

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第317號

原告 劉秉承  
被告 陳文志  
陳奕廷  
陳奕佃  
陳奕宏

兼前列二人  
共同

訴訟代理人 張美玲

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告原起訴聲明為：(一)、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號7樓之3房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，並將其祖先牌位移出請走，所需費用新臺幣（下同）6,000元。(二)、被告應給付原告自民國112年10月1日起至113年6月30日止共3季已支付予朝代大樓管理委員會每季1,031元管理費，合計3,094元。(三)、被告應給付原告自108年1月1日起至113年4月30日止，已支付自來水費6,546元及電費13,568元，合計20,636元。(四)、被告應給付原告自112年12月11日起至113年4月21日止之不當得利，依當地月租金按月5,000元計算，原告租金損失合計25,000元。(五)、被告應賠償擅自進入使用居住損壞系爭房屋大門油漆汙損、衛浴

01 設備，牆壁油漆汙損、不當裝釘木板造成地板磁磚損壞修  
02 復、屋內衣物、廚房器具、傢俱等雜物廢棄物品清運，分別  
03 經博大水電工程行估價需花費60,500元、方國信估價需花費  
04 63,500元，依兩者平均計算為62,000元，被告應賠償原告毀  
05 壞損失62,000元。(六)、原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣  
06 於113年9月26日當庭更正訴之聲明第一至五項為：(一)、被告  
07 應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告6,000元。  
08 (二)、被告應給付原告3,094元。(三)、被告應給付原告20,636  
09 元。(四)、被告應給付原告25,000元。(四)、被告應給付原告6  
10 2,000元（見本院卷第211至212頁）。經核原告所為，合於  
11 上開法律規定，自應准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：系爭房屋之前屋主簡錫鏗同時購買包含系爭房屋  
14 在內之朝代社區大樓其中6戶房屋，原僅將宜蘭縣○○鄉○  
15 ○路0段000號3樓之3房屋1戶出借予被告居住使用，原告與  
16 簡錫鏗為多年好友，於107年間已口頭約定談妥系爭房屋出  
17 售事宜，惟簡錫鏗因病住院一段時日後病逝。因系爭房屋大  
18 樓電梯損壞，長年未修，且環境髒亂，常有不明人士聚集造  
19 成治安問題，故簡錫鏗之繼承人林麗卿認為系爭房屋已出售  
20 予原告，應由原告自行管理，水電費則由林麗卿繳納後，再  
21 由原告給付林麗卿，原告長年以來均未至系爭房屋察看，直  
22 至112年11月，林麗卿接獲朝代大樓管理委員會催繳管理費  
23 後，通知原告前往系爭房屋察看，始知系爭房屋為被告擅自  
24 侵入居住使用多年，並將祖先神明牌位遷入。原告因而張貼  
25 告示，限期被告搬離清空並返還系爭房屋，被告均置之不  
26 理。為此，(一)、依民法第767條第1項之規定，請求被告應將  
27 系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告將祖先牌位移出  
28 請走之費用6,000元。(二)、被告居住系爭房屋時，享有使用  
29 公寓大樓管理之利益，原告已支付自112年10月1日起至113  
30 年6月30日止共3季之大樓管理費3,094元，被告應返還之。  
31 (三)、被告居住系爭房屋時，享有用水、用電之利益，原告已

01 支付自108年1月1日起至113年4月30日止之水電費20,636  
02 元，被告應返還之。(四)、被告自112年12月11日起至113年4  
03 月21日止占有系爭房屋，享有使用系爭房屋之利益，致原告  
04 受有損害，參考同棟房屋出租之金額，以每月5,000元計  
05 算，被告應給付原告相當於租金之不當得利25,000元。(五)、  
06 另被告擅自進入系爭房屋，損壞其中的衛浴設備、牆壁、磁  
07 磚，應賠償原告修復費及清運費62,000元。並聲明如上  
08 述。

