臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第784號

原　　告　許榮良

000000000000000000

訴訟代理人　林尚瑜律師（法扶律師）

被　　告　林薇

訴訟代理人　蔡桓文律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應自屏東縣○○市○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：屏東縣○○市○○路000巷00號）遷出，並返還予原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣5萬2,500元，及自民國114年1月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國114年1月31日起至返還第一項建物止，按月給付原告新臺幣3,500元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔95%，其餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣15萬9,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣47萬5,038元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣1萬8,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣5萬2,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於每月履行期屆至，原告按月以新臺幣2,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣3,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、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。經查，原告起訴原聲明：㈠被告應自門牌號碼屏東縣○○市○○路000巷00號（屏東縣○○市○○段○○段0000○號）之建物（下稱系爭建物）及門牌號碼屏東縣○○市○○路000巷00號之建物（屏東縣○○市○○段○○段0000○號）之建物，含建物坐落之土地（即屏東縣○○市○○段○○段000○0地號土地、屏東縣○○市○○段○○段00○0地號土地、屏東縣○○市○○段○○段000○0地號土地）遷出，並騰空返還予全體共有人。㈡被告應給付全體共有人新臺幣（下同）22萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還上開建物及土地之日止，按月給付全體共有人1萬5,000元。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第15頁）。又因門牌號碼屏東縣○○市○○路000巷00號之建物（屏東縣○○市○○段○○段0000○號）僅為社區公設，並非被告實際占有使用，而不予請求（見本院卷一第60頁），嗣因被告另案起訴主張系爭建物為全體繼承人公同共有，請求塗銷系爭建物之登記狀態回復登記前之公同共有狀態，故再追加備位聲明請求被告自系爭建物遷出並騰空返還予全體公同共有人（見本院卷一第215、217、457、458頁）。再因原告對系爭建物僅有4分之1權利，故減縮訴之聲明第2項之金額（見本院卷四第126、127頁）。後因系爭建物已因判決確定為分別共有，而撤回備位請求，故原告變更聲明為如後述所示（見本院卷四第183頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，原告所為訴之變更，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭建物原為被繼承人許明來所有。原告及訴外人許志敏、許政華為許明來與前配偶之婚生子女，訴外人張美玉則為許明來與前配偶離婚後續絃之配偶。許明來於民國

111年8月7日因遭逢車禍意外而身故，系爭建物成為許明來之遺產一部，由原告、許志敏、許政華及張美玉共4名法定繼承人，以應繼分比例各4分之1為繼承。而張美玉於112年3月14日死亡，張美玉之子女即被告未曾告知及未經系爭建物包含原告之共有人同意，於112年3月下旬，至遲於112年4月起，逕自他處搬入系爭建物居住迄今，欠缺占有本權，為無權占用，系爭建物之共有人之一即原告為保障全體共有人之利益，依民法第767條第1項、第821規定，訴請無權占用之被告自系爭建物遷出並騰空返還予全體共有人。另被告自112年3月下旬迄今無權占用，其所受使用系爭建物之利益，應償還相當於租金之價額，依照當地同社區與系爭建物相當房型建物，查得近來之出租行情為每月租金1萬5,000元，併依民法第179條、第181條請求被告應返還原告已屆期之相當租金不當得利5萬6,250元。另就為未屆期之相當租金之不當得利，自起訴狀繕本送達被告翌日起至遷出騰空返還系爭建物予全體共有人止，按月請求被告應給付相當租金之不當得利3,750元等語，並聲明：㈠被告應自系爭建物遷出，並返還予原告及其他全體共有人。㈡被告應給付原告新臺幣5萬6,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開建物之日止，按月給付原告3,750元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物之真正權利人應為被告之母張美玉，許明來僅是登記名義人。依系爭建物之異動索引顯示，系爭建物最早是訴外人郭建生所有（87年11月26日），嗣於88年12月8日由張美玉因買賣取得系爭建物所有權，又於91年10月18日買賣登記給訴外人林素華，又於95年5月2日買賣登記給訴外人張信夫，惟系爭建物於96年11月6日發生繼承事實而辦理繼承登記，隨後又在96年12月6日以買賣為原因辦理登記給許明來，登記給許明來純粹是借用許明來之名而為登記，許明來並非真正權利人，張美玉始為系爭建物之真正所

有權人，嗣張美玉於112年3月14日死亡，被告為張美玉之繼承人，當然繼承系爭建物之所有權，自有權使用系爭建物，並非無權占用。縱以目前登記狀態而言，被告仍為系爭建物之共有人之一，本得對於系爭建物為使用，故非無權占用。又許明來於111年7至8月發生事故，因此產生之醫療、看護、喪葬費用合計18萬2,432元，原告係許明來之直系血親卑親屬，縱認原告得請求相當租金之不當得利，被告亦以上揭代墊費用主張抵銷等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷四第234頁，並依判決格式調整及修正文字）：

