臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2023號

原告 朱芸杉
訴訟代理人 陳孟彥律師
被告 楊熾發

上列當事人間請求返還房屋等事件，於民國113年12月3日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國一百一十三年八月一日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌仟壹佰貳拾貳元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆拾陸萬參仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣貳仟柒佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如就各期給付各以新臺幣捌仟壹佰貳拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。經查，本件原告於民國113年6月5日以民事起訴狀提出原訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00號房屋(下稱系爭房屋)騰空返還原告；(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起1個月後至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)8,122元；(三)原告願供擔保請准宣告假執行

01 (見本院113年度壙司簡調字第870號卷第9頁)。嗣原告於113
02 年10月8日言詞辯論期日，以言詞變更原訴之聲明第(二)項為
03 「被告應自113年8月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按
04 月給付原告新臺幣(下同)8,122元」(見本院卷第21頁)。經
05 核，本件起訴狀繕本送達日為113年6月20日(見本院113年度
06 壙司簡調字第870號卷第79頁)，翌日為113年6月21日，送達
07 翌日起一個月為113年7月20日，故原告就原訴之聲明第(二)項
08 之請求，本係以113年7月20日起至騰空返還系爭房屋之日止
09 計算之金額為據，然經原告變更請求以113年8月1日起至騰
10 空返還系爭房屋之日止計算之金額後，原告請求被告給付之
11 金額自與原先請求之金額較為減少，故本件原告就上開訴之
12 聲明第(二)項之變更，乃屬減縮應受判決事項之聲明，且其請
13 求之基礎事實同一，與前揭規定相符，應予准許。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：

16 (一)緣原告已於104年1月6日，經訴外人即原告母親馮春桃贈與
17 取得系爭房屋所有權，並由原告及馮春桃居住於系爭房屋
18 內，相關費用亦均由原告負擔。又兩造為同母異父之兄妹關
19 係，平時本無往來，嗣被告因101年間因案在監執行時，須
20 有一固定住所方得報請假釋，被告遂央求原告及馮春桃供其
21 借住於系爭房屋，並因原告斯時工作地點變更而與馮春桃搬
22 至門牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋居住，原告便同
23 意被告之請求，將系爭房屋出借予被告居住，先予敘明。

24 (二)詎料，被告自居住於系爭房屋後，不僅未曾負擔過系爭房屋
25 之一切費用，舉凡系爭房屋之管理費、水費、瓦斯費等開銷
26 皆由原告繳納，被告更屢向馮春桃索取金錢花用，甚至被告
27 曾因系爭房屋為原告之債權人聲請強制執行查封拍賣在案而
28 心生不滿，向原告出言恐嚇並至住處破壞監視器，原告因此
29 對被告聲請通常保護令，經鈞院以112年度家護字第2121號
30 通常保護令核發在案。顯見被告種種所為已無視親族情誼，
31 原告無奈之下欲收回系爭房屋不再提供予原告居住使用，遂

01 以平鎮廣明郵局存證號碼4號存證信函(下稱系爭存證信函)
02 催告被告返還系爭房屋，卻為被告置之不理。是認原告既已
03 透過系爭存證信函向被告表示終止使用借貸契約之意思表
04 示，縱使鈞院認定系爭存證信函所告知事項尚不生終止使用
05 借貸契約之意思表示，原告亦已以本件民事起訴狀向被告為
06 終止使用借貸契約之意思表示，無論鈞院所採為何，被告均
07 應已因原告所為終止使用借貸契約之意思表示，而無占用系
08 爭房屋之合法權源，惟被告至今仍居住於系爭房屋內，自己
09 構成無權占用情形。

10 (三)又系爭房屋所座落之桃園市○○區○○段000地號土地(下稱
11 系爭土地)面積為6492.05平方公尺，原告應有部分為120/1
12 0,000，持有部分面積為77.9平方公尺，申報地價為6,560
13 元/平方公尺，故原告就系爭土地所持部分之申報地價共計
14 為511,024元【計算式：6,560元/平方公尺×77.9平方公尺＝
15 511,024元】；系爭房屋經桃園市政府地方稅務局113年房屋
16 稅繳款書認定現值為463,600元，與上開原告所持系爭土地
17 部分之申報地價511,024元，合計為974,624元【計算式：46
18 3,600元+511,024元＝974,624元】，復以年息10%計算系爭
19 房屋之月租金，即為8,122元【計算式：974,624元×10%×1/1
20 2＝8,122元】，並予敘明。

21 (四)綜上，被告無權占用系爭房屋之情顯屬自明，原告自得請求
22 被告返還系爭房屋，並向被告請求相當於租金之不當得利。
23 為此，原告爰依民法第179條、第464條、第470條第2項及第
24 767條第1項前段等規定提起本件訴訟等語，並聲明：如上開
25 變更後聲明所示。

