

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1723號

原告 江榮欽

訴訟代理人 李進成律師

李宗原律師

被告 邱進發

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年6月11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00○0號房屋即如附圖暫編地號480(1)、483(1)、485(1)、485(2)所示（合計面積107.63平方公尺）騰空遷讓返還原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣肆拾捌萬元，及自民國115年2月1日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之九十二，其餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣捌拾萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰肆拾貳萬壹仟陸佰柒拾伍元為原告供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項前段於原告以新臺幣壹拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆拾捌萬元為原告供擔保後，得免為假執行。本判決第二項後段於各月到期後，原告按月分別以新臺幣肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月分別以新臺幣壹萬元為原告供擔保後，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、程序方面：

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；擴張或減縮應受判決事項之聲明者；不甚

礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款、第2項分別定有明文。次按不變更訴訟標的，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256條亦有明文。經查，本件原告起訴時，原先位聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00○0號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）10萬元，並自起訴狀繕本送達之翌月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,500元；備位聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○道段000地號土地（下稱系爭土地）上之系爭房屋拆除，並將土地返還予全體共有人。(二)被告應給付原告20萬元，並自起訴狀繕本送達之翌月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院卷第10頁）；復於本院審理時，將備位聲明(二)後段不當得利給付之翌日「遷讓返還系爭房屋之日止」變更為「拆除系爭房屋返還土地之日止」等語，有本院民國114年7月3日言詞辯論筆錄可參（見本院卷第130頁）。嗣又變更先位聲明(二)：被告應給付原告72萬元，並自民事訴之變更追加狀繕本送達之翌月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元等語，有原告之115年1月7日訴之變更追加狀在卷可佐（見本院卷第260頁）；旋又變更備位聲明(一)為：被告應將系爭房屋坐落新北市○○區○道段000地號土地上之如附圖所示部分拆除，並將土地返還予全體共有人等語，有原告之115年2月5日民事準備(五)狀可佐（見本院卷第300頁）。原告前開聲明之變更，或係就請求給付之翌日予以特定、拆除返還土地之面積及位置予以特定而更正，此部分係屬不變更訴訟標的而補充更正事實上之陳述；並擴張不當得利請求之金額，是原告上開聲明更正及擴張，核與前揭規定並無不符，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：

02 (一)坐落系爭土地上之系爭房屋為原告父親江昧（已歿）生前所
03 建造，起造人江昧應原始取得系爭房屋之事實上處分權，江
04 昧死亡後，系爭房地為原告及兄弟姊妹繼承而公同共有，原
05 告及家人原居住於系爭房屋，嗣陸續搬遷而閒置，惟於110
06 至111年間，原告發覺被告無權占有系爭房屋，原告請求被
07 告遷讓返還系爭房屋，為被告所拒絕。又系爭房屋經被告占
08 有後雖予以裝修，然系爭房屋之牆壁等主結構仍在，現況與
09 先前結構相同，均為凹字型結構，復無重大之災害發生，系
10 爭房屋並無坍塌，被告僅係重整塗裝，系爭房屋之同一性未
11 變，原告及江昧之其餘繼承人為系爭房地之事實上處分權
12 人，且系爭房屋過去之門牌號碼即係新北市○○區○○路00
13 ○0號，此門牌號碼並非被告所申請設立。被告占有系爭房
14 地未經原告及其餘事實上處分權人同意，顯已侵害原告及其
15 餘事實上處分權人就系爭房屋之事實上處分權，致原告無法
16 管理使用系爭房屋，被告屬無法律上原因而受有使用系爭房
17 屋之利益，自應返還原告相當於租金之不當得利，原告經系
18 爭房屋之全部事實上處分權人同意向被告請求系爭房屋全部
19 權利之不當得利，原告係於110年、111年間發現被告占有使
20 用系爭房屋，是原告請求被告111年1月1日給付，又系爭房
21 屋位於新北市中和區，考量該處之綜合機能，以每月15,000
22 元為該屋相當於租金之不當得利應屬合理，是被告應給付自
23 111年1月1日起至114年12月31日止，按月15,000元計算之相
24 當於租金之不當得利合計72萬元（計算式：15,000元×48月
25 =72萬元），並應自原告前開民事之訴之變更追加狀繕本送
26 達之翌月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1
27 5,000元。

28 (二)退步言之，縱認系爭房屋經被告占有後遭被告拆除重建，而
29 認原告前開先位請求無理由，惟原告為系爭房地所坐落之系
30 爭土地之共有人，應有部分為1/6，被告無權占有系爭土地
31 如附圖所示暫編地號483(1)部分土地（面積為99.83平方公

