

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1217號

原告 陳美蓁

居臺北市○○區○○路0段000巷00弄0  
號0樓

陳宏仁

陳宏興

陳麗明

陳麗真

共同

訴訟代理人 黃丁風律師

複代理人 黃雅羚律師

被告 葛麗玲

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年2月13日言  
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上  
同小段三〇一三二建號房屋如附圖A部分之房間（面積九點  
九六平方公尺）、B部分之走道（面積五點四一平方公尺）  
及C部分之雜物間（面積二點五平方公尺）之雜物間遷讓返  
還與原告及其他全體共有人。
- 二、被告應給付原告陳美蓁新臺幣柒萬捌佰伍拾貳元，及自民國  
一一三年五月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計  
算之利息，暨自一一三年四月一日起至騰空返還第一項房地  
之日止，按月給付原告陳美蓁新臺幣壹仟貳佰參拾壹元。
- 三、被告應給付原告陳麗明新臺幣貳萬伍仟玖拾壹元，及自民國  
一一三年五月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計  
算之利息，暨自一一三年四月一日起至騰空返還第一項房地  
之日止，按月給付原告陳麗明新臺幣壹仟肆佰柒拾柒元。
- 四、被告應給付原告陳宏仁新臺幣壹萬貳仟伍佰肆拾陸元，及自  
民國一一三年五月十九日起至清償日止，按週年利率百分之

01 五計算之利息，暨自一一三年四月一日起至騰空第一項房地  
02 之日止，按月給付原告陳宏仁新臺幣柒佰參拾玖元。

03 五、被告應給付原告陳宏興新臺幣壹萬貳仟伍佰肆拾陸元，及自  
04 民國一一三年五月十九日起至清償日止，按週年利率百分之  
05 五計算之利息，暨自一一三年四月一日起至騰空返還第一項  
06 房地之日止，按月給付原告陳宏興新臺幣柒佰參拾玖元。

07 六、被告應給付原告陳麗真新臺幣壹萬貳仟伍佰肆拾陸元，及自  
08 民國一一三年五月十九日起至清償日止，按週年利率百分之  
09 五計算之利息，暨自一一三年四月一日起至騰空返還第一項  
10 房地之日止，按月給付原告陳麗真新臺幣柒佰參拾玖元。

11 七、原告其餘之訴駁回。

12 八、訴訟費用由原告負擔百分之三，餘由被告負擔。

13 九、本判決第一項所命給付，於原告以新臺幣壹佰柒拾伍萬伍仟  
14 參佰貳拾元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰貳  
15 拾陸萬伍仟玖佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

16 十、本判決第二至六項得假執行。但被告如以新臺幣柒萬捌佰伍  
17 拾貳元及按月以新臺幣壹仟貳佰參拾壹元為原告陳美蓁供擔  
18 保；被告如以新臺幣貳萬伍仟玖拾壹元及按月以新臺幣壹仟  
19 肆佰柒拾柒元為原告陳麗明供擔保；被告如以新臺幣壹萬貳  
20 仟伍佰肆拾陸元及按月以新臺幣柒佰參拾玖元為原告陳宏  
21 仁、陳宏興、陳麗真供擔保，得免為假執行。

22 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

23 事實及理由

24 壹、程序事項

25 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
26 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
27 款定有明文。原告起訴聲明：(一)被告應將坐落臺北市○○區  
28 ○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）上同小段30132  
29 建號即門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號（下稱系爭房  
30 屋，與系爭土地合稱系爭房地）房屋內如附圖編號A部分  
31 （面積20平方公尺）之房間、編號B部分（面積2平方公尺）

01 之走道及編號C部分（面積8平方公尺）之雜物間遷讓返還予  
02 原告及其他全體共有人；(二)被告應給付原告陳美蓁新臺幣  
03 （下同）11萬9,947元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
04 日止，按年息5%計算之利息，並自民國113年4月1日起至遷  
05 讓返還第一項之房間、走道、雜物間之日止，按月給付原告  
06 陳美蓁2,096元；(三)被告應給付原告陳麗明14萬2,864元，及  
07 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
08 息，並自113年4月1日起至遷讓返還第一項之房間、走道、  
09 雜物間之日止，按月給付原告陳麗明2,515元；(四)被告應給  
10 付原告陳宏仁7萬1,432元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
11 償日止，按年息5%計算之利息，並自113年4月1日起至遷讓  
12 返還第一項之房間、走道、雜物間之日止，按月給付原告陳  
13 宏仁1,258元；(五)被告應給付原告陳宏興7萬1,432元，及自  
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
15 息，並自113年4月1日起至遷讓返還第一項之房間、走道、  
16 雜物間之日止，按月給付原告陳宏興1,258元；(六)被告應給  
17 付原告陳麗真7萬1,432元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
18 償日止，按年息5%計算之利息，並自113年4月1日起至遷讓  
19 返還第一項之房間、走道、雜物間之日止，按月給付原告陳  
20 麗真1,258元（見113年度士司補字第115號卷第10頁）；嗣  
21 變更聲明為：(一)被告應將系爭房地如臺北市士林地政事務所  
22 113年12月27日土地複丈成果圖（下稱附圖）標示A部分（面  
23 積9.96平方公尺）之房間、標示B部分（面積5.41平方公  
24 尺）之走道及標示C部分（面積2.50平方公尺）之雜物間遷  
25 讓返還予原告及其他全體共有人；(二)被告應給付原告陳美蓁  
26 7萬853元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
27 5%計算之利息，並自113年4月1日起至遷讓返還第一項之房  
28 間、走道、雜物間之日止，按月給付原告陳美蓁1,249元；  
29 (三)被告應給付原告陳麗明8萬5,099元，及自起訴狀繕本送達  
30 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年4月1  
31 日起至遷讓返還第一項之房間、走道、雜物間之日止，按月

