

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第249號

原告 林瑞淙

訴訟代理人 吳弘鵬律師

複代理人 王威皓律師

黃翊勛律師

被告 林廷馥

林宏翰

共同

訴訟代理人 何邦超律師

何曜任律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林廷馥、林宏翰應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄00號1樓之房屋騰空遷讓返還原告與全體共有人。
- 二、被告林廷馥、林宏翰應連帶給付原告新臺幣85萬9,722元，及均自民國113年1月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告林廷馥、林宏翰應自民國113年1月10日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣1萬4,337元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告林廷馥、林宏翰連帶負擔十分之九，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣124萬元為被告林廷馥、林宏翰供擔保後，得假執行；但被告林廷馥、林宏翰如以新臺幣269萬5,231元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、本判決第二項於原告以新臺幣28萬7,000元為被告林廷馥、
02 林宏翰供擔保後，得假執行；但被告林廷馥、林宏翰如以新
03 臺幣85萬9,722元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 八、本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣5,000元為
05 被告林廷馥、林宏翰供擔保後，得假執行；但被告林廷馥、
06 林宏翰如每期以新臺幣1萬4,337元為原告預供擔保後，得免
07 為假執行。

08 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 一、原告主張：原告自民國100年5月起，與被告林廷馥共有新北
11 市○○區○○路0段000巷0弄00號1樓建物(下稱系爭房屋)，
12 所有權應有部分各2分之1，及該屋所坐落之板橋區江子翠段
13 第三崁小段326地號土地，所有權應有部分10萬分之349(下
14 稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產)。原告曾於105年
15 間邀系爭不動產共有人即被告林廷馥一同委託仲介銷售系爭
16 房屋，斯時被告林廷馥拒絕，原告僅得就系爭不動產所有權
17 權利範圍，自行委託仲介銷售，當時原告委託銷售系爭不動
18 產時，系爭房屋係為空屋隨時可點交之狀態，房屋仲介人員
19 亦得進入該屋帶買家看房。嗣被告林廷馥於106年9月間將其
20 系爭不動產應有部分以買賣為原因移轉登記予其女即訴外人
21 林阿最(下稱林阿最)。詎被告林廷馥竟於辦理系爭不動產移
22 轉移轉登記後，允其孫即被告林宏翰搬入系爭房屋居住，被
23 告林宏翰遂未經系爭房屋全體所有權人即原告、林阿最之同
24 意，自106年11月起搬入系爭房屋居住，嗣111年10月間，原
25 告與林阿最商討系爭不動產問題時，始悉上情，並要求被告
26 林宏翰離去遭拒，被告林宏翰稱其使用系爭房屋係因被告林
27 廷馥已取得系爭房屋共有人林阿最之同意，惟林阿最則表示
28 從未同意任何人使用系爭房屋。原告遂於111年11月14日以
29 存證信函通知被告林宏翰限期搬遷，惟未獲置理，被告林廷
30 馥甚至於111年11月時亦一併搬入系爭房屋居住。原告復於1
31 11年12月1日前往系爭房屋，要求被告2人搬離，被告林宏翰

