臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上字第3號

上　訴　人　陳阿珠
法定代理人　盧素金
訴訟代理人　陳清華律師
被上訴人　陳文瑛
　　盧采暄
　　盧采欣
　　盧宏曜
兼上二人
訴訟代理人　盧采昀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年11月26日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第105號第一審判決提起上訴，本院於民國110年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回後開第二、三項之訴部分及假執行，暨訴訟費用負擔均廢棄。

二、被上訴人應將門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○路○段○○號房屋遷讓返還予上訴人，及自民國109年12月22日起，至遷讓返還房屋之日止，按月給付上訴人新台幣2,800元。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

五、本判決第二項前段部分，上訴人以新台幣567,000元為被上訴人供擔保後，得假執行；被上訴人如以新台幣1,700,000元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。第二項後段部分，於上訴人以到期金額之三分之一為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以到期金額之全額預供擔保，得免為假執行。

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3款定有明文。上訴人起訴及上訴聲明均請求判命被上訴人陳文瑛、盧采昀、盧采暄、盧采欣、盧宏曜（以下合稱被上訴人，分別逕稱其名）應將門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○路○段○○號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予上訴人，及按月給付相當於租金之不當得利新台幣（下同）12,000 元。其就不當得利部分，原請求自民國109年1月1日起算，後變更自109年12月22日起算（本院卷第183頁），核屬民事訴訟法第255條第1項第3 款擴張或減縮應受判決事項之聲明，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張略以：

(一)系爭房屋為上訴人所有。上訴人因罹患失智症，前於108年8月間經原審法院以108 年度監宣字第67、73號裁定為監護宣告（下稱監護裁定），上訴人之女盧素金為其監護人。上訴人之子女有：長女盧素金、次子盧進祥及已故三子盧進才（已於108年1月18日死亡）；盧進才之配偶為陳文瑛，其子女為：盧采昀、盧采暄、盧采欣、盧宏曜。

(二)上訴人於81年間，因盧進才為照顧健康狀況不佳之父親盧阿成，始同意讓盧進才返家與上訴人同住，系爭房屋使用借貸契約當事人為上訴人與盧進才，被上訴人等眷屬僅為借用人盧進才之占有輔助人，於借用人盧進才死亡後，上訴人先前讓被上訴人使用系爭房屋之目的已然不達，自可依民法第472條第4款「借用人死亡」之規定，終止使用借貸契約，訴請遷讓返還系爭房屋及請求相當於租金之不當得利。且上訴人之子女，除已故盧進才外，尚有盧進祥及盧素金，對系爭房屋均有繼承權，若認定被上訴人繼承盧進才使用借貸之權利義務，且使用借貸之目的為被上訴人未繼續居住於系爭房屋或至系爭房屋不堪使用為止，將使盧素金及盧進祥之繼承權落空，無法言之成理，尚有未洽。

(三)上訴人於94年11月間中風癱瘓，原由盧素金申請外籍看護照顧，後因補助款資格等原因，外籍看護申請人始轉為盧進才

，盧進才死亡後，因陳文瑛拒絕將外籍看護雇主改為盧素金，且對盧素金每月所應負擔之費用交代不清，甚有積欠盧素金相關費用等情事，盧素金始要求陳文瑛對帳後再繼續支付相關外籍看護費用，但被上訴人卻開始阻撓盧素金於系爭房屋照顧上訴人。而盧素金除聘請外籍看護24小時照顧上訴人，尚為上訴人備妥三餐送至系爭房屋，亦需定期載上訴人至醫院回診、復健，但：

1.盧進才過世後，被上訴人將雜物堆疊擺放於上訴人房間，導致上訴人使用、活動之空間狹小，被上訴人亦未與上訴人有所互動，並拒絕扶養上訴人。

2.被上訴人未將系爭房屋電動鐵捲門及大門鑰匙交予盧素金使用，導致盧素金時常前往或載送上訴人返回系爭房屋時不得其門而入，系爭房屋所有權人即上訴人亦無法自由出入。

3.因系爭房屋內堆滿雜物，盧素金毫無空間得以使用來照顧上訴人，也無法使用系爭房屋之廚房，盧素金因無法將系爭房屋一樓改為無障礙空間讓上訴人安全使用，且被上訴人在一樓裝設多部攝影機，致上訴人於自家生活起居彷彿隨時遭他人監視般。

