

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第147號

原告 謝松裕
訴訟代理人 歐龍山律師
被告 謝常溢

林美蓮
謝佩虹

共同
訴訟代理人 彭志煊律師
吳存富律師
複代理人 梁惟翔律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告謝常溢應自門牌號碼新北市○○區○○里○○0000號房屋遷出，並將房屋返還原告及其他共有人全體。
- 二、被告林美蓮應自門牌號碼新北市○○區○○里○○0000號附1房屋遷出，並將房屋返還原告及其他共有人全體。
- 三、被告林美蓮應給付原告新臺幣899,232元，及自民國113年9月19日至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 四、被告謝佩虹應給付原告新臺幣89,061元，及自民國113年10月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張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3款定有明文。查原告起訴聲明為：(一)被告謝常溢(下逕稱其名)應自門牌號碼新北市○○區○○里○○0000

01 號房屋（下稱系爭18-2號房屋）遷出，將房屋返還全體共有
02 人。(二)被告林美蓮（下逕稱其名）應自門牌號碼新北市○○
03 區○○里○○0000號附1房屋（下稱系爭18-2號附1房屋，與
04 系爭18-2號房屋合稱系爭房屋）遷出，將房屋返還全體共有
05 人。(三)林美蓮應給付原告新臺幣（下同）914,832元，及自
06 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
07 (四)被告謝佩虹（下逕稱其名，與謝常溢、林美蓮合稱被告）
08 應給付原告91,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
09 止，按年息5%計算之利息（見本院三重簡易庭113年度重司
10 調字第279號卷【下稱重司調卷】第9頁）。嗣於民國114年3
11 月24日以民事補充理由(二)狀變更聲明為：(一)謝常溢應自系爭
12 18-2號房屋遷出，將房屋返還原告及其他共有人全體。(二)林
13 美蓮應自系爭18-2號附1房屋遷出，將房屋返還原告及其他
14 共有人全體。(三)林美蓮應給付原告914,832元，及自起訴狀
15 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)謝佩
16 虹應給付原告91,087元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
17 日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第111至112頁）。再
18 於114年4月15日以民事補充理由(三)暨減縮訴之聲明狀，減縮
19 第(三)項請求金額為899,232元；減縮第(四)項請求金額為89,06
20 1元（見本院卷第199至200頁）。核原告上開所為係減縮應
21 受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張：

24 (一)訴外人謝義德（下逕稱其名）與其前妻即訴外人謝林謹子
25 （下逕稱其名）生下原告及訴外人謝杏蕙（下逕稱其名），
26 謝林謹子死亡後，謝義德與林美蓮再婚，生下謝佩虹、謝常
27 溢，而謝義德於111年4月23日死亡，謝義德之繼承人為兩造
28 及謝杏蕙共5人。嗣兩造及謝杏蕙就謝義德之遺產，於113年
29 1月24日分別簽立遺產分割協議書（下各稱系爭土地分割協
30 議書、房屋分割協議書）予以分配。

31 (二)謝義德遺產其中就新北市○○區○○段000地號土地（下稱

01 系爭896號土地)部分，經系爭土地分割協議書約定由謝佩
02 虹繼承26/240，原告、謝常溢、謝杏蕙各繼承13/240，並辦
03 理分割繼承登記；坐落系爭896號土地上二棟未辦理保存登
04 記之系爭房屋部分，則經系爭房屋分割協議書約定由謝佩虹
05 繼承2/5，原告、謝常溢、謝杏蕙各繼承1/5，並辦理納稅義
06 務人之稅籍登記。而系爭18-2號房屋現由謝常溢居住使用，
07 系爭18-2號附1房屋現則由林美蓮居住使用，惟系爭房屋非
08 各為謝常溢及林美蓮單獨取得，則其等屬無權單獨占有使用
09 系爭房屋，已侵害原告之所有權。縱鈞院因系爭房屋係未辦
10 保存登記之建物，而認系爭房屋之所有權仍屬兩造及謝杏蕙
11 等5人共同共有，仍不得由謝常溢、林美蓮各單獨占有使用
12 系爭房屋。原告得依民法第767、821、828條，請求謝常
13 溢、林美蓮遷出並返還全體共有人。

