

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第524號

原告 邱雲昌
邱菊枝
邱春枝
邱桂枝

共同

訴訟代理人 謝佳芸律師

被告 邱羽辰

兼法定

代理人 邱雲龍

兼法定代理

人暨上一人

訴訟代理人 李孟庭

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於中華民國114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告乙○○、庚○○、甲○○應將如苗栗縣頭份地政事務所民國一百零九年十一月鑑定圖所示門牌號碼為苗栗縣○○市○○路000巷00號房屋騰空，並返還與原告及其他全體共有人。
- 二、被告乙○○應給付原告每人各新臺幣壹萬玖仟伍佰貳拾捌元，及自民國一百一十四年一月一日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告每人各新臺幣伍佰貳拾貳元。
- 三、被告庚○○應給付原告每人各新臺幣壹萬玖仟伍佰貳拾捌元，及自民國一百一十四年一月一日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告每人各新臺幣伍佰貳拾貳元。
- 四、被告甲○○應給付原告每人各新臺幣壹萬玖仟伍佰貳拾捌元，及自民國一百一十四年一月一日起至騰空返還第一項所

01 示房屋之日止，按月給付原告每人各新臺幣伍佰貳拾貳元。

02 五、第二項至第四項所命給付，倘任一被告已為全部或一部之給
03 付，其餘被告於該給付範圍內免給付義務。

04 六、原告其餘之訴駁回。

05 七、訴訟費用由被告連帶負擔其中百分之七十六；餘由原告負
06 擔。

07 八、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告預
08 供擔保後，得假執行。

09 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序事項：

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
13 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
14 條第1項第3款定有明文。原告於民國113年7月22日以民事起
15 訴狀（本院卷第13至20頁；下稱起訴狀）起訴時原聲明「(一)
16 被告乙○○、庚○○、甲○○應將苗栗縣頭份地政事務所
17 （下稱頭份地政所）109年11月鑑定圖（本院卷第291頁；下
18 稱附圖）所示門牌號碼為苗栗縣○○市○○路000巷00號房
19 屋（下稱系爭建物）騰空，並返還與原告及其他全體共有
20 人。(二)被告乙○○應自110年12月16日起至騰空返還系爭建
21 物之日止，按月給付原告每人各新臺幣（下同）2,150元。
22 (三)被告庚○○應自110年12月16日起至騰空返還系爭建物之
23 日止，按月給付原告每人各2,150元。(四)被告甲○○應自110
24 年12月16日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告每
25 人各2,150元。(五)第2項至第4項所命給付，倘任一被告已為
26 全部或一部之給付，其餘被告於該給付範圍內免給付義務」
27 （本院卷第13頁），且起訴狀繕本已分別於113年11月19
28 日、113年11月20日、114年2月28日24時許對被告生合法送
29 達效力，有本院113年11月20日送達證書2份（本院卷第11
30 1、115頁）、113年11月19日送達證書1份（本院卷第113
31 頁）、114年2月18日送達證書1份（本院卷第339頁）在卷可

01 稽。原告又於114年3月18日以民事陳報五狀（本院卷第293
02 至297頁）變更請求相當於租金之不當利益部分之聲明為
03 「(二)乙○○應自110年12月16日起至騰空返還系爭建物之日
04 止，按月給付原告每人各1,785元。(三)庚○○應自110年12月
05 16日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告每人各1,
06 785元。(四)甲○○應自110年12月16日起至騰空返還系爭建物
07 之日止，按月給付原告每人各1,785元。(五)第2項至第4項所
08 命給付，倘任一被告已為全部或一部之給付，其餘被告於該
09 給付範圍內免給付義務」（本院卷第296頁），核與前揭法
10 律規定相符，應予准許。

11 二、按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之
12 請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
13 之，民法第821條規定明確。本件被告固辯稱：因系爭建物
14 登記為己○○、戊○○、丙○○、丁○○、乙○○及訴外人
15 邱雲興（已於113年11月4日死亡，繼承人為訴外人邱志
16 鴻）、黃秋明、黃小俐、黃志豪、黃蔚芸共有，原告未將其
17 餘共有人列為共同原告，當事人適格此要件乃有欠缺等語
18 （本院卷第101頁）。然因本件就騰空返還系爭建物與全體
19 共有人部分，民法第821條已明文規定無庸以全體共有人為
20 當事人；而就請求相當於租金之不當利益部分，乃行使可分
21 之債權，不以全體共有人一同起訴或被訴為必要，是被告此
22 部分應有誤解。