4.被上訴人仍未依另案家事庭法官所曉諭的提供一個房間供盧素金使用照顧上訴人。

是以，盧素金欲將系爭房屋改為無障礙空間，讓上訴人更方便使用及提升上訴人生活品質，上訴人確實有因不可預知之情事而自己需用到系爭房屋，故上訴人得依民法第472條第1項第1款規定終止使用借貸契約。

(四)被上訴人除可請領盧進才約39,000元之退休金外，陳文瑛經營玉飾買賣生意，投保薪資為45,800元；盧采昀任職臺北服飾店店長，月薪原為32,000元，受疫情影響，每月至少有最低薪資24,000元；盧采暄及盧采欣，分別任榮民之家及吉安鄉公所職務代理人，月薪約為31,000元；盧宏曜則已大學畢業，具有謀生能力。可知被上訴人全家月收入達10萬以上，經濟不虞匱乏，且均已成年，盧采欣甚已成家，應可獨立自

主。且盧進才過世前曾向財政部國有財產署承租花蓮縣○○鄉○○路○ 段○○號房屋，被上訴人繼承其權利義務，尚有住處，被上訴人全家仍繼續無償使用系爭房屋，依賴年邁之上訴人，不符當初「照顧洗腎之父親盧阿成」而使用借貸系爭房屋之目的，至為灼然。

(五)綜上，上訴人依法終止使用借貸契約後，被上訴人已無權占用系爭房屋，而受有使用該屋之利益，致上訴人受有相當於租金之損害，爰依民法第767條第1項、第179條、第181條但書規定，上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.上廢棄部分改判：

⑴被上訴人應將系爭房屋全部遷讓並返還上訴人。

⑵被上訴人應自109年12月22日起至遷讓房屋之日止，按月給付上訴人12,000元。

3.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

4.上訴人願供擔保宣告假執行。

二、被上訴人則以：

(一)盧進才與陳文瑛於79年間結婚，81年間盧阿成身體狀況欠佳（於82年間因病過世），盧進才與陳文瑛係獲得盧阿成與上訴人之同意搬回系爭房屋居住，當時上訴人身體狀況良好，盧采昀年僅1 歲多，上訴人對盧采昀疼愛有加，盧采暄、盧采欣、盧宏曜分別於81年、82年、85年間在系爭房屋接續出生，自小即居住在該屋，並與上訴人共同生活迄今，祖孫關係緊密，系爭房屋所有人即上訴人於仍有意思能力及行為能力時，均未要求盧進才及被上訴人搬離系爭房屋，亦未要求按月給付租金或支付其他代價予上訴人，以換取居住系爭房屋之利益。兩造間感情極好，上訴人中風前，盧采欣及盧宏曜均與上訴人睡在同一房間，可見上訴人對被上訴人疼愛有佳。又盧進才、陳文瑛及盧采昀自81年居住在系爭房屋時，上訴人年約55歲，不需要任何人照顧，故上訴人主張被上訴人使用借貸之目的是為了照顧上訴人，與事實不符。且盧素

金管理上訴人之財產，依民法1112條規定，應尊重上訴人之意思，並考量上訴人之身心狀態與生活狀況，依上開所見，盧素金將被上訴人等人趕出房屋，並非有利於上訴人之身心狀況與生活狀況。是以，被上訴人居住於系爭房屋，係基於上訴人無償提供之使用借貸關係，該關係並非繼承自盧進才，上訴人與被上訴人間之系爭房屋使用借貸契約，尚未終止。