14 (三)謝義德遺產其中如附表一編號1至6所示土地上，分別建有如
15 附表一所示之未辦保存登記之房屋，兩造及謝杏蕙依系爭土
16 地分割協議書、房屋分割協議書，辦理土地分割及房屋納稅
17 義務人稅籍登記。又附表一編號1至6所示之房屋，於謝義德
18 生前即出租予第三人，其111年4月23日死亡後，兩造及謝杏
19 蕙約定如有租約期間屆滿者，由林美蓮出租收取租金，至辦
20 妥謝義德遺產之繼承登記，而林美蓮自謝義德死亡後至113
21 年7月31日止之期間，收取如附表一所示租金，依原告權利
22 範圍均為1/5計算，得受分配之金額為899,232元。

23 (四)謝義德遺產其中如附表二所示坐落新北市○○區○○段000
24 ○000地號，經系爭土地分割協議書約定由謝佩虹繼承2/5，
25 原告、謝常溢、謝杏蕙各繼承1/5，惟謝佩虹未得原告同意
26 即將附表二所示土地之一部出租予訴外人福原木材廠股份有
27 限公司(下稱福原公司)並訂立土地租賃契約書，租賃期間
28 自113年1月1日至113年12月31日，每月租金24,000元，自11
29 3年1月1日起至113年7月31日止之期間，扣除二代健保費每
30 月563元，共收取租金445,303元，則依原告就土地應有部分
31 1/5，得請求被告給付89,061元(計算式：445,303÷5)。爰

01 就訴之聲明(一)(二)部分依民法第767條第1項、第821條、第828
02 條第2項規定；訴之聲明(三)部分依民法第541條第1項規定；
03 訴之聲明(四)部分依不當得利與侵權行為法律關係規定提起本
04 件訴訟等語，並聲明：(一)謝常溢應自系爭18-2號房屋遷出，
05 將房屋返還原告及其他共有人全體。(二)林美蓮應自系爭18-2
06 號附1房屋遷出，將房屋返還原告及其他共有人全體。(三)林
07 美蓮應給付原告899,232元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，按年息5%計算之利息。(四)謝佩虹應給付原告89,0
09 61元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
10 算之利息。

11 二、被告則以：

12 (一)林美蓮、謝常溢居住使用系爭房屋具有合法權源：

13 1.系爭18-2號房屋2樓為謝常溢居住使用、系爭18-2號房屋1樓
14 並無人使用，但堆放原告之物品；系爭18-2號附一房屋為林
15 美蓮居住使用。系爭房屋為謝義德出資興建，76年兩造便居
16 於系爭18-2號房屋，嗣因兩造等陸續長大成家，家庭人員增
17 加，謝義德再於84年出資興建系爭18-2號附1房屋，並將系
18 爭18-2號房屋1樓分配予原告使用，2樓分配予謝常溢使用，
19 謝義德及林美蓮則居住於系爭18-2號附1房屋，並留有2個房
20 間供謝杏蕙及謝佩虹居住使用，是謝義德興建系爭房屋之目
21 的係供家人居住使用，謝義德並同意被告等人使用系爭房
22 屋，故謝義德生前即將系爭房屋無償借予謝常溢、林美蓮居
23 住使用，屬未定期限之無償使用借貸，兩造及謝杏蕙繼承謝
24 義德之遺產，應受上開未定期限之無償使用借貸契約拘束，
25 故謝常溢、林美蓮繼續居住於系爭房屋具有合法權源。

