

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第294號

原告 駱碧斯

駱玉斯

共同

訴訟代理人 曾學立律師

被告 駱淑斯

羅新原

訴訟代理人 林楷傑律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告駱淑斯應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號房屋三樓騰空返還予原告及公同共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告駱淑斯負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告駱淑斯以新臺幣肆佰捌拾玖萬捌仟捌佰貳拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查，本件原告起訴時請求被告駱淑斯返還門牌號碼臺北市○○區○○路○段00號房屋(下稱系爭房屋)予兩造公同共有，及請求駱淑斯應給付不當得利新臺幣(下同)22萬536元以及至交還系爭房屋日止按日給付2,042元(見本

院司調卷第8頁)，後追加被告羅新原返還系爭房屋及給付前揭不當得利(見本院卷第321-326、398頁)，被告不同意追加(見本院卷第398頁)，核追加之訴與原訴均為原告請求返還系爭房屋之爭議，其基礎事實同一，依前揭說明，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭房屋及坐落之基地(與系爭房屋下合稱系爭房地)為訴外人即原告與駱淑斯之母駱曾翠霞所有，駱曾翠霞於民國110年12月19日過世，原告與駱淑斯為繼承人，尚未辦理繼承登記，公同共有系爭房地，被告未經共有人同意占用系爭房地。爰依民法第828條第2項、第821條及第767條第1項前段，請求被告騰空返還系爭房地予共有人；另被告無權占用系爭房地受有相當於租金之不當得利，依民法第179條規定，請求被告返還不當得利22萬536元。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓予原告及公同共有人；(二)被告應給付22萬536元，及駱淑斯自起訴狀繕本送達翌日起、羅新原自民事追加訴訟暨準備(三)狀送達翌日起，均至返還系爭房屋之日止，按日給付2,042元予原告；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：駱淑斯係因照料駱曾翠霞之生活起居，始居住於系爭房地內，嗣後駱曾翠霞離世後，駱淑斯並未占用或排除其他共有人使用系爭房屋之舉，系爭房屋1、2樓均為駱曾翠霞之遺物，系爭房屋3樓則為安放祖先牌位安放處，並非被告所使用，且被告為夫妻，係同住在門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號3樓房屋內(下稱系爭42號3樓房屋)，並未無權占用系爭房地或排除他公同共有人使用系爭房地。另如有不當得利，應依土地法第97條第1項規定計算之等語置辯。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、兩造不爭執事項(見本院卷第188、400頁)

(一)系爭房地為原告及駱淑斯母親駱曾翠霞所有。

01 (二)駱曾翠霞於110年12月19日過世，原告及駱淑斯為駱曾翠霞
02 之繼承人，尚未辦理遺產分割及繼承登記。

03 四、本院之判斷

04 兩造同意簡化本件爭點項目(見本院卷第188、400頁)，茲分
05 述如下：

06 (一)原告主張依民法第828條第2項、第821條及第767條第1項前
07 段，請求駱淑斯騰空返還系爭房屋予共有人，是否有據？

08 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
09 之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他
10 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
11 部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，
12 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
13 之權利（最高法院108年度台上字第2208號民事判決意旨參
14 照）。

15 2.查：

16 (1)系爭房地為原告及駱淑斯母親駱曾翠霞所有。駱曾翠霞於11
17 0年12月19日過世，原告及駱淑斯為駱曾翠霞之繼承人，尚
18 未辦理遺產分割及繼承登記(見不爭執事項(一)、(二))。

19 (2)經本院至系爭房屋現場履勘，勘驗結果略以：「一、從系爭
20 房屋1樓進入後，1樓有擺放傢俱，大多以布料覆蓋，且1樓
21 有分隔兩室，內室有1間廁所及放置冰箱的隔間；系爭房屋
22 屬於老舊建物，上下樓只能走樓梯，但1樓上2樓之樓梯間
23 裝有無障礙的電動升降椅。二、上樓梯至系爭房屋2樓，2
24 樓前有臥室、客廳及儲藏室，後有廚房，儲藏室外是公共空
25 間及廚房，公共空間的電燈無法使用。三、上樓梯至系爭房
26 屋3樓，3樓現有客廳、房間，客廳左右兩側各有打通的門及
27 通道，通道可與42號房屋相通，且客廳有擺放沙發椅、電視
28 及跑步機等物品，並有安放神桌及祖先牌位；臨馬路側有1
29 間房間，該房間內放有1張空床及儲物櫃。另42號房屋雖有
30 連通至系爭房屋3樓的樓梯，但已經封閉無法通行，所以從3
31 樓無法看見42號房屋2樓的樓梯，故42號房屋3樓僅能從系爭

01 房屋3樓出入。四、上樓梯至系爭房屋頂樓，頂樓屬於鐵皮
02 加蓋之空間，並有通道可與42號房屋頂樓相連接，頂樓有放
03 置物品及裝設與42號房屋頂樓相連的吊物品機器，該機器由
04 陽台往內延伸到42號房屋頂樓內」（見本院卷第254-257
05 頁），核與兩造所提出系爭房屋現場照片相符（見本院卷第27
06 6-310、328-338頁），被告均否認系爭房屋內之物品為渠等
07 所有（見本院卷第270、399頁）。

