

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1949號

原告 緯達創新投資有限公司

法定代理人 張子俊

原告 莊碧珠

訴訟代理人 張子俊

被告 □子微

訴訟代理人 朱敬文律師

宋銘樹律師

游孟輝律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國113年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自民國111年3月23日起至被告返還新北市○○區○○路0段00000號18樓原告所有應有部分二分之一前，按月給付原告新臺幣4,149元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之三十，餘由原告負擔。

四、原告以新臺幣3萬8,000元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣11萬4,000元為原告供擔保後，得免為假執行

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告莊碧珠依本院109年度司執實字第9126號強制執行事件，投標買受「新北市○○區○○路0段000○○號18樓建物含停車位編號地下二層獎勵9號所有權二分之一，暨新北市○○區○○段000000000○○000000000地號兩筆土地應

有部分」，經民國111年3月22日登記完竣。嗣原告莊碧珠將前開建物暨土地出售移轉百分之一登記予原告緯達不動產有限公司（於111年11月21日申請變更公司名稱為緯達創新投資有限公司）。而被告持有本件建物應有部分二分之一，無法律上原因就共有物全部使用收益，致原告受有損害，為此，爰依民法179條，土地法第97條第1項規定請求被告因無權占有所受相當租金之不當得利。

（二）經查，系爭建物坐落於新北市土城區金城路3段，附近有萬大捷運線施工，未來連接中和與土城必經交通動線，交通便利，學校、市場皆俱備，生活機能完善，審酌被告占有系爭房屋及土地所受利益一切情狀，認以申報總價額百分之8計算相當租金之損害，應屬適當。次查，本件建物為鋼筋混凝土造，地上總樓層數22層且成交市價單坪介於新臺幣（下同）30萬未滿50萬，並參新北市房屋構造折舊率對造表，綜合計算，系爭建物價額為4萬1,500元/m²，於85年11月16日建築完成，使用年限達26年4個月，按折舊率每年遞減1%，即建物使用之材質比率為： $1-(1\% \times 26.3\text{年}) = 73.7\%$ ，本建物總面積139.58平方公尺，準此換算建物申報價額為211萬，若以8%計算年息，除以12個月即被告每月負擔之租金為1萬4,066元；系爭房屋所座落之地地面積合計3588.85平方公尺，原告二人合計316/200000，111年1月申報地價20680.3元/m²，依此計算，原告每月請求被告給付相當租金之損害之數額為1萬4,000元（計算式：土地租金：20,680.3元×3588.85平方公尺×316/200000×8%÷12個月=781元+建物租金14,066元，每月土地及建物之租金共計14,847元，以下四捨五入）。

（三）聲明：

- 1.被告應自111年3月23日起至被告返還新北市○○區○○路0段00000號18樓原告所有應有部分二分之一前，按月給付原告1萬4,000元。
- 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告抗辯：

02 (一) 本件涉訟之不動產係門牌號碼為新北市○○區○○路0段0
03 00○0號18樓之建物(下稱系爭房屋)，為被告及兄長共
04 有，嗣於110年12月8日由原告經本院109年度司執實字第9
05 126號強制執行事件，以533萬8,888元投標取得系爭房屋
06 持分二分之一，原告莊碧珠再於111年4月15日將系爭房屋
07 持分200分之1移轉予原告緯達創新投資有限公司。

08 (二) 系爭房屋於原告等人取得持分之前，被告即居住在內且未
09 拒絕原告等人對於系爭房屋加以使用收益。惟原告不同意
10 與被告間作成分管協議、逕行提起分割共有之訴請求全部
11 變價分割等行為，顯然僅係為將持分套利、非供其等自行
12 居住使用，難謂有受到無法使用系爭房屋之損害，則原告
13 向被告請求給付相當於租金之不當得利無理由。退步言，
14 縱認原告等人受有損害，然依原告莊碧珠拍定取得系爭房
15 屋後，將其中1/200持分出售予原告緯達創新投資有限公
16 司，其目的顯然係為以較小之代價提起分割共有物之訴將
17 系爭房屋全部出售獲得投資利益，依誠信原則，原告應自
18 行負擔持有系爭房屋之成本，而非轉嫁至被告負擔。

19 (三) 再退步言，租金之認定並不以土地法第97條為侷限，參酌
20 內政部不動產交易實價查詢服務網內關於新北市土城區出
21 租建物之每坪單價，可見原告主張以年息8%計算相當於
22 租金之不當得利仍屬過高，應以2%計算方為正當，再者
23 被告有占用部分僅為系爭房屋之室內面積，應以主建物及
24 附屬建物之74.42平方公尺為宜。循此計算，建物價額公
25 式：建物單價×建物總面積×殘餘價值比率×持分比率=建物
26 申報價額(41,500×74.42×0.73×1/2=1,127,276.95)、建物
27 租金公式：建物申報價額×年息2%÷12個月=建物租金(1,12
28 7,276.95×2%/12=1,878.79)、以及土地租金公式：申報地
29 價×面積×原告持分×年息2%÷12個月=土地租金(20680.3×35
30 88.85×316/200000×8%/12=195.44)，兩者合計為2,075
31 元。則原告僅得以每月2,075元向被告請求返還利益。

