臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第1786號

原　　告　陳平平
訴訟代理人　楊家富
被　　告　徐恭也

上列當事人間返還不當得利事件，本院於108 年12月25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：原告陳平平為桃園市○○區○○街○○○ 巷○○弄○○號未辦理保存登記房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告徐恭也自民國102 年1 月7 日起，見系爭房屋無人使用，即未經原告同意，擅自將系爭房屋出租予他人，按月收取租金新臺幣（下同）5,000 元。被告收有租金之利益，無法律上之原因，致原告受有損害，故依不當得利之法律關係，請求被告給付自103 年7 月22日起至108 年12月25日止，共計65個月之租金325,000 元，另加計自103 年起算之利息等語。並聲明：被告應給付原告390,000 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、被告答辯：系爭房屋坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），原為訴外人蒲殿裕所有。系爭房屋因無權占用系爭土地，前經訴外人吳志成及徐吳月靜起訴請求蒲殿裕拆屋還地，經本院以101 年度訴字第533 號判決蒲殿裕應將系爭房屋拆除並將所占用系爭土地返還全體共有人。該判決嗣由本院102 年度司執字第92167 號拆屋還地強制執行事件受理。又蒲殿裕已死亡，由原告繼承系爭房屋，於103年7 月22日在現場執行時，原告與吳志成簽立確認書（下稱系爭確認書），確認將系爭房屋、鑰匙及房屋交予吳志成，而將系爭房屋讓與吳志成，上開執行程序嗣後即終結，故原告已非系爭房屋之所有權人，租金之收益在權益歸屬上已非

屬原告。又被告係經吳志成同意而出租系爭房屋，並不構成不當得利等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠系爭房屋坐落系爭土地上，原為蒲殿裕所有，前經本院101年度訴字第533號，以蒲殿裕無權占用系爭土地，判決蒲殿裕應將系爭房屋拆除，將所占用土地返還吳志成及其他土地共有人；嗣原告繼承系爭房屋，並於103年7月22日拆屋還地事件執行時，簽立確認書，將系爭房屋、鑰匙及占用土地交付吳志成；被告將系爭房屋出租，每月收取租金5,000元等情，有系爭房屋買賣契約書、本院101年度訴字第533號民事判決書、判決確定證明書、本院民事執行處函及系爭確認書在卷可參（見本院卷第11-24頁、第32-39頁），且為兩造所不爭執，堪採為真實。

㈡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條定有明文。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。於「非給付型不當得利」之類型，一方請求他方返還利益，應先判斷他方所受領之利益，於法秩序上是否應歸屬於請求之一方。如權益非應歸屬於請求之一方，即無權請求他方返還利益。又受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能（最高法院106年度台上字第187號判決同此見解）。換言之，讓與人對未辦保存登記之建物，於讓與後即已喪失使用、收益權能。

㈢本件被告收取系爭房屋之租金，非基於原告之給付，依前開說明，即應判斷被告受領之租金，其權益是否應歸屬於原告。查系爭房屋為本院102年度司執字第92167號拆屋還地事件中應拆除之範圍，原告繼承系爭房屋後，於103年7月22

日簽立系爭確認書，將系爭房屋、鑰匙及占用土地交予土地共有人吳志成。又系爭房屋未辦理保存登記，雖無從依登記移轉之方式讓與所有權，惟原告與吳志成簽立系爭確認書後，即已將系爭房屋之占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能讓與吳志成。

㈣原告雖主張：簽立系爭確認書僅是要讓土地共有人拆除房屋，並非要讓他們出租房屋等語。惟查，土地共有人吳志成當時已取得拆除系爭房屋之執行名義，在強制執行程序中，當無須取得原告之同意即可逕行拆除。再者，鑰匙為進入、使用房屋之工具，非拆除房屋所必要，原告若僅是為表示同意或委由吳志成拆除系爭房屋，書立同意拆除或委託代為拆除之文字即可，當無需簽立交付房屋之確認書，更無需交付房屋鑰匙。是依系爭確認書之內容，應認原告之真意係將系爭房屋讓與吳志成，作為排除占用侵害、返還土地之方式。原告主張僅是要讓土地共有人拆除房屋等語，不足採憑。

㈤系爭房屋既經讓與吳志成，原告即已喪失占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，並由吳志成取得。被告再經吳志成同意而出租系爭房屋，關於租金之利益已不屬於原告，原告自無權請求被告返還。

四、從而，原告主張被告受有租金利益無法律上之原因，致原告受有損害，而依不當得利法律關係，請求被告返還租金利益及利息，為無理由，應予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　10　　日

桃園簡易庭　法　官　涂偉俊

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　109　　年　　1　　月　　13　　日

書記官　洪惠娟