(二)上訴人於94年11月8 日經診斷為血管性失智症，生活無法自理後，盧進才與陳文瑛夫妻出資裝潢系爭房屋，將原本一樓雜貨店改為住家使用，由兩人共同照顧上訴人。後並將上訴人房間重新裝潢改成和式房間，以方便上訴人上下床，並有製作活動式輪椅推升台，放置在上訴人房間外面，上訴人起床後可以將輪椅推升台放在房間外，再直接將輪椅推進房間內，上訴人在床邊可乘坐輪椅外出，另一樓浴室有安裝無障礙設施，上開全部裝潢費用均由盧進才與陳文瑛支出。而於上訴人生病期間，盧素金、盧進祥均未曾依協議出錢分擔照顧上訴人，盧進才始向花蓮第一信用合作社貸款，以供支付上訴人外籍看護費用，然聘請外籍看護2 年後，因無法負擔看護費用，故與陳文瑛協議改由陳文瑛負責照顧上訴人生活起居。直至103 年間盧進才罹癌，陳文瑛無法一人照顧上訴人及盧進才，盧進才遂再與盧素金、盧進祥協調共同出錢聘請外籍看護照顧上訴人，惟上訴人之生活費用開銷仍由盧進才與陳文瑛負擔。

(三)盧進才108年1月18日死亡後，盧素金、盧進祥於108年2月間起即不願再負擔上訴人外籍看護費用，陳文瑛始於108年5月10日向原審法院聲請對上訴人為監護宣告，指定陳文瑛為監護人，在原審家事庭審理時，盧素金復改稱有意願及能力照顧上訴人，陳文瑛不願再事爭執，同意其為監護人。惟盧素金竟利用其擔任上訴人監護人之地位，基於個人主觀好惡，在上訴人心智缺陷致無法為意思表示之際，濫用監護人權利，訛稱下列情事，被上訴人回復略以：

1.被上訴人會在系爭房屋一樓陪伴上訴人或一起吃飯，系爭房屋亦非堆滿雜物，盧素金所述與事實不符。

2.盧素金擔任上訴人監護人，與被上訴人關係破裂，後由盧素金支付外勞看護費用，並向外勞交代不要向被上訴人報告任何事，也不讓被上訴人管理教導，避免被上訴人接觸到上訴人，被上訴人無從照顧上訴人，然被上訴人因與上訴人同住，尚有負擔水電費及購置上訴人復健所用之輔具器材、輪椅、枴杖等。

3.盧素金經常無正當理由持手機向被上訴人拍照，且盧素金曾將系爭房屋電動門鑰匙交給盧進祥，盧進祥逕自開門進入系爭房屋對陳文瑛大聲咆哮，甚至不顧上訴人在場企圖動手毆打陳文瑛，致使被上訴人心生畏懼，被上訴人為安全起見，換鎖後就沒有再交付鑰匙給盧素金，並於系爭房屋客廳、廚房等公共空間裝設監視器，此係為避免家人間有不理智行為及防止外籍看護有不當照顧之情，非為監視上訴人為目的。盧素金前往系爭房屋，除盧采暄外，其餘被上訴人或外籍看護晚間或休假日均有在家，被上訴人不可能阻止盧素金進入系爭房屋。

4.被上訴人有提供系爭房屋三樓的房間給盧素金居住，盧素金亦知情，係因盧素金住家離系爭房屋僅4、500公尺，騎車約1 分鐘會到，所以盧素金才沒有住進來。

5.盧進才向財政部國有財產署承租之花蓮縣○○鄉○○路○ 段○○號房屋，早期為家族居住之房屋，當時係為避免遭財政部國有財產署收回，盧進才始繼續承租，並將該屋借給經濟狀況不好的堂弟盧木舉居住迄今，盧素金自始知之甚詳，竟稱被上訴人得居住上開房屋，實屬無理。

6.上訴人目前身體狀況穩定，3 個月去花蓮慈濟醫院拿處方箋的藥，沒有常去醫院。上訴人有癲癇病史，於109 年間，末稍血液循環較差，腳掌時常出現瘀血腫脹發炎，平時被上訴人均有多留意陪伴、照顧，且上訴人年紀已84歲，依民法1112條規定，應尊重上訴人之意思，並考量上訴人之身心狀態