01 給付原告陳麗明1,498元；(四)被告應給付原告陳宏仁4萬2,55  
02 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
03 算之利息，並自113年4月1日起至遷讓返還第一項之房間、  
04 走道、雜物間之日止，按月給付原告陳宏仁749元；(五)被告  
05 應給付原告陳宏興4萬2,550元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
06 至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年4月1日起至  
07 遷讓返還第一項之房間、走道、雜物間之日止，按月給付原  
08 告陳宏興749元；(六)被告應給付原告陳麗真4萬2,550元，及  
09 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
10 息，並自113年4月1日起至遷讓返還第一項之房間、走道、  
11 雜物間之日止，按月給付原告陳麗真749元（見本院卷第140  
12 -141頁）。就原告變更聲明部分，係屬基礎事實同一，核於  
13 民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，其變更程序自無不  
14 合，應予准許。

## 15 貳、實體事項

16 一、原告起訴主張：原告陳美蓁於100年10月20日因配偶贈與原  
17 因登記為系爭房地共有人（權利範圍2/9）。訴外人陳吉祥  
18 於43年9月2日因買賣原因登記為系爭房地共有人，原告陳宏  
19 仁、陳宏興、陳麗明、陳麗真於111年12月26日以分割繼承  
20 原因登記為系爭房地共有人（權利範圍分別為4/15、2/15、  
21 2/15、2/15）。被告之配偶陳振榮為系爭房地共有人（權利  
22 範圍1/9），多年占用如附圖標示A部分（面積9.96平方公  
23 尺）之房間、標示B部分（面積5.41平方公尺）之走道及標  
24 示C部分（面積2.50平方公尺）之雜物間，面積合計17.87平  
25 方公尺，惟陳振榮就系爭房地之應有部分業於101年5月23日  
26 遭拍賣且登記為訴外人林柏伸所有，陳振榮已非系爭房地所  
27 有權人，而被告仍繼續占用系爭房地，爰依民法第767條、  
28 第821條、第179條之規定，請求被告將系爭房地占用之空間  
29 騰空，遷讓返還原告及其他全體共有人，並應自占用系爭房  
30 地至返還之日止，按月分別給付原告相當於租金之不當得利  
31 等語。並聲明如上述壹之變更後之聲明所載。

01 二、被告則以：陳振榮於94年10月13日將系爭房地之持份移轉登  
02 記予伊名下，系爭房地登記於伊名下已接近20年，依民法第  
03 125規定，原告請求權因15年不行使而消滅。又伊居住於系  
04 爭房地已20年從未搬離，依民法第770條之規定，得登記為  
05 所有權人。至於101年5月若經法院強制執行拍賣，必然會點  
06 交、驅逐伊搬離系爭房地，然迄今已逾12年，伊仍居住在此，  
07 可見違法拍賣為因素之一等語，並聲明：(一)原告之訴及其假  
08 執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准  
09 宣告免為假執行。

10 三、原告為系爭房地之共有人，被告現仍居住在系爭房地內，並  
11 有占用如附圖標示A、B、C部分等情，為被告所不爭執（見  
12 本院卷第68至69頁），復有系爭房地之登記謄本可憑（見士  
13 司補卷第20至23頁），此部分之事實，首堪認定。

14 四、被告係以上開情詞置辯，故本件爭點則為：（一）被告就系  
15 爭房地有無合法占有權源？（二）原告之請求權是否罹逾時  
16 效？被告得否依照民法第770條，因時效而取得系爭房地之  
17 所有權？（三）原告所得分別請求相當於租金之不當得利數  
18 額為何？茲分述如下：

