臺灣新北地方法院民事判決

109年度簡上字第98號

上　訴　人　王麗純（即吳柏安之承受訴訟人）
　　吳真儀（即吳柏安之承受訴訟人）
共　　同
訴訟代理人　詹豐吉律師
複　代理人　張瑋辰律師
被　上訴人　吳柏年
訴訟代理人　黃炳飛律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國109 年2 月6 日本院三重簡易庭108 年度重簡字第412 號第一審判決提起上訴，經本院於110 年9 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳拾貳萬玖仟玖佰壹拾玖元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔七分之四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按「當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。」「第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。」民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。原審被告吳柏安於訴訟中之民國108 年11月2 日死亡，有除戶謄本可佐，其繼承人吳真儀、王麗純於108 年11月27日具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、被上訴人起訴主張：吳柏安為被上訴人之親弟，上訴人王麗純則為其弟媳，被上訴人前因遵奉母親囑咐將所有坐落新北市○○市○○路0 段000 號12樓房屋（下稱系爭房屋）無償

借與吳柏安、上訴人王麗純使用居住，然因渠等於系爭房屋堆滿雜物致髒亂不堪、惡臭連連、蟑螂四竄，經多次協商，被上訴人與吳柏安口頭協議，合意於民國107 年8 月1 日終止使用借貸契約，且經被上訴人以存證信函通知於107 年8 月1 日終止，上訴人並承諾在107 年8 月1 日搬離，若未於107 年8 月1 日返還，按月以新臺幣（下同）2 萬元計算補償遲延搬離之損失，嗣上訴人遲至108 年7 月26日始將系爭房屋清空交還，吳柏安與上訴人王麗純自107 年8 月1 日起至108 年7 月31日止無權占有、使用系爭房屋計12個月，獲有相當於租金之不當得利30萬元（計算式：以系爭房屋市場出租行情月租金25,000元x 12月），且吳柏安與上訴人王麗純亦曾口頭允諾以租金補償實際租賃可獲得收益；此外，該段期間被上訴人代墊管理費17,856元、水費1,282 元、電費1,017 元、瓦斯費813 元。為此，爰依民法第184 條第1 項前段、第179 條規定，提起本件訴訟，聲明：上訴人應給付被上訴人320,968 元，及自107 年8 月1 日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

二、上訴人則以：

吳柏安與被上訴人間法律關係非使用借貸關係，被上訴人不得依民法第470 條合法終止契約：

吳柏安因提供名下新北市○○區○○路0 段000 號2 樓、132 號1 樓及2 樓共3 間房屋（合稱吳柏安名下3 間房屋）予被上訴人及其母代管，被上訴人方提供系爭房屋予上訴人使用，前揭關係為民法上無名契約，法院應就其法律關係進行解釋，以認定被上訴人主張終止契約是否有據，惟原審並未就雙方關係定性加以論據，逕適用民法第470 條規定認定被上訴人得任意終止契約，於法有違。被上訴人於原審自承：將登記予吳柏安名義所有座落於三重市○○路○ 段○○○ 號2 樓房屋委託被上訴人負責管理收益，將登記被上訴人名義所有之系爭房屋借予吳柏安夫妻使用等語，足見所謂借用與委託被上訴人管理收益房屋互有關連性，而有交換關係存在，

未於此一關係終止前，難謂上訴人有無權占有情形。又被上訴人為吳柏安之兄長，於96年間均自父、母親取得不動產，當時係由被上訴人辦理買賣及移轉登記，所需費用除直接由父母財產支出外，本應由二人按分得比例負擔，惟當時被上訴人現款不夠，吳柏安基於兄弟情誼表示願以自己房屋租金代為負擔，並於99年1 月間將吳柏安名下3 間房屋，委由被上訴人代為管理，並將每月應得之租金抵銷所謂代墊上訴人辦理登記所需費用、規費及稅費，被上訴人並同意吳柏安使用系爭房屋，依上開約定判斷，被上訴人代管至今，仍持續收受新北市○○區○○路0 段000 號2 樓、132 號1 樓之租金。是以，本案非單純借貸關係，且被上訴人未能證明上訴人占有關係為使用借貸，不能依使用借貸關係終止契約。

