臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1164號

原　　告　賴秀琴

000000000000000000

　　賴秀心

被　　告　賴永餘

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告賴秀琴新臺幣12,507元，及自民國114年1月25日起至清償日止，按週年利率百分之五算之利息。

二、被告應給付原告賴秀心新臺幣12,507元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之五，餘由原告負擔。

五、本判決第一項、第二項所命給付，得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告聲請支付命令時原係請求被告應給付原告賴秀琴、賴秀心各新臺幣（下同）275,000元，及自民國105年5月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告於法定期間合法提出異議，視為起訴後，原告2人於114年8月1日減縮聲明為僅請求本金275,000元，不請求利息，嗣賴秀琴於114年9月10日復變更聲明為被告應給付賴秀琴275,000元，及自起訴狀繕本（應為支付命令）送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核原告上開所為，屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：門牌號碼桃園市○○區○○路○段00巷00號房屋（下稱系爭房屋）為兩造之被繼承人賴阿完所有，賴阿完於105年4月24日死亡後，系爭房屋應由兩造、訴外人楊賴

仁、賴永鎮、賴永益、賴秀妹、賴永得共同繼承。然被告未經全體繼承人同意，無權占用系爭房屋迄今，致伊等受有按應繼分比例1/8計算之相當於租金之損害，以每月租金25,000元計算，被告應給付原告賴秀琴、賴秀心自105年5月1日起至112年8月31日止相當於租金之不當得利各275,000元，故依民法第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付賴秀琴275,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利息5%計算之利息。㈡被告應給付賴秀心275,000元。

三、被告則以：賴阿完之分割遺產訴訟於113年5月9日始確定，本件訴訟標的為租金請求權，應為全體繼承人公同共有，原告起訴未獲全體繼承人同意，應屬當事人不適格。又租金之請求權時效只有5年，被告並為時效抗辯。另被告否認有占有使用系爭房屋之事實，原告亦未舉證證明系爭房屋每月租金為25,000元，被告否認原告有此請求權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、查系爭房屋原為賴阿完所有，賴阿完於105年4月24日死亡後，由兩造與訴外人楊賴仁、賴永鎮、賴永益、 賴秀妹、賴永得（下稱楊賴仁等5人）繼承取得，並為公同共有，嗣楊賴仁訴請分割遺產，經本院106年度重家訴字第23號判決系爭房屋由兩造與楊賴仁等5人按應繼分即每人1/8比例維持分別共有，被告不服提起上訴，經臺灣高等法院以110年度家上字第230號駁回其上訴，並於113年5月9日判決確定等事實，為兩造所不爭執（本院卷第192、193頁），並有本院106年度重家訴字第23號民事判決、臺灣高等法院110年度家上字第230號民事判決在卷可佐，堪信為真正。

五、本院之判斷：

㈠本件當事人適格並無欠缺：

按繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規定，各繼承人對於遺產全部為公同共有關係，固無應有部分；然共有人（繼承人）就繼承財產權義之享有（行使）、分擔，

仍應以應繼分（潛在的應有部分）比例為計算基準，若逾越其應繼分比例享有（行使）權利，就超過部分，應對其他共有人負不當得利返還義務，他共有人自得依其應繼分比例計算其所失利益而為不當得利返還之請求，此項請求權非因繼承所生，自非屬公同共有（最高法院106年度台上字第2100號、110年度台上字第3281號民事判決意旨參照）。系爭房屋於賴阿完死亡後，至113年5月9日經法院判決分割為分別共有確定前，為兩造與訴外人楊賴仁等5人公同共有，而被告就賴阿完遺產之應繼分（潛在應有部分）為1/8，為被告所不爭執。原告主張系爭房屋於賴阿完死亡後至112年8月31日前係由被告單獨占有使用，被告逾越其潛在應有部分使用系爭房屋獲有利益，致包含原告在內之其他共有人受有損害，而依其應繼分比例請求不當得利，該請求權係繼承開始（賴阿完死亡）後因被告超逾應繼分（潛在應有部分）之占用行為所生，非因繼承而來，原告2人自得獨立行使該返還請求權，被告抗辯該不當得利債權為全體繼承人共有，原告未經其他公同共有人全體之同意單獨起訴，當事人適格有所欠缺云云，容有誤會。