19 (一)被告就系爭房地並無合法占有權源：

20 1. 按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有  
21 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所  
22 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應  
23 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度  
24 台上字第1120號判決要旨參照）。原告主張其為系爭房地之  
25 共有人，已如上所述，依上開說明，應由被告就其占有系爭  
26 房地之合法權源負舉證之責。

27 2. 經查，被告固辯稱其亦同為系爭房地之共有人，雖提出權狀  
28 為憑（見本院卷第162至170頁）。然其所辯，已與系爭房地  
29 之登記謄本所載之所有權人現況有別，已難採信。至於被告  
30 持有系爭房地權狀之緣由，係因系爭房地原為被告之配偶陳  
31 振榮所有，嗣陳振榮雖將之贈與給被告，但因陳振榮之債權

01 人將上開贈與撤銷後，再將陳振榮之持份以拍賣之方式，由  
02 拍定人林柏伸所取得等情，有系爭房地之登記謄本及本院民  
03 事執行處拍賣通知可佐（見士司補卷第20頁、第22頁、第30  
04 至32頁），可認被告所持有系爭房地之權狀即作廢，自難作  
05 為其仍為所有權人之理由。此外，被告復未提出其就系爭房  
06 地具有合法占有權源之舉證，且亦未提出上開拍賣程序有何  
07 違法之情事，則其空言所辯，自無可採。

08 (二)原告之除去妨害請求權並無消滅時效之適用：

- 09 1. 按已登記不動產所有人之回復請求權或除去妨害請求權，依  
10 其性質，無民法第125條消滅時效規定之適用（司法院釋字  
11 第107、164號解釋意旨參照）。
- 12 2. 查系爭房地既均為已登記之不動產，則原告之所有權除去妨  
13 害請求權，自無消滅時效之適用，故被告上開所辯，並無理  
14 由。

15 (三)被告不得依照民法第770條，因時效而取得系爭房地之所有  
16 權：

- 17 1. 按以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記  
18 之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為  
19 所有人，民法第770條定有明文。
- 20 2. 經查，系爭房地既均為已登記非未登記之不動產，自與上開  
21 法文之要件不符，故被告上開所辯，亦無可採。

22 (四)原告所得分別請求相當於租金之不當得利數額如下：

- 23 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  
24 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範  
25 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為  
26 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會  
27 通常之觀念，是無權占有人抗辯其占有系爭土地所得之利  
28 益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。
- 29 2. 經查，原告無權占用系爭房地如附圖編號A、B、C部分，面  
30 積分別為9.96、5.41、2.5平方公尺，合計17.87平方公尺，  
31 業經本院會同地政人員至現場履勘測量屬實，並製有勘驗筆

01 錄及土地複丈成果圖可稽（見本院卷第84至86頁、第114  
02 頁），則原告依不當得利法律關係，請求被告給付相當於租  
03 金之不當得利，自屬有據。

04 3. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
05 價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而所謂  
06 土地價額係指法定地價而言，則為土地法施行法第25條所明  
07 定。又土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報  
08 之地價為法定地價；再依平均地權條例施行細則第21條規  
09 定，公有土地及依平均地權條例第16條規定照價收買之土  
10 地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。又所  
11 謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，須斟酌基  
12 地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所  
13 受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。經查，系  
14 爭房地係位在臺北市○○區○○街00巷00號，步行至北投捷  
15 運站僅100公尺約5分鐘之時間，附近房屋除民宅外，另有北  
16 投傳統○○○○○○○○○○、北投國小、北投分局及全聯  
17 賣場等，生活機能佳等情，業據原告所陳述在卷（見本院卷  
18 第124頁），並有本院勘驗筆錄及Google地圖、照片可佐  
19 （見本院卷第85頁、第128至134頁），是本院審酌系爭房地  
20 之坐落位置、周遭環境、繁榮程度，及被告使用方式等情  
21 狀，認原告以申報地價（即公告地價）年息百分之10計算本  
22 件不當得利金額，尚屬適當。故依此計算原告陳美蓁得請求  
23 被告給付自108年4月1日起；其餘原告僅請求被告給付自其  
24 等取得系爭房地所有權之日即111年12月26日（見士司補卷  
25 第20至23頁）起，均至113年3月31日間相當於租金之不當得  
26 利數額（計算式詳附表一），及自113年4月1日起，按月給  
27 付如附表二所示之金額，為有理由，逾此部分，則為無理  
28 由。

29 (五)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
04 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203  
05 條分別有明文規定。查原告請求被告返還不當得利，給付無  
06 確定期限，本件起訴狀繕本係於113年5月8日寄存送達至被  
07 告之住所（見士司補卷第44頁），已於同月18日生效，則原  
08 告分別請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即113年5月19日  
09 起，至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由。

