

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1163號

原告 至上物業有限公司

法定代理人 王秋蓉

訴訟代理人 張維庭

被告 謝承峰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年4月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼新北市○○
區○○路0段000巷000號2樓房屋騰空遷讓返還予原告及全
體共有人。

二、被告應自民國114年5月16日起至遷讓返還前項房屋之日止，
按月給付原告新臺幣5,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣41萬元供擔保後，得假執行。
但被告如以新臺幣122萬292元為原告預供擔保，得免為假執
行。

六、本判決第二項於原告以每期新臺幣2,000元為被告供擔保
後，得假執行。但被告如每期以新臺幣5,000元為原告預供
擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時原聲明為：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段4220建號建物，即門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷000號2樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），全部騰空遷讓返還予原告及其他共有人，而由原告受領。(二)被告應連帶給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至搬遷日止，按月給付共有人新臺幣（下同）1萬5,000元，先由原告受領，再由原告交還全部共有人。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11至12頁）。嗣於民國114年7月16日準備程序更正訴之聲明(二)，請求將誤繕之連帶二字刪除（見本院卷第122頁），揆諸上開規定，應屬更正事實及法律上之陳述。復於114年10月13日具民事陳報狀主張訴之聲明(一)之請求權基礎為民法第767條第1項前段、第821條規定，不再主張民法第184條規定，又變更訴之聲明(一)為：「被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予全體共有人」等語（見本院卷第174頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，且請求基礎事實同一，與前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)原告與訴外人劉宜穰、謝松發（上2人下逕稱姓名，下合稱其他共有人）為系爭房地之全體共有人，現系爭房地遭被告無權占用，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告及全體共有人。又被告占用系爭房地而受有不當得利之相當租金之利益，原告及其他共有人因而受有損害，以系爭房地月租金1萬5,000元計算，爰依民法179條規定，請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房地予原告及全體共有人之日止，按月給付1萬5,000元予原告受領，再由原告交還全部共有人等語。

01 (二)並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告及全體共
02 有人。2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至搬遷日止，按月
03 給付共有人1萬5,000元，先由原告受領，再由原告交還全部
04 共有人。3.願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)原告與被告之父親謝松發為系爭房地共有人，伊父親持分為
07 3分之1，依民法第823條規定，共有物之管理、使用與處
08 分，非經共有人合意，不得強制執行，原告單方面請求伊遷
09 讓系爭房屋，於法無據。伊現居住於系爭房屋部分空間，行
10 使伊父親3分之1所有權，並未侵害原告權利，原告如對共有
11 方式有異議，應依民法第824條規定訴請分割，而非請求伊
12 遷讓系爭房屋，又原告倘認伊侵害其專有部分，應提出具體
13 證據等語，資為抗辯。

14 (二)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
15 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：

17 原告、劉宜穰、謝松發為系爭房地之共有人，應有部分均各
18 為1/3，有系爭房屋暨所坐落土地之第一類謄本在卷可稽
19 (見本院卷第21至52頁)，並有新北市政府稅捐稽徵處114年
20 2月26日新北稅板二字第1145717715號函暨系爭房屋114年期
21 系爭房屋稅籍證明書附卷可參(見本院卷第59至63頁)，堪
22 認為事實。

23 四、本件爭點：

24 (一)被告辯稱父親謝松發為系爭房地共有人，其使用系爭房屋部
25 分空間為有權占有，是否可採？

26 (二)原告請求被告騰空返還系爭房屋予原告及其他共有人，有無
27 理由？

28 (三)如被告無權占有系爭房地，則原告得否請求相當租金之不當
29 得利及其數額為何？

30 五、本院之判斷：

31 (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。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
02 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
03 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
04 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
05 明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
06 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
07 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
08 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院
09 85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。查系爭房屋為原
10 告、劉宜穰、謝松發共有，應有部分均各為1/3，現由被告
11 占有使用等情，為兩造所不爭執，可信屬實，按諸前開裁判
12 意旨，自應由被告就占有系爭房屋之合法權源負舉證之責。

13 (二)被告辯稱父親謝松發為系爭房地共有人，其使用系爭房屋部
14 分空間為有權占有，應無可採，原告請求被告騰空返還系爭
15 房屋予原告及全體共有人，為有理由：

16 1.按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部
17 分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經他共有
18 人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他
19 共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請
20 求向全體共有人返還占用部分，並得依侵權行為之規定，行
21 使其損害賠償請求權（最高法院81年度台上字第1818號判決
22 意旨參照）。

23 2.被告辯稱伊父親即謝松發為系爭房地共有人，伊現居住於系
24 爭房屋部分空間，行使其父親3分之1所有權，並無侵害原告
25 權利等語（見本院卷第111至113頁）。查原告固對被告之父
26 謝松發為系爭房地共有人一節並不爭執（見本院卷第175
27 頁），惟被告未就其經系爭房屋全體共有人之同意，而占有
28 使用系爭房屋之全部或一部，舉證以實其說，揆諸前開說
29 明，即屬無權占有，則被告上開抗辯，自無可採。是原告依
30 民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告將系爭房
31 屋遷讓返還予原告及全體共有人，為有理由。

01 (三)被告無權占有系爭房地，原告得請求相當租金之不當得利，
02 其數額為按月以5,000元計算：

03 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
04 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
05 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
06 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
07 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
08 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
09 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
10 號判例意旨參照）。又按民法第821條規定各共有人固得為
11 共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請
12 求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還
13 不當得利，而其給付可分者，各共有人自得按其應有部分請
14 求返還（最高法院91年度台上字第607號民事判決意旨參
15 照）。本件被告無權占有系爭房屋，致原告受有不能使用系
16 爭房屋之損害，是原告依不當得利之規定，請求被告返還相
17 當於租金之不當得利，於法應屬有據。

18 2.次按不動產市場之交易價格內政部已採實價登錄制度，故鄰
19 近不動產於一定期間內之租賃交易價格，應趨近於客觀之市
20 場租賃交易價格，而可作為本件相當於租金不當得利數額之
21 基準。原告主張以每月1萬5,000元計算被告所受相當於租金
22 不當得利，並提出所查詢之內政部不動產租金實價登錄網站
23 之結果在卷為憑（見本院卷第99頁），本院審酌上開原告提
24 出之系爭房屋附近房租月租金行情為1萬8,000元至2萬4,000
25 元，認原告主張占有系爭房屋之相當於租金不當得利以1萬
26 5,000元計算，應屬適當。又原告為系爭房地之共有人，應
27 有部分為1/3一節，為兩造所不爭執，揆諸前開說明，原告
28 按其應有部分，請求被告每月給付相當於租金之不當得利5,
29 000元【計算式：1萬5,000元÷3=5,000元】，為有理由，逾
30 此範圍之請求，則屬無據。

31 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，

01 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有人，並依
02 民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即114
03 年5月16日（見本院卷第87頁，於114年5月5日寄存送達，依
04 民事訴訟法第138條第2項規定，經10日於114年5月15日發生
05 送達效力，翌日即114年5月16日起算法定遲延利息）起至騰
06 空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元，為有
07 理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

08 七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行宣告，經
09 核原告勝訴部分，並無不合，爰各酌定相當擔保金額准許
10 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併駁
11 回。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
17 民事第四庭 法 官 劉婉甄

18 以上正本證明與原本無異。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
22 書記官 陳思慈