26 二、被告則以：

27 伊大約自100年間即與馮春桃居住於系爭房屋，斯時原告或
28 馮春桃均無表示將系爭房屋「借」予伊居住，伊認為既然系
29 爭房屋為馮春桃所有，自應得一直居住於系爭房屋。又伊至
30 原告提起本件訴訟前，均認為系爭房屋所有權人係馮春桃而
31 非原告，至本件訴訟進行中方知悉系爭房屋所有權人係原

01 告，且至113年2月前，系爭房屋之管理費、水費、電費及瓦
02 斯費等費用皆為伊所繳納，113年3月起因找不到單據始未就
03 前開費用繳款，另系爭房屋之房屋稅及地價稅則均未繳過。
04 就原告提起本件訴訟請求伊自系爭房屋搬離一事，伊雖然同
05 意原告將搬離系爭房屋，然因伊健康狀況欠佳，且馮春桃尚
06 在監服刑，故不同意即刻搬離，僅同意待114年間馮春桃出
07 監後再自系爭房屋搬離等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
08 訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)系爭房屋所有權人為原告(見本院卷第22頁)。

11 (二)被告就系爭房屋之房屋稅及地價稅等費用均未曾繳納(見本
12 院卷第22頁)。

13 四、本院之判斷

14 (一)原告主張其為系爭房屋所有權人，被告目前仍居住於系爭房
15 屋內，且原告已於113年4月14日，以系爭存證信函請求被告
16 返還系爭房屋予原告等節，此有土地登記第一類謄本(見本
17 院113年度壢司簡調字第870號卷第53至59頁)、土地登記第
18 二類謄本(見本院113年度壢司簡調字第870號卷第19至29
19 頁)、系爭存證信函影本(見本院113年度壢司簡調字第870號
20 卷第35至37頁)、戶籍謄本(見本院卷第33至34頁)等附卷可
21 憑，堪信為真實。至原告稱兩造間訂有使用借貸契約，被告
22 因而有權占用系爭房屋，故原告於113年4月14日，以系爭存
23 證信函請求被告返還系爭房屋時，已生終止使用借貸契約之
24 效力，惟被告逾原告所訂一個月返還期限後仍持續居住使用
25 系爭房屋，自屬無法律上原因而占用系爭房屋之情形，構成
26 無權占用，即應將系爭房屋返還予原告，且應返還相當於租
27 金之不當得利予原告等情，則為被告所否認，並以兩造並未
28 訂有使用借貸契約、被告係因認為系爭房屋之所有權人為被
29 告母親馮春桃而持續居住使用等詞抗辯。是本件爭點厥為：
30 1.兩造間是否存在使用借貸契約？2.原告依民法767條第1項
31 前段、第464條及第470條第2項等規定請求被告返還系爭房

01 屋，有無理由？3.原告依民法第179條之規定請求被告返還
02 相當於租金之不當得利，有無理由？本院茲分述如下：

03 1.兩造間是否存在使用借貸契約？

04 (1)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
05 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。又
06 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即
07 為成立，民法第153條第1項亦有明文。前者乃表意人將其所
08 欲發生之效果意思表示於外，後者則由表意人之某項舉動或
09 其他情事間接推知其企圖發生何私法效果之意思所在（最高
10 法院95年度台上字第151號判決要旨參照）。

11 (2)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。是民事訴訟主張對
13 己有利之事實者，應先由其負舉證之責，若其先不能舉證，
14 以證實自己主張之事實為真實，則他方就其抗辯事實即令不
15 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回其請求。又原告
16 對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗
17 辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦
18 應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。而各當事人就其
19 所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當
20 之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高
21 法院99年度台上字第483號、110年度台上字第504號判決意
22 旨可參）。

23 (3)經查，原告稱兩造間訂有使用借貸契約，被告因而向原告借
24 住於系爭房屋，然為被告以「原告並沒有講說要把房子借我
25 住」等語(見本院卷第23頁)所否認，是依前開民事訴訟法第
26 277條舉證責任相關規定所示，原告自應就兩造間有「約定
27 原告以系爭房屋交付予被告供無償使用，被告於使用目的完
28 畢後應將系爭房屋返還予原告」之使用借貸契約成立要件存
29 在事實，盡舉證責任說明之，倘原告無法盡舉證之責，則應
30 為不利原告之認定。惟觀諸卷內資料所示，原告除僅於民事
31 起訴狀內提及「被告因案在監執行，於101年間假釋出監，

01 須有一固定住所，則央求母馮春桃及原告讓被告居住於系爭
02 房屋，原告洽因工作地點變更，遂予母馮春桃搬至桃園市○
03 ○區○○路000號，而系爭房屋則借予被告居住」等詞外，
04 並未有其他相關事證得以佐證兩造間確有「被告向原告借用
05 系爭房屋」、「兩造約定被告應於無償使用後返還系爭房
06 屋」等成立使用借貸契約之合意存在，顯見原告所稱之使用
07 借貸契約應具備之成立要件不存在。是認原告既未就其所述
08 兩造間存在使用借貸契約之內容盡舉證責任，依前開規定及
09 相關說明，自應為不利原告之認定，故原告所稱兩造間存有
10 使用借貸契約之事實，即屬無據。

