

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1420號

原告 陳珞綺

訴訟代理人 林玉卿律師

被告 吳思漢

訴訟代理人 張嘉明律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼「新北市○○區○○路○段00號6樓」房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人全體。
- 二、被告應給付原告新臺幣259,500元，其中新臺幣76,350元自民國113年4月20日起、新臺幣183,150元自民國113年11月13日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國113年4月20日起至返還第一項所示房屋之日止，按月依附表二（D）欄所示金額給付原告。
- 四、前開第一項至第三項部分，於原告以新臺幣1,350,588元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,051,764元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按按訴狀送達後，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或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴

01 訟法第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。查，本件
02 原告起訴聲明為：(一)被告李秀月、吳思漢應將門牌號碼「新
03 北市○○區○○路○段00號6樓」房屋騰空遷讓返還原告及
04 其他共有人全體。(二)被告李秀月、吳思漢應給付原告新臺幣
05 (下同)76,350元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息百
06 分之5計算之利息。(三)被告李秀月、吳思漢應自起訴狀繕本
07 送達翌日起，至返還門牌號碼「新北市○○區○○路○段00
08 號6樓」房屋之日止，按月給付原告1,273元。(四)前三項聲
09 明，原告願供擔保，請准宣告假執行（見板簡卷第11頁）。
10 嗣於民國113年11月12日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明
11 為：(一)被告吳思漢應將門牌號碼「新北市○○區○○路○段
12 00號6樓」房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人全體。(二)被
13 告吳思漢應給付原告259,500元，其中76,350元自起訴狀繕
14 本送達翌日起、183,150元自113年11月13日起，均自清償日
15 止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告吳思漢應自起訴狀
16 繕本送達翌日起至返還門牌號碼「新北市○○區○○路○段
17 00號6樓」房屋之日止，按月依附表二D欄所示金額給付原
18 告。(四)前三項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。並撤
19 回對被告李秀月之訴訟（見訴卷二第50頁、第52頁）。經核
20 原告前開訴之變更均係基於同一占有事實，並擴張不當得利
21 之聲明，與前開規定相符，應予准許。又原告撤回對李秀月
22 訴訟部分，業經當庭送達其訴訟代理人張嘉明律師（見訴卷
23 二第51頁），其未於收受送達之日起10日內提出異議，視為
24 同意撤回。是本件僅就吳思漢部分進行判決，先予敘明。

25 二、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到
26 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
27 請，由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體事項：

29 一、原告主張：

30 (一)緣門牌號碼「新北市○○區○○路○段00號6樓」房屋（為
31 未保存登記房屋，下稱系爭房屋）原為訴外人吳朝華所有，

01 吳朝華於103年10月14日死亡後，由被告父親即訴外人吳俊
02 賢、原告前夫即訴外人吳俊器及訴外人吳璧珍繼承，吳俊器
03 因曾替友人作保，由吳俊賢、吳璧珍以繼承名義分別辦理移
04 轉系爭房屋3分之1、3分之2稅籍名義（即吳璧珍與吳俊器各
05 3分之1），因吳俊器將系爭房屋3分之1事實上處分權讓予原
06 告，故吳璧珍於104年5月18日將系爭房屋3分之1稅籍名義人
07 以讓渡為原因，變更為原告；嗣吳俊賢於108年1月4日將系
08 爭房屋3分之1稅籍名義人變更為被告，故兩造均為系爭房屋
09 事實上處分權人，共有系爭房屋。

10 (二)被告未經原告及其他共有人之同意，亦未就系爭房屋與共有
11 人訂定分管契約，竟自104年4月中旬起，擅自占有使用系爭
12 房屋，自係侵害原告對於系爭房屋之共有權，而屬無權占
13 有。原告自得依(類推適用)民法第767條第1項中段，請求被
14 告自系爭房屋騰空、遷出，並依(類推適用)第767條第1項前
15 段、第821條之規定，請求被告將系爭房屋返還予原告及全
16 體共有人。又被告未經其他共有人同意，自104年4月中旬起
17 無權擅自占有使用系爭房屋，屬侵害他共有人之權利，原告
18 自得依民法第184條第1項前段、第213條，請求被告遷讓房
19 屋，將系爭房屋返還原告及共有人全體。

20 (三)另被告未經原告之同意，自104年4月中旬起，即開始無權占
21 有使用系爭房屋迄今，受有相當於租金之利益，並使原告受
22 有損害，故請求被告返還自起訴狀繕本送達翌日起回溯5年
23 之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之
24 日止，按月計算之不當得利。

25 (四)爰依(類推適用)民法第767條第1項前段、中段、第821條、
26 民法第184條第1項前段、第213條、第179條規定，聲明請
27 求：

28 1.被告吳思漢應將門牌號碼「新北市○○區○○路○段00號
29 6樓」房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人全體。