尺），用以搭建系爭房屋，被告之使用未經原告同意，顯已侵害原告就系爭土地之應有部分權利，被告自應拆除系爭房屋占有系爭土地如附圖所示暫編地號483(1)部分，並給付原告依系爭土地應有部分 $1/6$ 計算之相當於租金之不當得利，而系爭土地之總面積為146.24平方公尺，原告請求以每月3萬元計算占有使用系爭土地相當於租金之不當得利，而原告應有部分為 $1/6$ 即每月5,000元（計算式： $3\text{萬元} \times 1/6 = 5,000$ 元），是被告應給付原告自111年1月1日至114年4月30日止，按月以5,000元計算之相當於租金之不當得利合計20萬元（計算式： $5,000\text{元} \times 40\text{月} = 20\text{萬元}$ ），並應自原告民事起訴狀繕本送達之翌月1日起至拆除系爭房屋返還土地之日止，按月給付原告5,000元。

(三)爰請求鈞院依民法第767條第1項、第179條、第184條第1項前段規定擇一認定，先位聲明：1.被告應將系爭房屋全部遷讓返還全體共有人。2.被告應給付原告72萬元，及自訴之變更追加狀繕本送達之翌月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元。3.願供擔保請准宣告假執行。如先位聲明無理由，備位聲明為：1.被告應將系爭房屋坐落系爭土地上如附圖暫編地號283(1)所示部分拆除，並將土地返還予全體共有人。2.被告應給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達之翌月1日起至拆除系爭房屋返還土地之日止，按月給付原告5,000元（即3萬元之 $6\frac{1}{3}$ 分之1）。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告母親邱秀琴原係系爭土地之共有人，被告前因繼承而取得系爭土地之應有部分，而原告父親江昧前向被告母親承租系爭土地並興建房屋居住，惟原告一家人已搬走40餘年，原告父親所興建之房屋已倒塌，原告一家人亦已搬離系爭房屋40年，被告曾向原告表明補償其倒塌房屋之損失，並請求將土地返還被告，惟原告索要之補償金額甚高，被告無法接受。嗣被告欲使用系爭土地，發覺系爭房屋之水、電錶均已拆除，被告以為原告已放棄系爭房屋，被告即

一磚一瓦重新建造房屋，且系爭房屋先前與周邊之房屋共用門牌號碼新北市○○區○○路00號，被告所建造之房屋為門牌號碼新北市○○區○○路0000號等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)經查，原告主張之事實，業據原告提出系爭房屋先前狀態之照片截圖、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、系爭土地登記第一類謄本、GOOGLE EARTH衛星影像圖、現場照片為證（見本院卷第19、37、47至51、215至223、269至281頁），而系爭房屋所坐落土地之位置、面積如附圖暫編地號480(1)、483(1)、485(1)、485(2)所示之紅色部分（面積依序為4.27、99.83、2.11、1.42平方公尺，合計107.63平方公尺）等情，經本院至現場履勘，並經本院囑託新北市中和地政事務所測量在案，有履勘筆錄、現場照片、新北市中和地政事務所115年1月14日新北中地測字第1156130825號函暨附件土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第255至257、269至281、283至285頁），自堪信為真正。至被告雖辯稱：因原屋破舊，而經其重建，且被告所建造之房屋為門牌號碼新北市○○區○○路0000號等語，惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。觀諸被告所提出之相片（見本院卷第165至169頁），並無從證明照片上之房屋即系爭房屋，亦無證據足證原本之房屋已由被告拆除重建。且就原告上開所提出之GOOGLE EARTH衛星影像圖所示，可見系爭房屋於110年（即西元2021年）4月仍為完整房屋，復依現場照片所示房屋現況磚頭裸露、牆面斑駁，且有明顯油漆粉刷痕跡，又依原告提出先前系爭房屋之戶籍謄本所載系爭房屋即為37-1號（見本院卷第39頁），且有系爭房屋之水費單可佐（見本院卷第25、29頁），揆諸前揭規定，被告辯稱原本之房屋已由被告拆除重建等情，自應由被告負舉證責任，然被告未能提出具體之主張或證據，證明被告為系爭房屋之事實

上處分權人，是被告上開所辯，自不足採。是系爭房屋之原始起造人為原告父親江昧，死亡後，其繼承情形如後述，由其繼承人繼承而為現系爭房屋之事實上處分權人。

(二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。查，被繼承人江昧於77年7月31日死亡後，由配偶江咩及子女即原告、江水樹、江榮生、江金寶、江碧珠及江文炤繼承且無人拋棄繼承，嗣江咩於105年12月1日死亡，再由子女即原告、江水樹、江榮生、江金寶、江碧珠、江文炤繼承，而江水樹於112年3月27日死亡，轉由其配偶江林秀珠及子女江素美、江進益、江進來繼承等情，有本院民事紀錄科查詢表、江昧之除戶謄本、繼承系統表、江咩之除戶謄本、江水樹之戶籍謄本可佐（見本院卷第69、85、87、89、91頁），是系爭房屋現全體繼承人為原告、江榮生、江金寶、江碧珠、江文炤、江林秀珠及子女江素美、江進益、江進來等人，應堪認定。是原告及全體繼承人為系爭房屋之事實上處分權人，業如前述，被告復未能提出其就系爭房屋有合法占有權源之相關事證。從而，原告主張被告係無權占有系爭房屋，依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭房屋騰空返還原告及全體繼承人即全體共有人，洵屬有據，應予准許。另原告雖併主張依民法第179條、第184條規定請求部分，因原告已表明就此部分請求之訴訟標的請求本院擇一認定，是就此部分本院即無庸再加審認，附此敘明。