11 2.原告依民法767條第1項前段、第464條及第470條第2項等規
12 定請求被告返還系爭房屋，有無理由？

13 (1)按民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所
14 有物者，得請求返還之。又原告以無權占有為原因，提起返
15 還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，即應就其占有權
16 源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決
17 意旨參照）。

18 (2)又按使用借貸契約之借用人應於契約所定期限屆滿時，返還
19 借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還
20 之，但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人
21 亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而
22 定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第470條
23 第1項、第2項分別定有明文。是認如房屋所有人未定期限將
24 房屋借予他人使用，而依其情形，尚不能依借貸之目的而定
25 其期限時，房屋所有人自得隨時終止契約並請求返還房屋。

26 (3)復按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
27 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過
28 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法
29 則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀
30 察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二
31 語，任意推解致失其真意（最高法院96年度台上字第2631

號判決要旨參照)。

(4)經查，原告依民法第470條第2項之規定請求被告返還借用物即系爭房屋，係以兩造間確有使用借貸契約存在為前提，然經上開說明，兩造間不存在使用借貸契約，則原告依民法第470條第2項之規定，請求被告返還系爭房屋之主張，自屬無據。

(5)惟查，兩造間既不存在使用借貸契約，則被告居住於系爭房屋內即屬無法律上原因占用之情形，且被告就其係以何項法律關係作為占用系爭房屋之權源部分，僅以「我想說房子是媽媽的，所以才一直居住在系爭房屋」、「因為我身上有很多病」等語(見本院卷第23頁)抗辯，並未提出相關事證說明被告有何權利得以合法占用系爭房屋。依上開說明可見，被告既無法就其「非無權占用系爭房屋」之抗辯舉證說明，則應認定被告就系爭房屋之居住使用自屬無權占用情形，原告本得基於系爭房屋所有權人之地位，請求被告返還系爭房屋。是原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

(6)是以，原告依民法767條第1項前段之規定，請求被告返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

3.原告依民法第179條之規定請求被告返還相當於租金之不當得利，有無理由？

(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，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

(2)復按關於不當得利之計算標準，依劇土地法第105條、第97條等規定所示：城市地方房屋或租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條之規

01 定，係指法定地價即土地所有權人依土地法所申報之地價而
02 言。惟公有土地係以公告地價為申報地價，免予申報，此乃
03 平均地權條例第16條及其施行細則第21條規定所明定。再
04 者，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
05 基地之位置、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價
06 值及所受利益等事項綜合判斷之（最高法院68年台上字第30
07 71號判決意旨參照）。

08 (3)經查，被告無法律上原因居住於系爭房屋一事，自屬無權占
09 用系爭房屋情形，已如前述。又原告就系爭房屋之所有權，
10 既因被告之無權占用而受損害，被告亦因而獲有無法律上原
11 因所受之利益，則原告依民法第179條之規定，請求被告返
12 還相當於租金之不當得利，即屬有據。

13 (4)至原告得請求被告給付相當於租金之不當得利數額部分，經
14 審酌系爭房屋為屋齡16、17年之4層半透天住宅，面積約為2
15 0幾坪，樓層總面積約為197平方公尺(見本院113年度壠司簡
16 調字第870號卷第23；本院卷第48頁)，且地理位置鄰近桃園
17 市中壠區龍岡市區，附近有全聯購物中心、馬祖新村眷村文
18 化園區、數座公園，距離縣道龍岡路3段約600公尺，以及與
19 系爭房屋緊鄰之桃園市○○區○○街00號房屋租金為28,000
20 元/月(見本院卷第35頁)等情，認本件原告得請求被告返還
21 相當於租金之不當得利，每月應有28,000元。是原告以系爭
22 土地之土地及其建築物申報總價額年息10%計算，以8,122元
23 【計算式：974,624元×10%×1/12=8,122元】作為被告使用
24 系爭房屋時，按月計算之不當得利數額，並請求返還之，既
25 未逾越上開金額，應予准許。

26 (5)是以，原告依民法第179條之規定，請求被告自113年8月1日
27 起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之
28 不當得利8,122元，為有理由，應予准許。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及同法第179條等
30 規定，請求被告返還系爭房屋予原告，以及自113年8月1日
31 起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,122元之相

01 當於租金不當得利等主張，均有理由，應予准許。
02 六、兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，均核無
03 不合，應予准許，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。又系
04 爭房屋現有價值為463,600元，此有桃園市政府地方稅務局1
05 13年房屋稅繳款書在卷可稽(見本院113年度壙司簡調字第87
06 0號卷第43頁)，故本判決主文第一項得供擔保聲請假執行之
07 金額，應以463,600元計算之，附此敘明。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
12 民事第四庭 法官 徐培元

13 正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
17 書記官 石幸子