

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壜簡字第1482號

原告

即反訴被告 陳顯炎

原告 陳金蘭

陳金銀

陳素娥

李陳金蓮（原名：陳金蓮）

共同

訴訟代理人 陳駿騰

被告

即反訴原告 陳顯良

陳靜宥

被告 陳永霖

陳佩秀

陳永昌

兼上四人之

訴訟代理人 陳猷然

被告 周政旭

潘湘云

陳業濤

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國112年10月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

壹、本訴部分

一、被告陳猷然、陳靜宥應將桃園市○鎮區○○路000巷0弄00號

- 01 房屋（即附圖編號A、B、C部分）騰空遷讓返還原告陳金
02 蘭、陳金銀、陳素娥、李陳金蓮及全體共有人。
- 03 二、被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭、潘湘云應將桃園市
04 ○鎮區○○路000巷0弄00號房屋（即附圖編號D、E、F、G、
05 H、I、J、K部分，附圖誤載為17號）騰空遷讓返還原告及全
06 體共有人。
- 07 三、被告陳猷然、陳靜宥應將所占用桃園市○鎮區○○○段0000
08 0地號土地，如附圖A、B、C部分返還原告陳顯炎及全體共有
09 人。
- 10 四、被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭、潘湘云應將所之占
11 用桃園市平鎮區山子頂段123-4、123-5、123-6、123-11、1
12 23-12地號土地，如附圖D、E、G、H、K部分返還原告陳顯炎
13 及全體共有人。
- 14 五、被告陳猷然、陳靜宥應給付原告陳顯炎新臺幣（下同）1,79
15 8元，及自民國111年11月8日起至清償日止，按週年利率5%
16 計算之利息。暨自110年8月16日起至110年12月31日止，按
17 月給付原告37元，及自111年1月1日起至被告陳猷然、陳靜
18 宥返還第3項土地之日止，按月給付原告陳顯炎36元。
- 19 六、被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭、潘湘云應給付原告
20 陳顯炎7,548元，及自111年11月8日起至清償日止，按週年
21 利率5%計算之利息。暨自110年8月16日起至110年12月31日
22 止，按月給付原告162元，及自111年1月1日起至被告陳顯
23 良、陳靜宥、陳猷然、周政旭、潘湘云返還第4項土地之日
24 止，按月給付原告陳顯炎158元。
- 25 七、原告其餘之訴駁回。
- 26 八、訴訟費用由被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭、潘湘云
27 負擔。
- 28 九、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 29 貳、反訴部分
- 30 一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 31 二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴程序部分

一、一造辯論

被告陳業濤、潘湘云經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依職權一造辯論為判決，合先敘明。

二、訴之變更追加

（一）按民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。」

（二）查本件原告起訴時訴之聲明為：「被告應將私人物品搬離門牌號碼桃園市○鎮區○○路000巷0弄00號及19號房屋（以下分稱15號房屋、19號房屋，合稱系爭房屋）。」嗣原告陸續變更、追加訴之聲明，其最後訴之聲明為：「1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人。2. 被告應將桃園市○鎮區○○○段00000號土地上（下稱123-6號土地），如附圖編號A、B、C、K所示範圍，及同段123-5號土地（下稱123-5號土地）上編號D所示範圍，及同段123-4號土地（下稱123-4號土地）上編號E所示範圍，及同段123-12號土地（下稱123-12號土地）上編號H所示範圍，及同段123-13號土地（下稱123-13號土地）上編號F所示範圍，及同段123-11號土地（下稱123-11號土地）上編號G所示範圍，及同段123-7號土地上（下稱123-7號土地）編號I所示範圍，及同段123-15號土地（下稱123-15號土地，合稱系爭土地）上編號J所示範圍返還原告及全體共有人。3. 被告陳靜宥、陳猷然、陳永昌應給付原告376,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年8月16日起至遷讓返還15號房屋之日止，按月給付原告3,588元。4. 被告陳靜宥、陳猷然、陳顯良、周政旭應給付原告302,485元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算

之利息。暨自110年8月16日起至遷讓返還19號房屋之日止，按月給付原告16,805元。5.被告陳靜宥、陳猷然、陳永昌應給付原告345,103元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年8月16日起至遷讓返還123-6號土地之日止，按月給付原告3,286元。6.被告陳靜宥、陳猷然、陳顯良、周政旭應給付原告88,183元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年8月16日起至遷讓返還123-4、123-5、123-11、123-12、123-13號土地之日止，按月給付原告4,899元。」（見本院卷二第69頁反面第15至31行、70頁第1至14行）