08 (3)臺灣自來水事業處111年10月26日函文所附系爭房屋用水資
09 料，實用度數如附表所示（見本院卷第258-260頁），參以11
10 0年1月5日、3月9日實用度數分為193度、109度，然自111年
11 3月8日起迄8月已降至約50度左右；雙連發煤氣有限公司就
12 系爭房屋3樓客戶消費明細，該樓層自100年1月起至111年10
13 月止，每月約有1-2桶之消費數量（見本院卷第364頁）。

14 (4)參以房屋租賃契約，由羅新原承租系爭42號3樓房屋使用，
15 及駱淑斯為羅新原之配偶，以及前揭現場履勘時系爭房屋3
16 樓與系爭42號3樓房屋為相通，而該房屋3樓至2樓樓梯已遭
17 封閉無法通行至2樓，僅能由系爭房屋3樓出入等情（見本院
18 卷第255頁），足認駱淑斯、羅新原雖居住在系爭42號房屋3
19 樓，卻仍須由系爭房屋3樓出入。

20 (5)承上可知，系爭房屋3樓與系爭42號3樓房屋為相通之建築，
21 現場履勘時櫥櫃內亦有擺放駱淑斯藥品、日常生活、食物等
22 物品，且系爭房屋之水費雖有降低，仍有實際使用之度數，
23 瓦斯費更是持續每月均有消費，顯見駱淑斯雖居住在系爭42
24 號房屋3樓，然仍有使用系爭房屋3樓之事實，駱淑斯雖辯稱
25 系爭房屋3樓僅係作為安放祖先牌位安放處，然若僅為安放
26 祖先牌位，何須置放日常生活用品等，且仍有相當之用水，
27 是此部分所辯，不足為取。

28 (6)至系爭房屋1、2樓內雖有堆置物品，然大多有布料覆蓋，衛
29 浴設備及房間內床墊亦無人使用之痕跡，是此部分難認被告
30 有占用之事實，原告雖主張系爭房屋內燈火通明，然依前
31 述，系爭房屋3樓僅能由該屋之1、2樓樓梯通行，是尚難以

01 系爭房屋燈火通明即認駱淑斯有使用系爭房屋1、2樓。

02 (7)從而，原告主張駱淑斯未經全體共有人同意，自110年12月1
03 9日起無權占用系爭房屋3樓，即屬有據，逾此部分請求，即
04 屬無據。

05 (二)原告主張依民法第179條規定，請求駱淑斯返還不當得利22
06 萬536元（誤載為21萬6,452元），及自起訴狀繕本送達翌日
07 起至交還系爭房屋日止，按日給付2,042元予原告，是否有
08 據？

09 按繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規定，
10 各繼承人對於遺產全部為共同共有關係，固無應有部分。然
11 共有人（繼承人）就繼承財產權義之享有（行使）、分擔，
12 仍應以應繼分（潛在的應有部分）比例為計算基準，若共有
13 人逾越其比例，於共有人間，自構成不當得利，他共有人得
14 請求返還，此項請求權非因繼承所生，不屬共同共有（最高
15 法院106年度台上字第2100號民事判決意旨參照）。查，系
16 爭房屋總面積為201.92平方公尺（1層48.21平方公尺、2層6
17 7.31平方公尺、3層67.31平方公尺、騎樓19.09平方公
18 尺），有建物登記謄本可按（見司調卷第54頁），而原告與駱
19 淑斯對於系爭房屋為共同共有，應繼分各為3分之1，是駱淑
20 斯無權占用系爭房屋3樓（67.31平方公尺），並未逾越應繼分
21 3分之1（ $37.31 \div 201.92$ ），依前揭說明，未構成不當得利，
22 是原告依民法第179條規定，請求駱淑斯返還不當得利22萬5
23 36元，及自起訴狀繕本送達翌日起至交還系爭房屋日止，按
24 日給付2,042元予原告，即屬無據。

25 (三)如追加之訴合法，原告就羅新原主張如爭點(一)、(二)，是否有
26 據？

27 查依前述，系爭房屋1、2樓已無人使用，而駱淑斯與羅新原
28 為配偶，而羅新原又已承租系爭42號樓房屋居住，且羅新原
29 已否認系爭房屋內之物品為其所有及系爭房屋3樓無其占用
30 事實，再參以縱使羅新原有經過系爭3樓房屋進出或使用之
31 情，然其為駱淑斯之配偶，僅係屬家屬關係使用，而對於系

01 爭房屋3樓無事實上管領之力，尚難遽認羅新原有無權占用
02 系爭房屋，是原告主張依民法第828條第2項、第821條及第7
03 67條第1項前段，請求羅新原騰空返還系爭房屋予共有人，
04 及依同法第179條規定，請求羅新原給付相當於租金之不當
05 得利，均屬無據。

06 五、綜上，原告主張依民法第828條第2項、第821條及第767條第
07 1項前段，請求駱淑斯騰空返還系爭房屋3樓予原告及公司共
08 有人，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁
09 回。又原告與駱淑斯均陳明院供擔保請准宣告假執行及免為
10 假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當之擔
11 保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之
12 聲請即失所附麗，亦應駁回之。

13 六、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
17 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 2 月 6 日
19 民事第三庭 法 官 林玉蕙

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 112 年 2 月 6 日
25 書記官 林瀚章