

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第26號

上訴人 丁美文

被上訴人 楊琇婷

丁鵬超

丁美方即丁宥晴

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國113年3月29日臺灣臺東地方法院112年度訴字第31號第一審判決提起上訴，本院於113年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落臺東縣○○市○○段000地號土地及同段118建號建物（門牌號碼為臺東縣○○市○○街000巷00弄0號房屋，下合稱系爭房屋）為如附表所示之兩造等人共有。上訴人於民國99年7月30日因繼承取得系爭房屋應有部分5分之1所有權後即無權占用迄今，受有相當租金每月新臺幣（下同）3萬元之不當得利，伊等依民法第179條規定，請求上訴人給付111年12月5日起訴前5年及起訴後迄至返還系爭房屋止按應有部分比例計算之不當得利部分，並求為命上訴人應給付楊琇婷20萬250元（請求不當得利期間為106年12月5日至112年12月6日）、丁鵬超43萬8,000元（請求不當得利期間為106年12月5日至113年1月5日）、丁宥晴（原名為

01 丁美方) 25萬8,000元(請求不當得利期間為106年12月5日  
02 至113年1月5日);暨自113年1月6日起至返還系爭房屋予全  
03 體共有人之日止,按月給付丁鵬超6,000元、丁宥晴8,250  
04 元。願供擔保,請准宣告假執行之判決。

05 二、上訴人則以:兩造已於100年11月2日家庭會議中約定將系爭  
06 房屋以月租金5,000元出租予伊,故超過該範圍之請求並無  
07 理由等語置辯,並聲明:被上訴人之訴駁回。如受不利判  
08 決,願供擔保,請准宣告免為假執行。

09 三、原審判命上訴人應給付丁鵬超、丁宥晴各13萬7,608元、楊  
10 琇婷6萬1,007元;及自113年1月6日起至113年3月7日止,及  
11 自113年7月9日起至上訴人將系爭房屋返還予全體共有人之  
12 日止,按月給付丁鵬超2,472元、丁宥晴3,399元。另駁回被  
13 上訴人其餘之訴,並分別准免為假執行之宣告。上訴人不服  
14 提起上訴,並聲明:(一)原判決關於命上訴人給付:1. 丁鵬  
15 超、丁宥晴各8萬1,938元、楊琇婷3萬7,207元;2. 自113年1  
16 月6日起至113年3月7日止、及自113年7月9日起至上訴人將  
17 系爭房屋返還全體共有人之日止,按月給付丁鵬超1,222  
18 元、丁宥晴2,149元、及該部分假執行宣告均廢棄。(二)上廢  
19 棄部分,被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。丁鵬  
20 超、丁宥晴則答辯:上訴駁回(至被上訴人敗訴部分未聲明  
21 不服,已確定,非本院審理範圍)。

22 四、本院之判斷:

23 (一)經查,楊琇婷與上訴人、丁鵬超、丁宥晴為母子關係。被上  
24 訴人於111年12月5日起訴時迄今各共有人就系爭房屋所有權  
25 應有部分如附表所示,有戶役政資料、系爭房屋之登記謄本  
26 及地籍異動索引等附卷可佐(見原審卷第18至19頁、第137  
27 至139頁、第185至191頁、第206至215頁、本院卷第29頁、  
28 第33頁、第37頁、第61至80頁、第117頁),應可信為真。

29 (二)上訴人主張兩造及丁奎元於100年11月2日在高雄市○○區○  
30 ○補習班地下室內召開家庭會議,約定將系爭房屋以每月5,  
31 000元租金出租上訴人等語,並提出會議資料、簡訊內容、2

份存證信函、丁宥晴於另案提出之民事陳報狀等為證（見原審卷第229至234頁、本院卷第89至101頁）。被上訴人則辯稱當時有開會，沒有做成要將系爭房屋出租予上訴人之決議，也沒有簽名等語。經查，上開會議資料內固記載「○○街及台北○○東路房子以每月5,000元租給奎元及美文」（見原審卷第229頁），然其上並未有開會成員任一人之簽章確認，且業經被上訴人否認，上訴人亦自承從未依該內容給付租金（見本院卷第136頁），顯難認此資料內容為真實，至上訴人所提上開其餘事證，亦均未載明被上訴人有同意以5,000元出租系爭房屋之事實，故上訴人上開主張，並不足採。

(三)被上訴人得請求上訴人給付相當於租金不當得利：

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。無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，該他人則受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念。而所無權占有者如為建物，於計算租金數額是否相當，除以建物之申報價值為基礎外，尚須斟酌建物之位置、工商繁榮程度、承租人利用建物之經濟價值及所受利益等項，並與鄰近建物租金相比較，以為決定（最高法院96年度台上字第2912號判決參照）。又共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第1949號判例參照）。此種不當得利返還請求權，為可分之金錢債權，各共有人得按其應有部分請求返還所受利益。
2. 查上訴人已自承104、105年間搬回系爭房屋居住使用迄今，尚未搬離（見本院卷第105頁、第108頁、原審卷第133頁），故被上訴人自得依上開規定，按其應有部分比例請求自108年5月16日後之相當於租金不當得利。又就上開請求期間之不當得利金額部分，審酌系爭房屋為71年7月29日建築完成，坐落臺東市區，附近交通及生活機能便利（見本院卷