10 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求  
11 被告應將系爭房地如附圖編號A、B、C部分遷讓返還予原  
12 告，暨請求被告分別給付如主文第二至六項所示之數額，及  
13 均自113年5月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
14 息；並自113年4月1日起至返還系爭房地止，按月給付原告  
15 如主文第二至六項所示之金額，為有理由，應予准許，逾此  
16 範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

17 六、兩造均陳明願供擔保，聲請本院依職權宣告假執行或聲請假  
18 執行或免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當  
19 之擔保金額併宣告之。

20 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  
21 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果  
22 ，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

23 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判  
24 決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日  
26 民事第三庭 法 官 林哲安

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 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  
30 命補正逕行駁回上訴。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

## 02 附表一：

03

編號	原告	原告權利範圍	被告占用期間	系爭土地申報地價(每平方公尺)	系爭房屋課稅現值(每平方公尺)	占用面積(平方公尺)	年息	相當於租金之不當得利金額計算式：【(系爭土地申報地價+系爭房屋課稅現值)×占用面積×10%×權利範圍×占有期間】，元以下四捨五入	相當於租金之不當得利金額
1	陳美蓁	2/9	108年4月1日至108年12月31日	34,640元	532元	17.87	10%	【(34,640元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/9×(9/12)】=10,475元	10,475元
			109年1月1日至110年12月31日	34,560元	532元	17.87	10%	【(34,560元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/9×2】=27,871元	27,871元
			111年1月1日至112年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/9×2】=28,760元	28,760元
			113年1月1日至113年3月31日	37,200元	532元	17.87	10%	【(37,200元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/9×(3/12)】=3,746元	3,746元
合計									70,852元
2	陳麗明	4/15	111年12月26日至111年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍4/15×(6/31)】=3,340元	3,340元
			112年1月1日至112年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍4/15×1】=17,256元	17,256元
			113年1月1日至113年3月31日	37,200元	532元	17.87	10%	【(37,200元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/9×(3/12)】=4,495元	4,495元
合計									25,091元
3	陳宏仁	2/15	111年12月26日至111年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×(6/31)】=1,670元	1,670元
			112年1月1日至112年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×1】=8,628元	8,628元
			113年1月1日至113年3月31日	37,200元	532元	17.87	10%	【(37,200元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×(3/12)】=2,248元	2,248元
合計									12,546元
4	陳宏興	2/15	111年12月26日至111年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×(6/31)】=1,670元	1,670元
			112年1月1日至112年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×1】=8,628元	8,628元
			113年1月1日至113年3月31日	37,200元	532元	17.87	10%	【(37,200元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×(3/12)】=2,248元	2,248元
合計									12,546元
5	陳麗真	2/15	111年12月26日至111年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×(6/31)】=1,670元	1,670元
			112年1月1日至112年12月31日	35,680元	532元	17.87	10%	【(35,680元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×1】=8,628元	8,628元
			113年1月1日至113年3月31日	37,200元	532元	17.87	10%	【(37,200元+532元)×17.87平方公尺×10%×原告權利範圍2/15×(3/12)】=2,248元	2,248元
合計									12,546元

## 04 附表二：被告按月應給付原告相當於租金之不當得利金額

05

編號	原告	原告權利範圍	被告占用期間	申報地價(每平方公尺/元)	占用面積(平方公尺)	年息	相當於租金之不當得利金額(新臺幣/元以下四捨五入)
1	陳美蓁	2/9	113年4月1日起至被告遷讓返還第一項之房間、走道、雜物間之日止	37,200元	17.87	10%	37,200元×17.87平方公尺×10%/12×原告權利範圍2/9=1,231元
2	陳麗明	4/15	113年4月1日起至被告遷讓返還第一項	37,200元	17.87	10%	37,200元×17.87平方公尺×10%/12×原告權利範圍4/15=1,477元

(續上頁)

01

			之房間、走道、雜物間之日止				
3	陳宏仁	2/15	113年4月1日起至被告遷讓返還第一項之房間、走道、雜物間之日止	37,200元	17.87	10%	$37,200 \text{ 元} \times 17.87 \text{ 平方公尺} \times 10\% / 12 \times \text{原告權利範圍} 2/15 = 739 \text{ 元}$
4	陳宏興	2/15	113年4月1日起至被告遷讓返還第一項之房間、走道、雜物間之日止	37,200元	17.87	10%	$37,200 \text{ 元} \times 17.87 \text{ 平方公尺} \times 10\% / 12 \times \text{原告權利範圍} 2/15 = 739 \text{ 元}$
5	陳麗真	2/15	113年4月1日起至被告遷讓返還第一項之房間、走道、雜物間之日止	37,200元	17.87	10%	$37,200 \text{ 元} \times 17.87 \text{ 平方公尺} \times 10\% / 12 \times \text{原告權利範圍} 2/15 = 739 \text{ 元}$