26 2.縱認謝義德與謝常溢、林美蓮間不存在無償使用借貸關係，
27 然謝義德過世後，林美蓮、謝常溢仍居住於系爭房屋迄今，
28 原告自謝義德過世後迄至起訴前均未對林美蓮、謝常溢居住
29 於系爭房屋表示異議，可見原告對此已有默示同意。

30 (二)原告主張應分得之租金計算有誤，應扣除押金後之餘額始為
31 共有人可均分之租金：

01 1.對於原告為附表一、二所示不動產之共有人及其權利範圍均
02 不爭執，惟每位共有人可分得之租金數額詳如附表三所示，
03 即編號3至6尚須扣除已退還之押租金，編號7部分則應扣除
04 謝佩虹的二代健保費為每月563元及押金，所得之餘額始為
05 各共有人得依照應有部分比例分配之租金數額。

06 2.另兩造共就附表三編號7、編號8所示土地各1/5，均係由謝
07 杏蕙主導，將兩筆土地各1/5，出租予昆儀實業股份有限公司
08 公司（下稱昆儀公司）及福原公司，並就福原公司部分，由謝
09 佩虹擔任出租人名義與福原公司簽訂租賃契約並收受租金，
10 則謝佩虹並非未得原告同意便擅自將兩造共有土地出租，且
11 謝佩虹同意將所收取租金扣除必要費用後，將原告應有部分
12 可分得租金給付原告，並無私自出租共有物並霸佔租金利益
13 之情形，而原告可分得租金及分配金額，如附表三所示，計
14 算至113年7月31日止，其應可分得之租金總額應為49,061元
15 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
16 回。

17 三、原告主張兩造及謝杏蕙均為謝義德之繼承人，兩造及謝杏蕙
18 於113年1月24日就謝義德所遺之遺產簽立系爭土地分割協議
19 書、房屋分割協議書；系爭18-2號、18-2號附一房屋約定由
20 謝佩虹繼承2/5、謝杏蕙、謝松裕、謝常溢各繼承1/5；系爭
21 18-2號房屋2樓現由謝常溢居住、系爭18-2號附一房屋由林
22 美蓮居住使用；附表一所示不動產約定分割後之權利範圍如
23 附表一「權利範圍」欄所示；林美蓮有於附表一「實際收租
24 期間」欄所示期間收取該等期間之租金，金額如附表一「收
25 租金額」欄所示金額；謝佩虹有將附表二所示不動產出租予
26 訴外人福原公司，並於附表二「實際收租期間」欄所示期間
27 收取該等期間之租金，金額如附表二「收租金額」欄所示金
28 額所示等情，業據其提出財政部北區國稅局遺產稅財產參考
29 清單、系爭土地分割協議書、房屋分割協議書、土地登記第
30 一類謄本、新北市政府房屋稅繳款書、系爭房屋照片、不動
31 產租賃契約、廠房租賃契約書、房屋租賃契約書、廠房租賃

01 合約書、土地租賃契約書、費用明細表、租金收入表、存證
02 信函等件為證（見重司調卷，第21至第155頁；本院卷第95
03 至103頁、第119至137頁），且為被告所不爭執，此部分事
04 實，堪信為真正。

05 四、原告復主張謝常溢、林美蓮居住使用系爭房屋無合法權源；
06 林美蓮、謝佩虹應分別給付如附表一、二所示原告應分得之
07 租金等情，為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本件爭點
08 厥為：(一)謝常溢、林美蓮居住使用系爭房屋，有無合法權
09 源？(二)原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求
10 謝常溢、林美蓮遷讓返還系爭房屋予原告及其他全體共有
11 人，有無理由？(三)原告依民法第541條第1項規定，請求林美
12 蓮給付如附表一原告分配金額欄所示金額有無理由？若有，
13 金額若干？(四)原告請求謝佩虹給付如附表二原告分配金額欄
14 所示金額有無理由？若有，金額若干？茲分述如下：