㈡被告占用系爭房屋超逾其應繼分比例之期間為賴阿完死亡後至109年12月16日止：

1.原告2人與賴永得、楊賴仁於107年間訴請被告返還系爭房屋（下稱前案），被告對系爭房屋為其占有使用不爭執，僅抗辯系爭房屋為其所建，借名登記在賴阿完名下等語，經本院中壢簡易庭107年度壢簡字第760號簡易判決（下稱壢簡判決）認被告未能就其與賴阿完就系爭房屋存有借名登記一節舉證以實其說，判命被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告2人、賴永得、楊賴仁及共有人全體，被告不服提起上訴，並於二審提出其與賴阿完間另有成立使用借貸關係之新防禦方法，經本院107年度簡上字第240號判決認定被告與賴阿完間就系爭房屋並未成立借名登記契約，亦無使用借貸關係，於109年5月19日駁回被告之上訴，並告確定在案，此經本院

依職權調閱該卷宗核閱無誤，堪信系爭房屋於賴阿完死亡後確係由被告單獨占有使用。

2.原告賴秀琴於前案確定後，持前案判決及其確定證明書向本院聲請強制執行，經本院109年度司執字第55415號回復原狀強制執行事件（下稱109年執行事件）受理，本院司法事務官於109年10月7日至系爭房屋履勘，勘驗結果為「頂樓無遺留物，二樓木椅、沙發椅，問：是誰所有，均答：不是賴永餘的（賴永餘、賴永得【賴秀琴代理人】簽名）。一樓、二樓另有一房間，賴永餘：那間非38號，裡面也沒有我的東西，是我女兒的，女兒不是共有人。賴永得答：應該要地政測量。本院請兩造拍照陳報。一樓有雜物、桌子。賴永餘：一樓的東西不是我的（賴永餘、賴永得簽名）。賴永得答：如果賴永餘說不是他的，我們會另外處理。賴永餘：38號屋內都沒有我的東西」，有執行筆錄（下稱109年10月7日執行筆錄）在卷足佐（本院卷第253、255頁），參諸同案109年12月16日執行筆錄（下稱109年12月16日執行筆錄）記載「請地政拉線測量，原保存登記建物範圍大概到門口，與系爭建物相連之未辦保存登記建物內部相通，做為房間及客廳使用，再往內走，有一樓梯可到保存登記建物二樓，僅有該樓梯可上二樓，樓梯旁有一門，可到其餘未辦保存登記建物，該未保存登記建物有獨立門戶，可獨立使用。事務官問：樓梯與保存登記建物間之建物使用上具有不可分之關係，且不具獨立性，應與保存登記建物一起點交。有無意見？均答：無。問：今日是否進行點交？債務人答：同意，屋內之遺留物都是父親留下的，我的東西都搬走了。債權人答：同意。事務官諭知將系爭房屋點交債權人及全體共有人，屋內遺留物仍屬公同共有，應由全體公同共有人處理，有無意見？均答：同意。」等語（見109年執行事件卷第70頁），是系爭房屋已辦理保存登記部分及未辦理保存登記部分之樓梯，已於109年12月16日經109年執行事件點交予原告2人及其他公同共有人全體，至109年10月7日執行筆錄所載之「一樓、二

樓另有一房間部分」，則不在當日點交範圍內。嗣賴永得、楊賴仁、賴秀妹於113年間以系爭房屋尚有鋼鐵造之增建部分，仍為被告占有使用中，聲請續為執行，由本院113年度司執字第17242號強制執行事件（下稱113年執行事件）受理，本院司法事務官於113年5月22日會同債權人代理人、債務人至現場履勘，勘驗結果為109年12月16日執行筆錄與系爭房屋相連之未辦保存登記之建物內部相通，做為房間及客廳使用，故執行名義（前案判決）效力及於38號與之相連上開未辦保存登記之部分，至其餘未辦保存登記建物具有獨立門戶，可獨立使用，於結構上、使用上均具獨立性，非執行名義所及，嗣於113年7月31日再次前往現場，囑託桃園中壢地政事務所（下稱中壢地政）人員測量被告現占用之位置及面積，測量後被告占用之面積為第一層20.25平方公尺、第二層6.2平方公尺（均未辦理保存登記），有中壢地政113年9月13日中地登字第1130016893號函檢附之建物測量成果圖（下稱系爭成果圖）及建物登記謄本可參，債權人代理人並以陳述意見三狀表示對系爭成果圖所示債務人使用之位置無意見，末於113年12月3日至現場執行點交，將系爭成果圖中被告占用範圍之物品搬離，請債權人律師更換門鎖，並諭知執行完畢等情，業據本院依職權調閱109年執行事件、113年度執行事件卷宗核閱明確，是被告占用系爭房屋之期間及範圍應區分為：⑴賴阿完死亡後至109年12月16日占用系爭房屋全部（含增建部分）。⑵109年12月17日至113年12月3日占用系爭房屋增建部分面積合計26.45平方公尺。