（三）經核原告前、後訴之聲明均係就系爭房屋及系爭房屋座落土地之返還所生爭議，是原告請求之基礎事實同一，其訴之變更追加應屬適法。

三、當事人適格

1.按民事訴訟法第249條第2項第1款規定：「原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：一、當事人不適格或欠缺權利保護必要。」次按公司共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公司共有債權之權利行使，非屬回復公司共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他公司共有人全體之同意，或由公司共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院104年度台上字第1549號判決意旨參照）。

2.查本件原告起訴主張系爭房屋為原告、被告陳猷然、陳顯良及訴外人陳金珠公司共有，而其訴之聲明第3、4項，係請求被告給付占用系爭房屋之不當得利。然如原告主張為真實，則該不當得利債權即為公司共有債權，原告未以全體共有人為當事人，其起訴即不具當事人適格。本院並已於112年8月16日言詞辯論期日命原告補正（見本院卷第71頁第22、23

01 行），然原告迄至本件言詞辯論終結之日止，均未補正，是
02 就原告訴之聲明第3、4項即不具當事人適格，依上開規定應
03 予駁回。

04 貳、本訴實體部分

05 一、原告主張

06 （一）系爭房屋原為訴外人陳阿甲所有，陳阿甲死亡後，其繼承
07 人為原告、被告陳猷然、陳顯良、訴外人陳金珠及訴外人
08 陳宋鳳英，嗣訴外人陳宋鳳英亦已死亡。詎被告陳靜宥、
09 陳猷然、陳業浩、陳佩秀、陳永霖及陳永昌未經原告同
10 意，於15號房屋上設立然騰建設有限公司、三根本食品有
11 限公司及三根建設開發有限公司（下合稱系爭公司），且
12 被告陳猷然、陳顯良亦未經原告同意即將系爭房屋無償提
13 供被告周政旭及潘湘云使用，被告周政旭並將19號房屋上
14 鎖，妨害系爭房屋共有人之所有權，是被告自應將系爭房
15 屋返還原告及全體共有人。

16 （二）又原告為系爭房屋座落之系爭土地共有人，被告無權占用
17 系爭房屋，亦占用系爭房屋座落系爭土地如附圖A至K所示
18 部分，是被告自應將系爭房屋返還原告及全體共有人。

19 （三）又被告無權占用系爭房屋及系爭土地，致原告受有損害，
20 應給付原告相當於租金之不當得利。爰依繼承、不當得
21 利、所有物返還之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：
22 如上開變更追加後訴之聲明。

23 二、被告答辯

24 （一）被告陳靜宥、陳猷然答辯

25 1.被告陳靜宥前與訴外人陳賢勳、陳双土訂立系爭買賣契
26 約，約定將7798建號建物即系爭房屋應有部分各3分之1贈
27 與被告陳靜宥，是被告陳靜宥應為系爭房屋之所有權人。
28 且被告陳靜宥業於100年1月7日起訴請求訴外人陳金珠
29 （非陳阿甲之繼承人）移轉系爭房屋之所有權予被告陳靜
30 宥，並經鈞院以100年度訴字第96號判決被告陳靜宥勝訴
31 確定而產生既判力。鈞院104年度簡上字第113號、107年

度訴字第802號、109年上易字第251號確定判決，違背民事訴訟法第400條規定及100年度訴字第96號確定判決之遮斷效，應屬無效。另鈞院107年度家繼訴字第92號判決亦已認定19號房屋前段之事實上處分權為被告陳靜宥所有，是被告陳靜宥、陳猷然、陳永霖、陳佩秀、周政旭及陳顯良就系爭房屋均具有合法占有權源。

2. 又縱認系爭房屋為訴外人陳阿甲所有，訴外人陳阿甲死亡後，系爭房屋即屬訴外人陳阿甲之遺產，原告主張被告無權占用系爭房屋而請求被告給付相當於租金之不當得利部分，為訴外人陳阿甲繼承人共同共有之債權，須經訴外人陳阿甲之繼承人全體同意，或由其全體為原告，當事人始為適格。然訴外人陳阿甲之繼承人即訴外人陳金珠並未列為本件當事人，是原告就該不當得利請求權之行使屬當事人不適格。且原告不當得利請求已罹於時效等語。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告陳顯良答辯

其僅將戶籍設於19號房屋，並未居住於系爭房屋，且系爭房屋為其父親即訴外人陳阿甲所有，原告自不得請求其遷讓返還系爭房屋，亦不得請求其給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告周政旭答辯