15 (一)謝常溢、林美蓮居住使用系爭房屋，有無合法權源？

16 1.系爭18-2號房屋1樓部分

17 (1)按占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，如對於物已有
18 確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態
19 者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年台上
20 字第1124號判決意旨參照）。

21 (2)原告主張系爭18-2號房屋1樓亦為謝常溢所占有，然為謝常
22 溢所否認。查，系爭18-2號房屋一樓與二樓相通，且系爭18
23 -2號房屋僅有單一出入口即位於一樓，被告並持有系爭18-2
24 號房屋之鑰匙乙情，為兩造所不爭執，而系爭18-2號房屋2
25 樓同為謝常溢居住使用，亦為被告謝常溢自承在卷（見本院
26 卷87頁），可知謝常溢持有系爭18-2號房屋鑰匙，得排除他
27 人之干涉，就系爭18-2號房屋之全部範圍自有事實上管領
28 力。是原告主張系爭18-2號房屋1樓、2樓均為被告謝常溢居
29 住使用，可以採信。謝常溢雖辯稱原告亦持有系爭18-2號房
30 屋鑰匙，然未見其舉證以實其說，是其此部分主張，無從採
31 信。

01 2.謝常溢無佔有系爭18-2號房屋、李美蓮無佔有系爭18-2號附
02 1房屋之合法權源之認定：

03 (1)按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益
04 之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他
05 共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一
06 部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，
07 而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有
08 人之權利（最高法院108年度台上字第2208號判決意旨參照）。
09 次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
10 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地
11 所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自
12 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年
13 度台上字第1120號判決意旨參照）。查，系爭房屋原為謝義
14 德出資興建，謝義德於111年4月23日死亡後由兩造繼承而公
15 同共有，嗣兩造簽立系爭房屋遺產分割協議書，約定系爭18
16 -2號、18-2號附一房屋則由謝佩虹繼承2/5、謝杏蕙、謝松
17 裕、謝常溢各繼承1/5等情，已如前述，而謝常溢現佔有使
18 用系爭18-2號房屋、林美蓮佔有使用系爭18-2號附一房屋，
19 顯已侵害其他共有人之權利，則謝常溢、林美蓮自應就其等
20 占有系爭房屋之正當權源乙節，負舉證之責。

21 (2)謝常溢、林美蓮雖辯稱其與謝義德存在無償使用借貸關係等
22 語。然其等無非係以其等為謝義德之妻及兒子，而入住系爭
23 房屋為其主要論據。惟查，謝常溢、林美蓮固有謝義德同住
24 於系爭房屋之事實，然謝常溢與謝義德為父子、林美蓮與謝
25 義德為夫妻關係，而謝義德既為系爭房屋之所有權人，並以
26 所有權人身分占有系爭房屋，謝常溢、林美蓮縱基於謝義德
27 之同意，以家屬身分而共同居住在系爭房屋，亦難僅因單純
28 居住之事實即認其等與謝義德間就系爭房屋間存有使用借貸
29 關係。且謝常溢、林美蓮自承其是因謝義德之分配而使用系
30 爭房屋等語（見本院卷第142頁），可見其等並非基於與謝義
31 德間有使用借貸之合意占有系爭房屋甚明。

01 (3)謝常溢、林美蓮再辯稱其等已得其餘共有人之默示同意等
02 語。然按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他
03 情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則
04 除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得
05 謂為默示之意思表示。又知悉並不等同於同意，某人知悉某
06 項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須
07 以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足
08 當之，縱房屋已建築多年，倘未能積極證明土地所有人同意
09 建築，不能因建築多年即認為土地所有人已同意使用（最高
10 法院29年上字第762號判例，及95年度台上字第2952號、69
11 年度台上字第462號等判決意旨參照）。謝常溢、林美蓮對
12 於全體共有人同意其等使用系爭房屋之範圍為何，未能具體
13 說明，亦未具體陳明或舉證證明系爭房屋共有人有何舉動或
14 其他情事，足認包含原告之其餘共有人，多年來對謝常溢、
15 林美蓮占有系爭房屋有所同意且未予干涉等情事，而認有默
16 示同意存在，參以房屋所有人數十年未行使任何權利，或基
17 於情誼、甚或基於權利之消極不行使，然權利之不行使原因
18 多端，單純不行使權利，尚不足以證明共有人間就系爭系爭
19 房屋有默示同意謝常溢、林美蓮使用存在。

