

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第657號

原告 蔡坤堂

訴訟代理人 江昱勳律師

被告 蔡琨杰

訴訟代理人 楊哲瑋律師

複代理人 黃儉忠律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1項原為「被告應給付原告門牌號碼嘉義縣○○鎮○○路00號房屋全部鑰匙。」，嗣於民國112年3月7日具狀變更為「被告應將門牌號碼嘉義縣○○鎮○○路00號房屋全部鑰匙返還予全體共有人。」（見本院卷第103頁）。經核原告所為，依照前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)緣門牌號碼嘉義縣○○鎮○○路00號房屋（下稱系爭房屋）為兩造與其他共有人所共有（原告應有部分6分之2），而系爭房屋之全部鑰匙（下稱系爭鑰匙），也僅此1副，於兩造父親過世後便由兩造叔叔即訴外人蔡洋三保管，詎料被告於104、105年間以取回物品為藉口，自蔡洋三處取走系爭鑰匙，且拒絕歸還，致使原告無法以系爭鑰匙進出系爭房屋為

01 簡易修繕，經原告請求被告交付系爭鑰匙，仍置之不理。原
02 告既為系爭房屋之共有人，依民法第818條規定，對於系爭
03 房屋有使用收益之權利，被告未得其他共有人之同意，拒絕
04 交付系爭鑰匙，形同排除原告身為共有人對系爭房屋使用收
05 益之權利，換言之，業已侵害原告對於系爭房屋之使用收益
06 權，則原告基於共有人地位，依民法第767條規定，本於所
07 有權請求被告除去妨害，即屬於法有據，是原告請求被告應
08 給付系爭鑰匙予全體共有人，為有理由。至於系爭鑰匙，目
09 前係由被告授權之地政士所保管，仍屬被告持有並掌握中，
10 系爭房屋及坐落土地之其他共有人僅係依土地法第34條之1
11 規定出售該房地，授權書所載日期僅至113年底，如系爭房
12 屋變賣不成，系爭鑰匙仍會回到被告手上，本件還是有訴訟
13 之實益。

14 (二)被告排除原告對系爭房屋使用收益超過5年以上，依民法第1
15 79條規定，原告得請求被告給付過去5年相當於租金之不當
16 得利，而系爭房屋於起訴時之申報總價為新臺幣（下同）1,
17 660,400元，並依土地法第97條第1項規定計算金額，是被告
18 應給付原告276,735元（計算式： $1,660,400 \times 10\% \times 2/6 \times 5$ ）。
19 另被告亦應自起訴狀繕本送達翌日起至交還系爭鑰匙之日
20 止，應按月給付原告相當租金之不當得利4,612元（計算
21 式： $1,660,400 \times 10\% \times 2/6 \div 12$ ），及自各期給付翌日起至清償
22 日止，按年息百分之5計算之利息。

23 (三)並聲明：

24 1.被告應將系爭鑰匙返還予全體共有人。

25 2.被告應給付原告276,735元，及自起訴狀送達翌日起至清
26 償日止，按年息百分之5計算之利息。被告起訴狀送達翌
27 日起至交付系爭鑰匙予原告之日止，按月給付原告4,612
28 元，及自各期給付翌日起至清償日止，按年息百分之5計
29 算之利息。

30 3.訴訟費用由被告負擔。

31 二、被告答辯略以：

01 (一)兩造固均屬系爭房屋之共有人，然系爭房屋與系爭鑰匙分屬
02 不同之「物」，共有系爭房屋並不必然共有系爭鑰匙，原告
03 並未能證明其對系爭鑰匙具有所有權源，自無從援引民法第
04 767條規定，原告請求被告給付系爭鑰匙，實無理由。退步
05 言之，假設系爭鑰匙為系爭房屋共有人所共有（假設語氣非
06 自認），因被告亦為共有人之一，被告占有系爭鑰匙乙事，
07 依民法第818條規定，自屬有權占有，原告援引民法第767條
08 規定請求被告給付系爭鑰匙，顯屬違誤，委無足採。此外，
09 系爭鑰匙目前已授權交由負責處理兩造與其他共有人共有房
10 地變賣事宜之地政士保管，則原告請求被告給付系爭鑰匙部
11 分，無訴之利益。

12 (二)系爭鑰匙並非只有1組，被告持有系爭鑰匙，並不必然對系
13 爭房屋客觀上有占有或排他性支配使用之情況；其次，被告
14 之居住地、工作地均在臺北市，系爭房屋位於嘉義，被告客
15 觀上並無對系爭房屋有占有或排他性之支配使用等情況；再
16 者，證人蔡慶和到庭證稱系爭房屋無人居住使用已達8年
17 多；從而，原告未能證明被告就系爭房屋有占有及排他性支
18 配使用之事實，原告之主張並不足採。退步言之，假設被告
19 對系爭房屋有占有之情況（假設語氣非自認），被告既為系
20 爭房屋之共有人，依民法第818條規定，占有系爭房屋自屬
21 有權占有，顯屬有法律上原因，原告援引民法第179條向被告
22 請求過去5年及被告給付系爭鑰匙前所生相當於租金之不
23 當得利，自屬無稽，顯不可採。退萬步言，倘認本件有民法
24 179條規定之適用（假設語氣非自認），有關相當於租金之
25 不當得利金額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
26 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及
27 所受利益等項，並非必達申報總地價年息百分之10。詳言
28 之，系爭房屋坐落嘉義縣布袋鎮，位處非都市地區、傳統濱
29 海之漁港鄉鎮、嘉南平原西南隅，臨台灣海峽，鎮內土地面
30 積約僅59平方公里，全鎮人數僅25,087人，又系爭房屋坐落
31 之岑海里，全里更僅登記有888戶、2,360人，足證系爭房屋