01 拒絕且不讓原告入內，被告林廷馥甚至張貼公告表示有要事
02 請聯絡律師處理。嗣於112年5月25日，原告偕同永慶房屋仲
03 介人員賴采瑜至系爭房屋，發現無法以鑰匙轉動門鎖，方發
04 覺被告等未經原告同意，擅自更換系爭房屋大門門鎖，同日
05 並由林阿最之子即訴外人陳偉至偕同張律師至系爭房屋欲進
06 入屋內，惟遭被告林宏翰拒絕。是被告等並非系爭房屋之所
07 有權人，且未經全體共有人同意，占有使用系爭房屋之全
08 部，自屬無權占有。原告爰依民法第767條1項前段、第821
09 條規定，請求被告等應騰空遷讓返還系爭房屋予原告及其他
10 全體共有人。又被告等無權占有系爭房屋，係無法律上原因
11 而受有利益，致原告受有損害，且共同故意不法侵害原告之
12 所有權，原告爰依民法第179條、第184條第1項前段、第185
13 條規定，請求被告2人連帶給付原告自起訴狀繕本送達之日
14 起回溯前5年期間之相當於租金之不當得利新臺幣（下同）9
15 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日
16 止，按月連帶給付原告1萬5,000元。聲明：(一)被告林廷馥、
17 被告林宏翰應將坐落於系爭土地上之系爭房屋騰空遷讓返還
18 予原告及其他全體共有人。(二)被告林廷馥、被告林宏翰應連
19 帶給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
20 止，按年息5%計算之利息。(三)被告林宏翰、被告林廷馥應自
21 起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給
22 付原告1萬5,000元，及按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請
23 准宣告假執行。

24 二、被告2人則以：

25 (一)系爭土地部分：被告林廷馥自77年12月24日即以繼承為原因
26 與訴外人林阿甲(原告之被繼承人)、林子三(被告林廷馥之
27 弟)、林子龍(被告林廷馥之弟)分別登記取得系爭土地所
28 有權應有部分48分之1，嗣系爭土地於84年3月27日重劃為32
29 6-1至326-7地號，後被告林廷馥、林阿甲、林子三、林子龍
30 於84年4月17日以合併為原因分別登記取得合併後之系爭土
31 地(合併自同小段332、322-4、322-8、322-10、322-11、3

01 25-9、325-19、327-7地號)所有權應有部分10萬分之173
02 4，嗣於100年5月20日林阿甲以買賣為原因，將系爭土地所
03 有權應有部分10萬分之349移轉登記予原告，原告始與被告
04 林廷馥等人為系爭土地之共有人，合先敘明。

05 (二)系爭房屋部分：被告林廷馥與林阿甲、林子三、林子龍等人
06 就系爭土地與他人合建房屋(包含系爭房屋及同坐落於系爭
07 土地上之之板橋區文化路2段410巷2弄28號2、3樓；28號3樓
08 之1；26號3樓；30號3樓房屋)，其中系爭房屋由被告林廷
09 馥、林阿甲於85年5月6日以第一次登記為原因，各取得所有
10 權應有部分2分之1，並約定由被告林廷馥管理使用系爭房
11 屋，嗣原告係於100年5月6日，向林阿甲以買賣為原因取得
12 系爭房屋所有權應有部分2分之1，被告林廷馥之系爭不動產
13 則分別於105年12月31日、106年8月31日，各以贈與、買賣
14 為原因登記，合計系爭房屋所有權應有部分2分之1暨系爭土
15 地所有權應有部分10萬分之349，移轉登記予林阿最，惟被
16 告林廷馥與林阿最間實際並無贈與及買賣之真意，兩造間實
17 係以借名登記法律關係為由移轉系爭不動產之所有權應有部
18 分，系爭不動產仍由被告林廷馥為事實上管理、使用。林阿
19 最並與被告林廷馥於112年6月7日於鈞院另案成立112年度移
20 調字第23號調解筆錄，內容為：「確認林阿最同意林廷馥及
21 林廷馥同意之人(包括但不限第三人林宏翰，下同)自106
22 年8月居住使用系爭不動產之日起至林廷馥百年過世為止，
23 得無償使用系爭房地。…林阿最同意112年6月起，於每月10
24 日(第一期為112年6月10日)給付林廷馥1萬元之生活費至
25 林廷馥百年過世為止」。

26 (三)另，被告林宏翰於111年11月14日收受原告存證信函後，即
27 搬離系爭房屋。111年12月1日被告林宏翰只是拿被告林廷馥
28 的慢性病處方箋藥品給被告林廷馥，離開時剛好碰到原告等
29 人，被告林宏翰見原告一行3人，而系爭房屋內僅有被告林
30 廷馥及看護，被告林宏翰自不敢讓原告等人入內，方才阻止
31 原告，並非被告林宏翰仍居住於系爭房屋內。至原告稱被告