09 二、被告均聲明原告之訴駁回，並答辯如下：

10 (一)、被告陳文志：系爭房屋之前屋主簡錫鏗欠伊錢，讓伊住在系  
11 爭房屋約3、4年，伊很少住在那裡，且已於112年8月間離開  
12 系爭房屋，伊有使用水電，但伊從未見過原告，系爭房屋與  
13 原告無關，如要給付水電費亦應給付予簡錫鏗，惟簡錫鏗未  
14 曾向伊索討。於某不詳日期原告已開門讓伊移走祖先牌位，  
15 伊很久沒有住在該處，居住期間亦未損壞屋內油漆、衛浴設  
16 備、牆壁、地板、衣物、廚具、傢俱等物。

17 (二)、被告陳奕廷：伊僅住過宜蘭縣○○鄉○○路0段000號3樓之3  
18 房屋，且高中畢業後即離開上址，自108年起在金門工作，1  
19 10年將戶籍遷至金門後，很少回臺灣。被告陳奕佃、陳奕宏  
20 大學後均在外地就學、就業，並就近租屋，未曾住過系爭房  
21 屋。

22 (三)、被告張美玲、陳奕佃、陳奕宏：其等僅住過宜蘭縣○○鄉○  
23 ○路0段000號3樓之3房屋，且被告張美玲於106、107年間即  
24 與被告陳文志分居，被告陳奕佃自104年起即在桃園、內湖  
25 等地工作，均未曾住過系爭房屋。

26 三、原告主張系爭房屋所有權已於112年12月11日移轉登記予原  
27 告，有建物登記第一類謄本在卷可稽（本院卷第19頁），堪  
28 信為真實。

29 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民  
30 事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟法如係原告主張權  
31 利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自

01 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，  
02 或其舉證尚有疵累，亦應駁回原告之訴。原告主張被告為系  
03 爭房屋占有人，屋內物品器具遭被告損壞、伊曾支出水電  
04 費、管理費等情，依前揭說明，自應由原告就上開主張負舉  
05 證責任。經查：

06 (一)、原告主張被告占有系爭房屋，係以其所提出系爭房屋之照片  
07 為證（見本院卷第237至257頁）。被告陳文志則自承曾占有  
08 系爭房屋3、4年，然於112年8月間即已離開（見本院卷第28  
09 6頁），並否認上開照片所示屋內物品為其所有（見本院卷  
10 第315頁），被告陳奕佃、陳奕宏、陳奕廷、張美玲則主張  
11 自始未曾居住過系爭房屋。查，上開照片內雖有被告之郵件  
12 （見本院卷第253至257頁），惟該等郵件送達地址均為宜蘭  
13 縣○○鄉○○路0段000號3樓之3，並非系爭房屋，且上開信  
14 函照片所攝位置不明，尚難遽認該等信件係存放於系爭房  
15 屋。則徒憑上開照片，不能證明被告張美玲、陳奕宏、陳奕  
16 佃、陳奕廷占有使用系爭房屋之事實。又被告張美玲、陳奕  
17 宏、陳奕佃之戶籍已於108年1月11日自宜蘭縣○○鄉○○路  
18 0段000號3樓之3遷出至新北市永和區仁愛路住處，被告陳奕  
19 廷之戶籍亦於111年1月27日自同上地址遷出至金門縣○○鄉  
20 ○○○000號3樓（見限閱卷），而原告自承被告自112年12  
21 月15日原告換鎖後即未占有系爭房屋（見本院卷第212  
22 頁），與被告陳文志所稱伊自112年8月間即離開系爭房屋等  
23 語，時間上尚屬相近。據上，應認被告陳文志自112年8月間  
24 即未再占有使用系爭房屋，被告張美玲、陳奕宏、陳奕佃、  
25 陳奕廷則從未曾占有使用系爭房屋。系爭房屋既非被告占有  
26 使用，原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還等語，即屬無  
27 據。另原告請求被告給付原告清除被告祖先牌位之費用，惟  
28 被告陳文志、張美玲稱已於113年間自行將祖先牌位自系爭  
29 房屋移除（見本院卷第314至315頁），原告則稱不知是否已  
30 移除等語（見本院卷第314頁），應認原告就被告祖先牌位  
31 仍留置系爭房屋乙節，舉證不足，其請求被告給付清除被告