23 三、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
24 之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人，經再次
25 通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決，民事
26 訴訟法第385條第1項規定甚明。查本件就114年3月26日言詞
27 辯論期日，被告均經合法通知，有本院114年2月18日送達證
28 書1份（本院卷第339頁）、114年2月20日送達證書2份（本
29 院卷第335、337頁）附卷可參，其等卻均未到場，且本件核
30 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請（本
31 院卷第382頁），由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：坐落苗栗縣○○市○○○段0000地號土地（下稱

03 系爭土地）及其上系爭建物（苗栗縣○○市○○○段000○

04 號、門牌號碼為苗栗縣○○市○○路000巷00號；建物實際

05 範圍如附圖所示）為己○○、戊○○、丙○○、丁○○、庚

06 ○○、邱雲興、邱美枝（已於109年10月1日死亡，繼承人為

07 黃秋明、黃小俐、黃志豪、黃蔚芸）之父訴外人邱欽發（已

08 於96年9月3日死亡）、母即訴外人邱傅卯妹（已於104年4月

09 21日死亡）之遺產，前經本院以109年家繼訴字第12號判決

10 （下稱遺產分割判決）以己○○、戊○○、丙○○、丁○

11 ○、庚○○、邱雲興應有部分各七分之一；黃秋明、黃小

12 俐、黃志豪、黃蔚芸應有部分各二十八分之一方式為分割，

13 遺產分割判決並於110年12月16日確定。庚○○又於112年4

14 月7日將其就系爭土地、系爭建物之應有部分七分之一以贈

15 與為登記原因移轉登記與其女乙○○；以及邱雲興死亡後，

16 其就系爭土地、系爭建物之應有部分七分之一經邱志鴻於11

17 4年1月17日以分割繼承為登記原因辦理登記完成。甲○○為

18 庚○○之配偶兼乙○○之母，詎被告竟未經其他共有人同

19 意，擅自從110年12月16日起占用系爭建物至今。再被告無

20 權占有系爭建物，將受有相當於租金之不當利益，致伊等各

21 受有以每人每月1,785元計算之無法管理使用系爭建物之損

22 害（計算式：內政部不動產資訊平台網頁所示全國行政區11

23 3年8月租金統計資料之苗栗縣頭份市整戶（層）租金50分位

24 數每月1萬2,500元×原告每人之應有部分七分之一÷1,785.

25 7，小數點以下無條件捨棄）。爰依民法第767條第1項、第8

26 21條、第179條規定為請求等語。並聲明：(一)被告乙○○、

27 庚○○、甲○○應將附圖所示系爭建物騰空，並返還與原告

28 及其他全體共有人。(二)乙○○應自110年12月16日起至騰空

29 返還系爭建物之日止，按月給付原告每人各1,785元。(三)庚

30 ○○應自110年12月16日起至騰空返還系爭建物之日止，按

31 月給付原告每人各1,785元。(四)甲○○應自110年12月16日起

01 至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告每人各1,785
02 元。(五)第2項至第4項所命給付，倘任一被告已為全部或一部
03 之給付，其餘被告於該給付範圍內免給付義務。(六)願供擔保
04 請准宣告假執行。

05 二、被告辯稱：系爭建物既為庚○○或乙○○與原告共有且未經
06 分割為單獨所有，伊等自非無權占有。又伊等直至113年5月
07 8日收受原告所寄送內容為催告騰空返還系爭建物之存證信
08 函前，應屬善意占有人，依民法第952條規定就系爭建物有
09 使用收益權限。再伊等現已於114年1月3日遷離系爭建物。
10 復系爭建物屋況不佳，租金不應該這麼高等語。並聲明：駁
11 回原告之訴

12 三、得心證之理由：

13 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之；又共有物之管理，除契約另有約定外，
16 應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但
17 其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規
18 定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變
19 更之。前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得
20 因任何共有人之聲請，以裁定變更之；再占有人於占有物上
21 行使之權利，推定其適法有此權利。前項推定，於下列情形
22 不適用之：一、占有已登記之不動產而行使物權。二、行使
23 所有權以外之權利者，對使其占有之人，民法第767條第1
24 項、第820條第1項至第3項、第943條分別規定清楚。復以，
25 關於占有推定其權利適法之原則，對於已登記之不動產物權
26 排除適用（最高法院99年度台上字第1998號判決意旨可供參
27 考）。