按最高法院107 年度台上字第1428號民事判決要旨參照，本件以房屋互換而論，既已付出己方房屋使用收益作為對價，而交換對方提供房屋使用收益而論，核與民法第421 條規定之租賃契約相同，又「孳息」謂利息、租金及其他因法律關係所得之收益，故本件契約之終止及返還義務部分，自應適用租賃契約規定。又被上訴人管理上訴人交付管理房屋所收得收益，自應結算雙方權利義務關係，被上訴人迄未依民法第542 條結清並交付予上訴人，復未依第540 條進行報告義務，本件委任管理關係既仍未終止，上訴人自有持續使用系爭房屋之權利。

依被上訴人107 年9 月27日存證信函可知，被上訴人97年12月將系爭房屋提供予吳柏安居住，兩造協議107 年9 月10日後自行搬離系爭房屋，並同意補償遲延造成損失自同年8 月1 起每月2 萬元貼補延遲搬之損失，被上訴人以吳柏安未依協議點交，於同年9 月20日自行至新北市○○區○○路0 段000 號2 樓（下稱同路段132 號2 樓房屋）開鎖進入裝修且同時佔據系爭房屋至今尚未搬遷拆遷返還，因此請求會同搬離房屋等語。另被上訴人於刑事偵查程序中自承「媽媽委託我管理該屋管理該房之出租、修繕，將我的房屋給吳柏安」

云云，此一管理關係涉有第三人之轉委任關係，即令要終止契約更涉及第三人，並非使用借貸。

兩造有前揭混合契約，被上訴人終止契約應證明兩造有合意終止契約，或係依該混合契約內容，本件終止契約既未證明有合法依據，其終止即不合法。依107 年9 月27日存證信函，被上訴人自稱兩造有協議，被上訴人要將2 樓房屋交予吳柏安，並於108 年8 月1 日修繕完畢，並經兩造協議自同年8 月1 日起，每月2 萬元補貼延遲搬離之損失。是以，無論兩造間混合契約為何，兩造協議就房屋間應有互換之意，被上訴人主張該存證信函已合法終止，應證明在此之前業已完成修繕並交還同路段132 號2 樓房屋，否則不得請求所謂延遲搬離之損失，更不得終止契約。且如兩造皆認有搬離協議，協議內容攸關上訴人是否有合法占有權限，原審未予調查，更對被上訴人是否得依搬離協議任意於109 年9 月21日（或9 月20日晚間）強制上訴人搬離等，未以審酌。

縱認有所謂補貼遲延搬離之費用，法律上應適用租金之規定，依民法第439 條、第440 條第1 項、第2 項規定，是否於107 年8 月1 日已延遲，仍有疑問，若107 年8 月1 日已有遲延費用，依法應先催告並欠繳2 期後方得終止此一協議。兩造間縱認係使用借貸關係，亦應認為於同路段132 號2 樓房屋完全歸還前，不得任意終止關係：

按民法第470 條第1 項規定，縱認兩造間係屬使用借貸關係，被上訴人借用乃係與上訴人所有之同路段132 號2 樓房屋有密接關係，又由吳柏安107 年9 月27日存證信函表示「本人無法入內取回所有工具、冷氣、燈具、熱水器等設備」可知，同路段132 號2 樓房屋既未交還，系爭房屋即有繼續使用之目的存在，不論協議搬離之意旨為何，被上訴人於使用目的完結前不得終止使用關係，無權要求返還，更無不當得利請求權存在。

