訴人提出系爭房屋所有權狀及土地所有權狀、系爭租
05 約契約書及本院107年度壜簡字第828號、108年度簡上字第4
06 8號確定判決影本等件在卷，並經本院調取上開民事案卷查
07 閱甚明，上訴人於本件執相同事由抗辯終止租約不合法云
08 云，並無可採。系爭租約業於107年9月1日終止，上訴人即
09 應返還系爭房屋，但上訴人自107年9月2日至109年9月10日
10 仍居住使用系爭房屋，為兩造所不爭執，上訴人所為屬無權
11 占有系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人
12 受有無法使用收益系爭房屋之損害，應可認定，被上訴人請
13 求上訴人返還該段期間所受不當得利，即屬有據。至於上訴
14 人援引本院108年度簡上字第48號案109年3月12日之言詞辯
15 論筆錄為據，辯稱：吳丕超於系爭前案審理時曾同意免除上
16 訴人自107年9月2日起至109年9月10日（遷出日）之租金，
17 被上訴人也應接受云云。但查該系爭前案為107年6月29日起
18 訴而繫屬本院，吳丕超之訴訟代理人於107年10月1日減縮聲
19 明請求遷讓房屋及給付107年3至6月之租金，與該案上訴審1
20 09年3月12日言詞辯論時，吳丕超之訴訟代理人稱「當時原
21 告（吳丕超）在起訴時就已經說了，既然是單親家庭，後面
22 的租金就不請求，只請求前面的四個月，如付不出租金，就
23 請他搬走」等語相符（107年度壜簡字第828號卷第63至64
24 頁，108年度簡上字第48號卷第343頁），佐以吳丕超非系爭
25 房屋之所有權人，於系爭前案亦無請求上訴人返還終止系爭
26 租約後占用系爭房屋之不當得利，故其語意顯無可解為有免
27 除自107年9月2日起至109年9月10日（遷出日）租金之意
28 思，上訴人此節所辯並無可採，則上訴人以同上抗辯而依民
29 事訴訟法第395條第2項規定，請求被上訴人返還其執行第一
30 審判決聲請假執行所為給付238,632元及法定遲延利息，亦
31 屬無據。

01 (二)有關上訴人應返還之不當得利之計算

02 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
03 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
04 179條定有明文；又不當得利之受領人，除返還其所受之利
05 益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益
06 之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，同法第181
07 條亦有明文。因不當得利制度不在填補損害，而在於返還依
08 權益歸屬內容不應取得之利益，故請求返還之範圍為受領人
09 所受利益，而無權占有他人之房屋，所受利益為房屋占有本
10 身，因其性質不能返還，故應償還價額，且以社會通念，得
11 以相當之租金為計算方式，是被上訴人自得請求上訴人給付
12 自107年9月2日起至109年9月10日（遷出日）相當於租金之
13 不當得利。查系爭租約契約書第3條約定，系爭房屋每月租
14 金為9,500元，有系爭租約契約書1份在卷可按，該約定之租
15 金金額即為不當得利受領人（上訴人）占有使用系爭房屋收
16 益價值，是以上訴人應返還之不當得利價額即為每月以9,50
17 0元計算。

18 2.上訴人雖以系爭房屋滲漏水嚴重，相當於租金之不當得利應
19 以原租金三分之一計算云云，並提出系爭房屋內部照片6張
20 為憑（本院卷一第175至187頁），但均無拍攝日期，無從辨
21 識是否為107年9月1日終止租約前已經發生，至於所提出LINE
22 對話紀錄有關房間門把及浴室設備之照片及對話（本院卷
23 一第171、173頁），依該次紀錄顯示日期為「7/18（四）」
24 （本院按為108年7月18日星期四），亦係系爭租約終止後經
25 過十個多月之屋況，且所有權人並無義務維持房屋供他人無
26 權使用，是均難憑採為判斷使用系爭房屋之收益價值之事
27 證。另上訴人援引系爭前案已提出之估價單及證人林楓尉、
28 陳文龍、劉晉榕之證詞，以系爭房屋於租屋期間有滲漏水而
29 有租金減免之情，但此節系爭前案已經於判決理由中認定
30 「系爭房屋既僅有在冷氣口下方以及廁所共通壁部分，因滲
31 水以致發生潮濕之現象，但並無發生漏水之情形，且上訴人