01 (四) 聲明：

02 1.原告之訴及假執行均駁回。

03 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一) 查本件原告莊碧珠於110年12月8日投標買受新北市○○區
06 ○○路0段000○○0號18樓建物（含停車位編號地下二層獎
07 勵9號）應有部分2分之1，暨新北市○○區○○段0000000
08 00地號土地應有部分0000000分之316後，於111年3月22日
09 登記，上開土地於111年4月13日逕為分割出新北市○○區
10 ○○段000000000地號，原告莊碧珠再於111年5月10日以
11 買賣為原因，登記上開建物應有部分200分之1及上開土地
12 應有部分00000000分之316與緯達不動產有限公司，嗣後
13 緯達不動產有限公司再更名為緯達創新投資有限公司，而
14 被告自110年3月24日即登記有上開建物應有部分2分之1及
15 上開土地應有部分200000之316等情，有本院不動產權利
16 移轉證書1份、上開建物及土地登記第三類謄本1份、原告
17 緯達創新投資有限公司變更登記表暨臺北市政府函1份
18 （見本院112年度板簡字第1639號「下稱板簡字」卷第21
19 頁至第22頁、第23頁至第33頁、第35頁至第38頁），先堪
20 信實。

21 (二) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益，民法第179條前段定有明文。又按民法第818條所定
23 各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益
24 權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權
25 利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如
26 逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍
27 而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最
28 高法院89年度台上字第1968號民事判決意旨參照）。查如
29 前所述，原告自111年3月22日即具有系爭房地上開應有部
30 分，而系爭房地於109年2月21日查封時即記載被告共同居
31 住等語，有查封筆錄1份在卷可考（見本院112年度訴字第

01 1949號「下稱訴字」卷第41頁至第45頁），堪認被告確實
02 居住在系爭房地內，自應就逾越其應有部分之範圍使用收
03 益部分負不當得利之責，原告請求自系爭房地移轉登記日
04 翌日即111年3月23日起之相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。至被告雖辯稱其僅使用系爭房地之一半等
05 語，惟按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物
06 之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人
07 得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分（最高法院
08 57年度台上字第2387號判決意旨參照），則原告之應有部
09 分僅屬得行使權利之比例，並非指共有物特定部分，縱使
10 如被告辯稱僅使用系爭房地一半，於未經其他共有人同意
11 情況下，仍屬對其他共有人應有部分權利妨害，其辯稱尚
12 難採認。
13

14 （三）又被告否認占用系爭房地共用部分及停車位，而原告就此
15 僅提出上開查封筆錄為證，惟上開查封筆錄並未記載系爭
16 房地共用部分及停車位使用情形，自難認被告就此部分有
17 占用情事。而按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
18 建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有
19 明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價
20 額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政
21 機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。又法定
22 地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地
23 法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所
24 有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，土地
25 所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其
26 申報地價，平均地權條例第16條前段定有明文。另就基地
27 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
28 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
29 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非
30 必達申報總地價年息10%最高額。而原告主張本件建物為
31 鋼筋混凝土造，地上總樓層數22層且成交市價單坪介於30

萬未滿50萬，並參新北市房屋構造折舊率對造表，綜合計算，系爭建物價額為4萬1,500元/m²，於85年11月16日建築完成，使用年限達26年4個月，按折舊率每年遞減1%，即建物使用之材質比率為： $1-(1\% \times 26.3 \text{年}) = 73.7\%$ ，以及土地租金以土地面積合計3588.85平方公尺，原告二人合計316/200000，111年1月申報地價20680.3元/m²方式計算，並提出新北市地價調查用建築改良物標準單價表及新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表各1紙為證（見板簡字卷第47頁、第49頁），此部分堪認為適當，惟如前述，被告占用範圍僅得認定為主建物及附屬建物之74.42平方公尺，且審酌系爭房地坐落於新北市土城區金城路3段，交通便利，生活機能完善，然建物使用年限已達26年4月，並非新穎，認原告請求被告給付所獲得相當於租金之利益，應以系爭房屋及其基地申報總價額年息4%計算為適當，故原告得請求之每月相當於租金之不當得利金額為4,149元（占用建物價額：單價41,500/m²×占用建物面積74.42×殘餘價值比率0.73×持分比率1/2=1,127,277、占用建物租金：1,127,277×4%□12=3,758、占用土地租金：申報地價20680.3×土地面積3,588.85×原告應有部分316/200000×4%□12=391，元以下四捨五入，共計4,149元）

（四）綜上，原告本於不當得利法律關係，請求被告自111年3月23日起至被告返還新北市○○區○○路0段00000號18樓原告所有應有部分二分之一前，按月給付原告4,149元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日
02 民事第五庭 法 官 陳園辰

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。如
05 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 113 年 8 月 15 日
07 書記官 董怡彤