

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1545號

原告 林淳鉸
林依潔
林宏暘
林鍵澤

共同

訴訟代理人 王素玲律師

複代理人 王雅雯

被告 林碧珍

訴訟代理人 黃振源律師

複代理人 高民

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾柒萬陸仟伍佰柒拾捌元，及自民國一百零八年五月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百零八年五月七日起至本院一〇五年度家訴字第九一號分割遺產事件終結時止，按月給付原告新臺幣貳萬零陸佰柒拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾玖萬貳仟壹佰玖拾參元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣捌拾柒萬陸仟伍佰柒拾捌元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一、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項第2款、第3款定有明文。經查：本件原告起訴時聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同

01) 275 萬 6000元本息，及自民國108 年 5 月 7 日起至如附表
02 編號1 至 6 所示之林欉鎧惠遺產分割完成止，按月給付原告
03 6 萬 5000元；嗣於109 年 7 月 27日具狀更正聲明為：被告應
04 給付原告198 萬 8094元本息，及自108 年 5 月 7 日起至如附
05 表所示之不動產交予原告或變價拍賣止，按月給付原告3 萬
06 7511元（參本院卷第317 頁），核屬擴張及減縮應受判決事
07 項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

08 貳、實體部分：

- 09 一、原告主張略以：訴外人即兩造之被繼承人林欉鎧惠於103 年
10 12月 5 日死亡，如附表所示之不動產均為林欉鎧惠遺產，應
11 由全體繼承人使用收益，然被告自林欉鎧惠死亡後，即獨自
12 使用收益如附表所示之不動產，供其住家、營業、倉庫使用
13 及出租收益，被告顯然受有相當於租金之不當得利，而依卷
14 附華聲科技不動產估價師事務報告書所載，如附表編號1 至
15 3 所示不動產每月租金為1 萬 3380元，如附表編號4 、5 所
16 示不動產每月租金為1 萬 2509元，另如附表編號7 所示建物
17 內有 7 間房間以每月 3000元出租，被告每月租金收入為 2 萬
18 1000元，是扣除被告應繼分 5 分之 1 後，原告每月得請求被
19 告給付相當於租金之不當得利為 3 萬 7511元【計算式：（1
20 萬 2509元 + 1 萬 3380元 + 2 萬 1000元）×原告應繼分合計 4/
21 5 = 3 萬 7511元，元以下四捨五入】，則自 103 年 12月 6 日
22 至 108 年 5 月 6 日止合計 53個月，原告得請求被告給付相當
23 於租金之不當得利為 198 萬 8094元（計算式：每月 3 萬 7511
24 元 × 53個月 = 198 萬 8094元）。為此，爰依不當得利法律關
25 係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告 198
26 萬 8094元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
27 利率百分之 5 計算之利息，及自 108 年 5 月 7 日起至如附表
28 所示不動產交付予原告或變價拍賣止，按月給付原告 3 萬 75
29 11元。（二）願供擔保，請准宣告假執行。
- 30 二、被告則以：如附表編號1 至 6 所示不動產之買賣價金均由被
31 告所支付，是林欉鎧惠同意由被告無償使用迄今，被告並非

無權占有，而如附表編號7所示不動產為被告出資興建，並非林欉鎧惠遺產。此外，縱認被告就如附表編號1至6所示不動產需支付相當於租金之不當得利，惟如附表編號1所示土地面積122.35平方公尺、如附表編號2所示土地面積105.06平方公尺、如附表編號4所示土地面積154.16平方公尺，107年1月申報地價均為每平方公尺1360元；如附表編號6所示土地面積75.62平方公尺，107年1月申報地價為每平方公尺2880元；又如附表編號3所示建物108年房屋現值為23萬4900元、如附表編號5建物108年房屋現值為24萬8900元，是依土地法第97條所規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，以此計算結果，被告每月需支付之金額應為8136.56元【計算式：（122.35平方公尺×1360元+105.06平方公尺×1360元+154.16平方公尺×1360元+75.62平方公尺×2880元+23萬4900元+24萬8900元）×10%÷12個月×4/5=8136.56元】，原告逾此範圍之請求即無理由。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造之母林欉鎧惠於103年12月5日死亡，兩造為林欉鎧惠全部繼承人，如附表所示不動產自林欉鎧惠死亡迄今均由被告占有使用，其中如附表編號1至6所示不動產為林欉鎧惠遺產等情，業據提出林欉鎧惠繼承系統表、戶籍謄本、遺產稅繳清證明書、土地及建物登記第一類謄本、如附表編號7所示建物照片等件為證（參本院卷第21至63頁），且為被告所不爭執（參本院卷第197至198頁），應堪認定。被告雖辯稱如附表編號1至6所示不動產為林欉鎧惠提供被告使用，未曾向被告收取租金，原告於被告使用時亦未表示意見，足見被告與林欉鎧惠就此部分不動產有使用借貸關係云云，惟並未舉證以實其說，此部分辯解實難憑採。