20 (二)原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求謝常
21 溢、林美蓮遷讓返還系爭房屋與原告及其他全體共有人，有
22 無理由？

23 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
24 民法第767條第1項前段定有明文。又各共有人對於第三人，
25 得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請
26 求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第821條定有明
27 文。系爭房屋為原告、謝常溢、謝佩虹及謝杏蕙所共有，謝
28 常溢佔有系爭18-2號房屋、林美蓮佔有系爭18-2號附一房屋
29 並無正當權源，已如前述，原告依民法第767條第1項前段、
30 第821條規定，請求謝常溢遷讓返還系爭18-2號房屋；請求
31 林美蓮返還系爭18-2號附一房屋與原告及其他全體共有人，

01 於法核屬有據。

02 (三)原告依民法第541條第1項之規定請求林美蓮給付如附表一原
03 告分配金額欄所示金額有無理由？金額若干？

04 1.接受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應
05 交付於委任人，民法第541條第1項定有明文。查，附表一所
06 示不動產為謝義德之遺產，兩造約定由林美蓮代為出租並收
07 收取租金乙情，為兩造所不爭執，則原告依據民法第541條
08 請求林美蓮給付其權利範圍內之租金金額，自屬有據。

09 2.再林美蓮有於附表一「實際收租期間」欄所示期間收取該等
10 期間之租金，金額如附表一「收租金額」欄所示金額，為兩
11 造所不爭執(見本院卷第216頁)，此部分事實，可以認定。
12 而附表一所示不動產為謝義德之遺產，經兩造及訴外人謝杏
13 蕙繼承並簽立分割協議書，權利範圍如附表一「權利範圍」
14 欄所示，並於113年2月5日辦理分割繼承登記乙情，有分割
15 協議書及附表一所示不動產之土地第一類登記謄本、房屋稅
16 繳款書在卷可參(見重司調卷第45至63頁)，依前揭說明，原
17 告就附表一所示不動產享有附表「權利範圍」欄所示之比
18 例。從而，原告請求如附表一「收租金額」欄所示金額乘
19 以其權利範圍比例後之金額如附表一「原告分配金額」欄所
20 示金額899,232元，則屬有據。

21 3.林美蓮主張應扣除押金等語。然附表一所示不動產為謝義德
22 於生前即出租於第三人乙情，此為兩造所不爭執，而被告自
23 承押金仍在被繼承人謝義德之帳戶內，尚未返還等語(見本
24 院卷第216頁)，是上開押金乃為謝義德之遺產待後續由兩造
25 分配，並非由原告所單獨取得，被告復未提出其他證據證實
26 上開押金後續將由原告一人取得，自無從於原告依其權利範
27 圍得收取之租金範圍內予已扣除。是林美蓮此部分所辯，自
28 無可採。

29 (四)原告請求謝佩虹給付如附表二原告分配金額欄所示金額有無
30 理由？若有，金額若干？

31 1.按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之

01 全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無
02 害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而
03 言。是共有人倘逾越其應有部分之範圍使用收益，致其所受
04 利益超過其應有部分比例，即難謂不應對他共有人負返還不
05 當得利之責（最高法院97年度台上字第1790號判決意旨參
06 照）。