01 祖先牌位之費用6,000元，亦屬無據。

02 (二)、原告主張被告居住系爭房屋時，享有自112年10月1日起至11  
03 3年6月30日止共3季使用公寓大樓管理之利益即大樓管理費  
04 3,094元乙節，經查，僅被告陳文志於112年8月以前曾占有  
05 使用系爭房屋之事實，已認定如前述，上開大樓管理費為11  
06 2年10月1日起至113年6月30日止期間之費用，難認被告享有  
07 上開期間公寓大樓管理之利益，原告請求被告返還此部分費  
08 用，應不可採。

09 (三)、原告主張被告居住系爭房屋時，享有用水、用電之利益，原  
10 告已支付自108年1月1日起至113年4月30日止之水電費20,63  
11 6元乙節，經查，僅被告陳文志於112年8月以前曾占有使用  
12 系爭房屋，約占有使用3、4年之事實，為被告陳文志所自  
13 承，則堪認僅被告陳文志享有112年8月往前推算3、4年使用  
14 水、電之利益。惟原告係於112年12月11日始取得系爭房屋  
15 之所有權，已如前述，在此之前系爭房屋水、電費繳納義務  
16 人為林麗卿，有水費通知單及電費繳費憑證及通知單可參  
17 (見本院卷第85至137頁、第143至189頁)。被告陳文志雖  
18 使用水電而受有利益，然因而負有給付水電費義務之人為林  
19 麗卿，而非原告，至原告雖主張水電費由林麗卿先繳，再由  
20 原告如數交給林麗卿等語，並提出水費通知單及電費繳費憑  
21 證及通知單為證，縱認可採，然原告係基於與林麗卿間之約  
22 定，將水電費用支付予林麗卿，與被告陳文志所得之利益並  
23 無因果關係。原告主張被告享有使用水電之利益，因而請求  
24 被告給付水電費(見本院卷第312頁)，核其真意係依不當  
25 得利之法律關係請求被告陳文志返還其利益，惟本件難認符  
26 合不當得利之要件，原告之主張為無理由。至112年12月11  
27 日原告取得系爭房屋之所有權後，被告陳文志已未居住該  
28 處，被告張美玲、陳奕宏、陳奕佃、陳奕廷則自始未曾占有  
29 使用系爭房屋，原告不能證明系爭房屋於上開時間後所生之  
30 水、電費用係因被告之使用而產生，此部分之請求亦屬無  
31 據。

01 (四)、原告主張被告自112年12月11日起至113年4月21日止占有系  
02 爭房屋等語，然未能舉證以實，已如前述，則原告主張被告  
03 享有在上開期間使用系爭房屋之利益，請求被告返還相當於  
04 租金之不當得利，亦無可採。

05 (五)、原告主張被告損壞系爭房屋之衛浴設備、牆壁、磁磚，為被  
06 告所否認，原告固提出估價單2紙為證（見本院卷第35至36  
07 頁），惟上開估價單係就房屋內部裝修拆除整理，包含油漆  
08 修復粉刷、神明牌位、衣物、彈簧床墊等雜物廢棄物清除搬  
09 運、處理、夾層三合板拆除、磁磚修復等項目所為之估價，  
10 惟未能證明該等設備為被告所損壞及現存物品為被告所留  
11 置，原告復未能提出其他證據以佐其說，其主張難信為真，  
12 是原告請求被告賠償原告修復費及清運費62,000元，亦無  
13 理由。

14 五、綜上，原告上開主張，均無所據，應予駁回。其假執行之聲  
15 請，亦失所附麗，併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
17 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

20 羅東簡易庭 法官 謝佩玲

21 上為正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，  
23 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應  
24 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附  
25 繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

28 書記官 黃家麟