

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第828號

原告 黃啟峰  
訴訟代理人 施品禎  
吳存富律師

上 1 人 之

複代理人 曾宥鈞律師

被告 黃信

0000000000000000

黃洪甜

上 1 人 之

訴訟代理人 許朝昇律師

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7日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃洪甜應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○號  
房屋騰空並返還原告及全體共有人；被告黃信應將門牌號碼新北  
市○○區○○路○段○○○巷○號二樓、三樓、四樓房屋騰空並  
返還原告及全體共有人。

被告黃洪甜應給付原告新臺幣陸拾萬元，及自民國一一三年六月  
四日起；被告黃信應給付原告新臺幣壹佰捌拾萬元，及自民國一  
一二年二月二十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計  
算之利息。

被告黃洪甜、黃信應自民國一一三年一月十二日起至返還第一項  
所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟陸佰參拾玖元。  
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃洪甜負擔四分之一、被告黃信負擔四分之三。  
本判決於原告以新臺幣柒拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告  
黃洪甜、黃信如分別以新臺幣壹佰壹拾肆萬元、參佰肆拾貳萬元  
供擔保後，得免為假執行。  
原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

被告黃信經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

(一)新北市○○區○○路0段000巷0號、5號2樓、5號3樓、5號4樓房屋（下稱1樓、2樓、3樓及4樓房屋，並合稱系爭房屋）為原告與被告黃洪甜各應有部分2分之1，惟被告黃信自民國108年1月1日起即占用系爭房屋，被告黃洪甜未經全體共有人同意，即允許被告黃信占用系爭房屋，放任被告黃信居住於系爭房屋並堆放雜物，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請求被告騰空返還系爭房屋予原告及其他共有人。又被告就系爭房屋之占用並無法律上之原因，而受有不當得利，且共同侵害原告對系爭房屋之所有權，以系爭房屋附近租金行情每月新臺幣（下同）3萬1,277元、原告應有部分2分之1計算，被告應依民法第179條、第184條第1項規定，連帶給付過去5年即108年1月11日起至113年1月11日相當於租金不當得利共計375萬3,240元，及自113年1月12日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告1萬5,639元等語。

(二)並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空並返還原告及其他共有人全體。2.被告應連帶給付原告375萬3,240元，及被告黃信自起訴狀繕本送達翌日起；被告黃洪甜自民事追加被告暨變更聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自113年1月12日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付1萬5,639元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告黃信部分：

01 被告黃信經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何  
02 書狀為聲明、陳述。

03 (二)被告黃洪甜部分：

04 1.被告雖為夫妻，但多年已各自生活居住，被告黃洪甜並未實  
05 際無權占有系爭房屋，原告主張被告黃洪甜允諾、放任被告  
06 黃信居住，被告黃洪甜否認之，被告黃洪甜之單純沉默與默  
07 示意思表示不同。被告黃洪甜為系爭房屋共有人，本持有鑰  
08 匙，而被告黃信與訴外人即其弟、原告父親黃天賜前共同經  
09 營公司，被告黃信多年來即進出系爭房屋持有鑰匙，原告何  
10 來證據證明係被告黃洪甜將鑰匙交付被告黃信，此與事實不  
11 符。系爭房屋有修繕之必要，被告黃洪甜曾致電原告詢問分  
12 擔修繕費用之意願，原告置之不理，被告黃洪甜僅得於99、  
13 100年間將系爭房屋出租他人，而租金收入充當修繕費用，  
14 剩餘租金收入則應原告父母要求，匯款至原告母親黃魏好之  
15 銀行帳戶內。近幾年係被告黃信居住於3樓，並非被告黃洪  
16 甜管理使用，且原告請求往前回溯5年之不當得利，被告黃  
17 洪甜並未將系爭房屋出租他人，故原告請求被告黃洪甜騰空  
18 遷讓返還系爭房屋及給付不當得利，容屬無據。又系爭房屋  
19 已近10年未曾出租他人，為城市地方供住宅用之房屋，原告  
20 本件請求相當於租金之不當得利應適用土地法第97條規定，  
21 原告計算基準與法有違等語，資為抗辯。

22 2.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判  
23 決，願供擔保免為假執行。

24 三、本院之判斷：

25 原告主張系爭房屋為其與被告黃洪甜共有，卻遭被告無權占  
26 有，被告應將系爭房屋騰空返還原告及全體共有人，並給付  
27 相當於租金之不當得利等語，被告黃洪甜固未否認曾將1樓  
28 房屋出租，且被告黃信現占有使用3樓房屋，然就其是否實  
29 際占有系爭房屋及受有不當得利，則以前揭情詞置辯。是本  
30 件兩造爭執所在厥為：(一)被告是否占有系爭房屋？倘有，是  
31 否無權占有？原告得否請求被告騰空返還系爭房屋？(二)原告