其係經被告陳靜宥、陳猷然、陳顯良之同意，始居住於19號房屋，並非無權占用等語。並聲明：原告之訴駁回。

（四）被告潘湘云答辯

其雖未於最後言詞辯論期日到場，然其先前陳述略以：其有使用19號房屋等語。並聲明：原告之訴駁回。

（五）被告陳永霖、陳佩秀、陳永昌答辯

系爭公司設立於15號房屋，原告應向系爭公司主張遷讓返還等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（六）被告陳業濤未於言詞辯論期日到庭，或提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、原告主張訴外人陳阿甲、陳宋鳳英均已死亡，其現存繼承人
02 為其子女即原告、被告陳猷然、陳顯良及訴外人陳金珠等事
03 實，有戶籍謄本及除戶謄本在卷可參（見本院卷個資卷），
04 且為兩造所不爭執，堪信為真實。

05 四、原告主張被告應將系爭房屋及系爭土地如附圖A至K所示部分
06 返還原告，並請求被告給付不當得利，為被告所否認，並以
07 前詞置辯，是本件爭點即為：（一）本案有無受另案既判力
08 效力範圍所及？（二）原告是否為15號房屋之共同共有人？
09 （三）原告是否為19號房屋之共同共有人？（四）原告得否
10 請求被告返還系爭房屋？（五）原告是否為系爭土地之共有
11 人？（六）原告得否請求被告返還系爭土地？（七）原告得
12 否請求被告返還占用系爭土地之不當得利？（八）原告得向
13 被告請求之不當得利數額若干？

14 （一）本案有無受另案既判力效力範圍所及？

15 1.按民事訴訟法第249條第1項第7款規定：「原告之訴，有
16 下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回之。但其情形可
17 以補正者，審判長應定期間先命補正：七、當事人就已繫
18 屬於不同審判權法院之事件更行起訴、起訴違背第253
19 條、第263條第2項之規定，或其訴訟標的為確定判決效力
20 所及。」

21 2.被告辯稱本件訴訟已為臺灣高等法院109年度上易字第251
22 號判決確定等語。查本件原告陳顯炎前已依所有物返還之
23 法律關係向被告陳靜宥起訴請求被告陳靜宥返還系爭房
24 屋，並經上開判決被告陳靜宥應將系爭房屋返還原告陳顯
25 炎確定，有該判決在卷可參（見本院卷一第115至118
26 頁）。是就原告陳顯炎與被告陳靜宥部分之訴訟標的，已
27 為前案確定判決效力所及，且依其情形無法補正。是原告
28 陳顯炎就本件請求被告陳靜宥返還系爭房屋部分，即無理
29 由，應予駁回。

30 3.至於其餘原告對被告，及原告陳顯炎對其餘被告之訴訟，
31 因當事人並不同一，其訴訟標的並不相同，故非上開判決

之確定判決效力所及，是被告此部分所辯，並不可採。

4.被告另辯稱陳靜宥就系爭房屋有所有權，經本院100年度訴字第96號判決確定等語。然查該判決係本件被告陳靜宥對訴外人陳金珠（非被繼承人陳阿甲之繼承人）起訴請求確認對系爭房屋所有權存在，有該判決在卷可參（見本院卷一第119至124頁）。然此判決之當事人與本件並非同一，其訴訟標的並不相同，該判決之既判力自不及於本案，被告此部分所辯，亦不可採。

（二）原告是否為15號房屋之公司共有人？

1.按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要件（最高法院89年度台上字第1480號判決意旨參照）。

2.查被告陳猷然於本院104年度簡上字第113號案件行準備程序時代理陳靜宥開庭時稱：因原15號房屋之牆壁已要傾斜了，所以陳阿甲才把舊有建物全部拆掉，改建為新磚造建物等語〔見本院104年度簡上字第113號案件電子卷（下稱簡上卷）卷二第11、12頁〕，被告陳顯良亦於本院107年度家繼訴字第92號案件中證稱：現在門牌15號房屋，就是以前的豬舍、糞坑，父親陳阿甲買來後，曾經全部拆掉重建，拆除後第一次建是陳阿甲建的，材質是磚塊、石棉瓦、透明塑膠浪版等語（見本院107年度家繼訴字第92號電子卷（下稱家繼訴卷）卷二第258、431頁）。上開當事人於另案陳述，與15號房屋拆除前為土造之照片、及現存15號房屋為磚造之照片（見家繼訴卷二第301頁）相符。是堪認現存之15號房屋為陳阿甲所重新興建，並非原始土造建物。