01 等更換系爭房屋門鎖部分，係因該門鎖老舊而更換，並非被
02 告林宏翰為阻止原告進入而為，且門鎖之更換一事林阿最亦
03 知悉，又斯時被告林廷馥與林阿最已開始爭訟，林阿最偕同
04 其子陳偉及律師前來，被告林廷馥應無必要跟林阿最之律師
05 見面，被告林宏翰始會阻止林阿最等人進入系爭房屋。

06 (四)基上，可知被告林廷馥、林阿最同意被告林宏翰使用系爭不
07 動產，應有占有連鎖關係，故被告等占有使用系爭不動產自
08 屬有權占有，況被告林宏翰早於111年11月14日後即搬出系
09 爭房屋，原告本件請求為無理由。

10 (五)答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
11 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、下列事項為兩造不爭執，並據兩造提出相關證據以為證明，
13 自堪信為真正：

14 (一)原告自100年5月起，與被告林廷馥共有系爭房屋，所有權應
15 有部分各為2分之1，及系爭房屋坐落之系爭土地，所有權應
16 有部分各10萬分之349。其後被告林廷馥於105年12月31日、
17 106年8月31日分別以贈與、買賣為原因登記，將系爭房屋所
18 有權應有部分2分之1暨系爭土地所有權應有部分10萬分之34
19 9，移轉登記予林阿最。並有系爭不動產之土地及建物登記
20 第一類謄本(見本院卷一第115-116頁)、本院依職權所查系
21 爭不動產之土地建物查詢資料、建物異動索引查詢資料(見
22 本院限閱卷)可證。

23 (二)原告自100年5月起，與被告林廷馥共有系爭不動產，二人所
24 有權各半，原告曾於105年間邀系爭不動產共有人即被告林
25 廷馥一同委託仲介銷售系爭房屋，斯時被告林廷馥拒絕，原
26 告僅得就系爭不動產所有權權利範圍，自行委託仲介銷售，
27 當時原告委託銷售系爭不動產時，系爭房屋係為空屋隨時可
28 點交之狀態，房屋仲介人員亦得進入該屋帶買家看房。嗣被
29 告林廷馥於105年12月31日、106年8月31日分別以贈與、買
30 賣為原因登記將系爭房屋所有權應有部分2分之1暨系爭土地
31 所有權應有部分10萬分之349，移轉登記予林阿最，系爭不

01 動產為原告與林阿最共有，所有權各1/2。被告林廷馥於辦
02 理系爭不動產移轉登記後，允其孫即被告林宏翰搬入系
03 爭房屋居住，被告林宏翰即自106年11月起搬入系爭房屋居
04 住，原告於111年10月間始悉上情，並要求被告林宏翰離去
05 遭拒，被告林宏翰稱其使用系爭房屋係因被告林廷馥已取得
06 系爭房屋共有人林阿最之同意，惟林阿最則表示從未同意任
07 何人使用系爭房屋，原告遂於111年11月14日以存證信函通
08 知被告林宏翰限期搬遷，被告林廷馥並於111年11月間一併
09 搬入系爭房屋共同居住等情，為被告等不爭執，並有原告所
10 提永慶房屋委託銷售契約書影本、建物異動索引查詢資料、
11 原證3、4錄影光碟、林阿最111年10月31日聲明書影本、原
12 告111年11月14日存證信函影本等件在卷可證。