07 2.查，謝佩虹將附表二所示不動產出租予訴外人福原公司，並
08 於附表二「實際收租期間」欄所示期間收取該等期間之租
09 金，金額如附表二「收租金額」欄所示金額，為兩造所不爭
10 執(見本院卷第216頁)。而附表二所示不動產為謝義德之遺
11 產，經兩造及訴外人謝杏蕙繼承並簽立分割協議書，由謝佩
12 虹繼承2/5、謝杏蕙、謝松裕、謝常溢各繼承1/5，並於113
13 年2月5日辦理分割繼承登記乙情，有分割協議書及新北市○
14 ○區○○段000○000地號土地登記第一類謄本在卷可參(見
15 重司調卷第29、143至149頁)，依前揭說明，原告自得就附
16 表二所示土地，於其應有部分比例內即其中5分之1之部分主
17 張權利。從而，原告得請求如附表二「收租金額」欄所示金
18 額乘以其應有部分比例1/5即如附表二「原告分配金額」欄
19 所示金額89,061元。原告依據不當得利之請求權請求謝佩虹
20 給付上開金額，已有理由，其另依侵權行為請求謝佩虹為同
21 一給付，則無庸再予以審究，併此陳明。

22 3.謝佩虹雖主張應扣除押金20萬元等語。然押租金（履約保證
23 金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係
24 消滅後，除承租人有欠租或其他債務不履行情事外，出租
25 人應返還承租人所交付之押租金，是謝佩虹既出租附表二所
26 示不動產並收取押金，則租約終止後返還押租金之義務自為
27 謝佩虹所應負擔，無從轉嫁由原告負擔，如依謝佩虹所辯，
28 謝佩虹豈非可永久保留押金20萬元，卻由原告負返還押金20
29 萬元之理，顯於法不合，是謝佩虹所辯，自無可採。

30 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
04 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
05 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及
06 第203條定有明文。查本件原告請求聲明第三、四項，係以
07 支付金錢為標的，又無給付之確定期限，亦未約定利率，則
08 原告請求被告林美蓮自起訴狀繕本送達翌日即113年9月19日
09 （見重司調卷第169頁）；被告謝佩虹受催告之日即113年10
10 月19日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，
11 於法有據。

12 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定請求謝
13 常溢自系爭18-2號房屋遷出，將房屋返還原告及其他共有人
14 全體；林美蓮應自系爭18-2號附1房屋遷出，將房屋返還原
15 告及其他共有人全體。暨依民法第541條第1項規定請求林美
16 蓮給付原告899,232元，及自113年9月19日起至清償日止，
17 按年息5%計算之利息。及依民法第179條請求謝佩虹給付89,
18 061元，及自113年10月19日起至清償日止，按年息5%計算之
19 利息，為有理由，應予准許。

20 七、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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日
25 民事第六庭 法官 陳幽蘭

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 12 日
30 書記官 李奇翰

附表一

編號	房屋門牌 (新 北 市 林 口 區)	土地 地 號 (新 北 市 林 口 區)	承 租 人	出 租 人	收 租 人	每 月 租 金	原 租 約 期 間	實 際 收 租 期 間	收 租 金 額	權 利 範 圍	原 告 分 配 金 額
1	民享路436號	麗林段63號	邱勝裕	原出租人謝義德(111年4月23日歿)	林美蓮	16,320元	102年10月1日至112年10月31日	111年10月1日至112年10月31日(13月)	212,160元(計算式: 16,320元×13月)	林美蓮 1/5 謝杏蕙 1/5 謝松裕 1/5 謝佩虹 1/5 謝常溢 1/5	42,432元(計算式: 212,160元×1/5)
2	民享路436號	麗林段63號	亞洲軸心工業有限公司	林美蓮	林美蓮	62,000元	112年11月1日至113年10月31日	112年11月1日至113年7月31日(9月)	558,000元(計算式: 62,000元×9月)	林美蓮 1/5 謝杏蕙 1/5 謝松裕 1/5 謝佩虹 1/5 謝常溢 1/5	111,600元(計算式: 558,000元×1/5)
3	湖子路18-2號附2	湖北段90號	廖惠鳳			33,000元	112年3月5日至113年3月4日	111年5月5日至113年7月31日(27月)	891,000元(計算式: 33,000元×27月)	謝佩虹 2/5 謝杏蕙 1/5 謝松裕 1/5 謝常溢 1/5	178,200元(計算式: 891,000元×1/5)
4	湖子路18	湖北段90號	林玆 馥 使 用 人			6萬元	111年7月1日	111年5月1日至113	162萬元(計算式:	謝佩虹 2/5	324,000元(計算式:

(續上頁)

01

	-2 號 附3		大友 有限 公司			日 至 113 年 7 月 1 日	年7月3 1日(27 7月)	6萬元×2	謝杏蕙 1/5 謝松裕 1/5 謝常溢 1/5	162 萬 元 ×1/ 5)
5	湖子 路 18 -2 號 附5	湖 北 段 90 1號	黃于 哲		2萬元	113 年 1 月 1 日 至 113 年 12 月 31 日	111年5 月 1 日 至 113 年7月3 1日(27 7月)	54萬元 (計算 式： 2萬元×2	謝佩虹 2/5 謝杏蕙 1/5 謝松裕 1/5 謝常溢 1/5	108,00 0元(計 算式： 54萬元 ×1/5)
6	湖子 路 18 -2 號 附4	湖 北 段 90 0號	啟信 實業 有限 公司		25,000 元	110 年 5 月 16 日 至 115 年 5 月 15 日	111年5 月 16 日 至 113 年7月3 1日(27 7月)	675,000 元(計算 式： 25,000 元 ×27 月)	謝佩虹 2/5 謝杏蕙 1/5 謝松裕 1/5 謝常溢 1/5	135,00 0元(計 算式： 675,00 0元×1/ 5)

02

03

附表二

編號	土地地 號	承 租 人	出 租 人	收 租 人	每 月 租 金	租 約 期 間	實 際 收 租 期 間	金 額	權 利 範 圍	原 告 分 配 金 額
1	新北市 ○○區 ○○段 000○○ 00 號 (權利 範圍1/ 5)	福 原 公 司	謝 佩 虹	林 美 蓮	24,000 元；扣 除二代 健保(每 月 563 元)後為 23,437 元	113 年 1 月 1 日 至 113 年 1 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 113 年 7 月 3 1 日 (19 年 7 月)	445,30 3 元 (計 算 式： 23,437 元 ×19 月)	謝佩虹 2/5 謝杏蕙 1/5 謝松裕 1/5 謝常溢 1/5	89,061 元 (計 算 式： 445,30 3 元 ×1/ 5)

附表三

編號	房屋門牌 (新市 北林口 區)	土地 地號 (新市 北林口 區)	建物 權利 範圍	土地 權利 範圍	承 租 人	合約期 間	每 月 租 金	已 退 押 金	收 租 人	實際收 租期間	實際收 租金額	原告分 配金額
1	民享 路436 號	麗林 段 63 號	林美 蓮1/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝佩 虹1/5 謝常 溢1/5	林美 蓮1/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝佩 虹1/5 謝常 溢1/5	邱 勝 裕	102年1 0月1日 至 112 年10月 31日 (10年)	16,32 0元	無	林 美 蓮	111年1 0月1日 至 112 年10月 31日(1 3月)	212,16 0元(計 算式: 16,320 元 ×13 月)	42,432 元(計 算式: 212,16 0元×1/ 5)
2	民享 路436 號	麗林 段 63 號	林美 蓮1/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝佩 虹1/5 謝常 溢1/5	林美 蓮1/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝佩 虹1/5 謝常 溢1/5	亞 洲 軸 心 工 業 有 限 公 司	112年1 1月1日 至 113 年10月 31日 (1年)	62,00 0元	無		112年1 1月1日 至 113 年7月3 1日(9 月)	558,00 0元(計 算式: 62,000 元 ×9 月)	111,60 0元(計 算式: 558,00 0元×1/ 5)
3	湖子 路18- 2號附 2	湖北 段900 號	謝佩 虹2/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝常 溢1/5	謝佩 虹26/ 240 謝杏 蕙13/ 240 謝松 裕13/ 240 謝常 溢13/ 240	廖 惠 鳳	112年3 月5日 至 113 年3月4 日(1 年)	33,00 0元	5萬 元		111年5 月5日 至 113 年7月3 1日(27 月)	891,00 0元(計 算式: 33,000 元 ×27 月)	168,20 0元 【計算 式:(8 91,000 元 -5 萬元)× 1/5】
4	湖子 路18- 號	湖北 段900 號	謝佩 虹2/5	謝佩 虹2/5	林 玟	111年7 月1日 至 113	6萬元	11萬 元		111年5 月1日 至 113	162萬 元(計 算式: 【計算	302,00 0元 【計算