3.15號房屋既為陳阿甲所興建，則應由陳阿甲原始取得15號房屋之所有權。而陳阿甲及陳宋鳳英死亡後，15號房屋即為其遺產，應由其繼承人即原告、被告陳猷然、陳顯良及訴外人陳金珠繼承而公司共有，是原告主張其為15號房屋之公司共有人，應屬有據。

01 4.被告陳靜宥雖辯稱15號房屋係被告陳靜宥於83年間向訴外
02 人陳賢勳、陳双土所購買等語。然被告陳靜宥前已於本院
03 104年度簡上字第113號案件中，自認原有之15號房屋已經
04 滅失而不存在，現存15號房屋為陳阿甲所建等語（見補字
05 卷第33頁）。則被告再於本案以同一理由爭執，顯屬無
06 據。而舊有之土造15號房屋既已不存在，則被告陳靜宥自
07 無從向訴外人陳賢勳、陳双土購買取得舊有之15號房屋所
08 有權，被告此部分所辯，並不可採。

09 5.被告陳猷然另辯稱15號房屋如附圖B、C部分係由其增建等
10 語。然依附圖所示，B、C部分均係依附於原有之A部分進
11 行增建，該增建部分並非具有構造上及使用上獨立性之建
12 物，不具備獨立之所有權，是縱使附圖B、C部分確實為被
13 告陳猷然所增建，亦僅使15號房屋之所有權範圍擴大而
14 已，不影響15號房屋仍為陳阿甲所有，並於陳阿甲及陳宋
15 鳳英死亡後，成為其等之遺產。是被告此部分所辯，亦不
16 可採。

17 （三）原告是否為19號房屋之共同共有人？

18 1.查原告及被告陳顯良、陳猷然均於本院107年度家繼訴字
19 第92號案件中稱：19號房屋原為土造，後經陳阿甲將外牆
20 改建為磚造，屋頂改為石棉瓦、地板由泥巴地改為水泥地
21 板，但尚有兩面土牆並未拆除等語（見家繼訴卷二第56、
22 57、368、369頁）。原告及被告陳顯良、陳猷然於上開案
23 件中，亦不爭執19號房屋在70年間已改建為磚造等語（見
24 家繼訴卷二第368、369頁）。可知19號房屋原有之外牆、
25 屋頂及地板均已由陳阿甲拆除後改建，舊有19號房屋僅餘
26 2道室內土牆尚存。

27 2.再查舊有19號房屋坐落範圍均位於123-6號土地上，並幾
28 乎佔據123-6號土地全部，有他項權利位置圖在卷可參
29 〔見本院104年度簡上字第113號電子卷（下稱104簡上
30 卷）卷二第121頁〕。然依附圖所示，19號房屋現座落位
31 置則包含123-4、123-5、123-6、123-7、123-11、123-1

01 2、123-13號土地，且僅佔據123-6號土地約1/3，可知19
02 號房屋業經大規模改建。而舊有19號房屋僅餘2道室內土
03 牆，不再具備遮風蔽雨之基本效用，應認其所有權業已滅
04 失。

05 3.而現有19號房屋既為陳阿甲所改建，則按前開最高法院意
06 旨，現有19號房屋之所有權即為陳阿甲原始取得。嗣陳阿
07 甲及陳宋鳳英死亡後，19號房屋即為其遺產，應由其繼承
08 人即原告、被告陳猷然、陳顯良及訴外人陳金珠繼承而公
09 同共有，是原告主張其為19號房屋之共同共有人，應屬有
10 據。

11 4.被告雖抗辯19號房屋係由被告陳靜宥於83年間向訴外人陳
12 賢勳、陳双土所購買等語。然依上開說明，舊有之19號房
13 屋至遲於70年間已不存在，則被告陳靜宥自無於83年向訴
14 外人陳賢勳、陳双土購買取得舊有之19號房屋所有權。被
15 告此部分所辯，並不可採。

16 (四) 原告得否請求被告返還系爭房屋？

17 1.按民法第767條規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所
18 所有物者，得請求返還之。」同法第821條規定：「各共有
19 人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。
20 但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」

21 2.15號房屋部分

22 (1)被告陳顯良

23 查被告陳顯良於本院111年2月25日至現場履勘時，自陳
24 其並沒有使用15號房屋等語（見本院卷第156頁），此
25 外原告復未提出其他證據證明被告陳顯良有占有15號房
26 屋，是難認原告此部分主張可採。

27 (2)被告陳靜宥

28 查被告陳靜宥前提出同意房屋無償使用證明書予被告周
29 政旭，稱其同意將15號房屋無償交由被告周政旭使用，
30 有上開同意書在卷可參（見補字卷第15頁），堪認被告
31 陳靜宥有占有使用15號房屋之意思。

