臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

115年度板簡字第1151號

原　　告　戴亦涵
　　陳宏榮
共　　同
訴訟代理人　陳忠涵
被　　告　黃明龍
000000000000000000
訴訟代理人　黃寶治
000000000000000000

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國115年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告戴亦涵新臺幣1,961元，及自民國115年2月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應給付原告陳宏榮新臺幣1萬7,650元，及自民國115年2月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之16，餘由原告負擔。

五、本判決第一項、第二項得假執行。但被告如分別以新臺幣1,961元、1萬7,650元為原告戴亦涵、陳宏榮預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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條定有明文。次按，訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；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，不在此限。前開規定，於簡易程序準用之，此觀民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第2款、第3款、第256條定有明文。經查，本件原告起訴時，聲明為：被告應給付原告新臺

幣(下同)9萬4,304元，及自民國114年11月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（見本院卷第11頁），嗣於本院審理時變更聲明為：㈠被告應給付原告戴亦涵1萬2,125元，及自民事補正狀送達翌日起至至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告應給付原告陳宏榮10萬9,123元，及自民事補正狀送達翌日起至至清償日止，按年息百分之5計算之利息(見本院卷第229頁)，是原告上開聲明之變更，核係基於同一基礎事實為訴之擴張，並更正法律上之陳述，揆諸前開規定，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張：門牌號碼新北市○○區○○○路0段000號5樓及6樓建物即新北市○○區○○段0000號建號建物及第5層及第6層之未辦保存登記建物（下合稱系爭建物）與坐落基地同段1880地號土地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地）為兩造及訴外人黃寶治等人所共有，權利範圍及不動產面積詳如附表一所示。詎被告及其親屬無權占用系爭房地之全部，爰依民法第179條之規定，對被告請求給付自113年9月3日起至115年3月2日止，按土地公告地價及房屋課稅現值依年息百分之10計算之不當得利共計新臺幣(下同)12萬1,248元(戴亦涵部分為1萬2,125元、陳宏榮部分為10萬9,123元)等語。並聲明：㈠被告應給付原告戴亦涵1萬2,125元，及自民事補正狀送達翌日起送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告應給付原告陳宏榮10萬9,123元，及自民事補正狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：系爭房地原為訴外人即被告之母羅碧霞所有，因被告之手足均各自嫁娶、各組家庭，由被告獨自一人負起扶養母親之責，而與母親共同居住於系爭房地內。嗣111年10月31日被告之母過世，雖叮囑其繼承人需將系爭房地繼續留供被告居住使用，然因被告與其手足無法就系爭房地之管理使用方法達成協議，除訴外人黃明德已拋棄繼承外，系爭房

地由羅寶玉、黃寶治、黃因延、黃金蓮及被告平均繼承，但由被告繼續使用。嗣黃金蓮因債務問題，其所有之系爭房地應有部分，分別移轉不動產所有權應有部分與原告戴亦涵及陳宏榮。原告二人雖分別以被告無權占有系爭房地之全部為由，主張被告應給付自113年9月3日起至115年3月2日止相當於租金之不當得利，然渠等二人所據之計算方式，土地部分誤以土地公告現值為計算基礎，而建物部分之評定現值，亦有重複計算之疑慮，總計金額顯有計算錯誤之情等語。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請免宣告假執行。

三、兩造不爭執之事項

原告主張：兩造為系爭房地之共有人、權利範圍詳如附表一。而被告占用系爭房地全部等情，業據其提出系爭房地所有權狀、戶籍謄本、土地建物第一類登記謄本、新北市政府稅捐稽徵處114年期房屋稅繳款書、本院113年度司執字第93880 號民事執行事件查封筆錄節本、本院114年度板簡字第216號民事簡易判決等件為證(見本院卷第13至16、17、19、21、23、31、41至50、81、83、85至97頁)，復有新北市政府稅捐稽徵處115年1月26日新北稅板二字第1155633298號函暨附件附卷可稽（見限閱卷），且為被告所不爭執，自堪信為真正。