01 得否請求被告給付相當於租金之不當得利？尚可，其數額為  
02 多少？經查：

03 (一)被告黃洪甜無權占有1樓房屋，被告黃信無權占有2至4樓房  
04 屋，原告得請求被告騰空返還予原告及全體共有人：

05 1.原告主張被告黃洪甜占有系爭房屋，無非係以被告黃洪甜曾  
06 於系爭房屋張貼「整棟出租」之廣告，嗣後由攏客萊卡拉OK  
07 承租為其論據，並提出系爭房屋99年、101年、104年、105  
08 年google街景照片為佐（見本院卷第171頁至第177頁），然  
09 參酌證人即原告配偶施品禎於本院證稱：我只大約知道我公  
10 公跟被告黃信當年有合夥開公司，所以才買了系爭房屋產權  
11 各半等語（見本院卷第205頁），則被告黃信對系爭房屋亦  
12 有管理支配之可能，該「整棟出租」廣告是否為被告黃洪甜  
13 所張貼，抑或被告各自出租其等實際支配使用樓層，故而廣  
14 告內容為「整棟出租」，尚非無疑，難憑此即為不利於被告  
15 黃洪甜之認定。惟被告黃洪甜自承曾將1樓房屋出租他人經  
16 營卡拉OK（見本院卷第36頁），而1樓房屋因出租予樂蒂品  
17 飲店違法經營視聽歌唱業及酒家業，經新北市政府城鄉發展  
18 局以102年11月7日函文裁罰，嗣後樂蒂品飲店於102年11月1  
19 5日辦理歇業，同日由攏客萊小吃店以1樓房屋辦理商業登  
20 記，復於103年8月4日辦理歇業，新北市政府工務局為辦理  
21 停（歇）業場所公共安全檢查申報清查作業，而於112年6月  
22 30日至1樓房屋辦理現場勘查時，1樓房屋已無經營視聽歌唱  
23 業及酒家業，而係作住家使用等情，有新北市城鄉發展局10  
24 2年11月7日函文、新北市政府工務局112年6月9日函文及勘  
25 查情形紀錄表、樂蒂品飲店及攏客萊小吃店之經濟部商工登  
26 記公示資料查詢服務在卷可稽，（見本院卷第57頁、第75頁  
27 至第78頁、第149頁至第151頁），與被告黃洪甜前開自承事  
28 實相符，故被告黃洪甜既得將1樓房屋出租他人，可見1樓房  
29 屋為其所實際支配使用，原告主張被告黃洪甜占有1樓房  
30 屋，為屬可採，其餘2至4樓房屋部分，則非可採。又被告黃  
31 洪甜雖稱被告黃信僅有使用3樓房屋，然2至4樓房屋有內梯

01 互通，且與1樓房屋係各自獨立對外出入大門，此為原告所  
02 不爭執，並有現場照片在卷可稽（見本院卷第213頁至第219  
03 頁），故2至4樓房屋均為被告黃信所得支配使用之空間，應  
04 可認定，復且被告黃信就原告主張（除1樓房屋外）占用之  
05 事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到  
06 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前  
07 段準用第1項前段之規定，視同自認，堪認原告主張2至4樓  
08 房屋現為被告黃信占用之事實為真。

09 2.原告雖主張被告黃洪甜允許被告黃信占用並居住使用、堆放  
10 雜物於2至4樓房屋，亦為2至4樓房屋占用人云云。然被告黃  
11 信既得與原告父親決定購買系爭房屋，則系爭房屋購買之  
12 初，被告黃信得以使用支配系爭房屋並持有鑰匙，而無須透  
13 過被告黃洪甜之同意即可占有系爭房屋，尚無不合理之處，  
14 且原告並未提出被告黃洪甜有允許被告黃信占有2至4樓房屋  
15 之佐證資料，其空言主張被告黃洪甜亦為2至4樓房屋占有  
16 人，難認有據。又1樓房屋與2至4樓房屋為使用上可各自獨  
17 立之空間，被告黃洪甜將1樓房屋出租他人後，已難認被告  
18 黃信亦為1樓房屋之占用人，況證人施品禎於本院證稱：112  
19 年6月30日現場勘查當天1樓的門是被告黃洪甜拿出鑰匙打開  
20 的，通往2至4樓房屋的大門是被告黃信下來的時候打開的等  
21 語（見本院卷第204頁），可徵被告各自實際占有系爭房屋  
22 不同樓層，原告亦未舉證被告黃信有參與出租1樓房屋事  
23 宜，則其主張被告黃信占有1樓房屋，自屬無據。