第64頁建物登記謄本、原審卷第42至48頁房屋外觀照片、第174至175頁房屋附近google地圖），並衡以系爭房屋坐落土地之公告地價計算價值及房屋課稅現值資料（見本院卷第61頁土地登記謄本、原審卷第51至108頁課稅明細表）、附近建物租金行情資料（見原審卷第142至151頁）、上開土地109年迄今之申報地價資料（見本院卷第81頁）等，認原審依系爭房屋之位置、利用狀況、交通情形、繁榮程度、使用經濟效益、申報地價等資料，按土地法第105條及第97條規定計算上訴人就上開占用系爭房屋期間每月相當於租金之不當得利金額為1萬2,360元（計算式參原審判決書第5頁(四)論述），尚屬客觀有據。另被上訴人於本院審理時就原審所計算認定之上開數額並無意見，且上訴人僅以家庭會議中曾約定系爭房屋月租金5,000元為辯，亦未爭執原審認定之數額未符市場行情，上訴人既不能證明被上訴人同意以月租金5,000出租之事實，上訴人就系爭房屋所受相當於租金不當得利金額應以每月1萬2,360元為計算基準，應為合理。

3. 被上訴人各得請求不當得利金額：

(1) 丁鵬超部分：

查丁鵬超就系爭房屋應有部分比例自108年5月16日起迄今均為5分之1（原請求108年5月16日之前之不當得利，經原審否准而未據上訴，以下同。參原審卷第16頁、第19頁、第112頁、第138頁、第207頁、第210頁、本院卷第62頁、第65頁之登記謄本），故其依上開規定請求上訴人給付108年5月16日起至113年1月5日止（共55個月又20天）相當於租金之不當得利共13萬7,608元《計算式：1萬2,360元 $\times$ 1/5 $\times$ （55+20/30）=13萬7,608元》，及自113年1月6日起至113年3月7日止，及自113年7月9日起至上訴人將系爭房屋返還予全體共有人之日止，按月給付其2,472元（計算式：1萬2,360元 $\times$ 1/5=2,472元），為有理由。

(2) 丁宥晴部分：

查丁宥晴就系爭房屋應有部分比例自108年5月16日起至112

01 年12月11日止為5分之1，112年12月12日起至113年1月1日止  
02 為40分之9，113年1月2日起迄今為40分之11（參原審卷第16  
03 頁、第19頁、第112頁、第138頁、第207頁、第210頁、本院  
04 卷第62頁、第64頁之登記謄本），但其於112年12月12日至1  
05 13年1月5日期間仍主張僅以5分之1比例請求（見本院卷第10  
06 8頁、原審判決書附表二），故其依上開規定請求上訴人給  
07 付108年5月16日起至113年1月5日止（共55個月又20天）相  
08 當於租金之不當得利共13萬7,608元《計算式：1萬2,360元×  
09 1/5×（55+20/30）=13萬7,608元》，及自113年1月6日起  
10 至113年3月7日止，及自113年7月9日起至上訴人將系爭房屋  
11 返還予全體共有人之日止，按月給付其3,399元（計算式：1  
12 萬2,360元×11/40=3,399元），為有理由。

13 (3)楊琇婷部分：

14 查楊琇婷就系爭房屋應有部分比例自108年5月16日起至112  
15 年5月4日止為10分之1，112年5月5日起至112年12月11日止  
16 為40分之1，112年12月12日起迄今為0（參原審卷第15頁、  
17 第18頁、第111頁、第137頁、第206至208頁之登記謄本），  
18 故其依上開規定於本件請求上訴人給付自108年5月16日起至  
19 112年12月6日止（見原審卷第204頁）相當於租金之不當得  
20 利共6萬1,007元《計算式：①108年5月16日起至112年5月4  
21 日止（共47個月又18天）：1萬2,360元×1/10×（47+18/3  
22 0）=5萬8,834元；②112年5月5日起至112年12月6日止（共  
23 7個月又1天）：1萬2,360元×1/40×（7+1/30）=2,173元；  
24 ③5萬8,834元+2,173元=6萬1,007元》，為有理由。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應給  
26 付丁鵬超、丁宥晴各13萬7,608元、楊琇婷6萬1,007元；及  
27 自113年1月6日起至113年3月7日止，及自113年7月9日起至  
28 上訴人將系爭房屋返還予全體共有人之日止，按月給付丁鵬  
29 超2,472元、丁宥晴3,399元，為有理由，應予准許。原審就  
30 此範圍為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人執陳詞指摘  
31 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上

訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

書記官 蔣若芸

附表（系爭房屋起訴後各共有人應有部分異動情形）

| 編號 | 姓名        | 111年12月5日（本件起訴日）應有部分 | 112年5月5日（第1次異動）應有部分 | 112年12月12日（第2次異動）應有部分 | 113年1月2日起（第3次異動）迄今之應有部分 |
|----|-----------|----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1  | 丁鵬超       | 5分之1                 | 5分之1                | 5分之1                  | 5分之1                    |
| 2  | 丁宥晴       | 5分之1                 | 5分之1                | 40分之9                 | 40分之11                  |
| 3  | 楊琇婷       | 10分之1                | 40分之1               | 0                     | 0                       |
| 4  | 丁奎元       | 20分之1                | 20分之1               | 20分之1                 | 0                       |
| 5  | 丁美文       | 5分之1                 | 5分之1                | 5分之1                  | 5分之1                    |
| 6  | 好房建設有限公司  | 40分之5                | 40分之8               | 40分之8                 | 40分之8                   |
| 7  | 尹立方實業有限公司 | 40分之5                | 40分之5               | 40分之5                 | 40分之5                   |