28 (二)系爭土地及其上系爭建物（系爭建物實際範圍如附圖所示）
29 為己○○、戊○○、丙○○、丁○○、庚○○、邱雲興、邱
30 美枝（已於109年10月1日死亡，繼承人為黃秋明、黃小俐、
31 黃志豪、黃蔚芸）之父訴外人邱欽發（已於96年9月3日死

01 亡)、母即訴外人邱傳卯妹(已於104年4月21日死亡)之遺
02 產,前經本院以遺產分割判決裁決以己○○、戊○○、丙○
03 ○、丁○○、庚○○、邱雲興應有部分各七分之一;黃秋
04 明、黃小俐、黃志豪、黃蔚芸應有部分各二十八分之一方式
05 為分割,遺產分割判決並於110年12月16日確定。庚○○又
06 於112年4月7日將其就系爭土地、系爭建物之應有部分七分
07 之一以贈與為登記原因移轉登記與其女乙○○;以及邱雲興
08 死亡後,其就系爭土地、系爭建物之應有部分七分之一經邱
09 志鴻於114年1月17日以分割繼承為登記原因辦理登記完成各
10 節,業經兩造當庭表示不爭執(本院卷第124、125頁),並
11 有遺產分割判決(本院卷第23至34頁)及本院家事判決確定
12 證明書影本(本院卷第37頁)、附圖(本院卷第291頁)、
13 系爭土地之土地建物查詢資料(本院卷第341至347頁)及異
14 動索引查詢資料(本院卷第349至359頁)、系爭建物之土地
15 建物查詢資料(本院卷第361至363頁)及異動索引查詢資料
16 (本院卷第367至373頁)、邱雲興之戶役政資訊網站查詢-
17 個人基本資料(本院卷第385頁)各1份在卷可考,應堪信為
18 真實。

19 (三)騰空返還系爭建物部分:

- 20 1.原告主張系爭建物自110年12月16日起即由被告共同占用,
21 其他共有人並無法對之使用收益乙節,業經被告自認在卷
22 (本院卷第101、125頁)。又被告固辯解已於114年1月3日
23 遷出系爭建物,然系爭建物現仍處於上鎖狀態,屋內外堆置
24 家具、老舊幼兒推車、兒童家具、犬舍等客觀上明顯屬被告
25 所有之物,且經本院發函通知被告陳報是否願意交付鑰匙或
26 同意原告自行開鎖進入,其等均不回應,有本院114年2月9
27 日苗院漢民睦113訴524字第3225號函(稿)(本院卷第233
28 頁)1紙、原告所提供114年2月4日系爭建物現場照片11張
29 (本院卷第237至257頁)附卷可佐。則由被告實際上仍將系
30 爭建物供己堆置物品使用、置於自身實力支配範圍迄今,無
31 法認定被告已終止對系爭建物之占有。

01 2.庚○○、乙○○雖先後為系爭建物共有人，但系爭建物既為
02 共有物，依民法第820條規定，仍須共有人間存在分管協
03 議，或依民法第820條第1項成立分管決定，或依同法條第2
04 項聲請法院為分管裁定，方能由庚○○或乙○○就系爭建物
05 為全部使用、收益。本件卷內並未見共有人間存在由庚○○
06 或乙○○單獨使用系爭建物之分管協議、分管決定或分管裁
07 定。

08 3.系爭建物為經保存登記之建物，如前所述，依民法第943條
09 第2項第1款規定及上揭最高法院裁判意旨，乃不適用占有推
10 定其權利適法之原則。況系爭建物既是庚○○繼承取得，庚
11 ○○復參與遺產分割判決之訴訟，乙○○、甲○○為庚○○
12 共同生活之親密家人，乙○○更為系爭建物應有部分之繼受
13 人，其等均難謂對於系爭建物為共有物乙事不知情而屬善
14 意。是被告無從依民法第943條第1項、第952條規定取得對
15 系爭建物之使用、收益權限。