24 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
26 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
27 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項  
28 前段、中段、第821條定有明文。次按以無權占有為原因，  
29 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事  
30 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占  
31 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權

源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院97年度台上字第721號判決意旨參照）。原告為系爭房屋所有權人，應有部分各2分之1，此有系爭房屋建物登記第一類謄本在卷可查（見重司調字卷第55頁至第61頁），而被告黃洪甜、黃信分別占有1樓、2至4樓房屋，如前所述，被告黃信就其有權占有2至4樓房屋乙節並未提出任何事證為佐，原告主張其無權占有，而依前開規定請求被告黃信騰空並返還2至4樓房屋予原告及其他共有人全體，自屬有據。又被告黃洪甜雖辯稱其應原告父母要求，將1樓房屋部分租金匯款至原告母親黃魏好之銀行帳戶內，並提出匯款憑條為佐（見本院卷第99頁至第113頁），然其最後一次匯款時間為103年10月7日，距今已逾10年以上，且1樓房屋已無出租他人，故前開匯款縱係給付給付租金，於租約屆滿後，即難認被告黃洪甜仍可繼續支配使用1樓房屋；另被告黃洪甜拒絕提供1樓房屋鑰匙予原告乙情，有證人施品禎於本院證稱：我跟原告在112年11月、12月間跟原告去找被告黃洪甜好幾次，但是被告黃洪甜還是不願意把鑰匙給我們等語（見本院卷第207頁），被告黃洪甜復未舉證其業已徵得原告同意繼續占有使用1樓房屋，自屬無權占有，原告亦得依前開規定請求被告黃洪甜將1樓房屋騰空返還予原告及其他共有人全體。

(二)原告得請求相當於租金之不當得利部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。另按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號前判例意旨參照）。
- 2.原告主張系爭房屋每一樓層租金行情約為每月3萬1,277元，雖提出591租屋網網頁截圖為佐（見重司調字卷第23頁至第2

5頁），然觀諸部分出租標的乃樓高13至15樓且有電梯之大廈，與系爭房屋為4層樓傳統公寓之型態不同，經擇取其中樓高4至6樓房屋租金計算，每月平均租金約2萬9,943元，並考量591租屋網僅係出租人單方所提租金，仍有議價空間，且部分出租標的面積達30、40坪，與系爭房屋各樓層均未逾20坪不同，認系爭房屋各樓層租金以2萬元計算較屬合理，故原告主張被告應給付其過去5年即108年1月11日起至113年1月11日期間相當於租金之不當得利數額，被告黃洪甜部分應為120萬元（計算式：2萬元 $\times$ 12月 $\times$ 5年 $\times$ 應有部分 $\frac{2}{2}=60$ 萬元）、被告黃信部分為180萬元（計算式：2萬元 $\times$ 3樓層 $\times$ 12月 $\times$ 5年 $\times$ 應有部分 $\frac{2}{2}=180$ 萬元），為屬有據，逾此範圍部分，則非可採。又被告黃洪甜自113年1月12日起至返還1樓房屋之日止，應按月給付相當於租金之不當得利1萬元（計算式：2萬元 $\times$  $\frac{1}{2}=1$ 萬元）；被告黃信自113年1月12日起至返還2至4樓房屋之日止，應按月給付相當於租金之不當得利3萬元（計算式：2萬元 $\times$ 3樓層 $\times$  $\frac{1}{2}=3$ 萬元），原告僅請求被告給付1萬5,639元，未逾原告得請求之範圍，亦為可採。惟原告主張被告應依民法第184條第1項前段、第185條規定負連帶責任部分，經核被告係分別占有不同樓層，並無共同侵害情事，故原告另依侵權行為規定請求被告連帶給付，難認有據。至於被告雖抗辯應以土地法第97條規定計算不當得利云云，然倘將系爭房屋每一樓層出租可收取租金每月2萬元，自應以市場租金計算被告所受不當得利，方符不當得利之法則，被告前開所辯，並無可採。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203

條分別定有明文。原告之起訴狀繕本係於113年2月17日寄存送達被告黃信，於113年2月27日發生送達效力；原告之民事追加被告暨變更聲明狀繕本於113年5月24日寄存送達被告黃洪甜，於113年6月3日發生送達效力，有送達證書在卷可佐，故原告請求被告黃信自113年2月28日起、被告黃洪甜自113年6月4日起，均至清償日止，按週年利率5%計算給付遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，被告黃洪甜無權占有1樓房屋、被告黃信無權占有2至4樓房屋，應分別將占有房屋騰空返還原告及全體共有人，並分別給付其等所受相當於租金之不當得利60萬元、180萬元予原告，及自113年1月12日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告1萬5,639元。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第80條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日  
民事第四庭 法 官 莊佩穎

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 20 日  
書記官 王顥儒