	2號附 3		謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝常 溢1/5	謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝常 溢1/5	翻一 大友有 限公 司	年7月1 日(2 年)				年7月3 1日(27 月)	6萬元× 27月)	式:(1 62萬元 -11萬元) ×1/5】
5	湖子 路18- 2號附 5	湖北 段901 號	謝佩 虹2/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝常 溢1/5	謝佩 虹26/ 240 謝杏 蕙13/ 240 謝松 裕13/ 240 謝常 溢13/ 240	黃于 哲	113年1 月1日 至113 年12月 31日(1 年)	2萬元	3萬元		111年5 月1日 至113 年7月3 1日(27 月)	54萬元 (計算 式:2 萬元×2 7月)	102,00 0元 【計算 式:(5 4萬元 -3萬元) ×1/5】
6	湖子 路18- 2號附 4	湖北 段900 號	謝佩 虹2/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝常 溢1/5	謝佩 虹26/ 240 謝杏 蕙13/ 240 謝松 裕13/ 240 謝常 溢13/ 240	啟信 實業有 限公 司	110年5 月16日 至115 年5月1 5日(1 年)	25,00 0元	25,0 00元		111年5 月16日 至113 年7月3 1日(27 月)	675,00 0元(計 算式: 25,000 元×27 月)	13萬元 【計算 式:(6 75,000 -25,0 00元)× 1/5】
7	無	湖北 段94 3、92 8號 (權 利範 圍1/ 5)	謝佩 虹2/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝常 溢1/5	謝佩 虹2/5 謝杏 蕙1/5 謝松 裕1/5 謝常 溢1/5	福 原公 司	113年1 月1日 至113 年12月 31日(1 年)	24,00 0元; 扣除 二代 健保 (每月 563 元)後 為23, 437元	20萬 元	謝 佩 虹	112年1 月1日 至113 年7月3 1日(19 月)	445,30 3元(計 算式: 23,437 元×19 月)	49,061 元【計 算式: (445,3 03元- 20萬元) ×1/5】

8	無	湖北 段 94 3、92 8 號 (權 利 範 圍 1/ 5)	謝 佩 虹2/5 謝 杏 蕙1/5 謝 松 裕1/5 謝 常 溢1/5	謝 佩 虹2/5 謝 杏 蕙1/5 謝 松 裕1/5 謝 常 溢1/5	昆 儀 公 司	113 年 1 月 1 日 至 113 年 12 月 31 日 (1 年)	105,7 21 元	24 萬 元	謝 杏 蕙	112 年 1 月 1 日 至 113 年 7 月 3 1 日 (19 月)	2,008, 999 元 (計 算 式 : 105,72 1 元 × 19 月)	353,74 0 元 【 計 算 式 : (2,00 8,999 元 - 24 萬元) × 1/5】
---	---	---	--	--	------------------	--	---------------	-----------	-------------	---	---	--