16 4.此外，卷內未見被告舉證證明其等就系爭建物存在其他合法
17 使用權源，堪信系爭建物自110年12月16日起至今為被告共
18 同無權占有。從而，原告依民法第767條第1項、第821條規
19 定請求被告將系爭建物騰空並返還與全體共有人，洵屬有
20 據。

21 (四)相當於租金之不當利益部分：

22 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
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
24 179條明文規定。又土地法第九十七條第九十九條及第一百
25 零一條之規定，於租用基地建築房屋均準用之；再城市地方
26 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
27 十為限；復土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，
28 土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）
29 地政機關估定之價額；另舉辦規定地價或重新規定地價時，
30 土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之
31 八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，

01 其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價
02 百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百
03 分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報
04 地價，土地法第105條、第97條、土地法施行法第25條、平
05 均地權條例第16條分別規定明白。本件被告自110年12月16
06 日起迄今，乃無權對系爭建物使用、收益，如前所載，其等
07 占用系爭建物，自會受有相當於租金之不當利益，致原告受
08 有不能對系爭建物使用、收益之損害，是原告依民法第179
09 條規定請求被告返還上揭不當利益，自屬有憑。

10 2.原告雖主張以卷附內政部不動產資訊平台網頁所示全國行政
11 區113年8月租金統計資料（本院卷第387至410頁）之苗栗縣
12 頭份市整戶（層）租金50分位數每月1萬2,500元乘以原告每
13 人之應有部分七分之一方式計算（本院卷第296頁）。但因
14 上開租金統計資料乃是以截至113年3月31日止有效且受內政
15 部國土管理署300億元中央擴大租金補貼專案計畫補貼之租
16 賃契約為統計之母體，取樣之母體非齊全，統計方式也未區
17 分租賃標的物屋況，應無法完整呈現租賃市場價格，亦不能
18 提供原告所請求期間（110年12月16日至112年12月31日）之
19 市場價格資訊。又原告其餘所提出之實價登錄網站租賃查詢
20 資料（本院卷第307頁）、苗栗縣112年統計年報（本院卷第
21 309至315頁）、樂屋網查詢資料（本院卷第57至64頁），同
22 有未能完整涵蓋原告請求期間之價格資訊，或標的物客觀條
23 件未能確認與系爭建物相近，或統計方式包含租金以外支出
24 等情事，無法用以計算被告占用系爭建物所得利益數額。再
25 本件前經本院闡明若兩造對相當於租金之不當利益數額沒有
26 共識，原告基於舉證責任是否聲請鑑定，原告乃陳明沒有要
27 聲請鑑定（本院卷第231頁）。是本院認應以土地法第105
28 條、第97條所定方式計算被告占用系爭建物期間所獲相當於
29 租金之不當利益數額較為適宜。

30 3.本院綜合考量系爭土地、系爭建物依卷附土地建物查詢資料
31 （本院卷第341至344、361至363頁）、空照圖（本院卷第41

01 1頁)、附圖(本院卷第291頁)、系爭建物之建物測量成果
02 圖(本院卷第365頁)所示,系爭土地地目為「田」、使用
03 分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地;系爭建物則為
04 登記完工日期80年3月20日加強磚造農舍,基地總面積為21
05 0.22平方公尺(計算式:登記第二層面積103.37平方公尺
06 +增建2樓陽台面積1.71平方公尺+增建1樓鐵皮雨遮64.46平
07 方公尺+增建1樓鐵皮雨遮32.29平方公尺+增建一樓雨庇8.39
08 平方公尺=210.22平方公尺),因可連通尖豐公路,交通尚
09 屬便捷,但周圍除苗栗縣頭份市農會中山辦事處外,無其他
10 政府機關或公共事業進駐,僅有零星公司行號之辦公室或廠
11 房,生活機能普通,認以系爭建物之基地及建築物當年度申
12 報總價額之年息百分之五計算為適當。系爭土地之歷年申報
13 地價經依卷內公告土地現值及公告地價資料(本院卷第375
14 至377頁)、地價查詢資料(本院卷第345至347頁)整理如
15 附表所示。就系爭建物之申報總價額部分,地政機關雖無法
16 提供相關資料,此有頭份地政所114年3月5日頭地二字第114
17 0001324號函1份(本院卷第289頁)附卷可證,惟考量房屋
18 稅課稅現值依房屋稅條例第10條第1項、第11條規定,為不
19 動產評價委員會先根據建材、耐用年數、折舊、房屋所在地
20 之商業、交通、供需狀況訂立級距化評定標準,再由主管機
21 關按上開評定標準核計,應堪作為認定系爭建物申報總價額
22 之基準。而系爭建物之110年至114年課稅現值業經苗栗縣政
23 府稅務局竹南分局以114年2月20日苗稅竹密字第1149000716
24 函(本院卷第267頁)函覆整理如附表所示。據此計算結
25 果,被告共同占用系爭建物所獲得不當利益數額乃如附表所
26 載。