13 (二)林廷馥曾於112年間對其女林阿最向本院提起不動產所有權
14 移轉登記等訴訟(本院112年度重訴第144號)，嗣雙方於112
15 年6月7日於本院成立112年度移調字第23號調解筆錄，內容
16 為：「一、確認林阿最同意林廷馥及林廷馥同意之人(包括
17 但不限第三人林宏翰，下同)自106年8月居住使用系爭不動
18 產之日起至林廷馥百年過世為止，得無償使用系爭房地。
19 二、林阿最於被告林廷馥及被告林廷馥同意之人得無償使用
20 系爭房地期間，不得將林阿最就前項房地應有部分權利出售
21 或為設定、出租及其他處分之行為。三、林阿最同意自112
22 年6月起，於每月10日(第一期為112年6月10日)給付林廷
23 馥1萬元之生活費至林廷馥百年過世為止。四、…」，此有
24 本院112年度移調字第23號調解筆錄影本1件可證(見本院卷
25 一第524-526頁)。

26 四、本院之判斷：

27 (一)原告依民法第767條1項前段、第821條規定，請求被告騰空
28 遷讓返還系爭房屋與原告及全體共有人，有無理由？

29 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
30 之，民法第767條第1項前段定有明文。各共有人對於第三
31 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有

01 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。同法第821條
02 亦著有規定。次按各共有人按其應有部分，對於共有物之
03 全部雖有使用收益之權。惟未經共有人協議分管之共有
04 物，共有人對共有物之特定部分占用收益，仍須徵得他共
05 有人全體之同意。其未經他共有人同意而就共有物之全部
06 或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有
07 人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還
08 占用部分，並得依侵權行為之規定，行使其損害賠償請求
09 權(最高法院81年度台上字第1818號裁判意旨參照)。又所
10 有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，對於妨害
11 其所有權者，得請求除去之，為民法第767條所明定。當
12 事人占有他人之物而主張具有得以對抗所有人之合法權源
13 者，就此項有利於己之事實主張，負有舉證之責。

14 2. 查，原告主張被告林宏翰自106年11月起搬入系爭房屋居
15 住，原告111年10月間知悉後，要求被告林宏翰離去遭
16 拒，原告遂於111年11月14日以存證信函通知被告林宏翰
17 限期搬遷，被告林廷馥並於111年11月間一併搬入系爭房
18 屋共同居住等情，為被告等不爭執，已如前述，被告林宏
19 翰雖辯稱其於111年11月14日收受原告存證信函後即搬離
20 系爭房屋云云，然觀諸原告所提、拍攝日期為112年5月23
21 日之原證8錄影光碟內容，林阿最委任之律師偕同林阿最
22 之子即陳偉至於112年5月23日欲至系爭房屋探望被告林廷
23 馥時，發現系爭房屋大門門鎖已遭被告等更換，且被告林
24 宏翰當時人在系爭房屋屋內，隔著大門與林阿最委任之律
25 師對話，此有原證8錄影光碟內容(見本院卷二第72-73
26 頁)，並有本院勘驗筆錄可憑(見本院卷二第249-253頁)，
27 被告等亦不否認確有更換門鎖之事實。其後，林阿最委任
28 之律師及陳偉至再度前往系爭房屋，林宏翰仍於系爭房屋
29 內緊閉大門，拒絕林阿最之律師及陳偉至入內探視被告林
30 廷馥，此亦有原告所提原證9錄影光碟內容(見本院卷二第
31 74-78頁)，及本院勘驗筆錄可徵(見本院卷二第344-350

01 頁)。則被告等上開更換系爭房屋門鎖，及被告林宏翰於
02 更換門鎖後，仍繼續於系爭房屋內，並拒絕林阿最委任之
03 律師及陳偉至進入之行為，足認被告林宏翰仍繼續占有系
04 爭房屋至明，其辯稱已搬遷未占有云云，委無足採。至於
05 被告等雖辯稱更換門鎖係因門鎖老舊云云，除未舉證以實
06 其說外，退步言之，縱認門鎖老舊為真(假設語氣，非本
07 院之認定)，被告等仍應事先徵得系爭房屋所有權人原
08 告、林阿最之同意，始得更換，然被告等未經原告、林阿
09 最之同意，即擅自更換門鎖，自屬無權占有，被告等此部
10 分所辯，要屬無據。