01 亦無因上開滲水現象以致無法安心居住之情事。此外，上訴
02 人復未能舉證證明系爭房屋究有何因嚴重漏水瑕疵以致無法
03 居住之事實存在，是其就此所為抗辯，並無可採。」，於再
04 審之訴亦以「系爭房屋僅有在冷氣下方牆壁一處發現水漬，
05 至其餘部分則相當良好，二者大不相同. . . 參酌證人即明
06 昇工程行負責人林楓尉、證人即系爭房屋所屬光華二村社區
07 總幹事陳文龍，以及證人即光華二村社區管委會主委劉晉榕
08 證述之內容，而確定系爭房屋之冷氣口下方及廁所共通壁部
09 分雖確有因滲水以致發生潮濕之現象，但絕無發生漏水之情
10 形。且此部分並不影響承租系爭房屋以居住使用之目的，而
11 無從認為系爭房屋有漏水之情事屬實」，以上有本院108年
12 度簡上字第48號判決、109年度再易字第11號判決在卷可
13 參，佐以系爭房屋為多房型格局，並非雅房，地理位置距離
14 省道及埔心火車站不遠，參考同期同市鎮租屋行情達1萬
15 元，有被上訴人提出之GOOGLE地圖及街景、內政部不動產租
16 賃實價查詢表可參（本院卷一第305至311頁），系爭房屋每
17 月租金為9,500元，縱有上訴人所稱潮濕滲水情形，租金仍
18 屬相當，況被上訴人並無義務維持良好屋況供他人無權占
19 用，上訴人辯以屋況不佳，應以原租金三分之一計算，甚至
20 稱被上訴人同意全額免除應返還之不當得利，均屬無據。則
21 上訴人自行以原租金三分之一計算，並與被上訴人已自上訴
22 人處假執行取得238,632元抵銷後，主張被上訴人尚應返還
23 上訴人161,791元，亦無理由。

24 3.另上訴人依土地法第97條第1項、土地法施行法第25條之規
25 定辯以系爭房屋於107年9月2日至109年9月10日止之租金，
26 如以年息10%計算，租金損害為127,138元，如以年息6%計
27 算，則租金損害為76,284元等語，然按無權占有他人房屋，
28 所受利益為占有使用本身，僅因依其性質不能原物返還，故
29 應償還其價額，已如前述，而土地法第97條規定立法意旨，
30 僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並非就無權占有
31 他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認定無權占有人

01 因不能返還占有而應償還之價額時，本不受土地法第97條規
02 定之限制；況租賃住宅市場發展及管理條例第6條亦明定：
03 「租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法
04 第97條規定。」該條立法理由謂：「考量公告地價及房屋評
05 定現值與市場價值仍有差距，無法完全反映房屋收益價值，
06 且上開土地法規定僅規範城市地區住宅，造成同樣為租賃行
07 為，租金卻因地區不同而有差異。為避免影響出租人提供租
08 賃住宅之意願，並尊重市場機制，爰定明予以排除適用」，
09 有關住宅租賃契約之租金金額，亦已立法排除土地法第97條
10 規定之適用，上訴人與出租人吳丕超已自行約定系爭房屋每
11 月租金為9,500元，就107年9月2日至109年9月10日止之相當
12 於租金之不當得利之計算自可依上開約定租金數額計算，是
13 上訴人前開抗辯，洵非可取。

14 4.是以被上訴人請求上訴人自系爭租約終止翌日即107年9月2
15 日起至遷讓系爭房屋日（即109年9月10日）止，按月以系爭
16 租約約定月租金9,500元計算相當於租金之不當得利，自屬
17 有據，應予准許。上訴人執前詞以被上訴人之請求無理由而
18 認被上訴人應返還上訴人因遭假執行所為給付，則屬無據。

19 七、綜上所述，本件被上訴人本於不當得利之法律關係，請求上
20 訴人給付19萬元（107年9月2日起至109年5月1日止，共計20
21 個月）及自起訴狀繕本送達翌日（109年7月14日，送達回證
22 見原審卷第65頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；
23 另自109年5月2日起至遷讓返還系爭房屋之日（即109年9月1
24 0日）止，按月給付9,500元，為有理由，應予准許。原審判
25 命上訴人如數給付，並依職權宣告假執行，於法並無不合。
26 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
27 回其上訴。又依民事訴訟法第395條第1項、第2項規定，被
28 告得聲明返還因假執行所為之給付，應以法院廢棄或變更宣
29 告假執行之本案判決為要件。本院就原審所為假執行之宣告
30 既予以維持，而無廢棄或變更宣告假執行裁判之情事，則上
31 訴人聲明請求被上訴人返還因假執行所為之給付，於法無

01 據，應併予駁回。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本
03 件判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴及請求返還因假執行所為給付之聲明均
05 無理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

07 民事第一庭 審判長法官 魏于傑

08 法官 呂如琦

09 法官 許曉微

10 正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

13 書記官 董士熙