30 2.被告吳思漢應給付原告259,500元，其中76,350元自起訴
31 狀繕本送達翌日起、183,150元自113年11月13日起，均自

清償日止，按年息百分之五計算之利息。

3.被告吳思漢應自起訴狀繕本送達翌日起至返還門牌號碼「新北市○○區○○路○段00號6樓」房屋之日止，按月依附表二D欄所示金額給付原告。

4.前三項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被繼承人吳朝華生前同意被告居住在系爭房屋，其後共有人即3名子女因繼承關係取得處分權，即應受到拘束。退步言，三名繼承人吳俊器、吳俊賢、吳璧珍於103年繼承後，亦同意父親生前同意被告全家居住之約定，即共有人間就系爭房屋之共有物均同意由被告一家人居住成立有分管協議。吳俊器於104年4月18日將系爭房屋事實處分權轉讓給原告時，原告亦知系爭房屋係因受繼承關係，且共有人間成立分管，由被告一家人繼續使用之情形。即原告之先生即吳俊器亦應受繼承限制。繼承發生後，該屋由繼承人3人成立分管協議亦明確。原告繼受前手吳俊器系爭房屋處分權，亦明知前開情形，即應受分管協議之拘束。因此，被告並非無權佔用系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴應予駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張系爭房屋原為訴外人吳朝華所有，吳朝華於103年10月14日死亡後，由吳俊賢、吳俊器及吳璧珍繼承，並由吳俊賢、吳璧珍以繼承名義分別辦理移轉系爭房屋3分之1、3分之2稅籍名義（即吳璧珍與吳俊器各3分之1），嗣吳俊器將系爭房屋3分之1事實上處分權讓予原告，吳璧珍於104年5月18日將系爭房屋3分之1稅籍名義人以讓渡為原因變更為原告，吳俊賢於108年1月4日將系爭房屋3分之1稅籍名義人變更為被告等情，並有財政部臺北國稅局113年7月30日函附吳朝華遺產稅申報資料（見訴卷一第95至113頁）、新北市政府稅捐稽徵處113年10月9日函暨所附房屋稅籍證明書及平面圖3紙（見訴卷二第31至37頁）附卷可稽，且為被告所不爭執，足認兩造均為系爭房屋事實上處分權人。被告對於其占

01 有使用系爭房屋乙情並不爭執，雖抗辯兩造就系爭房屋有分
02 管協議，被告為有權占有云云，惟並未舉證以實其說，則其
03 此部分抗辯，顯然無據。

04 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
05 任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
06 外，應回復他方損害發生前之原狀。民法第184條第1項前
07 段、第213條第1項分別定有明文。次按民法第184條第1項前
08 段所稱之權利，係指既存法律體系所明認之權利。所謂既存
09 法律體系，應兼指法典（包括委任立法之規章）、習慣法、
10 習慣、法理及判例。受讓未辦理所有權第一次登記之建物，
11 受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實
12 上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實
13 上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦
14 為社會交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利
15 （最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。查，系
16 爭房屋為未辦保存登記建物，為兩造所不爭執，該房屋雖非
17 屬經登記之物權，故原告僅有事實上處分權，但事實上處分
18 權究屬財產之法益，倘遭不法侵害，依民法第184條第1項規
19 定及上開最高法院判決意旨，侵害者仍應負賠償責任。又被
20 告就系爭房屋未能舉證有占有之法律上權源，難認係有權占
21 有，已如前述，故原告主張被告無權占有系爭房屋，依民法
22 第184條第1項前段規定，請求被告為損害賠償即將系爭房屋
23 騰空遷讓返還原告及其他共有人全體，自屬有據。

24 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房地，可
26 能獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判
27 例意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及
28 其建築物申報總價年息10%為限。土地法第97條所謂土地及
29 建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管
30 直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。地價調查估計及土
31 地建築改良物估價之估價標的、估價方法、估價作業程序、