與生活狀況，應與孫子們同居住係享天倫之樂，監護人盧素金基於個人主觀好惡將被上訴人趕出房屋，並非有利於上訴人之身心狀態與生活狀況。

7.盧進才生前之消費借貸未清償完畢，被上訴人迄今仍負擔遺產債務，且盧采暄、盧采欣、盧宏曜申請就學貸款，尚未清償完畢，被上訴人生活狀況確屬艱困，盧素金對被上訴人之經濟狀況知悉甚祥，詎料其為了獲取訴訟利益，竟然佯稱被上訴人經濟狀況甚佳云云，實屬荒謬。

(四)綜上所述，上訴人主張均係基於盧素金、盧進祥之（繼承）權益受損，非為有利於上訴人生活品質，被上訴人就系爭房屋之使用借貸並非繼承自盧進才，而係成立於其等與上訴人之間，並答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（證據出處參第106頁至第107頁筆錄所載，並由本院依相關卷證酌為修校）：

(一)門牌花蓮縣○○鄉○○村○○路○段○○號房地（即系爭房屋）為上訴人所有。

(二)上訴人之配偶盧阿成於82年4月25日死亡，三子盧進才於108年1月18日死亡。

(三)陳文瑛為盧進才配偶，盧采昀（00年0月0日出生）、盧采暄（00年00月0 日出生）、盧采欣（00年00月00日出生）、盧宏曜（00年00月00日出生）為盧進才之子女，均已成年。

(四)陳文瑛與其配偶盧進才、女盧采昀係81年間搬回上訴人居住之系爭房屋，盧采暄、盧采欣、盧宏曜自出生時起即居住於系爭房屋，上訴人、被上訴人並持續居住至今。

(五)上訴人、上訴人監護人盧素金（108 年10月23日遷入）、被上訴人等人均設籍於系爭房屋。

(六)上訴人因心血管失智症，於108年8 月12日經原審法院以108年度監宣字第67、73號裁定為監護宣告，選定盧素金為監護

人，並於000年0月00日生效，108年9月6日確定。

(七)被上訴人陳文瑛亦曾聲請原審法院裁定上訴人為受監護宣告之人，並選定其為監護人，嗣於上開家事事件108年7月16日調查程序中，同意由盧素金擔任上訴人之監護人，並允諾於系爭房屋內提供房間讓盧素金照顧上訴人，但迄未交付盧素金系爭房屋電動鐵捲門及大門鎖匙。

(八)上訴人係於其受監護宣告後之108年12月30日提起本件訴訟，具狀人載為監護人盧素金。

四、本案爭點及本院之判斷：

(一)兩造或上訴人與盧進才之間就系爭房屋是否存有使用借貸關係？若有，上訴人是否得請求返還系爭房屋？或於終止契約後，請求返還房屋？

1.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。有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：一、貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者。二、借用人違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用者。三、因借用人怠於注意，致借用物毀損或有毀損之虞者。四、借用人死亡者。民法第464條、第472條分別定有明文。經查：

⑴上訴人主張使用借貸契約存在其與盧進才間，以借用人盧進才死亡為由，請求返還系爭房屋乙節：

①兩造對於被上訴人之被繼承人盧進才於81年間與其妻陳文瑛及長女盧采昀搬回系爭房屋居住，之後次女盧采暄、三女盧采欣、長子盧宏曜陸續出生並同住於系爭房屋；盧進才及被上訴人長期居住於系爭房屋，並未給付租金或支付其他代價予上訴人，應有使用借貸系爭房屋等事實，均不爭執。參酌系爭房屋為上訴人所有，此有建物登記謄本可證（原審卷第131 頁），依被上訴人自承盧進才當年係為方便照料患病之父親盧阿成而遷入系爭房屋之動機（原審卷第92頁），而依當時民法第1002條前段規定「妻以夫之住所為住所」，及同法第1060條規