11 3.被告等抗辯被告林廷馥於85年5月6日以第一次登記為原因
12 取得系爭房屋所有權應有部分 $\frac{1}{2}$ 後，即分管取得系爭
13 房屋管理使用權，被告林廷馥對系爭房屋之使用為有權占
14 有，嗣被告林廷馥於105年12月31日、106年8月31日將系
15 爭不動產分別以買賣及贈與而借名登記至林阿最名下，系
16 爭房屋仍由被告林廷馥為實際上管理、使用，是被告林廷
17 馥、林阿最於106年11月間同意被告林宏翰使用系爭房
18 屋，被告林宏翰因此取得系爭房屋之合法占有權源，並因
19 此形成占有連鎖，屬有權占用系爭房屋云云，為原告否
20 認。經查：

21 (1)系爭房屋於86年5月6日辦理第一次保存登記，由被告林
22 廷馥、原告之父林阿甲所共有，應有部分各 $\frac{1}{2}$ ，林阿
23 甲於100年5月6日將系爭房屋應有部分 $\frac{1}{2}$ 以買賣為原
24 因，移轉登記予原告；另被告林廷馥則將其所有權應有
25 部分 $\frac{1}{2}$ ，分別於105年12月31日以贈與為原因、106年8
26 月31日以買賣為原因，移轉登記予林阿最等情，為兩造
27 不爭執，並有系爭土地地籍異動索引、系爭房屋建物登
28 記謄本可憑。被告等雖辯稱被告林廷馥與林阿甲間自85
29 年間起有分管契約存在，並約定由被告林廷馥管理使用
30 系爭房屋云云，然觀其所提之被告林廷馥出租予訴外人
31 楊豐榮之租賃契約(見本院卷一第534-542頁)所載，租

01 期自99年5月15日至102年5月14日止，故不足以證明被
02 告林廷馥與林阿甲自85年間起有分管契約存在，該屋全
03 部由被告林廷馥管理使用之情；另觀諸被告所提管理費
04 收據影本13紙(見本院卷一第582-590頁)，最早為102年
05 7月份起該年度3張、103年度5張、106年度4張、107年
06 度則只有1月份1張，關於住戶名稱欄之被告林廷馥姓
07 名，或為管理費單據上直接印製、或為手寫記載，僅得
08 證明系爭房屋於該社區管理委員會內係以被告林廷馥名
09 義登記繳納管理費，不足以證明被告林廷馥與林阿甲自
10 85年間起有分管契約存在，該屋全部由被告林廷馥管理
11 使用之情；況被告林宏翰自106年11月起即搬入系爭房
12 屋單獨居住，縱有以被告林廷馥名義繳納管理費，亦不
13 足以證明被告林廷馥與林阿甲自85年間起有分管契約存
14 在，該屋全部由被告林廷馥管理使用之情。況查，①林
15 阿甲曾於102年11月8日於臺灣新北地方法院所屬民間公
16 證人詹孟龍事務所，與訴外人林周玉蓮簽署公證書，內
17 容提及：「待林瑞淙代其清償該陸佰萬元整之銀行貸款
18 後，林阿甲願無條件將原登記於其名下持分坐落門牌新
19 北市○○區○○路○段000巷0弄00號房屋及其坐落土地
20 (地號：新北市○○區○○○段○○○○○段00000000
21 號)、和坐落門牌新北市○○區○○路○段000巷0弄00
22 號三樓之一房屋及其坐落土地(地號：新北市○○區○
23 ○○○段○○○○○段00000000號)按雙方約定之買賣方式
24 全數移轉並過戶與林瑞淙名下……立書人再次確認101
25 年01月份以前原登記於林阿甲名下所有之不動產出租與
26 他人之租金收益皆由林阿甲本人自行收取」字樣(見本
27 院卷二第395-405頁)，由上開公證書內容可知，林阿甲
28 名下所有、包含系爭房屋在內之不動產，確有出租予他
29 人，並收取租金。是以系爭房屋既然於公證書上載明由
30 林阿甲收取租金直至101年01月份以前，則被告等主張
31 之自85年始即由林廷馥分管使用云云，即無可採。②另