退步言之，縱認上訴人無占有系爭房屋之合法權利，上訴人於107 年9 月20日遭被上訴人驅離，對於系爭房屋亦無占有

之事實：

被上訴人迄今仍有占有同路段132 號2 樓房屋，未將其放置於房屋內設備（如工具、冷氣、燈具、熱水器）取回之事實，業經被上訴人107 年9 月27日存證信函自認在案，上訴人以此部分不當得利請求權，與其主張相抵銷；又兩者租金經兩造認定相當，故被上訴人既能請求上訴人給付不當得利，上訴人亦請被上訴人返還同額之不當得利，依民法第334 條規定，兩相抵銷，被上訴人無請求之權，合先敘明。

按最高法院53年度台上字第861 號判例參照，原審以吳柏安持有房屋鑰匙及物品置於系爭房屋內，即認吳柏安有無權占有情事，該判斷顯有違誤，蓋縱認吳柏安與被上訴人使用房屋之契約經合法終止，被上訴人於終止前報警強制吳柏安搬離，足見上訴人手上或有鑰匙也想要搬遷，但因被上訴人隨時會找警方來，致吳柏安等人不敢持鑰匙開門並搬遷，亦不敢再入內使用房屋，何有占有房屋之意？原審徒以吳柏安自承有房屋鑰匙，即認其有搬遷之可能，未審酌被上訴人108 年6 月14日前未同意讓吳柏安入內搬遷，其認定不無違誤之處。

再者，被上訴人存證信函中要求「會同搬離」，上訴人縱使欲履行搬遷義務，亦須被上訴人協同配合，被上訴人108 年6 月14日始表明「系爭房屋並沒有上鎖，被告可以隨時來清，但希望他們先知會我」等語，與其存證信函不同，縱於原審中要求「先知會」亦非全無條件。因此，縱認上訴人有搬離義務，亦無法具體認定何時能盡其會同之協力義務，況上訴人於是日遭驅離後，雖未將鑰匙歸還被上訴人，亦未將大門上鎖，被上訴人本可自由進出房屋，不論是要自用或是出租，可直接通知上訴人清理，本件因被上訴人不讓上訴人取走堆放系爭房屋內之物品，創造上訴人占有之外觀，上訴人事實上早已搬離，被上訴人對系爭房屋並未喪失占有而得自由進入，若依原審判決所認，上訴人對於系爭房屋確實占有之意思或可能，何須冒著被上訴人求償之風險，閒置系爭房

屋？被上訴人實質上對於是否搬遷及如何搬遷保有同意權，上訴人多次請求歸還屋內物品，遭以各種理由推託，依原審判決邏輯，因房客持有房屋鑰匙，有自行進入房屋之能力，若未逕自取回物品，房東即可主張無權占有而須給付相當於租金之不當得利，可見荒謬之處。

綜上，上訴人並未占有系爭房屋，被上訴人才係占有人，一在拖延阻擾上訴人清理房內所有物品，故其請求給付相當於租金之不當得利，自屬無據。

ŋ 縱認上訴人確有占有系爭房屋，亦屬強迫得利，被上訴人不得請求上訴人返還相當於租金之不當得利：

按臺灣高等法院106 年度上字第789 號判決意旨參照，將傢俱、個人物品、錢財等置於系爭房屋內，對上訴人而言並無利益，不僅將遭被上訴人求償，更可能使個人財物不在可管控範圍內而有丟失風險，足證本件係被上訴人之強迫得利，被上訴人自不得主張返還相當於租金之不當得利。準此，上訴人早已喪失對於傢俱或物品之管理權，被上訴人拒絕歸還傢俱或物品，已侵害上訴人所有權，不能從將自己所有之物堆放在系爭房屋中獲有利益，縱有獲利亦是被上訴人之強迫得利，倘認其得終止契約並請求不當得利，上訴人以被上訴人繼續使用上訴人之同路段132 號2 樓房屋，亦對於其請求不當得利，兩者請求相互主張抵銷。