定「未成年之子女以其父母之住所為住所」，被上訴人係隨盧進才遷入或設籍同住，且在盧阿成82年4 月25日往生後，迄至上訴人受監護宣告前，上訴人未曾要求盧進才及被上訴人搬離系爭房屋，堪認系爭房屋使用借貸關係原本存在於上訴人與盧進才之間，被上訴人則係因為盧進才之配偶及子女，居於盧進才占有輔助人之地位而同住於系爭房屋，而與上訴人間組成家庭成員關係。

②再者，上訴人雖係於108年8 月12日，經原審以108年度監宣字第67、73號裁定為受監護宣告之人，於108年9月6 日確定，有本院調取該事件卷宗核閱無誤。然在此之前，上訴人於94年11月8 日因中風導致其右側肢體癱瘓及失語，有該次就醫之診斷證明書可稽（本院卷第124頁）。依被上訴人盧采暄所述：上訴人在94年中風後，半身癱瘓失去語言能力，只能問問題，上訴人那時還能理解，會點頭或搖頭。大約在中風後5、6年，上訴人開始會忘記自己曾進食過，會一直想要進食，我們帶上訴人就醫，醫生診斷可能已經有失智症狀等語（本院卷第249頁至第250頁），及監護宣告案件中社工員於訪視相關人後，查知上訴人早在105年間因跌倒住院經診斷為血管性失智症之事實，亦有訪視評估報告紀錄可參（本院卷第132頁）。可知盧進才108年1月18日死亡前，上訴人已無意思表示之能力，當無可能在盧進才往生後，另與被上訴人締結新的使用借貸契約，被上訴人之所以繼續居住系爭房屋，係延續盧進才與上訴人間之借貸契約，其等因為盧進才之眷屬，而立於占有輔助人地位使用系爭房屋，至盧進才死亡後繼受該借貸契約之權利義務。則上訴人於受監護宣告後，由其監護人盧素金提起本訴，並以借用人盧進才死亡為由，以上訴理由狀繕本送達，終止使用借貸契約（本院卷第26頁至第27頁），應屬有據。

⑵上訴人另主張其因不可預知之情事，自己需用系爭房屋，

得終止契約收回系爭房屋乙節：

①按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款所明定。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究（最高法院58年台上字第788號民事判例參照）。

②經查：

㈠上訴人為民國00年0 月出生之人，現年已84歲（原審卷第135 頁），而依上訴人現況，其無法言語也無法理解語意，生活完全無法自理，其生活起居皆係由盧素金聘僱之外傭全日照護，並由盧素金負責三餐及接送至醫院回診、復健等，盧素金自被選定為上訴人監護人後，即擔任上訴人之主要照顧者，為被上訴人所不爭執（本院卷第250頁至第251頁）。然而，被上訴人與上訴人子女盧素金、盧進祥先前因照顧上訴人事務及看護費用分攤等意見不合，迭起爭執，兩方關係緊張，彼此已無互動，此有監護宣告案件之訪視評估報告及被上訴人提出之line通訊紀錄等可稽（本院第127頁至第138頁，原審卷第115頁至第117頁）。被上訴人並以盧素金曾將系爭房屋電動門鑰匙交給盧進祥，使盧進祥得以進入系爭房屋鬧事之原因（原審卷第269頁至第273頁），於更換門鎖後即未再交付系爭房屋之鑰匙予盧素金，此為被上訴人所自承（本院卷第107 頁），其等雖係基於安全考量，但在盧素金被選定為上訴人監護人後，有為上訴人護養療治及財產管理之職務（民法第1112條參照），亦為上訴人第一順位之扶養義務人（民法第1114條第1款、第1115條第1項第1款、第2項規定參照），被上訴人拒絕交付系爭房屋鑰匙予盧素金，增設盧素金出入系爭房屋之障礙