01 原告與林阿甲間於100年至104年底間，對於系爭房屋之
02 權利義務仍尚有爭執，林阿甲更於104年間向原告提起
03 請求返還系爭房屋等訴訟，有原告所提臺灣新北地方法
04 院104年度重訴字第206號民事判決及民事訴訟終結證明
05 各1件可憑(原告勝訴並確定)(見本院卷第407-421頁)，
06 且該判決中林阿甲之聲明第4項：「林瑞淙應給付林阿
07 甲900,591元及自103年12月23日起至清償日止，按年息
08 百分之5計算之利息。」可再次證明，林阿甲就系爭房
09 屋有出租他人並自行收取租金，顯非如被告所稱之自85
10 年始即由林廷馥分管使用云云。是以，被告等辯稱被告
11 林廷馥與林阿甲間有分管契約存在，並約定由被告林廷
12 馥管理使用系爭房屋云云，自無可取。

13 (2)至於被告等所辯稱被告林廷馥與林阿最間有借名登記關
14 係存在，系爭房屋仍由被告林廷馥管理使用乙節，被告
15 等雖提出林廷馥與林阿最間之本院112年度移調字第23
16 號調解筆錄影本為憑(見本院卷一第524-526頁)。然按
17 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
18 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又借名登記契
19 約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，
20 而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
21 登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表
22 示合致，始能成立借名登記契約。且不動產或動產登記
23 當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該
24 借名登記之事實負舉證責任。被告等雖提出本院112年
25 度移調字第23號調解筆錄，然核其內容：「一、確認林
26 阿最同意林廷馥及林廷馥同意之人(包括但不限第三人
27 林宏翰，下同)自106年8月居住使用系爭不動產之日起
28 至林廷馥百年過世為止，得無償使用系爭房地。二、林
29 阿最於被告林廷馥及被告林廷馥同意之人得無償使用系
30 爭房地期間，不得將林阿最就前項房地應有部分權利出
31 售或為設定、出租及其他處分之行為。三、林阿最同意

01 自112年6月起，於每月10日（第一期為112年6月10日）
02 給付林廷馥1萬元之生活費至林廷馥百年過世為止。

03 四、…」字樣，僅得證明林阿最同意被告林廷馥、被告
04 林宏翰自106年8月居住使用系爭不動產之日起至林廷馥
05 百年過世為止，得無償使用系爭不動產，及林阿最同意
06 於上開被告林廷馥、被告林宏翰無償使用系爭不動產期
07 間不得將林阿最就系爭不動產應有部分權利出售或為設
08 定、出租及其他處分之行為，尚不足以證明被告林廷馥
09 與林阿最間有何借名登記契約關係，被告等所辯自非可
10 採。

11 (3)再按，民法第767條第1項前段規定之所有物返還請求
12 權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足
13 當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使
14 所有物返還請求權。再基於債之關係而占有他方所有物
15 之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占
16 有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予
17 第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民
18 法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓
19 之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占
20 有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性係屬二
21 事；換言之，占有連鎖，為多次連續的有權源占有，倘
22 物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人
23 間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中
24 間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容
25 者，即成立占有連鎖，物之占有人基於占有連鎖，對於
26 物之所有人具有占有之正當權源（最高法院101年度台
27 上字第224號、110年台上字第606號判決意旨參照）。
28 反之，即無從成立占有連鎖。查，本件被告林廷馥於85
29 年5月6日以第一次登記為原因，與林阿甲分別取得系爭
30 房屋所有權應有部分各2分之1，惟二人間並未約定系爭
31 房屋由被告林廷馥分管使用，且林阿甲亦將系爭房屋出