四、原告復主張如附表編號7所示建物亦為林欉鎧惠遺產，惟為被告所否認，辯稱該建物為被告所出資興建。查：如附表編

號7所示建物係坐落於如附表編號6所示土地，該土地原為兩造之父林郅光所有，於100年5月4日贈與林欉鎧惠，而如附表編號7所示建物於108年8月14日始經被告申報設立房屋稅籍，經臺中市政府地方稅務局豐原分局依據該處歷年Google街景圖比較結果，該建物最早於街景圖中出現時間為99年，且外觀與現在大致相同，據此核定以99年1月為該建物房屋稅起課時間等情，有如附表編號6所示土地地籍異動索引、臺中市政府地方稅務局豐原分局109年2月26日中市稅豐分字第1092602955號函、本院電話紀錄表、Google街景圖等件在卷可稽（參本院卷第161至163、253至257頁），是如附表編號7所示建物雖係坐落林郅光、林欉鎧惠先後所有之如附表編號6所示土地，惟可能原因所在多有，原告既未能舉證證明該建物為林郅光出資興建後贈與林欉鎧惠，或為林欉鎧惠出資興建，而得認屬林欉鎧惠所有，自難僅以所坐落如附表編號6所示土地先後為林郅光、林欉鎧惠所有，遽論其上如附表編號7所示建物即為林欉鎧惠所有，而同屬林欉鎧惠遺產，是原告此部分主張，即屬無據。

五、則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。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，此觀民法第179條前段、第181條後段即明。又繼承人有數人時，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共同共有關係，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，自非屬共同共有（最高法院104年度台上字第531號判決、106年度台上字第2100號判決意旨參照）。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決參照）。查：兩造均為林

01 櫟鎧惠繼承人，就林櫟鎧惠遺產即如附表編號1至6所示不
02 動產為共同共有關係，為兩造所不爭執，是被告即共有人之
03 一未經其他共有人即原告同意而擅將共有物供己使用收益，
04 且逾越其應繼分之比例部分，即係無法律上之原因而受有利
05 益，致原告受有損害，原告依不當得利之法律關係，請求被
06 告返還自開始繼承時即林櫟鎧惠死亡翌日起超過其應繼分之
07 相當於租金之不當得利，即屬有據。

08 六、再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
09 價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文；所謂
10 土地及建築物之總價額，土地之法定地價，係土地所有權人
11 依土地法所申報之地價（土地法第148條），故上開所謂土
12 地之價額，係指土地所有權人申報之地價而言。而基地租金
13 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置
14 ，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利
15 益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。並非必達申報總
16 地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第3071號
17 判決參照）。又土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，
18 應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用。至非供居
19 住之營業用房屋並未涵攝在內。亦即城市地方供營業用之房
20 屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住
21 宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定
22 之限制（最高法院54年度台上字第1528號判決意旨參照）。
23 查：

24 （一）如附表編號1至3所示不動產係供被告住家使用，為兩造所
25 不爭執（參本院卷第198頁），而經本院送請華聲科技不動
26 產估價師事務所鑑定結果，認該處坐落臺中市潭子區東側郊
27 區，位於都市計畫範圍外，生活便利性尚可，建築多為住家
28 、農舍使用，對外交通主要道路為豐興路，74號東西向快速
29 道路位於南側，評估租金為1萬3380元等情形（參該事務所
30 報告書），本院審酌上情，認為原告主張被告所受相當於租
31 金之利益，以如附表編號1至3所示不動產土地申報地價及

房屋現值百分之10計算為適當，此亦為被告所不爭執（參本院卷第96至97頁），至原告雖以被告之子陳鈺恆擔任負責人喜來登興業有限公司營業處所設於該處為由，認無庸受土地法第97條之租金限制，惟該處實係供被告居住，既為原告所不爭執，自難僅以營業處所登記遽認為營業用房屋，是原告主張應以鑑定評估租金計算，尚屬無據。則依如附表編號1所示土地面積122.35平方公尺、如附表編號2所示土地面積105.06平方公尺，107年1月申報地價均為每平方公尺1360元；如附表編號3建物108年房屋現值為24萬8900元，有土地登記第一類謄本、房屋稅籍證明書等件在卷可稽（參本院卷第99至109頁），是如附表編號1至3所示不動產之每月租金，應以4535元計算之【計算式： $(122.35\text{平方公尺} \times 1360\text{元} + 105.06\text{平方公尺} \times 1360\text{元} + 23\text{萬}4900\text{元}) \times 10\% \div 12\text{個月} = 4535\text{元}$ ，元以下四捨五入】。準此，就如附表編號1至3所示不動產部分，原告主張被告應給付自林懌鎧惠死亡翌日即103年12月6日起至108年5月6日止之相當租金之不當得利19萬2284元（計算式： $4535\text{元} \times 53\text{個月} \times 4/5 = 19\text{萬}2284\text{元}$ ，元以下四捨五入），及108年5月7日起，按月給付相當於租金之不當得利4535元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則不能准許。

