

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第544號

原告 尤洋

訴訟代理人 黃靖騰律師

被告 洪○○

洪○○

兼上 二 人

法定代理人 甲○○

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告甲○○應給付原告新臺幣貳拾參萬壹仟捌佰柒拾元，及其中新臺幣拾捌萬壹仟玖佰參拾伍元，應自民國一一二年三月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其中新臺幣肆萬玖仟玖佰參拾伍元，應自民國一一二年七月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告甲○○應給付原告新臺幣柒仟零肆拾陸元，及自民國一一三年七月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、本判決第一項得假執行。但被告甲○○如以新臺幣貳拾參萬壹仟捌佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項得假執行。但被告甲○○如以新臺幣柒仟零肆拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

七、訴訟費用由被告甲○○負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓房屋（下稱22號房屋）原為訴外人洪志全、塗聰達共有，應有部分各1/2，並以分管協議約定由洪志全使用如附圖所示A部分（面積45.97平方公尺，下稱系爭房屋）。嗣洪志全於民國110年

01 12月3日將22號房屋應有部分1/2贈與伊，並完成所有權移轉  
02 登記，伊與塗聰達亦繼續維持原分管約定。被告未經伊同  
03 意，竟無權占用系爭房屋，妨害伊對系爭房屋權利之行使，  
04 受有相當於租金之利益，致伊受損害，被告應按系爭房屋每  
05 月租金新臺幣（下同）12,000元計算，給付伊自110年12月3  
06 日起至112年7月12日點交返還系爭房屋之日止之相當於租金  
07 之不當得利231,870元（計算式詳附表）。爰依民法第179  
08 條、第184條第1項前段、第185條第1項、第187條第1項規  
09 定，請求擇一判命被告給付等語。並聲明：(一)被告應連帶給  
10 付原告231,870元。被告甲○○就其中181,935元，應給付自  
11 112年3月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
12 息，就其中49,935元，應給付自112年7月13日起至清償日  
13 止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)前項被告甲○○給  
14 付利息部分，被告洪○○、洪○○應自113年2月1日起至清  
15 償日止，與被告甲○○負連帶給付責任；(三)被告應連帶給付  
16 原告7,046元，及自113年7月1日起至清償日止，按週年利率  
17 百分之5計算之利息；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：被告甲○○前於109年12月21日與洪志全簽訂租  
19 賃契約（下稱系爭租賃契約）承租系爭房屋，約定租賃期間  
20 自110年1月1日起至118年12月31日止，每月租金12,000元。  
21 嗣原告取得洪志全之22號房屋權利，並訴請甲○○遷讓房  
22 屋，經本院士林簡易庭111年度士簡字第399號判決原告勝訴  
23 確定（下稱前案），甲○○於前案判決確定前即搬出系爭房  
24 屋，雖仍會回去照顧尚於系爭房屋生活之訴外人即甲○○共  
25 居人洪志全之父洪榮松及甲○○與洪志全所生未成年子女即  
26 被告洪○○、洪○○，然甲○○不曾於系爭房屋過夜居住。  
27 又甲○○僅於111年6月3日至同年8月15日期間常住系爭房  
28 屋，且洪榮松亦同住系爭房屋，不應由被告負全部給付責  
29 任。況甲○○及洪榮松均願給付租金，繼續承租系爭房屋，  
30 係因原告遲遲不與甲○○簽訂租賃契約，致無從繳付租金予  
31 原告，被告並無不當得利等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告

01 之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，  
02 請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第380頁）：

04 (一)22號房屋原為訴外人洪志全、塗聰達共有，應有部分各1/  
05 2，並以分管協議約定由洪志全使用系爭房屋（即如附圖所  
06 示A部分，面積45.97平方公尺）。嗣洪志全於110年12月3日  
07 將22號房屋應有部分1/2贈與原告，並完成所有權移轉登  
08 記，原告與塗聰達亦繼續維持原分管約定（見本院卷一第18  
09 -26頁、第52-56頁、第76頁、第136-146頁、第230-231頁、  
10 第233頁、第380頁）。

11 (二)被告甲○○占有系爭房屋，前經原告訴請被告甲○○遷讓房  
12 屋，並經本院士林簡易庭111年度士簡字第399號判決原告勝  
13 訴確定（即前案，見本院卷一第18-26頁、第136-150頁）。  
14 前案判決確定（111年8月25日）前，被告甲○○占有系爭房  
15 屋時，係與被告洪○○、洪○○及訴外人洪榮松共同居住於  
16 系爭房屋（見本院卷一第380頁）。

17 (三)被告甲○○自110年1月1日與洪志全簽訂系爭租賃契約起即  
18 占有使用系爭房屋，至111年7月12日經法院強制執行而點交  
19 返還系爭房屋予原告（見本院卷一第459頁）。

20 (四)如被告構成無權占有系爭房屋，關於被告占有使用系爭房屋  
21 之利益（不含洪榮松占用部分），兩造同意以每月12,000元  
22 計算，自110年12月3日起至112年7月12日止共231,870元如  
23 附表所示（見本院卷一第380頁）。

24 (五)原告有繳納系爭房屋於112年5月4日至112年7月2日間之電費  
25 6,741元及系爭房屋於112年5月11日至112年7月11日之瓦斯  
26 費305元（見本院卷一第508至509頁、第512至516頁）。

27 四、兩造爭執事項：

28 (一)被告自110年12月3日起至112年7月12日止，是否占有系爭房  
29 屋？

30 (二)被告占有系爭房屋，有無合法權源？

31 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利共231,870元、電

費、瓦斯費共7,046元是否有理由?被告是否應負連帶給付責任?

