臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第179號

原　　告　泰爾國際有限公司
法定代理人　馬德隆
訴訟代理人　傅文民律師
被　　告　江月屏
訴訟代理人　吳佩書律師
複代理人　　李依玲律師

上列當事人間返還房屋事件，本院於民國108年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣玖萬壹仟貳佰伍拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔五分之四，被告負擔五分之一。

本判決原告勝訴部份得假執行。但被告如以新臺幣玖萬壹仟貳佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項條定有明文。原告原起訴聲明為「被告應將門牌號碼臺中市○○區市○○○路○○○號13樓之2房屋遷讓返還原告，並應給付原告新臺幣（下同）245,172元，暨自民國（下同）107年10月1日起至將前開房屋先讓返還原告之日止，按月給付原告40,862元；原告願供擔保請准宣告假執行」，嗣因被告於本院審理中自承主動於107年6月7日自系爭房屋遷離，原告遂於108年2月11日言詞辯論期日當庭撤回上開聲明第1項請求遷讓返還房屋部分，被告表示同意（見本院卷第22頁背面），與前揭規定並無不合，應予准許，並生撤回效力。

乙、實體方面：

壹、原告方面：

一、原告起訴主張：原告所有門牌號碼為臺中市○○區市○○○路○○○號13樓之2房屋（下稱系爭房屋），係提供原告所屬員工因應業務上需求，於出差時暫住使用，原告對於購屋之初，確時與被告有使用借貸關係不爭執，然被告江月屏於擔任董事長期間，擅自占用原告所有之系爭房屋，原告於107年2月27日以存證信函終止使用借貸關係，被告經原告催告後仍拒不返還系爭房屋，已構成無權占有，且致原告受有相當於租金之損害，計算式為：系爭房屋座落臺中市○○區○○段○○○○號土地之申報地價為每平方公尺53,200元，該土地面積4,632.22平方公尺，原告應有部分為十萬分之764，原告就該土地應有部分申報總價為188萬2,757元，系爭房屋之課稅現值為302萬0,700元，系爭房屋及其基地申報總價為490萬3,457元，依照土地法第97條第1項規定意旨，被告因無權占有原告系爭房屋，每月約受有相當於租金40,862元之不當得利，共無權占有10個月（107年4月1日起至108年1月31日），故請求被告給付原告40萬8,620元。

二、爰依依民法第179條不當得利之規定，請求判命被告返還自107年4月1日起至108年1月31日止，相當於租金的不當得利。聲明：被告應給付原告40萬8,620元。

貳、被告方面：

一、被告答辯主張：被告與原告公司現任董事長馬德隆本為多年男女朋友關係，馬德隆提議兩人共同出資設立原告公司經營磁磚建材貿易業務，系爭房屋乃原告公司兩位董事（即馬德隆、被告）共同決定以原告公司資金購買，且無償提供予被告、馬德隆兩位董事居住使用，被告與原告公司間存有民法第464條使用借貸關係，馬德隆於107年2月27日以原告公司董事長名義寄發存證信函，並要求被告簽名同意將原告公司辦理解散清算，因來函內容指控惡意不實，被告便以107年3月9日以存證信函回文澄清，提及並無長期獨占系爭房屋，侵害利益之情形，原告公司無權事後主張收取租金或請求相當於租金之不當得利，原告公司至今不曾召開股東會或董事

會討論或重新決議終止兩位董事就系爭房屋之無償使用權，被告與原告公司間，就系爭房屋仍有無償使用關係，被告已於107年6月7日完全搬離系爭房屋，拋棄占有。另原告請求依照土地法第97條第1項規定計算，該項規定係規範城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息百分之十為限，並非得逕以上限百分之十計算租金或不當得利，系爭房屋為11年中古屋，周遭同類型大樓林立，出租價格於相互競爭下並無原告所述每個月40,862元之租金收益，被告主張應依百分之六計算（即每月24,517元），且系爭房屋係馬德隆及被告均得免費使用，被告也只住其中一個房間，要付整個房子的租金也不合理，請求駁回原告之訴等語。

二、聲明：駁回原告之訴。訴訟費用由原告負擔；如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造爭執不爭執事項：

一、不爭執事項：

㈠原告主張，原告馬德隆與被告分別出資1,020萬、980萬，成立原告泰爾國際有限公司，該公司於104年6月18日設立登記，自106年2月22日由馬德隆擔任董事長，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務（見本院107年度中補字第3359號（下稱中補卷）25、26頁）、證人馬德隆證詞（見本院卷第27頁筆錄）可參。

㈡原告公司於104年8月25日購買系爭房屋及其坐落土地，於104年11月20日移轉登記，此有建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本可參（見中補卷第29-35頁可參），購買後免費供被告使用，原有使用借貸關係（證人馬德隆證詞見本院卷第29-30頁筆錄）。

㈢系爭土地107年1月申報地價為每平方公尺53,200元（見中補卷第33頁土地登記第一類謄本）、建物課稅現值為302萬0,700元（見中補卷第45頁臺中市政府地方稅務局107年房屋稅繳款書），合計490萬3,457元，以此做為計算相當於租金之不當得利之基礎。

二、本件爭點在於：

㈠系爭使用借貸契約，是否於107年2月27日終止？原告主張使用借貸關係已因107年2月27日存證信函送達而終止，被告答辯稱因原告公司並未召開股東會討論，且被告並無原告存證信函中指控之行為，該使用借貸關係仍存在，何者有理由？