3.查系爭房屋已辦理保存登記部分面積為第一層、第二層各159.91平方公尺，合計319.82平方公尺，有其建物登記第一類謄本可參（見109年執行事件卷第49頁），而未保存登記部分面積為第一層20.25平方公尺、第二層6.2平方公尺，合計26.45平方公尺，有其建物登記第二類謄本附於113年執行事件卷可憑，是系爭房屋之總面積為346.27平方公尺，而被告原依其應繼分（潛在應有部分）比例1/8換算之面積，為43.

28平方公尺（計算式：346.27㎡×1/8＝43.28㎡，小數點第二位以下四捨五入），是被告於109年12月17日至113年12月3日占有使用系爭房屋面積26.45平方公尺，並未超過依其應繼分比例所得使用之範圍，則被告使用系爭房屋超逾其應繼分比例之期間應僅限於賴阿完死亡後至109年12月16日止，原告請求逾此期間之不當得利，尚屬無據。

㈢原告於107年8月10日前之租金債權請求權已罹於時消而消滅：

按租金之請求權因五年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為五年（最高法院96年度台上字第2660號民事判決意旨參照）。查原告係於112年8月10日向本院聲請支付命令（見支付命令卷第4頁），經被告於法定期間提出異議而視為起訴，有陳報狀上所蓋本院收狀章可稽，依上說明，原告人聲請支付命令5年前即107年8月10日前之不當得利債權，已超過法定請求權時效期間，並經被告為時效抗辯，原告已不得請求返還。依上，原告得請求被告返還相當於租金之不當得利之期間為107年8月11日起至109年12月16日止，逾此部分之請求（即105年5月1日至107年8月10日），因已罹於租金短期消滅時效之5年期間，而不得請求。

㈣賴秀琴得請求不當得利12,507元本息，賴秀心得請求不當得利12,507元：

1.按租用基地建築房屋，其租金以不超過土地申報總價額年息百分之十為限，土地法第105條、第97條規定甚明。此所謂年息百分之十為限，乃指土地租金之最高限額而言，非謂所有土地租賃之租金必須照申報總價額年息百分之十計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經

濟價值、所受利益等情事以為決定。又土地法第97條第1項所謂土地價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。又土地所有權人未申報地價者，則以公告地價80％計算之，平均地權條例第16條前段定有明文。經查，系爭房屋位在內壢交流道附近巷弄內，該巷弄內多為住家及工廠，附近有萬能科技大學，車程約3分鐘，距大江購物中心約1.5公里等情，有google地圖資料附卷可佐，交通尚屬便利，生活及商業機能尚可，是本院認占用系爭房屋相當於租金之不當得利應以系爭房屋課稅現值及坐落土地申報地價之年息5%計算，方為允當。原告雖稱系爭房屋租金應以每月25,000元計算，惟未提出任何證據以實其說，尚難遽信。

2.復查，系爭房屋於107年度之課稅現值為389,000元、108年度課稅現值為381,300元、109年度課稅現值為373,400元，有桃園市政府地方稅務局中壢分局114年7月10日桃稅壢字第1147427092號函檢附之課稅明細表可憑（見本院卷第45頁、第129至178頁），而系爭房屋係坐落在桃園市○○區○○段○○○段000地號土地，該土地於107年、108年、109年之申報地價均別為每平方公尺1,360元（公告地價1,700元/㎡之80%）。準此，以賴秀琴、賴秀心之應繼分比例各1/8計算，其等2人得請求相當於租金之不當得利各為12,507元【計算式：①107年8月11日至107年12月31日：（389,000＋1,360×346.27）×143/365×5/100×1/8＝2,106。②108年1月1日至108年12月31日：（381,300＋1,360×346.27）×5/100×1/8＝5,326。③109年1月1日至109年12月16日：（373,400＋1,360×346.27）×351/365×5/100×1/8＝5,075。④合計12,507，元以下四捨五入】。

3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件不當得利債權無確定期限之給付，是依上開規定，賴秀琴併請求被告給付自起訴狀繕本（應為支付命令）送達翌日即114年1月25日（見支付命令卷第83頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，亦有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告給付賴秀琴、賴秀心各12,507元，及給付賴秀琴自114年1月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。又本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。

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，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　13　　日

民事第一庭法　官　劉佩宜

以上正本係照原本作成。

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　　10　　月　　13　　日

書記官　黃忠文