01 (3)被告陳猷然

02 查被告陳猷然於本院111年2月25日至現場履勘時，自陳
03 其有使用15號房屋全部等語（見本院卷第156頁），堪
04 認被告陳猷然占有15號房屋。

05 (4)被告周政旭、潘湘云

06 查被告周政旭、潘湘云於本院111年2月25日至現場履勘
07 時，自陳其僅有使用19號房屋等語（見本院卷第156
08 頁），是尚難認被告周政旭、潘湘云現占有15號房屋。
09 且原告就此亦未提出其他證據供本院審酌，難認其主張
10 可採。

11 (5)被告陳永霖、陳佩秀、陳永昌、陳業濤

12 原告主張被告陳永霖、陳佩秀、陳永昌、陳業濤為訴外
13 人騰建設有限公司、三根本食品有限公司及三根建設開
14 發有限公司之股東，並將上開公司設立於15號房屋而占
15 有15號房屋等語。然公司之法人格與其股東或法定代理
16 人並非同一，如原告認訴外人騰建設有限公司、三根本
17 食品有限公司及三根建設開發有限公司將營業處所登記
18 於15號房屋係屬占有，自應以上開公司為被告。原告以
19 此為由主張被告陳永霖、陳佩秀、陳永昌、陳業濤占有
20 系爭房屋，並不可採。

21 (6)綜上所述，被告陳靜宥、陳猷然占有15號房屋，然15號
22 房屋為公同共有房屋，已如前述，被告陳靜宥、陳猷然
23 未得其他共有人同意即占有15號房屋，依上開規定，自
24 應騰空遷讓返還15號房屋予原告及全體共有人。

25 3.19號房屋部分

26 (1)被告陳顯良

27 查被告陳顯良前提出同意房屋無償使用證明書予被告周
28 政旭，稱其同意將19號房屋無償交由被告周政旭使用，
29 有上開同意書在卷可參（見補字卷第13頁），堪認被告
30 顯良有占有使用19號房屋之意思。

31 (2)被告陳靜宥

01 查被告陳靜宥前提出同意房屋無償使用證明書予被告周
02 政旭，稱其同意將19號房屋無償交由被告周政旭使用，
03 有上開同意書在卷可參（見補字卷第15頁），堪認被告
04 陳靜宥有占有使用19號房屋之意思。

05 (3)被告陳猷然

06 查被告陳猷然於本院111年2月25日至現場履勘時，自陳
07 其有使用19號房屋之客廳及2間房間等語（見本院卷第1
08 56頁），堪認被告陳猷然占有19號房屋。

09 (4)被告周政旭、潘湘云

10 查被告周政旭、潘湘云於本院111年2月25日至現場履勘
11 時，自陳其有使用19號房屋之房間等語（見本院卷第15
12 6頁），是堪認被告周政旭、潘湘云占有19號房屋。

13 (5)被告陳永霖、陳佩秀、陳永昌、陳業濤

14 原告主張被告陳永霖、陳佩秀、陳永昌、陳業濤占有19
15 號房屋，然未提出任何證據供本院審酌，難認其主張可
16 採。

17 (6)被告陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云占有19號房屋，
18 然19號房屋為共同共有房屋，已如前述。被告陳顯良、
19 陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云未得19號房屋全體共
20 有人同意即占有19號房屋，依上開規定，自應騰空遷讓
21 返還19號房屋予原告及全體共有人。

22 4.綜上所述，原告請求被告陳靜宥、陳猷然騰空遷讓返還15
23 號房屋予原告及全體共有人；並請求被告陳顯良、陳靜
24 宥、陳猷然、周政旭及潘湘云騰空遷讓返還19號房屋予原
25 告及全體共有人，為有理由；逾此部分之請求，則屬無
26 據。

27 (五)原告是否為系爭土地之共有人？

28 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
29 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係
30 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
31 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯

事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

2.原告主張其為系爭土地之共有人，故請求被告返還系爭土地如附圖A至K所示部分。查系爭土地登記謄本所示，原告陳顯炎為123-4、123-5、123-6、123-11、123-12號土地之共有人（見本院卷一第37、47-1、58頁，本院卷二第155、161頁）。然原告陳顯炎就123-7、123-13、123-15號土地、其餘原告就系爭土地全部則均非共有人，亦有上開土地登記謄本在卷可參（見本院卷一第24至67頁，本院卷二第151至172頁）。原告復未提出其他證據證明其餘原告為系爭土地之共有人，是應認僅有原告陳顯炎為123-4、123-5、123-6、123-11、123-12號土地之共有人，其餘原告之主張則屬無據。