ē 縱認上訴人確有無權占有情形，致須支付相當於租金之不當得利，原審認定每月22,000元亦屬過高，按土地法第97條第1 項規定，系爭房屋申報總價為2,751,189 元，又系爭房屋位於新北市○○區○○路3 段，結構為鋼筋混凝土造，位在13樓建物之12樓，使用情形為住家，96年建築完工，迄今屋齡近15年等情，並審酌本件係因被上訴人報警逼迫上訴人全家驟然搬離，不及收拾傢俱等物品方產生占有等情，未占有其他房間，實質上並未使用，本件應以5%以下計算，每月租金11,463元（計算式：2,751,189 × 0.05/12 ，小數點以下四捨五入），方屬適當。另被上訴人主張代墊管理費用部分

，原審計算之金額已逾被上訴人請求範圍，且與證據相違。

三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，且被上訴人以上訴人王麗純為被告即非吳柏安承受訴訟人部分為敗訴之判決，而上訴人王麗純、吳真儀為吳柏安之承受訴訟人，就敗訴部分不服提起上訴，並聲明：原判決不利上訴人部分廢棄。前開廢棄部分，上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：請求駁回上訴。

四、本院得心證之理由：

被上訴人表示上訴人承諾若未在107 年8 月1 日搬離系爭房屋即按月補償損失，其並於上訴人遲延搬離期間代墊管理費、水費、電費、瓦斯費等，依民法第184 條第1 項前段、第179 條規定，請求賠償損害及返還不當得利，上訴人則以前詞置辯，認為原審判決認事用法顯有違誤，依法提起上訴，請求廢棄原判決不利於上訴人之部分，並駁回被上訴人該部分請求，有無理由？茲論述如下：

按使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464 條定有明文。又按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之；但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470 條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。

被上訴人主張將所有系爭房屋自97年12月起無償借予吳柏安、王麗純使用居住，上訴人將系爭房屋堆滿雜物致髒亂不堪、惡臭連連、蟑螂四竄，經多次協商，被上訴人與吳柏安最終達成口頭協議，合意於107 年8 月1 日終止使用借貸契約，且經被上訴人又以原證四之存證信函通知於107 年8 月1 日終止，惟上訴人仍遲至108 年7 月26日始清空交還系爭房屋予被上訴人等語，業據提出房屋所有權狀影本、照片、存

證信函影本（見107 年度重司調字第365 號卷第15頁至第33頁、第41頁至第45頁）等件為證。上訴人雖辯稱吳柏安與被上訴人間法律關係非使用借貸關係等語，其理由係以吳柏安將名下3 間房屋名下委由被上訴人管理，並將每月租金所得抵銷代墊辦理登記所需之費用、稅捐及規費部分，其與被上訴人間存在借用與委託被上訴人管理收益房屋互有關連性，而有交換關係存在，並非單純使用借貸關係，應為民法上之無名契約等語。惟查系爭房屋為被上訴人所有，且由被上訴人提供吳柏安使用居住，且未另外收取租金等情，上訴人並未提出事證足認就系爭房屋之占有存有對價，自屬無償使用，其本質應屬使用借貸。被上訴人雖主張系爭房屋係無償借予吳柏安、上訴人王麗純使用居住云云，惟依被上訴人於原審起訴狀、原證四由被上訴人所寄予吳柏安之存證信函之內容均稱系爭房屋無償供吳柏安居住，足見系爭房屋之使用借貸契約關係乃係存在於被上訴人與吳柏安間，應認吳柏安係基於使用借貸契約占有系爭房屋之人，上訴人王麗純僅係基於吳柏安之配偶關係而為占有輔助人，是對其請求則屬無據，先與敘明。

上訴人前開辯稱所據之被上訴人於新北地方檢察署107 年度偵字第37946 號之供述，然被上訴人於偵查中所述係稱同路段132 號2 樓房屋是母親借名登記於吳柏安名下，由母親委託被上訴人管理等語（見新北地方檢察署107 年度偵字第37946 號第34頁），是被上訴人所述係認為吳柏安並非同路段132 號2 樓之所有權人，其是受吳黃美玉委託而為管理，其所述內容雖提及系爭房屋使用借貸與吳柏安之緣由，但此不足認定上訴人所稱被上訴人與吳柏安間並非使用借貸關係，又上訴人先於108 年4 月9 日之答辯狀稱使用借貸關係未合法終止等語（見原審卷第30頁），後於108 年12月9 日民事答辯四狀稱被上訴人未返還同路段132 號2 樓房屋故終止契約並未合法等語（見原審卷第207 頁），顯見上訴人於原審時並未爭執被上訴人與吳柏安間存有使用借貸關係，上訴人