01 基地所在位置實屬偏遠鄉村，則原告驟以系爭房屋申報總價
02 百分之10為計算，顯屬違誤，要無足採。

03 (三)並聲明：

04 1.原告之訴駁回。

05 2.訴訟費用由原告負擔。

06 三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
08 者，得請求防止之。又各共有人對於第三人，得就共有物之
09 全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共
10 有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條分別定
11 有明文。經查：

12 (一)系爭房屋為兩造與其他共有人所共有（原告應有部分6分之
13 2），而系爭鑰匙於兩造父親過世後便由兩造叔叔即訴外人
14 蔡洋三保管，嗣被告持有系爭鑰匙之事實，為兩造所不爭
15 執，並有系爭房屋登記第二類謄本、嘉義縣財政稅務局111
16 年11月30日嘉縣財稅房字第1110130586號函及所附房屋稅11
17 2年課稅明細表附卷可稽（見本院卷第13至14頁、第35至55
18 頁），堪信為真實。

19 (二)被告抗辯：被告已經依據系爭房屋（含系爭鑰匙）全體共有
20 人之指示將系爭鑰匙交付共同委託之地政士等語，原告亦陳
21 稱：被告之授權書係單獨授權地政士持有系爭鑰匙，其他共
22 有人委託地政士僅是依照土地法第34條之1規定出售系爭房
23 地等語（見本院卷第177頁），並提出被告出具之授權書為
24 證書（見本院卷第180頁）。依原告提出之授權書記載，被
25 告授權蔡碧芳地政士於112年12月18日至113年12月31日止，
26 代表被告就系爭房地之持分尋覓買家、洽談金額及磋商等買
27 賣系爭房地等相關事宜，於授權期間內，被告願將系爭房屋
28 之系爭鑰匙交由蔡碧芳地政士保管及使用，被授權人應妥善
29 保管之...被告亦願意依共有比例分擔授權期間就系爭房地
30 買賣必要之相關費用（因出售系爭房地所衍生之所有費用，
31 包含仲介費用即總成交價的4%）等語，足徵系爭房地（含系

爭鑰匙)之全體共有人(含兩造)均同意由蔡碧芳地政士就系爭房地尋覓買家、洽談金額及磋商等買賣系爭房地等相關事宜，被告並依全體共有人之指示將系爭鑰匙交付蔡碧芳地政士在112年12月18日至113年12月31日期間保管使用。則蔡碧芳地政士於112年12月18日至113年12月31日期間保管使用系爭鑰匙期間，如有買家有意願購買系爭房地，由蔡碧芳地政士就系爭房地洽談金額及磋商等買賣系爭房地等相關事宜，充其量僅由系爭房地全體共有人就出售金額依土地法第34條之1規定決定而已。而系爭房地之全體共有人均同意出售系爭房地，且同意委託蔡碧芳地政士處理買賣相關事宜，並同意被告將系爭鑰匙交付蔡碧芳地政士在112年12月18日至113年12月31日期間保管使用等情，即屬全體共有人之協議內容。準此，系爭鑰匙於113年1月25日本件言詞辯論終結時，全體共有人一致同意由被告交付蔡碧芳地政士保管及使用，被告並未占有系爭鑰匙，且被告係依全體共有人之協議將系爭鑰匙交由蔡碧芳地政士保管及使用，並未侵害他共有人之權利。再者，系爭鑰匙由蔡碧芳地政士於112年12月18日至113年12月31日期間保管使用，系爭房地是否出售不成，不得而知，原告並無預為請求之必要。從而，原告依據民法第767條第1項、第821條規定，請求被告應將系爭鑰匙返還予全體共有人，為無理由，應予駁回。

四、又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。而無權占有他人土地，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年台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

(一)原告主張：原告為系爭房屋之共有人，依民法第818條規定，對於系爭房屋有使用收益之權利，被告未得其他共有人之同意，拒絕交付系爭鑰匙，形同排除原告身為共有人對系爭房屋使用收益之權利，業已侵害原告對於系爭房屋之使用收益權，原告得請求被告給付相當於租金之不當得利云云，然為被告所否認，辯稱：被告並無對系爭房屋有占有或排他

01 性之支配使用等語。

02 (二)經查，被告持有系爭鑰匙，並不必然對系爭房屋客觀上有占
03 有或排他性支配使用之情況。又證人蔡慶和（蔡清忠之弟）
04 證稱：系爭房屋自蔡清忠過世後就無人居住了，現無人居住
05 或使用，已達8年多等語（見本院卷第110頁）；證人蔡淑美
06 （蔡清忠之女，亦係系爭房地之共有人）證稱：系爭房屋於
07 蔡清忠103年10月過世後就無人居住使用等語（見本院卷第1
08 13頁）。綜上各情觀之，被告客觀上並無對系爭房屋有占有
09 或排他性之支配使用等情況，原告又未舉證證明被告就系爭
10 房屋有占有及排他性支配使用之事實，既無證據證明，原告
11 之主張並不足採。準此，被告既未占有使用爭房屋，且未侵
12 害原告對於系爭房屋之使用收益權，對原告自不構成不當得
13 利。從而，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求
14 被告應給付原告276,735元，及自起訴狀送達翌日起至清償
15 日止，按年息百分之5計算之利息。被告起訴狀送達翌日起
16 至交付系爭鑰匙予原告之日止，按月給付原告4,612元，及
17 自各期給付翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
18 息，為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，
20 均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
23 民一庭法 官 黃茂宏

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
26 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
27 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
28 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
29 審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
31 書記官 王嘉祺