（六）原告得否請求被告返還系爭土地？

1.按民法第767條規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」同法第821條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」

2.15號房屋部分

查被告陳靜宥、陳猷然占有15號房屋，15號房屋並占用系爭土地如附圖編號A、B、C部分，已如前述。是原告陳顯炎請求被告陳靜宥、陳猷然將15號房屋占用之123-6號土地如附圖編號A、B、C部分返還原告陳顯炎及全體共有人，為有理由。逾此部分之請求，則屬無據。

3.19號房屋部分

查被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云占有19號房屋，19號房屋並占用系爭土地如附圖編號D至K部分，已如前述。又附圖編號F、I、J所占用之土地為123-7、123-13、123-15號土地，原告均非共有人，亦如前述。是原告陳顯炎請求被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘

01 湘云將19號房屋占用之系爭土地如附圖編號D、E、G、H、
02 K部分返還原告陳顯炎及全體共有人，為有理由。逾此部
03 分之請求，則屬無據。

04 4.被告陳業濤、陳佩秀、陳永霖及陳永昌部分

05 查被告陳業濤、陳佩秀、陳永霖及陳永昌並未占有系爭房
06 屋，已如前述。是原告請求被告陳業濤、陳佩秀、陳永霖
07 及陳永昌返還系爭房屋占用之系爭土地，即屬無據。

08 (七) 原告得否請求被告返還占用系爭土地之不當得利？

09 1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
10 人受損害者，應返還其利益。」又無權占有他人之土地，
11 可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法
12 院61年度台上字第1695號判例參照）。

13 2.查系爭房屋無權占用系爭土地，已如前述，而系爭房屋妨
14 害原告陳顯炎之使用收益，被告自屬無法律上之原因而受
15 有占有系爭土地之利益，致原告陳顯炎受有損害，惟因占
16 有土地之利益依其性質無法返還，原告陳顯炎依不當得利
17 之法律關係，自得請求被告返還以相當於租金之價額核算
18 占有之利益。

19 (八) 原告得向被告請求之不當得利數額若干？

20 1.按土地法第105條規定：「第97條第99條及第101條之規
21 定，於租用基地建築房屋均準用之。」同法第97條第1項
22 規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
23 申報總價年息百分之10為限。」土地法施行法第25條規
24 定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價
25 額依法定地價。」土地法第148條規定：「土地所有權人
26 依本法所申報之地價，為法定地價。」又依土地法第97條
27 計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然
28 未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，
29 乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計
30 算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地
31 之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。

01 2.次按民法第126條規定：「利息、紅利、租金、贍養費、
02 退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給
03 付請求權，因五年間不行使而消滅。」再按無法律上之原
04 因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人
05 返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當
06 於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，
07 請求返還〔最高法院最高法院65年度第5次民庭庭推總會
08 議決定（二）意旨參照〕

09 3.本件被告就原告之不當得利請求為時效抗辯等語。而本件
10 原告請求被告返還不當得利，獲得相當於租金之利益，是
11 其不當得利返還請求權之消滅時效，依上開說明即應為5
12 年。而本件原告於訴訟繫屬中首次就被告占用系爭土地請
13 求不當得利之時間為111年9月29日，有原告書狀上收文章
14 在卷可參（見本院卷第276至278頁），是以此計算原告就
15 106年9月29日以前之不當得利請求權即已罹於時效，先予
16 敘明。

17 4.15號房屋部分

18 (1)查15號房屋占用123-6號土地如附圖A、B、C部分，面積
19 共42.17平方公尺。次查123-6號土地之申報地價，自10
20 5年1月起為每平方公尺3,120元，自107年1月起為2,880
21 元，自109年1月起為2,720元，自111年1月起為2,640
22 元，有123-6號土地之地價謄本在卷可參（見本院卷第1
23 76頁）。而123-6號土地週邊為農地、農舍，無商業活
24 動，有GOOGLEMAP截圖在卷可參（見本院卷第179頁），
25 本院審酌上開情形，認以申報地價之2%計算其每年相當
26 於租金之不當得利為適當。

27 (2)而原告陳顯炎就123-6號土地之應有部分為28/144，亦
28 有上開土地登記謄本在卷可參，是以此計算原告陳顯炎
29 自106年9月30日起至110年8月15日止，得向被告陳靜
30 宥、陳猷然請求之不當得利數額為1,798元【計算式：
31 〔3,120×42.17×0.02×93/365+2,880×42.17×0.02×2+2,7