四、本院得心證之理由

原告主張：被告未經原告之允許，無權占用系爭房地全部迄今，爰依民法第179條之規定請求被告給付自113年9月3日起至115年3月2日止相當於租金之不當得利等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點為：㈠被告占用系爭房地之全部，是否侵害原告系爭房地之所有權？㈡原告依民法第179條之規定請求被告給付自113年9月3日起至115年3月2日止相當於租金之不當得利，有無理由？

㈠被告占用系爭房地之全部，是否侵害原告系爭房地之所有權部分：

1.按民法第818條規定，係指各共有人得就共有物全部於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用收益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利。各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院55年臺上字第1949號、62年臺上字第1803號民事判決意旨參照）。

2.次按，共有物分管之約定，不以書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在(最高法院107年度台上字第1789號判決意旨參照)。

3.被告辯稱：系爭房地原為訴外人即被告之母羅碧霞所有，並遺有將系爭房地供被告使用之遺言，而被告為其母之繼承人之一，雖未能與其他繼承人就系爭房地達成管理使用方法達成協議，然被告迄今仍居住於上述房地等語。查系爭房地之共有人未曾就上述房地依民法第820條第1項之規定成立分管契約乙情，為兩造所不爭執，被告雖以其母生前其已長居於系爭房地之內迄今等語，而主張渠等不動產共有人已就系爭房地成立默示之分管契約。惟查，被告於113年5月21日以繼承為登記原因，移轉登記為系爭房地之不動產共有人乙節，有系爭房地土地、建物第一類登記謄本在卷可稽(見本院卷第41至50頁)，為兩造所不爭執，然原告自113年9月3日以買賣為登記原因，取得系爭房地不動產之應有部分所有權後，旋即於114年11月5日以被告無權占有系爭房地之全部，請求按其應有部分計算返還不當得利，此有本件民事起訴狀存卷可查(見本院卷第11頁)，而被告對於其餘不動產共有人未就

其繼續占有系爭房地為積極之干涉乙節，未據提出任何事證以明其主張，且參酌被告於113年5月21日取得系爭房地之不動產所有權之應有部分，截至本件言詞辯論止，僅歷時2年餘，難認系爭房地之共有人已成立以該不動產全部供被告獨自使用之默示分管契約。是本件系爭房地之不動產共有人既未就系爭房地成立明示或默示之分管契約，則被告未經系爭房地之共有人同意逾越其應有部分之範圍使用收益，乃侵害上開不動產共有人即原告之所有權。原告主張被告逾越其權利範圍而為系爭房地使用收益，其所受超過利益應受有不當得利等語，要非無據。

㈡原告依民法第179條之規定請求被告給付自113年9月3日起至115年3月2日止相當於租金之不當得利部分：

1.原告主張：被告無權占用系爭房地之全部，自113年9月3日起至115年3月2日止，共計受有相當於租金之不當得利12萬1,248元等語，為被告所否認。

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價年息10%為限。此項規定於租用基地建築房屋，準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。前開規定，於計算相當於不當得利之租金時，亦得類推適用。又依土地法施行法第25條規定：「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，建築物價額依該管直轄市或縣市地政機關估定之價額。」，另計算「土地申報總價額」之基準，依土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。是土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價而言。再基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。經查，系

爭建物之用途係供被告居住，其中系爭建物為鋼筋混凝土造5層之第5層(另有未辦保存登記之第6層建物)，建物完成日期為67年9月16日，有系爭建物所有權狀、建物登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷第13頁、第15頁、第41至50頁），系爭建物位於新北市板橋區南雅西路2段，為都市計畫用地，此有系爭土地登記第一類謄本可參（見本院卷第45頁），本院斟酌上情，認原告請求被告給付相當於租金之損害，以系爭建物坐落土地及系爭建物申報總價年息7%計算為適當。查系爭建物坐落土地之113年、114年、115年申報地價為每平方公尺2萬7,360元、2萬7,360元、3萬0,400元，系爭建物第5層部分面積為105.50平方公尺(即5層99.10平方公尺＋未辦保存登記部分6.40平方公尺＝105.50平方公尺)及第6層部分面積為68.90平方公尺。系爭建物第5層部分113年、114年、115年房屋課稅現值為18萬8,500元、19萬3,400元、18萬9,800元；系爭建物第6層部分113年、114年、115年房屋課稅現值為3萬4,900元、3萬5,600元、3萬3,800元等事實，有系爭建物稅籍證明書在卷可參(見限閱卷)，則113年、114年、115年系爭土地申報地價及建物課稅現值總價如附表二所示。依此，原告自113年9月3日起至115年3月2日止，得向被告請求給付之不當得利數額分別為戴亦涵1,961元、陳宏榮1萬7,650元，原告此部分請求，自屬有據。逾此部分，應予駁回。