01 租他人收取租金，已如前述，難認系爭房屋自85年起即
02 全部由被告林廷馥管理使用，故被告林廷馥就系爭房屋
03 超過其應有部分之占有，依前開最高法院81年度台上字
04 第1818號裁判意旨所揭，自非有權占有；其後，被告林
05 廷馥於105年12月31日、106年8月31日將系爭不動產分
06 別以買賣及贈與移轉所有權登記至林阿最名下，林阿最
07 因而成為系爭房屋共有人之一，則被告林廷馥自106年8
08 月31日起已非系爭房屋所有權人，且被告等未能舉證證
09 明被告林廷馥與林阿最間確有借名登記契約存在，亦經
10 本院認定如上，林阿最雖與被告林廷馥成立本院112年
11 度移調字第23號調解，確認林阿最同意林廷馥及林廷馥
12 同意之人（包括但不限第三人林宏翰，下同）自106年8
13 月居住使用系爭不動產之日起至林廷馥百年過世為止，
14 得無償使用系爭房地，被告等因此對林阿最固為有權占
15 有，然林阿最就系爭房屋所有權僅為1/2，被告等卻占
16 有系爭房屋之全部，就被告等占有系爭房屋超過林阿最
17 權利範圍之部分，被告等始終未提出任何證據證明對原
18 告有何占有之正當權源，對原告而言，自屬無權占有。
19 被告等所辯占有連鎖云云，乃屬無據。

20 (4)基上各節，原告為系爭房屋所有權人之一，被告等既未
21 能舉證證明有占有系爭房屋全部之正當權源，則原告依
22 民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告等應
23 將系爭房屋騰空遷讓返還原告與全體共有人，為有理
24 由，應予准許。

25 (二)原告請求被告等連帶給付相當於租金之不當得利，有無理
26 由？如有理由，得請求之金額為若干？

27 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
29 任。民法第184條第1項前段、第185條第1項前段定有明
30 文。就他人之物為使用收益，而無正當權源者，即屬不法
31 侵害他人之權利，應成立侵權行為而負損害賠償責任。無

01 法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
02 民法第179條定有明文。且無權占有他人之不動產，可能
03 獲得相當於租金之利益，亦為社會通常之觀念（最高法院
04 61年台上字第1695號裁判意旨參照）。本件被告等未經原
05 告同意占用系爭房屋全部，而無權占有系爭房屋，業經認
06 定如前，依上開說明，原告主張其因此受有相當於租金利
07 益之不當得利，請求被告等連帶返還自起訴狀繕本送達翌
08 日起回溯5年之相當於租金之不當得利，自屬有據。又原
09 告於100年5月6日即取得系爭房屋應有部分2分之1，被告
10 等均於113年1月9日收受起訴狀繕本（見本院卷一第81頁、
11 第83頁送達證書），則原告依上開規定，請求被告應連帶
12 給付原告自113年1月9日起回溯5年之相當於租金之不當得
13 利，並請求被告應自113年1月10日起至遷讓返還系爭房屋
14 予原告及全體共有人之日止，按月連帶給付原告相當於租
15 金之不當得利，洵為正當。

16 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
17 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。此乃指租
18 金之最高限額而言，尚須斟酌不動產之位置，工商繁榮程
19 度、使用人利用該不動產之經濟價值、所受利益，彼等關
20 係及社會感情等情事，以為決定。又按土地法施行法第25
21 條規定，土地法第97條第1項所謂土地及建物之總價額，
22 土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣市地
23 政機關估定之價額。另依土地法第148條規定，土地所有
24 權人依本法所申報之地價，為法定地價。是土地法第97條
25 第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價而言。
26 查，本件系爭房屋之估定現值為428萬1,862元，所坐落系
27 爭土地每平方公尺申報地價為108年度2萬7,520元、109年
28 度2萬7,200元、110年度2萬7,200元、111年度2萬9,600
29 元、112年度2萬9,600元、113年度3萬2,640元，此有新北
30 市政府地政局113年3月19日新北地價字第1130521045號函
31 檢送系爭房屋之新北市板橋區建物現值調查估價表（見本