01 $20 \times 42.17 \times 0.02 \times (1 + 227/366) \times 28/144 = 1,798$ 。四捨五
02 入至整數，下同】。

03 (3)而自110年8月16日起至110年12月31日止，原告陳顯炎
04 得向被告陳靜宥、陳猷然按月請求之不當得利數額為37
05 元【計算式： $(2,720 \times 42.17 \times 0.02/12) \times 28/144 = 37$ 】，
06 自111年1月1日起，原告陳顯炎得向被告陳靜宥、陳猷
07 然按月請求之不當得利數額為36元【計算式： $(2,640 \times 4$
08 $2.17 \times 0.02/12) \times 28/144 = 36$ 】。

09 5.19號房屋部分

10 (1)查19號房屋占用原告陳顯炎共有之123-4、123-5、123-
11 6、123-11及123-12號土地如附圖編號D、E、G、H、K部
12 分，面積共175.11平方公尺。次查上開土地土地之申報
13 地價，自105年1月起為每平方公尺3,120元，自107年1
14 月起為2,880元，自109年1月起為2,720元，自111年1月
15 起為2,640元，有上開土地之地價謄本在卷可參（見本
16 院卷第174至178頁）。而上開土地週邊為農地、農舍，
17 無商業活動，有GOOGLEMAP截圖在卷可參（見本院卷第1
18 79頁），本院審酌上開情形，認以申報地價之2%計算其
19 每年相當於租金之不當得利為適當。

20 (2)而原告陳顯炎就123-4、123-5、123-6及123-12號土地
21 之應有部分均為28/144，而就123-11號土地部分，於10
22 9年10月13日以前為28/144，109年10月14日以後則為3
23 6/144，亦有土地登記謄本（見本院卷二第155頁）在卷
24 可參。是以此計算原告陳顯炎自106年9月30日起至109
25 年10月13日止，得向被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周
26 政旭及潘湘云請求之不當得利數額為5,916元【計算
27 式： $(3,120 \times 175.11 \times 0.02 \times 93/365 + 2,880 \times 175.11 \times 0.02 \times$
28 $2 + 2,720 \times 175.11 \times 0.02 \times 287/366) \times 28/144 = 5,916$ 】。

29 (3)而自109年10月14日起至110年8月15日止，原告陳顯炎
30 得向被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云請
31 求之不當得利數額為1,632元【計算式： $[2,720 \times 143.3$

9 $\times$ 0.02 $\times$ (79/366+227/365)] $\times$ 28/144+ [2,720 $\times$ 31.72 $\times$
0.02 $\times$ (79/366+227/365)] $\times$ 36/144=1,632。143.39為扣
除123-11號土地之面積；31.72為123-11號土地遭占用
面積】。是原告陳顯炎自106年9月30日起至110年8月15
日止，得向被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘
湘云請求之不當得利數額共為7,548元【計算式：5,916
+1,632=7,548】

(4)又自110年8月16日起至110年12月31日止，原告陳顯炎
得向被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云按
月請求之不當得利數額為162元【計算式：(2,720 $\times$ 143.
39 $\times$ 0.02/12) $\times$ 28/144+(2,720 $\times$ 31.72 $\times$ 0.02/12) $\times$ 36/144=
162】。自111年1月1日起，原告陳顯炎得向被告陳顯
良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云按月請求之不當
得利數額為158元【計算式：(2,640 $\times$ 143.39 $\times$ 0.02/12) $\times$
28/144+(2,640 $\times$ 31.72 $\times$ 0.02/12) $\times$ 36/144=158】。原告
陳顯炎請求在上開範圍內，為有理由；逾此部分之請
求，則屬無據。

五、遲延利息

- (一)末按民法第233條第1項規定：「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。」
同法第203條規定：「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。」同法第229
條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得
請求時，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。」
- (二)查本件返還不當得利債務，其給付並無確定期限，而本件
原告追加請求返還不當得利之書狀係於111年9月29日提
出，已如前述，被告於本院111年11月7日言詞辯論期日始
悉原告上開請求，有言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷一
第312頁），是被告應於111年11月8日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依民法所有物返還請求權及不當得利之規定，請求被告陳靜宥、陳猷然騰空遷讓返還15號房屋予原告及全體共有人；請求被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云騰空遷讓返還19號房屋予原告及全體共有人；請求被告陳猷然、陳靜宥將15號房屋占用之123-6號土地如附圖編號A、B、C部分返還原告陳顯炎及全體共有人；請求被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云將19號房屋占用之系爭土地如附圖編號D、E、G、H、K部分返還原告陳顯炎及全體共有人；請求被告陳靜宥、陳猷然給付原告陳顯炎1,798元，及自111年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年8月16日起至110年12月31日止，按月給付原告陳顯炎37元，及自111年1月1日起至返還附圖A、B、C部分土地之日止，按月給付原告陳顯炎36元；請求被告陳顯良、陳靜宥、陳猷然、周政旭及潘湘云給付原告陳顯炎7,548元，及自111年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年8月16日起至110年12月31日止，按月給付原告陳顯炎162元，及自111年1月1日起至返還附圖D、E、G、H、K部分土地之日止，按月給付原告陳顯炎158元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係屬依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決之案件，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