(二)如附表編號4、5所示不動產係供被告營業及倉庫使用，為兩造所不爭執（參本院卷第198頁），則依前開說明，被告所受相當於租金之不當得利即不受土地法第97條所定租金最高限制之拘束。而如附表編號4、5所示不動產經本院囑請華聲科技不動產估價師事務所鑑定結果，認依景氣榮枯等一般因素、交通便利性等區域因素、屋齡現況等個別因素、租期等租賃條件，以租賃實例比較法、積算法分別推估後，考量資料信賴杜、不動產種類及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法決定結果，如附表編號4、5所示不動產每月租金為1萬2509元，有該事務所報告書可資為憑，本院認前開鑑價過程已詳細比較考量影響租金之各項因素，應符

市場行情，自得作為如附表編號4、5所示不動產相當於租金之不當得利數額之計算基準。準此，就如附表編號4、5所示不動產部分，原告主張被告應給付自林欉鎧惠死亡翌日即103年12月6日起至108年5月6日止之相當租金之不當得利53萬382元（計算式：1萬2509元×53個月×4/5＝53萬382元，元以下四捨五入），及108年5月7日起按月給付相當於租金之不當得利1萬2509元，為有理由，應予准許。

(三)如附表編號6所示土地上建有如附表編號7所示建物，供被告隔間出租他人使用，為兩造所不爭執（參本院卷第198至199頁），則依前開說明，被告占用如附表編號6所示土地所受相當於租金之不當得利即不受土地法第97條所定租金最高限制之拘束，惟原告未就該筆土地聲請鑑定租金價格，是本院審酌如附表編號6所示土地緊鄰省道中山路，附近企業眾多，交通便利，被告係使用如附表編號6所示土地上之建物出租營利，對外招租廣告上並載稱「歡迎勞工包租」、「月租3000」等情（參本院卷第63頁現場照片），認原告主張如附表編號6所示土地租金，以該土地申報地價百分之20計算為適當。則依如附表編號6所示土地面積75.62平方公尺，107年1月申報地價為每平方公尺2880元，有土地及建物第一類登記謄本可稽（參本院卷第119至120頁），是如附表編號6所示土地之每月租金，應以3630元計算之（計算式：75.62平方公尺×2880元×20%÷12個月＝3630元，元以下四捨五入】。準此，就如附表編號6所示不動產部分，原告主張被告應給付自林欉鎧惠死亡翌日即103年12月6日起至108年5月6日止之相當租金之不當得利15萬3912元（計算式：3630元×53個月×4/5＝15萬3912元，元以下四捨五入】，及自108年5月7日起按月給付相當於租金之不當得利3630元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則不能准許。

(四)至原告雖主張被告應按月給付相當於租金之不當得利至如附

表所示之不動產交予原告或變價拍賣時止，惟此部分聲明顯非屬明確而礙難執行，又原告林淳鉸業已起訴請求分割含如附表編號1至6所示不動產在內之林欉鎧惠遺產，並經本院以105年度家訴字第91號分割遺產事件受理，是本院審酌於原告聲明範圍內可明確特定之時點，即為前開分割遺產事件終結時，是被告應按月給付相當於租金之不當得利至本院105年度家訴字第91號分割遺產事件終結時止，原告逾此範圍之請求即屬無據。

(五) 綜上，原告得請求被告給付自103年12月6日起至108年5月6日止相當於租金之不當得利金額為87萬6578元（計算式：19萬2284元 + 53萬382元 + 15萬3912元 = 87萬6578元）；得請求被告自108年5月7日起至本院105年度家訴字第91號分割遺產事件終結時止按月給付相當於租金之不當得利之金額為2萬674元（計算式：4535元 + 1萬2509元 + 3630元 = 2萬674元）。

(六) 再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項及第203條分別定有明文。本件原告對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即108年5月28日（參本院卷第89頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

七、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告應給付原告自103年12月6日起至108年5月6日止之相當於租金之不當得利87萬6578元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年5

月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自108年5月7日起至本院105年度家訴字第91號分割遺產事件終結時止，按月給付原告2萬674元，為有理由，逾此部分之主張，即無理由，應予以駁回。

八、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國109年9月10日
民事第五庭 法官 蔡家瑜

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（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9月10日
書記官 蔡秀貞

附表：

編號	不動產
1	坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地 (重測前為臺中市○○區○○段○○○○○○○○號)

(續 上 頁)

2	坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地 (重測前為臺中市○○區○○段○○○○○○○○號)
3	坐落編號1、2所示土地上同段9建號建物 (重測前為臺中市○○區○○段○○○○號) (門牌號碼：臺中市○○區○○路0段○○巷0000號)
4	坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地 (重測前為臺中市○○區○○段○○○○○○○○號)
5	坐落編號4所示土地上同段42建號建物 (重測前為臺中市○○區○○段○○○○號) (門牌號碼：臺中市○○區○○路0段00巷0000號)
6	坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地
7	坐落編號6所示土地上未辦保存登記建物 (門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000巷0號)