01 院卷一第562-564頁)、本院依職權查詢系爭土地地價查
02 詢資料(見本院卷一第592-594頁)可稽。系爭土地面積3,
03 456平方公尺,原告所有權利範圍為10萬分之349(見本院
04 卷一第113頁),系爭房屋總面積84.94平方公尺,原告所
05 有權利範圍為2分之1(見本院卷一第115頁),系爭房屋
06 所坐落系爭土地84.94平方公尺之土地申報總地價應為108
07 年度8,158元、109年度8,063元、110年度8,063元、111年
08 度8,775元、112年度8,775元、113年度9,676元(計算
09 式:84.94平方公尺×系爭土地各年度申報地價×原告所有
10 權利範圍10萬分之349,元以下四捨五入),則系爭房
11 屋及所坐落土地總價合計為108年度214萬9,089元、109年
12 度214萬8,994元、110年度214萬8,994元、111年度214萬
13 9,706元、112年度214萬9,706元、113年度215萬0,607元
14 (計算式:系爭房屋估定現值428萬1,862元×原告所有權
15 權利範圍2分之1+土地申報總地價),再審酌以系爭房屋
16 位於新北市板橋區文化路,附近為住宅區,距離捷運江子
17 翠站約240公尺(步行約3分),交通相當便利,生活機能
18 尚可(見本院卷二第471-475頁,本院依職權查詢Google
19 地圖及街景照片),系爭房屋屋齡28年,尚非老舊,其內
20 部屋況尚可(見本院卷二第91-313頁、原告所提原證15光
21 碟拍攝系爭房屋內部之勘驗筆錄)等情,本院認以系爭房
22 屋及土地總價之年息8%即108年度16萬7,688元、109年度
23 17萬1,920元、110年度17萬1,920元、111年度17萬1,976
24 元、112年度17萬1,976元、113年度4,242元(計算式:10
25 8年度房地總價×365分之356年×8%;109年度房地總價×1
26 年×8%;110年度房地總價×1年×8%;111年度房地總價×1
27 年×8%;112年度房地總價×1年×8%;113年度房地總價×3
28 65分之9年×8%,元以下四捨五入)計算原告相當於租金
29 之不當得利,始為允適。從而,原告請求被告等給付原告
30 自113年1月9日起回溯5年之相當於租金之不當得利85萬9,
31 722元(計算式:16萬7,688元+17萬1,920元+17萬1,920

01 元+17萬1,976元+17萬1,976元+4,242元=85萬9,722
02 元)，及自113年1月10日起至遷讓返還系爭房屋予全體共
03 有人之日止，按月給付原告1萬4,337元（計算式：215萬
04 0,607元×8%÷12個月=1萬4,337元，元以下四捨五入）範
05 圍內方屬可採，逾越此範圍之請求，即非正當。

06 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條第1項前
07 段、第185條、第179條規定，請求被告等應將系爭房屋騰空
08 遷讓返還原告與全體共有人，及被告等應連帶給付原告85萬
09 9,722元，及均自起訴狀繕本送達翌日即113年1月10日起至
10 清償日止，按年息5%計算之利息，暨應自113年1月10日起至
11 遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告1萬4,337元範
12 圍部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則非有
13 據，應予駁回。

14 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
15 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
16 告之；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，不予
17 准許。

18 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
19 酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

20 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法
21 第79條、第85條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

23 民事第二庭 法官 陳翠琪

24 以上正本係照原本作成

25 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
26 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 113 年 11 月 19 日

28 書記官 劉冠志