雖稱居住系爭房屋是付出己方房屋使用收益作為對價，但並未舉證以實其說，尚難為對上訴人有利之認定。

ŋ 又被上訴人雖主張與吳柏安達成口頭協議在107年8月1日搬離系爭房屋，倘未於107年8月1日返還，願按月以20,000元計算遲延補償搬離之損失，且經被上訴人寄發原證四之存證信函通知於107年8月1日終止使用借貸契約云云，為上訴人否認有口頭協議之事，被上訴人就此利己事實並未舉證以實其說，自難採信。此外，觀諸原證四之由被上訴人於107年9月27日所寄發通知吳柏安之存證信函所記載「…茲特函達台端，限於民國107年10月5日前會同本人搬離，並將房屋及本人所有全套家具恢復原狀含屋內垃圾廢棄物清理完畢返還本人…」等語，被上訴人既通知吳柏安於107年10月5日搬離系爭房屋，應認其係以107年10月5日終止使用借貸關係之意思表示通知吳柏安，是系爭房屋之使用借貸契約係於107年10月5日由被上訴人終止，應堪認定。另上訴人雖主張被上訴人未合法終止使用借貸關係，於法無據，尚難採信。

ē 上訴人係於108年7月26日始清空交還系爭房屋等情，吳柏安於原審並未爭執於108年7月26日清空系爭房屋內個人物品，業據被上訴人提出107年9月22日、108年7月16日所拍攝屋內堆滿雜物之彩色影印照共26幀為證（見重司調卷第17頁至第33頁、原審卷第73頁至第77頁），前開事實，已足採信。至上訴人所稱：係因被上訴人報警強制吳柏安搬離，依上訴人錄影錄音資料，足見上訴人手上或有鑰匙也想要搬遷，但因被上訴人隨時會找警方來，致吳柏安等人不敢持鑰匙開門並搬遷，亦不敢再入內使用房屋，何有占有房屋之意？原審徒以吳柏安自承有房屋鑰匙，即認其有搬遷之可能，未審酌被上訴人108年6月14日前未同意讓吳柏安入內搬遷，其認定不無違誤之處等語，然衡諸常情，被上訴人為系爭房屋所有權人其終止使用借貸關係，自是對於系爭房屋有規劃使用，上訴人搬離後其方可使用系爭房屋，實無阻止搬遷

之理，再者，吳柏安於原審亦坦認於108 年7 月26日始將系爭房屋鑰匙交還被上訴人（見本院卷第158 頁），若被上訴人欲阻撓上訴人搬離系爭房屋，自不能讓吳柏安仍持有系爭房屋鑰匙，是上訴人所辯顯非屬實。再者，107 年9 月20日吳柏安亦以被上訴人進入同路段132 號2 樓房屋而對被上訴人提起侵入住宅之告訴，業經臺灣新北地方法院檢察署檢察官以107 年度偵字第37946 號為不起訴處分，有不起訴處分書在卷可查（見簡上卷第103 頁至第105 頁），足見107 年9 月20日吳柏安與被上訴人確實有爭執，然107 年10月5 日終止契約至108 年7 月26日相隔近10個月，亦難僅以107 年9 月20日曾有爭執及上訴人提出之錄影光碟推認吳柏安因上訴人之阻撓致未能清空交還系爭房屋，亦不得以吳柏安對本件被上訴人提起刑事告訴，即認為本件被上訴人有以同樣手法阻止吳柏安入系爭房屋之可能，是上訴人所辯，要無可採。是以，吳柏安有於使用借貸契約終止後之107 年10月6 日起至108 年7 月26日期間無權占有系爭房屋之事實，應堪認定。