估價報告書格式及委託估價等事項之規則，由中央地政機關
定之。土地法第97條第1項、土地法施行法第25條、第40條
亦均有明文。再依內政部訂頒「地價調查估計規則」第12點
規定：「(第1項)建物現值之估計程序如下：一、計算建物
重建價格。其公式如下：建物重建價格＝建物單價×建物面
積。二、計算建物累積折舊額。其公式如下：建物累積折舊
額＝建物重建價格×建物每年折舊率×經歷年數。三、計算
建物現值。其公式如下：建物現值＝建物重建價格－建物累
積折舊額。(第2項)前項建物單價，應以不同主體構造種類
之建物標準單價為準。但建物之樓層高度、層數、材料、用
途、設計及建築物設備等特殊者，應酌予增減計算之。(第3
項)第一項建物現值之計算，得簡化為下列公式：建物現值
＝建物單價×【1－(年折舊率×經歷年數)】×建物面
積。」、第24點第1項規定：「下列事項應由直轄市或縣
(市)地政機關訂定：…三、建物標準單價表。四、建物耐
用年數及每年折舊率。…」。經查，系爭房屋為8層鋼筋混
凝土造房屋，面積為164.9平方公尺，於113年1月2日起訴時
折舊年數為23年，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍資料證
明書可稽（見板簡卷第21頁），依「新北市地價調查用建築
改良物標準單價」所示，系爭房屋每層樓標準單價上下限為
每平方公尺22,600元至24,800元，平均每平方公尺23,700
元，又依「新北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折
舊率表」，系爭房屋耐用年數為60年，每年折舊率為1.6%。
茲審酌系爭房屋坐落新北市樹林區，鄰近山佳火車站、柑園
大橋，交通便利，原告以建物標準單價年息6%計算每年度租
金，尚屬適當。依此計算本件起訴前回溯5年內之各年度系
爭房屋交易價值、每年度租金及原告應有部分租金數額均詳
如附表一所示，並就起訴後5年之各年度系爭房屋交易價
值、每年度租金及原告應有部分租金數額均詳如附表二所
示。故原告請求被告應給付原告259,500元，及自起訴狀繕
本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月依附表二（D）

01 欄所示金額給付原告，應屬有據。

02 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
03 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
04 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
05 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
06 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
07 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
08 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
09 別定有明文。本件原告請求被告給付起訴回溯5年內已生之
10 不當得利，係以支付金錢為標的，又本件起訴狀繕本送達被
11 告之日為113年4月19日，有本院送達證書可稽（見板簡卷第
12 59頁），另原告係於113年11月12日當庭變更聲明並送達民
13 事準備(二)狀，經被告訴訟代理人當庭簽收（見訴卷二第51
14 頁），故原告請求被告就76,350元自起訴狀繕本送達翌日即
15 113年4月20日起、就183,150元自113年11月13日起，均至清
16 償日止，按年息百分之5計算之利息，併應准許。

17 四、從而，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告應騰空
18 遷讓返還系爭房屋予原告及其他共有人全體；及依民法第17
19 9條規定，請求被告應給付原告259,500元，其中76,350元自
20 113年4月20日起、就183,150元自113年11月13日起，均至清
21 償日止，按年息百分之5計算之利息；並自113年4月20日起
22 至返還系爭房屋之日止，按月依附表二（D）欄所示金額給
23 付原告，為有理由，應予准許。原告依民法第767條第1項前
24 段、中段、第821條、類推適用民法第767條第1項前段、中
25 段、第821條所為相同請求，不另審酌，附此敘明。

26 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
27 當擔保金額准許之；並依職權諭知被告得為原告預供擔保而
28 免為假執行。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
31 民事第五庭 法 官 陳怡親

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 15 日

書記官 游舜傑

附表一（回溯5年不當得利，單位：新臺幣）

編號	年度	經歷年數	估算房屋價額 (A)	房屋價值計算式	租金金額 (B) = (A) × 6%	原告應有部分 (C) = (B) × 1/3
1	108	19	2,720,058元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 19) \times 164.9 = 2,720,058$	163,203元	54,401元
2	109	20	2,657,528元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 20) \times 164.9 = 2,657,528$	159,452元	53,151元
3	110	21	2,594,998元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 21) \times 164.9 = 2,544,998$	155,700元	51,900元
4	111	22	2,532,468元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 22) \times 164.9 = 2,532,468$	151,948元	50,649元
5	112	23	2,469,938元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 23) \times 164.9 = 2,469,938$	148,196元	49,399元
合計						259,500元

附表二（起訴後不當得利，單位：新臺幣）

編號	年度	經歷年數	估算房屋價額 (A)	房屋價值計算式	租金金額 (B) = (A) × 6%	原告應有部分 (C) = (B) × 1/3	原告每月租金 (D) = (C) / 12
1	113	24	2,407,408元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 24) \times 164.9 = 2,407,408$	144,444元	48,148元	4,012元

(續上頁)

01

				408			
2	114	25	2,344,878元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 25) \times 164.9 = 2,344,878$	140,693元	46,898元	3,908元
3	115	26	2,282,348元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 26) \times 164.9 = 2,282,348$	136,941元	45,647元	3,804元
4	116	27	2,219,818元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 27) \times 164.9 = 2,219,818$	133,189元	44,396元	3,670元 (原計算結果為3,700元，惟原告聲明金額為3,670元，爰以原告聲明金額為上限)
5	117	28	2,157,288元	$23,700 \times (1 - 1.6\% \times 28) \times 164.9 = 2,157,288$	129,437元	43,146元	3,596元