㈠系爭建物各登記4分之1(被告、林素華、林素惠公同共有)；原告、許政華、許志敏各以4分之1分別共有。

㈡被告自112年4月起迄今仍居住於系爭建物。

㈢被告、林素華、林素惠於另案本院114年度家繼簡字第27、29號請求塗銷系爭建物登記狀態，回復登記前之公同共有狀態，經另案判決駁回確定。

四、得心證之理由：

㈠被告是否無權占有系爭建物？原告得否請求被告返還系爭建物？

1.被告主張系爭建物之真正所有權人為被繼承人張美玉，許明來僅為借名登記，被告為張美玉之繼承人，自有權占用系爭建物，非無權占用云云。惟按借名登記須就借名之合意與出資之事實負舉證責任。另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。經查：

⑴許明來係向前手所有權人張秀玲、張素菁購買系爭建物，此有屏東縣屏東市公所114年12月16日函文檢附96年11月16日許明來契稅申報書等資料可稽（見本院卷四第9至23頁），可知系爭建物於96年11月16日由所有權人前手即出賣人張秀

玲、張素菁（所有權各2分之1）經以契稅申報書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書，並提出系爭建物所有權狀及買賣雙方身分證明文件（許明來戶口名簿及張秀玲、張素菁身分證影本）為佐證，申報當年度以買賣為原因而移轉過戶由許明來買受取得全部所有權。又原告主張許明來係有資力購買系爭建物，提出許明來經勞保局核付之勞保退休金123萬5,500元（見本院卷一第167、168頁），且證人楊美鳳到庭證述：許明來有說他開民生家商的校車，退休後是用退休金買系爭建物等語（見本院卷一第460頁），以資佐證。審以不動產登記有公示外觀，依地政機關登記簿等記載，系爭建物於96年由許明來因買賣而取得所有權，應堪認定。

⑵另依系爭建物異動索引顯示，系爭建物最早是郭建生所有（87年11月26日），嗣於88年12月8日由張美玉因買賣取得所有權，又於91年10月18日買賣登記給林素華，又於95年5月2日買賣登記給張信夫，於96年11月6日發生繼承事實而辦理繼承登記，隨後又在96年12月6日以買賣原因辦理登記給許明來。上開過程經歷過數手，被告主張系爭建物係張美玉借名登記於許明來名下，然未提出張美玉與許明來借名登記合意之證據，實屬無據。又被告固提出房貸之繳款單，證明張美玉為系爭建物之真正所有權人云云。惟被告所提房貸繳款單記載借戶之人名為郭建生，並非被告所主張之真正所有權人張美玉，僅能得知郭建生自88年9月起至89年5月間有對屏東市第一信用合作社繳納貸款之紀錄，另自89年9月起至91年10月間，曾對聯信商業銀行有繳納還款之紀錄。是被告主張張美玉將系爭建物借名登記於許明來名下而為系爭建物實質所有權人云云，尚難採信。

2.次按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，民法第820條第1項定有明文。另分管契約係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而就共有物管理方法所成立之契約，依前開規定，應由共有人全體共同協議訂定之，如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他

共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。又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。查系爭建物為許明來所有，已如前述，許明來死亡後，系爭建物為許明來遺產之一部，原告就系爭建物已登記4分之1分別共有，被告與林素華、林素惠就系爭建物4分之1登記為公同共有，被告雖為系爭建物之共有人，然未經其他共有人同意，任一共有人均不得為排他性之獨占使用，而妨礙其他共有人使用；如欲獨占使用，則須經徵得其他共有人之同意，或經分管協議，或有其他合法權源，始得為之，否則即屬無權占有。然兩造均不爭執就系爭建物未約定分管協議（見本院卷四第122頁），被告占有使用系爭建物，卻未能舉證證明其有占有使用之正當權源，已如前述，則原告依前開規定，訴請被告將系爭建物騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，自屬有據。

㈡原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？倘可，其數額為多少？被告主張以許明來之醫療、看護、喪葬費用合計18萬2,432元抵銷，是否有理？

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；其所受利益依其性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。無權占有他人所有或共有物而為使用收益者，因占有使用本身受有相當於租金之利益，致所有人或其他共有人不能使用收益該物，自應返還相當於租金之不當得利。

2.查系爭建物為許明來之遺產之一部，被告無合法權源單獨占有使用系爭建物全部，業經認定如前，且被告不爭執自112年4月起迄今仍居住於系爭建物（見本院卷四第234頁），其占有使用系爭建物全部，自受有相當於租金之利益。原告應

有部分為4分之1，因被告排他占有系爭建物全部而不能依其應有部分使用收益系爭建物，原告依民法第179條請求被告返還相當於其應有部分租金之不當得利，即屬有據。至於不當得利數額如何計算，應以系爭建物於客觀上可得之通常租金為基準，再按原告應有部分比例計算。原告主張系爭建物客觀月租金為1萬5,000元，並提出591出租網之線上刊登系爭建物同社區出租資訊頁面為證。觀諸兩造所提系爭建物附近之內政部不動產交易實價查詢服務網租賃查詢結果資料顯示（見本院卷四第217、219、225、226頁），與系爭建物同位於屏東縣屏東市民學路120巷之住宅，於114年間租賃成交租金已有每月1萬4,000元之情形，且系爭建物總面積為76.54平方公尺，與上開租賃案例之總面積相近，審以原告稱願意改為以月租金1萬4,000元請求（見本院卷四第232頁），堪認原告主張系爭建物客觀月租金以1萬4,000元計算，尚屬合理，應可採信。被告雖抗辯系爭建物附近大多數月租金是1萬元，且屏東縣租金之中位數行情為1萬元云云。惟被告所提之屏東縣房屋月租金中位數行情未考量位置、房屋格局、面積及屋齡新舊等因素，況系爭建物同一路段相類房屋租賃有相關實價資料，足認系爭建物之月租金行情已有1萬4,000元，被告上開所辯尚不足採。