，顯然妨害盧素金對上訴人監護及扶養義務之履行，並不利於上訴人之照養。

㈥本院認：

A.上訴人名下財產僅有其於64年間購入並長期生活起居之系爭房屋及其坐落之基地○○○鄉○○段000地號)暨附連圍繞之土地(同段000、000地號)，有不動產登記謄本、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、稅務電子閘門財產所得明細表（原審卷第131 頁、第133頁、第141頁，本院卷第217頁至第221頁），並據被上訴人陳稱在卷（本院卷第252 頁），則系爭房屋作為上訴人就養之處所應屬適宜。

B.原審於裁定宣告上訴人為受監護人時，既依民法第1111之1 條規定，審酌一切情狀，依受監護宣告之人之最佳利益，選定其女兒盧素金為其監護人，盧素金依法負有對上訴人護養療治及財產管理之職務，陳文瑛也同意由盧素金擔任上訴人監護人，並承諾提供房間使盧素金得就近照顧上訴人（原審卷第218 頁）。但被上訴人雖騰出盧素金可使用之房間，卻以安全為由拒絕交付系爭房屋鑰匙，以此方式制約盧素金，使盧素金無法自由進出系爭房屋照顧上訴人並監督外傭看護情形，已有可議之處。

C.又上訴人每月領得之身障補助5,062 元，遠不足以支付其所需之生活開銷、醫療費用、外傭薪資、仲介費等。考量上訴人已不能維持生活，系爭房屋及其基地暨附連圍繞之土地為上訴人僅有之財產，並為上訴人就養之處所，對上訴人而言極具重要性，上訴人確實有自己需用借用物之原因事實，本無庸探究事由正當與否。何況，本件被上訴人與盧素金就系爭房屋一樓空間使用、被上訴人應否支付對價分攤上訴人照顧費用等項無法達成協議（原審卷第162頁、第169頁，本院卷第271 頁），被上訴人復

以上揭方式牽制盧素金監護職務之行使，則盧素金以收回系爭房屋，重新調配規劃使用空間，並設置更完善之無障礙設施，用以提高上訴人照護品質，應屬合理。

D.縱使兩造為家庭成員關係，因上訴人不能維持生活，僅有系爭房屋及其基地暨附連圍繞之土地，作為養老之用，反觀被上訴人均已成年，且具謀生能力（原審卷第53頁，本院卷第104頁至第105頁），酌以民法第1128條「家長對於已成年或雖未成年而已結婚之家屬，得令其由家分離。但以有正當理由時為限。」規定之意旨，被上訴人非不得搬遷他處，如欲繼續居住系爭房屋，應給付對價，以補貼上訴人看護費用，則上訴人收回系爭房屋，理由亦屬正當。

㈣從而，上訴人主張於借貸當時無法預期自己因中風癱瘓致生活有諸多不便，及因失智亟須旁人協助照顧，自己需用系爭房屋為由，依民法第472條第1款規定，終止使用借貸契約（原審卷第149頁至第150頁），應為合法。

⑶綜上，系爭房屋之使用借貸契約應存在上訴人與盧進才間，因借用人盧進才死亡，及上訴人有自己使用系爭房屋之需求，均得以終止借貸契約。又本案最重要為上訴人之監護及扶養履行問題，被上訴人財產資力如何，實非本案所應考量，故上訴人聲請調查盧進才退休給付金額及被上訴人財產、所得資料等（本院卷第157至第159頁），及被上訴人提出債務證明等（原審卷第257頁至第267頁），均不影響本案最終結果，爰不予審酌及辦理。

2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。查被上訴人因繼受盧進才使用借貸契約而占有使用系爭房屋，業經上

訴人以借用人盧進才死亡，及不可預知之情事，自己需用借用物，而終止系爭房屋使用借貸契約，被上訴人繼續居住於系爭房屋已無法律上原因，屬無權占有，則上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，應有理由。

(二)上訴人依民法第179條、第181條但書規定，請求被上訴人給付上開相當於租金之不當得利金額，有無理由？

1.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 條前段定有明文。又無權占有他人房屋、土地，可獲得相當於租金之利益，為通常社會之觀念。本件被上訴人無權占有系爭房屋連同基地及附連圍繞土地，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，致上訴人受有損害，故上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，於法自屬有據。