### 五、得心證之理由

(一)被告甲○○自110年12月3日起至112年7月12日止占有系爭房屋：

1. 按所謂占有人，係指對於物有事實上管領之力者而言（民法第962條、第940條規定參照），且對物有事實上之管領力者，並不以其人與標的物有身體上接觸或物理上控制為限，倘依一般社會觀念，足認一定之物已具有屬於其人實力支配下之客觀關係者，即可謂有事實上之管理力。
2. 經查，被告甲○○已於本院審理中自承：112年7月12日於前案執行完畢時，我就將我公公洪榮松、洪○○、洪○○的東西都搬走，要求原告清算有多少是我的東西均未獲置理。我雖然有占用系爭房屋，但占用的比例很少，原告無法證明我有占用系爭房屋，為何跟我要這麼多的錢。我在111年8月16日提出不上訴聲明書後，就沒有占用系爭房屋等語（見本院卷一第481頁），可認被告甲○○已不否認於110年12月3日至111年8月15日間，其有占用系爭房屋之事實。
3. 就111年8月16日至112年7月12日之期間，即前案確定後至強制執行階段，被告甲○○仍為執行債務人，並於112年7月12日經本院點交等情，有本院執行之公告可憑（見本院卷一第218頁）；參以前於112年2月間經臺北○○○○○○○○○○函請臺北市政府警察局士林分局派員查復，被告甲○○均仍居住在系爭房屋內，此有臺北○○○○○○○○○○112年3月20日北市士戶字第11270022191號函可憑（見本院卷一第468至469頁）；佐以被告甲○○已自承該次執行之時，其於系爭房屋內仍放置自身物品，且其未成年子女即被告洪○○、洪○○斯時均在系爭房屋內居住，其每天都會去系爭房屋內照顧小孩等語（見本院卷二第60頁），以被告甲○○將私人物品擺放在系爭房屋內，其未成年之子均係居住於該屋等事實，堪認被告甲○○對於系爭房屋確有事實上之管理力，從

而，被告甲○○自111年8月16日起至112年7月12日止均占有系爭房屋無訛。

(二)被告甲○○占有系爭房屋，並無合法權源：

1. 按民法第818條及第821第條但書「各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權；回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」之規定係指共有物尚未經共有人為分管之約定時，始有其適用。倘共有人就共有物已為分管之約定，各共有人僅能就各自分管部分為使用、收益，共有人就各自分管部分自無民法第821條但書規定之適用，而得訴請無權占用者交還其個人，非交還共有人全體。查22號房屋現分為左右兩側，左側為洪榮松等人居住（即系爭房屋），右側為娃娃機店，有前案之本院111年4月8日勘驗筆錄在卷可查（見前案卷第288頁），可知22號房屋雖為共有狀態，然業已區分為兩側作為不同使用，則原告稱共有人分管協議約定由洪志全使用如附圖所示之A部分（即系爭房屋），並非無據。再按最高法院48年度台上字第1065號判決認為「共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判決在此範圍內，嗣後應不再援用，司法院釋字第349號解釋文可資參照。查原告繼受洪志全而取得22號房屋所有權應有部分 $\frac{2}{3}$ ，對於前述分管契約亦知之甚明，自應受分管契約之拘束，則原告據此訴請被告甲○○將無權占用之系爭房屋所生相當於租金之不當得利交與其個人，而非返還全體共有人，為有理由，合先敘明。

2. 被告甲○○雖辯稱其就系爭房屋與洪志全間訂有租約等語。惟按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規

01 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期  
02 限者，不適用之，民法第425條訂有明文。依照被告甲○○  
03 與洪志全間就系爭房屋之租賃契約（見前案卷第12頁），租  
04 賃期間係自110年1月1日起至118年12月31日止，其期限顯然  
05 已逾5年，被告甲○○亦未提出該租賃契約經公證之證明，  
06 因此縱依被告甲○○所述，認為原告所提出之存證信函非洪  
07 志全所寄發，其與洪志全之租賃契約並未終止，然被告甲○  
08 ○無法爰引上揭條文，使該租賃契約對原告繼續存在，被告  
09 甲○○復未提出占有系爭房屋有合法權源之積極證據，堪認  
10 被告甲○○占有系爭房屋，並無合法權源。