3.準此，系爭建物客觀月租金應以1萬4,000元計算。原告應有部分為4分之1，則被告占有使用原告應有部分所受相當於租金之利益，自112年4月1日起至113年6月30日止，合計15個月為5萬2,500元。（計算式：14,000元×1/4×15＝52,500元）。是原告請求被告給付112年4月1日起至113年6月30日止之不當得利5萬2,500元，為有理由。另請求被告自起訴狀繕本送達翌日即114年1月31日（見本院卷一第111、458頁）起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告3,500元（計算式：14,000元×1/4＝3,500元），亦有理由，應予准許。逾上開範圍則無理由，不應准許。

4.被告再以許明來於111年7至8月發生事故，因此產生之醫

療、看護、喪葬費用合計18萬2,432元主張抵銷云云。然原告否認被告支出上開醫療、看護、喪葬費用，被告對於有支付費用應負舉證責任。就此被告提出醫療、看護、喪葬費用之單據（見本院卷一第399至411頁）為證。然證人楊美鳳到庭證述：許明來死後我接到張美玉的電話，說屏東醫院有3萬多元費用還沒清，我小弟說這款項由我們大家付，我們3人出一出共5萬1,000元，託朋友把錢給張美玉，錢怎麼花我就不知道了。我不知道喪葬費是誰出的，我只是去捻香。許明來死前來找我說他身上沒有錢，說政府有補助低收入戶，夫妻一個月都有7,500元，但錢下來都是張美玉領光光了，所以他身邊沒有錢等語（見本院卷一第461、462、463頁）。由證人楊美鳳上開證述可知其有資助許明來之醫療費用，被告所稱醫療費用由其全部支付已有疑義。又被告與許明來並非有血緣關係，而許明來生前居住於系爭建物，醫療、看護費用之單據放置於系爭建物，被告自112年4月起無權占用系爭建物，已如前述，自難以被告提出醫療、看護費用單據而遽認為被告支付該費用，此部分尚難採信。至於喪葬費用，被告所提屏東市歸園納骨塔規費收據之申請人為張美玉，被告主張由其支付喪葬費用亦有疑義。被告固抗辯許政華申請被害人補償時有向被告要資料，犯保審查時，許政華亦稱這些費用由被告所支出，並非張美玉所支出云云，惟被告上開所述並無提出相關證物以資參照，而依原告所提本院112年訴字第551號刑事案件資料，許政華因系爭建物所涉使公務員登載不實等罪，許政華於113年8月7日審判筆錄中關於有無意願與被告和解略稱：之前在調解委員會有談過，沒談成是因為她們要我們再負擔我爸爸的喪葬費、醫療費，我那時因為低收入戶還有犯保協會有幫我請律師，我當時有把整個單據都交給林律師，林律師有跟我一一確認這些錢是妳付的嗎？我說不是我付的，他說那就不能由妳來跟對方請求，後來我回頭有跟林薇（即被告）小姐聯絡問說車禍要結案了，「妳們」還有什麼其他的錢，但「她們」都不理我，

後來那個收據我就沒有跟對方請求了等語（見本院卷四第98、99頁）。由許政華上開陳述係以「妳們」表示，可見並非認為許明來醫療費、喪葬費係由被告一人所支出。又被告亦無提出其他之舉證，被告主張其一人支付上開費用，尚難遽信。又醫療費、看護、喪葬費部分若由張美玉所支出，被告僅為張美玉之繼承人之一，被告未舉證就此部分遺產已為遺產分割，被告就此部分為一人行使抵銷，亦未具備抵銷之要件。被告抗辯其對原告有代墊許明來之醫療、看護、喪葬費用合計18萬2,432元可抵銷云云，即非可採。

5.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項本文、第203條分別有明文規定。本件原告請求返還不當得利5萬2,500元部分，其給付無確定期限，原告併請求起訴狀繕本送達翌日即114年1月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求：㈠被告應將系爭建物騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。㈡被告應給付原告5萬2,500元，及自114年1月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自114年1月31日起至遷讓返還系爭建物止，按月給付原告3,500元，為有理由，應予准許。逾此範圍則無理由，不應准許。

六、又本判決主文第2、3項命被告給付原告之金額雖未逾50萬元，惟與主文第1項合併計算之總額已逾50萬元，與民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行規定不符（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號參

照）。原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不影響，爰不逐一論述，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　　8　　月　　7　　日

民事第二庭　　法　官　劉佳燕

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　115　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　劉毓如