- 27 4.按不當得利發生之債,並無共同不當得利之觀念,亦無共同
28 不當得利人應連帶負返還責任之規定。同時有多數利得人
29 時,應各按其利得數額負責,並非須負連帶返還責任;又不
30 真正連帶債務,係數債務人基於不同之債務發生原因,就同
31 一內容之給付,對於同一債權人各負全部給付義務,因一債

01 務人給付，他債務人即同免其責任（最高法院100年度台上
02 字第2105號判決意旨、92年度台上字第1540號判決意旨可以
03 參考）。查本件被告因為同一家庭成員，以系爭建物作為家
04 庭生活場所，客觀上無法認定其等就系爭建物存在相異使用
05 範圍，因此其等之利得範圍均為使用系爭建物之全部，就此
06 對原告負返還責任。然因其等個人對原告之債務均是在返還
07 因使用系爭建物所得不當利益，目的同一，因此構成不真正
08 連帶關係，倘任一人對原告為給付，於清償範圍內他債務人
09 所負債務目的亦已達成而應同免責任。從而，原告請求被告
10 各給付原告每人各1萬9,528元（計算式：110年12月16日至1
11 2月31日數額280元+111年數額6,456元+112年數額6,432元+
12 13年數額6,360元=19,528元），及自114年1月1日起至騰空
13 返還系爭建物之日止，按月各給付原告每人各522元，與上
14 開債務倘任一被告已為全部或一部之給付，其餘被告於該給
15 付範圍內免給付義務，應屬有憑；原告逾此範圍之主張，則
16 無理由。

17 (五)綜合上述，本件原告依民法第767條第1項、第821條、第179
18 條規定，請求如主文第1項至第5項所示，為有理由，應予准
19 許；逾此範疇者，則無依據，應予駁回。

20 四、按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐
21 受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假
22 執行。原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖
23 無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為
24 假執行，民事訴訟第390條規定翔實。查本件原告勝訴部
25 分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定
26 相當擔保金額准許之。至就原告敗訴部分，其假執行之聲請
27 已失所附麗，自應一併駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
29 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
30 明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

02 民事第一庭 法官 陳中順

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
05 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

07 書記官 蔡芬芬

08 附表：

09

年 度 (民 國)	請求期間	系爭土地 之當年度 公告地價 (新 臺 幣) (每 平 方 公 尺)	系爭土地 之當年度 申報地價 (每平方 公 尺) (未申報 時之計算 式：公告 地 價 ×8 0%)	基地之申報 總額 (計算 式：基地面 積 210.22 平 方 公 尺 × 申 報 地 價 ， 小 數 點 以 下 四 捨 五 入)	系爭建物依 房屋稅課稅 現值認定之 申報總額	占用系爭建 物對原告每 人每月所獲 取相當於租 金不當利益 數額 (計算 式：【 基 地 申 報 總 額 + 系 爭 建 物 申 報 總 額 × 5 % × 1 / 12 × 1 / 7 ， 小 數 點 以 下 四 捨 五 入)	請求期間之總數 額 (小數點以下 四捨五入)
110年	110年12月16日至 110年12月31日 (共16日)	900元	720元	151,358	761,400	543	280 (計算式：543×16/31=280.2)
111年	全年	920元	736元	154,722	749,700	538	6,456 (計算式：538×12 = 6,456)
112年	全年	920元	736元	154,722	746,400	536	6,432 (計算式：536×12 = 6,432)
113年	全年	920元	736元	154,722	735,200	530	6,360 (計算式：530×12 = 6,360)
114年	114年1月1日起	920元	736元	154,722	722,600	522	尚未結束占有， 無法計算