按民法第264 條規定：「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付。」。是所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。上訴人另以吳柏安得行使同時履行抗辯拒絕返還系爭房屋部分，如前述，吳柏安係基於其與被上訴人間使用借貸契約而占有使用系爭房屋，至於上訴人所主張吳柏安名下3 間房屋委由被上訴人管理，並將每月租金所得抵銷代墊辦理登記所需之費用、稅捐及規費部分等語，被上訴人係稱吳柏安名

下3間房屋均為吳黃美玉借名登記於吳柏安名下，足見被上訴人否認兩造間有前開約定，上訴人並未提出相關事證以實其說，且上訴人所主張縱認屬實，亦屬吳柏安與被上訴人間就吳柏安名下3間房屋之委任契約關係，吳柏安於使用借貸契約終止後對被上訴人所負系爭房屋之返還義務，與被上訴人於委任契約終止後對吳柏安所負其他房屋之返還義務，並非本於同一雙務契約而發生，兩者亦無對價關係。上訴人無從以被上訴人尚未返還同路段132號2樓房屋作為吳柏安遷讓返還系爭房屋之同時履行抗辯。而上訴人雖主張以同路段132號2樓房屋仍由被上訴人主張抵銷，然上訴人並為舉證被上訴人與吳柏安有前開約定，自無從抵銷，故上訴人此部分主張，洵為無據。

ě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；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第179條及第184條第1項前段分別定有明文。無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，致他人受有損害，房屋所有權人自得依不當利之法則，請求無權占有人返還利益及賠償損害。系爭房屋為被上訴人所有並於107年10月5日終止與吳柏安間之使用借貸契約，而吳柏安直至108年7月26日清空交還系爭房屋予被上訴人，即於107年10月6日起至108年7月26日止（計9個月又21日）無權占有系爭房屋，已如前述，被上訴人請求吳柏安返還所受相當租金之利益即被上訴人所受損害，自屬有據。另上訴人所主張占有系爭房屋，屬強迫得利等語，業據本院認定如前，並不足採。又系爭房屋之租金行情，依被上訴人所提出591房屋交易網站所刊載新北市○○區○○路0段000號10樓、18樓之招租資料、所有新北市○○區○路0段000號2樓房屋及新北市○○區○○路0段00000號3樓房屋之房屋租賃契約書影本（見原審卷第63頁至第71頁、第91頁至第101頁），可知鄰近24.1坪、16.89坪之新建24層電梯大樓之10樓、18樓房屋每月租金26,000元、23,000元，上開132號2樓

房屋每月租金30,000元，上開130-1 號3 樓每月租金21,000元，審酌系爭房屋為13層電梯大樓之第12層，坪數約19.4坪，96年10月17日興建完成已10年餘，位於新北市○○區○○路，鄰近捷運站，對外交通方便等情，認被上訴人主張吳柏安自107 年10月6 日起至108 年7 月26日止無權占用系爭房屋，應按月賠償原告22,000元相當於租金之不當利益及損害，共計212,903 元（即【22,000元x 26/31 月】+ 【22,000元x 8 月】+ 【22,000元x 26 /31月】＝212,903 元，小數點以下四捨五入），尚屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。另雖上訴人主張因上訴人搬離後並未占有其他房間，實際上未使用系爭房屋，應以系爭房屋申報價額為2,751,189 元之5%計算每月租金11,463元（計算式：2,751,189 × 0.05/12 ，小數點以下四捨五入）等語，然上訴人無權占用系爭房屋業據認定如前，此與是否實際居住無涉，是上訴人計算方式並無所據，無足採信。