㈢末按遲延之債務，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，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利，並無約定利率，故原告請求被告給付自民事補正狀送達被告翌日即115年2月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。逾此部分，為

無理由，應予駁回

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。並依被告聲請酌定預供擔保得免為假執行之數額。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　陳怡伶

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書　記　官　蔡儀樺

附表一：

土地部分：

土地標示			
土地坐落	面積	共有人及權利範圍（應有部分）	
新北市○○區○○段○000000000地號土地	128平方公尺	戴亦涵	250分之1
		陳宏榮	250分之9
		羅寶玉	25分之1
		黃寶治	25分之1
		黃明龍	25分之1

		黃因延	25分之1
權利範圍合計			5分之1

建物部分：

建物標示			共有人及權利範圍（應有部分）
建號	新北市○○區○○段○000000000○號		戴亦涵：50分之1 陳宏榮：50分之9 羅寶玉：5分之1 黃寶治：5分之1 黃明龍：5分之1 黃因延：5分之1
基地座落	新北市○○區○○段○000000000地號土地		
建物門牌	新北市○○區○○○路0段000號房屋5樓、6樓（6樓為頂樓增建之未辦存登記建物1層）		
建物面積	層次面積	層次：5層 面積：99.1平方公尺(已辦理保存登記) (另有未辦保存登記建物，面積6.40平方公尺，面積依稅籍證明書所載)	
	頂樓增建	層次：6層(未辦保存登記，面積依稅籍證明書所載) 面積：68.90平方公尺	

附表二：

原告戴亦涵部分

	系爭土地申報地價及建物課稅現值總價 (單位：新臺幣，小數點以下四捨五入)	系爭土地申報地價及建物課稅現值總價按年息7%計算之租金數額(113年9月3日起至115年3月2日止、單位：新臺幣，小數點以下四捨五入)

113年	土地面積128平方公尺×1/250×申報地價2萬7,360元）＋房屋現值22萬4,700元×1/50＝1萬8,502元	(1萬8,502元/365日×120日)×7%＝6,082元×7%＝426元
114年	土地面積128平方公尺×1/250×申報地價2萬7,360元）＋房屋現值22萬9,000元×1/50＝1萬8,588元	1萬8,588元×7%＝1,301元
115年	土地面積128平方公尺×1/250×申報地價3萬0,400元）＋房屋現值22萬2,300元×1/50＝2萬0,011元	(2萬0,011元/365日×61日）7%＝3,344元×7%＝234元
總計	1,961元	

原告陳宏榮部分

	系爭土地申報地價及建物課稅現值總價 (單位：新臺幣，小數點以下四捨五入)	系爭土地申報地價及建物課稅現值總價按年息7%計算之租金數額(113年9月3日起至115年3月2日止、單位：新臺幣，小數點以下四捨五入)
113年	土地面積128平方公尺×9/250×申報地價2萬7,360元）＋房屋現值22萬4,700元×9/50＝16萬6,521元	(16萬6,521元/365日×120日)×7%＝5萬4,747元×7%＝3,832元
114年	土地面積128平方公尺×9/250×申報地價2萬7,360元）＋房屋現值22萬9,000元×9/50＝16萬7,295元	16萬7,295元×7%＝1萬1,711元
115年	土地面積128平方公尺×9/2	(18萬0,097元/365日×61

	50×申報地價3萬0,400元）＋房屋現值22萬2,300元×9/50＝18萬0,097元	日)×7%＝3萬0,098元×7%＝2,107元
總計	1萬7,650元	