參、反訴程序部分

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。」

二、查本件反訴原告起訴時訴之聲明為：「（一）反訴被告陳顯炎應將附圖二A1、A2、43、D1、D2、D3返還反訴原告及全體共有人。（二）反訴被告陳顯炎應給付反訴原告250萬元，及自106年7月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

息。（三）願供擔保請准宣告假執行。」

三、嗣反訴原告陸續變更、撤回、追加訴之聲明，其最後訴之聲明為：「（一）反訴被告陳顯炎應將附圖二A1、A2、43、D1、D2、D3返還反訴原告及全體共有人。（二）反訴被告陳顯炎應給付反訴原告250萬元，及自106年7月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）反訴被告陳顯炎應給付反訴原告陳靜宥339,020元，及自100年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自騰空遷讓返還原告前，按月給付2,200元。（四）反訴被告陳顯炎應給付反訴原告陳顯良214,400元，及自100年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自騰空遷讓返還原告前，按月給付1,600元。（五）願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷二第77至79、113頁反面第14、15行）經核反訴原告均係基於系爭房屋之所有權歸屬所生請求，其請求之基礎事實同一，是其追加訴之聲明，應屬適法。

肆、反訴實體部分

一、反訴原告主張

（一）反訴原告陳靜宥於83年間因買賣取得系爭房屋之事實上處分權，反訴被告陳顯炎無權占用系爭房屋，自應將系爭房屋返還反訴原告陳靜宥，並應給付反訴原告陳靜宥相當於租金之不當得利。又123-4、123-5、123-11、123-13號土地之地上物即附圖二所示編號I1、I2、I3、I4部分（下稱系爭地上物）為反訴原告陳顯良所有。然系爭地上物遭反訴被告陳顯炎無權占用，顯已妨害反訴原告陳顯良使用收益，反訴原告陳顯良自得請求反訴被告遷讓返還系爭地上物，並應給付反訴原告陳顯良相當於租金之不當得利。

（三）爰依民法所有物返還及不當得利之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開追加後訴之聲明

二、反訴被告陳顯炎答辯

系爭房屋之事實上處分權並非反訴原告陳靜宥所有，且其並未占有系爭地上物等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

01 三、本院得心證之理由

02 (一) 按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
03 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係
04 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
05 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
06 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
07 告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參
08 照）。

09 (二) 查反訴原告陳靜宥並非系爭房屋之事實上處分權人部分，
10 已如本訴部分所述，是反訴原告陳靜宥主張反訴被告陳顯
11 炎無權占用系爭房屋，並請求返還不當得利，自屬無據。

12 (三) 又反訴原告陳顯良主張反訴被告陳顯炎占用系爭地上物，
13 為被告所否認，並以前詞置辯，是反訴原告陳顯良自應就
14 此負舉證責任。反訴原告陳顯良就此固提出現場照片為
15 證，查該照片中固可見停放機車2輛並堆置若干雜物（見
16 本院卷一第399至404），然查該照片係於103年7月16日所
17 拍攝，據今已逾10年，尚難以此認定照片所示內容與現況
18 相符。反訴原告陳顯良另提出11年12月14日之照片為證，
19 查該照片中固可見現場堆置若干雜物（見本院卷一第424
20 至425頁），然尚無從以此認定該雜物係反訴被告陳顯炎
21 堆置。此外反訴原告陳顯良復未提出其他證據供本院審
22 酌，難認其主張可採。

23 四、綜上所述，反訴原告依所有物返還及不當得利之規定，提起
24 本件訴訟，為無理由，應予駁回。

25 伍、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
26 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

27 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、79條、85條第1
28 項。

29 中 華 民 國 112 年 11 月 17 日

30 中壢簡易庭 法 官 周仕弘

31 以上為正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 112 年 11 月 17 日
05 書記官 巫嘉芸