11 (三)原告請求被告甲○○給付相當於租金之不當得利共231,870  
12 元、電費、瓦斯費共7,046元為有理由：

- 13 1. 按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因  
14 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範  
15 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為  
16 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會  
17 通常之觀念，是無權占有人抗辯其占有系爭土地所得之利  
18 益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。
- 19 2. 經查，被告甲○○無權占用系爭房屋，已如上所述，則原告  
20 依不當得利法律關係，請求被告甲○○給付相當於租金之不  
21 當得利，及因占用系爭房屋所生之電費、瓦斯費，自屬有  
22 據。
- 23 3. 被告甲○○對於原告所請求之相當於租金之不當得利為231,  
24 870元（計算式如附表所示）及原告所支出之電費、瓦斯費  
25 共7,046元均不爭執，則原告依照民法第179條之規定，請求  
26 被告甲○○給付相當於租金之不當得利共231,870元、電  
27 費、瓦斯費共7,046元，為有理由，應予准許。

28 (四)原告請求被告洪○○、洪○○應負連帶給付責任，為無理  
29 由：

- 30 1. 按返還占有物之訴，以現在占有該物之人為被告，所稱占  
31 有，指直接占有、間接占有，而受僱人、學徒、家屬或基於

其他類似之關係，受他人之指示，對於物有管領之力者，僅該他人為占有人（民法第942條規定參照）。亦即占有輔助人對於標的物固係物理上之事實支配者，然社會觀念上不認其為獨立之事實支配，此項事實支配專屬於該為指示之他人，占有輔助人僅係占有人之占有機關，非為占有人。因占有輔助人非占有人，因之依占有之規定所得享有之利益、所受之保護或所應負擔之不利益，原則上為該指示之他人享有與負擔之，從而占有輔助人自不生無權占有之問題。

2. 查被告洪○○、洪○○均係被告甲○○之未成年子女，有戶籍謄本可憑（見本院卷一第134頁），可認被告洪○○、洪○○均為被告甲○○之家屬，則依占有之規定所得享有之利益、所受之保護或所應負擔之不利益，原則上為該指示之他人即直接占有人甲○○享有與負擔之，被告洪○○、洪○○不生無權占有之問題，則原告請求被告洪○○、洪○○連帶給付上開相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。

(五)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。查原告就訴之聲明第一、二項，請求被告甲○○返還不當得利，給付均無確定期限，就訴之聲明第一項部分，起息日為112年3月8日、112年7月13日；就訴之聲明第二項部分，起息日為113年7月1日，均經兩造所不爭執（見本院卷一第571至572頁），則原告請求被告甲○○分別自112年3月8日、112年7月13日、113年7月1日起，至清償日止，按年息百分之五5計算之利息部分，為有理由。

(六)綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求如主文第一、二所示，為有理由，應予准許，逾此部分，則

無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，該部分應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；被告陳明願預供擔保免為假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額就原告勝訴部分准許之；至於原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
民事第三庭 法 官 林哲安

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 2 日  
書記官 洪忠改

附表：

| 編號 | 計算期間             | 請求金額    | 備 註 |
|----|------------------|---------|-----|
| 1  | 110.12.3—111.1.2 | 12,000元 |     |
| 2  | 111.1.3 —111.2.2 | 12,000元 |     |
| 3  | 111.2.3 —111.3.2 | 12,000元 |     |
| 4  | 111.3.3 —111.4.2 | 12,000元 |     |
| 5  | 111.4.3 —111.5.2 | 12,000元 |     |
| 6  | 111.5.3 —111.6.2 | 12,000元 |     |
| 7  | 111.6.3 —111.7.2 | 12,000元 |     |
| 8  | 111.7.3 —111.8.2 | 12,000元 |     |

(續上頁)

01

|    |                   |          |                   |
|----|-------------------|----------|-------------------|
| 9  | 111.8.3 —111.9.2  | 12,000元  |                   |
| 10 | 111.9.3 —111.10.2 | 12,000元  |                   |
| 11 | 111.10.3—111.11.2 | 12,000元  |                   |
| 12 | 111.11.3—111.12.2 | 12,000元  |                   |
| 13 | 111.12.3—112.1.2  | 12,000元  |                   |
| 14 | 112.1.3 —112.2.2  | 12,000元  |                   |
| 15 | 112.2.3 —112.3.2  | 12,000元  |                   |
| 16 | 112.3.3 —112.3.7  | 1,935元   | 12,000×5/31=1,935 |
| 合計 |                   | 181,935元 | 起息日為112年3月8日      |
| 17 | 112.3.8 —112.4.7  | 12,000元  |                   |
| 18 | 112.4.8 —112.5.7  | 12,000元  |                   |
| 19 | 112.5.8 —112.6.7  | 12,000元  |                   |
| 19 | 112.6.8 —112.7.7  | 12,000元  |                   |
| 20 | 112.7.8 —112.7.12 | 1,935元   | 12,000×5/31=1,935 |
| 合計 |                   | 49,935元  | 起息日為112年7月13日     |
| 總計 |                   | 231,870元 |                   |