又被上訴人主張自107 年8 月1 日起至108 年7 月31日止為吳柏安代墊占有系爭房屋期間之管理費17,856元、水費1,282 元、電費1,017 元、瓦斯費813 元部分，固提出相關收據影本等件為證，而系爭房屋之使用借貸契約既係於107 年10月5 日終止，吳柏安自107 年10月6 日至108 年7 月26日期間仍無權占有使用系爭房屋，並由被上訴人墊付此段占用期間使用房屋之必要費用即管理費、水電、瓦斯費用，而受有免除負擔此部分費用之利益，致被上訴人受有損害，被上訴人請求吳柏安返還此部分墊付費用之不當得利，亦屬有據。是依被上訴人所提出管理費、水費、電費、瓦斯費等收據（見原審卷第109 頁至第139 頁），計算107 年10月6 日至108 年7 月26日吳柏安無權占有期間，計算如下：

管理費14,400元（每期共3 個月，共4,464 元，即1 月1488元【1,488 元x 26/31 月】+ 【1,488 元x 8 期】+ 【1,488 元x 26/31 月】＝14,400元）。

水費1,149 元（141 元【107 年10月6 日至107 年11月12日

，274 元〈即107 年9 月10日至107 年11月12日期間之水費〉x 38/74 日＝141 元，小數點以下四捨五入】+252元【107 年11月12日至108 年1 月14日】+252【108 年1 月14日至108 年3 月18日】+252元【108 年3 月18日至108 年5 月16日】+ 252 元【108 年5 月16日至108 年7 月12日】＝1,149 元）。

電費937 元（419 元【107 年10月6 日至107 年11月26日，499 元〈即107 年9 月26日至107 年11月26日期間之電費〉x 52/62 日＝419 元，小數點以下四捨五入】+ 191 元【107 年11月27日至108 年1 月22日】+65 元【108 年1 月23日至108 年3 月25日】+ 65元【108 年3 月26至108 年5 月27日】+ 197 元【108 年5 月28至108 年7 月25日】＝937 元。

瓦斯費用530 元（50元【107 年10月6 日至107 年10月19日，213 元〈即107 年8 月21日至107 年10月19日期間之電費〉x 14/60 日＝50元，小數點以下四捨五入】+ 120 元【107 年10月19日至107 年12月19日】+120元【107 年12月19日至108 年2 月19日】+120元【108 年2 月19至108 年4 月18日】+ 120 元【108 年4 月18至108 年6 月18日】＝530 元）

綜上，－至j 共計17,016元（14,400元+1,149元+937元+530元）之不當得利，即屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。至同一請求而屬選擇合併之民法第184 條第1 項前段規定部分，本院亦毋庸再予審究，附此敘明。另上訴人於本院聲請傳喚證人吳黃美玉，代證事實為吳柏安與被上訴人房屋借用關係複雜，應由吳黃美玉到庭說明，然吳黃美玉曾因吳柏安名下3 間房屋之權狀補發一事，告發吳柏安偽造文書，並稱吳柏安霸占其財產等情，經本院調取臺灣新北地方108 年度調偵686 號卷核閱屬實，且上訴人於原審時具狀表示吳黃美玉為被上訴人母親，對此事有不公之處（見原審卷第48頁），是吳黃美玉前已於偵查中到庭陳述，並稱其此事有不公平

之處，故本院認並無傳喚必要，併與說明。

五、綜上所述，本件被上訴人因吳柏安無權占有系爭房屋，得請求即吳柏安給付229,919 元（212,903 元+ 17,016元），已如前述，惟此給付，非屬確定期限之給付，被上訴人雖請求自107 年8 月1 日起算至清償日止之法定遲延利息，惟未舉證吳柏安曾於當時受合法催告之證據，故上訴人僅得請求吳柏安給付自受催告即起訴狀繕本送達翌日即107 年10月20日起至清償日止（見107 年度重司調字第365 號卷第51頁至第53頁），按年息5%計算之法定遲延利息，洵屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；至被上訴人請求有理由部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　27　　日

民事第六庭　審判長法　官　許瑞東

法　官　楊雅萍

法　官　宋家瑋

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　洪愷翎