2.上訴人主張被上訴人使用系爭房屋每月應給付相當於租金之不當得利12,000元，惟據其提出之花蓮縣○○鄉周遭租金行情表所列載之標的僅有2 件，且與系爭房屋街道不同，也看不出房屋構造、屋齡、租賃用途（原審卷第137 頁），被上訴人否認附近房屋有此租金行情，辯稱附近屋齡4 、50年房屋全棟約6、7千元（本院卷第104 頁），故上訴人援此計算請求不當得利，並不適宜。

3.本院斟酌：

⑴系爭房屋為住家使用，依土地法第97條第1 項規定：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。此項限制房屋租金額之規定，係屬強制規定。而依土地法施行法第25條所定，土地法第97條所稱土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價（依土地法第148 條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價，及平均地權條例第16條前段規定舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價），建築物價額依該管直

轄市或縣(市)地政機關估定之價額。查系爭房屋及其坐落之基地○○段000地號及附連圍繞之同段000、000地號土地，依上開規定據以核算系爭房屋及所坐落之基地及附連圍繞土地每月租金上限為2,867元（764＋2,103）。

房屋建號	課稅現值(元)	土地法第97條第1項規定之租金上限(月租金，元以下4捨5入)	卷證出處
000	91,700	91,700× 10%÷ 12＝764	原審卷第141頁

土地地號	公告地價(元)	申報地價(元)	面積(㎡)	土地法第97條第1項規定之租金上限(月租金，元以下4捨5入)	卷證出處
000	1,200	960	31.62	960元/㎡× 31.62㎡× 10%÷ 12＝253元	本院卷第273頁
000	1,200	960	36.66	960元/㎡× 36.66㎡× 10%÷ 12＝293元	本院卷第273頁
000	2,000	1,600	116.79	1,600元/㎡× 116.79㎡× 10%÷ 12＝1557元	原審卷第133頁
合計2,103元					

⑵又上訴人及其看護主要使用系爭房屋一樓房間、走道及客廳，上訴人專用者僅有單一房間，其餘為公共空間；而被上訴人使用之範圍包括一樓客廳、廚房、車庫及二、三樓等大部分空間（本院卷第104頁），幾近使用全棟房屋。

⑶參依被上訴人自承附近屋齡約4、50年房屋全棟月租金約6

、7千元（本院卷第104頁），則依土地法第97條第1項規定以上限10%計算請求租金，應無過高，被上訴人使用系爭房屋及坐落之基地暨附連圍繞土地所受利益，於扣除上訴人專用房間之部分外，以2,800元為適當。

4.從而，上訴人以上訴理由狀或原審民事準備㈠狀向被上訴人終止使用借貸契約，應屬合法，其請求被上訴人自上訴理由狀繕本送達翌日即109年12月22日起，至遷讓返還房屋之日止，應給付相當於租金之不當得利2,800元，為有理由，應予准許，逾此所為請求，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人依民法第472條第1、4款及第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭房屋遷讓返還予上訴人，及被上訴人於借貸契約終止後無權占用系爭房屋，其等繼續使用系爭房屋受有利益，致上訴人受有相當於租金之損害，併依民法第179條、第181條但書規定，請求被上訴人給付自109年12月22日起至遷讓房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,800元，均為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行聲請，於法應有不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判，並依兩造陳明，分別酌定擔保金額後各為准、免為假執行之宣告。至於上訴人其餘不當得利請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件不當得利訴訟為遷讓返還房屋之附帶請求，本不併計訴訟標的價額，本院既就遷讓返還房屋之訴部分為被上訴人敗訴之判決，則本件訴訟費用應全部由被上訴人負擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併此敘明。

據上論結，本件上訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第

450條、第449條第1項、第463條、第78條、第85條第1項前段，第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　21　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　劉雪惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　林鈺明

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。