㈡原告主張被告無權占有至108年1月31日為止，被告答辯稱107年6月7日就自行搬離拋棄占用系爭房屋，何者有理由？

㈢原告主張相當於租金的不當得利要用土地房屋申報總價百分之十上限計算為每月40,862元，被告答辯稱該租屋行情沒有那麼好，系爭房屋是馬德隆和被告均得居住使用，被告僅使用一個房間，負擔全屋租金不合理，應以申報總價百分之六計算為每月24,517元，何者有理由？

三、經查：

㈠按稱使用借貸者，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；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464條、第470條第2項分別定有明文。兩造均不爭執被告免費住在原告公司所有之系爭房屋，乃未定期限之使用借貸關係。

㈡證人馬德隆於本院108年2月11日審理時證述略以：「（被告訴訟代理人問：泰爾公司為何會在台中購買系爭房屋）當時準備在台中發展，江月屏跟她兩個女兒要搬過來，公司其他員工也要來住，當時買的是毛胚屋，什麼都沒有，裝潢的時候是裝潢成住家，裝潢好後是江月屏及她女兒住，我住過沒有幾天，江月屏和我可以住這房屋，是我們雙方都同意，住房屋不用付費用，因為有在執行公司任務...江月屏是為了她跟她兩個女兒買這個房，從來沒有員工住過，107年2月27日存證信函是公司沒有錢營運，我叫被告出錢她不出，我就叫她搬出房子，她就將號碼鎖換了我進不去，我認為被告占用公司財產等語明確（見本院卷第24-27頁），依照系爭存證信函內容，原告確實表示：「公司因上開因素經本人審慎

評估，為避免損失擴大，且認已無法繼續營運，將立即申請停止營業，並終止所有對外租賃關係，台端如不同意停止營業，請台端於七日內繳交所有公司帳冊，並當面釐清相關帳目及資金流向，並提出合理可行營運計畫...另臺中市○○區市○○○路○○○號13樓之2現址為泰爾國際有限公司名下所有，現為台端長期占用以為私人住所用途，已嚴重影響公司及本人權益，請台端即日遷出並回復原狀，否則，每逾一日將以新臺幣3千元整計算，向台端收取租金」（見中補卷第39 -43頁），原告為一有限公司，由董事長代表公司執行職務，且馬德隆個人出資比例占51%，原兩名董事共同決議將系爭房屋免費提供予被告使用，亦無任何正式會議或會議紀錄，原告公司自得由董事長馬德隆代表，隨時對被告表示終止使用借貸契約之意思，上開存證信函已明確要求被告遷出，自應認為屬於終止使用借貸契約之意思表示。

㈢被告自承占有使用系爭房屋至107年6月7日拋棄占有，是原告主張自107年4月1日起至107年6月7日期間相當於租金之不當得利，應屬可採。至於原告主張被告占有至108年1月31日為止，未能舉證已實其說，雖原告聲請再開辯論，同時傳喚證人即鎖匠張啟民欲證明原告法定代理人是在108年2月1日才破壞門鎖，換新鎖進入系爭房屋乙節，就算屬實，也只能證明鎖匠在108年2月1日在場見聞之事實（例如原告法定代理人是到108年2月1日才藉由破壞門鎖之方式進入房屋，而當時屋內無人等等），但鎖匠應無法證明被告從107年6月8日到108年1月31日仍占有使用系爭房屋，是本件自無再開辯論，為上開無實益調查之必要。

㈣本件相當於租金之不當得利應如何計算為宜？依照系爭房屋坐落地段為臺中市精華區，原告法定代理人稱買的時候花了3,800萬、裝潢花了1,300萬，目前公司繳納房貸一個月7、8萬元的利息（見本院卷第31頁），被告並無爭執，僅稱並未排除另一董事馬德隆前來使用系爭房屋，被告只有使用一個房間云云，然原告公司既已終止使用借貸契約，被告即無占

有使用系爭房屋之正當權源，亦與其是否邀請另一董事馬德隆一起過來占有使用系爭房屋的問題無關，被告占有使用該房屋，該房屋又只有單一大門供正常出入，其即享有系爭房屋之整體利益（包含該社區大樓的公共設施），與被告自述的實際使用空間無關（況被告也並未舉證其僅占有、使用一個房間），本院認為原告主張以系爭土地及建築物申報總價年息百分之十計算，事實上土地法第97條之規定「（第1項）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十為限。（第2項）約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之」，並未達到保護承租人承租城市地方房屋之立法目的，以土地申報地價跟房屋課稅現值計算「申報總價」之計價基礎，已然脫離不動產買賣跟承租之實際交易行情，反而導致房屋遭他人無權占有者，在請求不當得利時，受到不合理之上限拘束，衡諸該房屋地點、生活機能、交通便利度、附近房屋租金行情等因素，百分之十尚屬恰當，被告主張依照上開標準之百分之六計算，尚嫌過低，爰命被告給付原告107年4月、5月各40,862元、107年6月給付7日相當於房租之不當得利9,534元，總計9萬1,258元（107年4月份40,862元、107年5月份40,862元、107年6月份7天40,862/30X7=9,534元，元以下四捨五入）。

四、綜上，原告依照民法第179條不當得利法律關係，請求被告給付其於使用借貸契約終止後，自107年4月1日至107年6月7日止相當於租金之不當得利，於9萬1,258元範圍內為有理由，其餘超過部分（31萬7,362元）為無理由，應予駁回。上開駁回部分，原告假執行聲請失所附麗，自應一併駁回。

五、本判決所命原告勝訴部分給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款依職權宣告假執行。又被告就原告勝訴部分，陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額後准許之。

六、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，並依民事

訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　11　　日

民事第一庭　　法　官　蕭一弘

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　　108　　年　　3　　月　　12　　日

書記官　陳怡臻