(三)原告依民法第179條規定請求被告給付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條前段定有明文。又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有利益，致他人受有

損害為要件，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
度臺上字第1695號裁判意旨參照）。復按繼承人有數人時，
在分割遺產前，各繼承人對於遺產為共同共有，為民法第11
51條所明定。又繼承人因繼承取得之遺產被侵害所生之侵權
行為或不當得利債權，自亦屬繼承人共同共有（最高法院11
0年度臺上字第605號判決參照）。繼承人請求債務人履行此
項債務，係共同共有債權之權利行使，非屬回復共同共有債
權之請求，尚無民法第821條規定之準用；而應依同法第831
條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他公
同共有人全體之同意，或由共同共有人全體為請求（最高法
院104年度臺上字第2124號裁判要旨參照）。

2. 查，系爭房屋現全體繼承人為原告、江榮生、江金寶、江碧
珠、江文炤、江林秀珠及子女江素美、江進益、江進來等
人，又被告自111年1月1日即無權占有系爭房屋迄今等情，
業如前述，是被告自111年1月1日無權占有系爭房屋（見本
院卷第13頁），可獲得相當於租金之利益，致全體共同共有
人或共有人受有相當於租金之損害，自應返還不當得利。又
依前揭說明，系爭房屋為共同共有，於受侵害時所生之不當
得利債權，乃共同共有債權，是原告業經全體共同共有人同
意得請求全部金額等情，有同意書在卷可稽（見本院卷第26
3頁），故原告以其一人名義請求被告給付自111年1月1日起
至114年12月30日止、自115年2月1日（即原告之民事訴之變
更追加狀繕本送達被告之日即115年1月8日之翌月1日，見本
院卷第333頁）起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告相
當於租金之不當得利予原告，於法自無不合。

3. 又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97
條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，土地
法施行法第25條前段亦有明定。而土地法第148條規定，土

地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，是土地法第97條所謂土地之申報總價額，係指土地法上之申報地價而言。另按土地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申報價額年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。經查，被告自訴之變更追加狀繕本送達後，仍無權占有系爭房屋供其居住使用，自屬無法律上原因而獲有相當租金之利益，致原告受有損害，依前揭規定及說明，原告自得依不當得利之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。本院審酌系爭房屋為未辦保存登記之建物，坐落於新北市中和區員山路，附近土地大部分維持原有住宅及農業使用，呈現低度發展之情形；距離最近之接駁車站牌為員山高架橋站，發車間距為每小時1班，一般公車站牌須步行約20分鐘至中和連城站，公共交通設施尚屬不便；且該區除住家外，並無其他商家，最近之便利商店尚須步行約15分鐘，且道路兩旁多老舊住宅建物及農作，故未來發展不致於過大變化。是依系爭房屋位置、使用狀況及經濟價值、生活機能及交通便利性、工商業繁榮程度，及系爭房屋面積為107.63平方公尺(約32.56坪，小數點2位數以下四捨五入)等一切情狀，綜合判斷，應認以每月1萬元計算被告無權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利金額及其所受損害之金額，應為適當。是原告可向被告請求每月占用系爭房屋之不當得利為1萬元，逾此部分之請求，則屬無據。基此，原告得請求被告給付自111年1月1日起至114年12月30日止期間，相當於租金之不當得利金額合計為48萬元（計算式：48月×1萬元=48萬元），並自115年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1萬元。

四、從而，原告先位聲明依民法第767條第1項、第821條、第179

01 條、第831條準用第828條第3項規定，請求：(一)被告應將系
02 爭房屋即如附圖暫編地號480(1)、483(1)、485(1)、485(2)所示
03 之紅色部分（合計面積107.63平方公尺）全部遷讓返還原告
04 及全體共有人。(二)被告應給付原告48萬元，並自115年2月1
05 日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告1萬元，為有理由，
06 應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。另
07 按訴之預備合併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴
08 為裁判，如先位之訴有理由，法院即毋庸就備位之訴為裁判，
09 而原告先位之訴既經本院認定其一部有理由，則本院自
10 毋庸再就其備位之訴為裁判，附此敘明。又兩造均陳明願供
11 擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分
12 別酌定相當之擔保金額宣告之。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
14 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
15 不一一加予論述，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
18 民事第五庭 法 官 鄧雅心

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
23 書記官 賴峻權

24 附圖：