

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第449號

原告 林仁忠

王俐藹

王仁國

王仁哲

共同

訴訟代理人 陳郁婷律師（兼送達代收人）

複代理人 蘇育鉉律師

被告 王仁苓

訴訟代理人 鍾春福

羅瑞洋律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年12月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○號二樓
房屋騰空遷讓返還原告及其他全體共有人。

二、被告應自民國一百一十二年四月五日起至返還主文第一項所
示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬玖仟零伍拾柒元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項，於原告以新臺幣肆拾參萬元為被告供擔保
後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾柒萬玖仟貳佰玖
拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項，於原告按月以新臺幣玖仟柒佰元為被告供擔
保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣貳萬玖仟零伍拾柒
元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）臺北市○○區○○路00巷00號2樓之房屋（下稱系爭房屋）

原為兩造母親林菊所有，嗣林菊於民國112年4月5日過世

後，即由原告林仁忠、王俐藹、王仁國、王仁哲（下合稱原

告，分則各稱其名）及被告繼承並完成各應有部分5分之1分別共有登記。被告雖曾與林菊就系爭房屋成立不定期限之租賃契約（下稱系爭租賃契約），並約定每月租金新臺幣（下同）2萬元即以林菊每月應給付予被告之陪伴照顧費2萬元抵付，惟被告自108年起至112年4月5日林菊過世止，每星期照顧林菊之時間皆不到1日，相當於4年多未給付租金。又林菊向合作金庫商業銀行股份有限公司貸款之以房養老貸款之期限將至，是林菊分別於110年5月23日、110年5月24日、110年5月29日、110年5月30日以錄製影片或請王俐藹以文字轉達等方式告知被告將終止系爭租賃契約。王俐藹於110年5月23日於兩造之LINE群組內上傳影片後，被告即回應已看完影片、且表示出賣系爭房屋是遲早之事，是系爭租賃契約已於被告收受通知後之1個月即110年6月23日終止，惟被告仍無權占有系爭房屋迄今，經原告多次請求被告返還系房屋予全體共有人，均置之不理，其未得全體共有人同意而擅自就系爭房屋之全部為使用，顯已侵害其他共有人之權利。退步言，縱認林菊不得單方終止系爭租賃契約，系爭租賃契約亦因被告明確回應將盡速搬離系爭房屋而合意終止。是以，被告於110年6月23日起就系爭房屋即不具有占有權源。再退步言，縱認林菊未合法終止系爭租賃契約，惟系爭租賃契約經原告因繼承而繼受後，因被告自112年4月5日起即未繳納租金，原告乃於112年6月14日發函通知被告應將系爭房屋清空返還原告，是系爭租賃契約已於112年7月14日終止，則被告占有系爭房屋迄今乃無權占有。

(二)查系爭房屋坐落於臺北市士林區，地段優良、鄰近公車站、交通便利，附近亦有學校、傳統市場、大型運動公園等設施，生活機能發達，鄰近系爭房屋之房屋之每月租金市價依租屋網站為2萬元至8萬2,000元不等，是每坪月租金均價則為645元（計算式：2萬元/31坪=645元/坪，小數點以下四捨五入，下同）至2,264元（計算式：8萬2,000元/36.22坪=2,264元/坪）之間，則鄰近系爭房屋之房屋每坪月租金平均約

為1,095元【計算式： $(948+2264+656+1041+1021+1088+645+1098)/8=1,095$ 元】，故系爭房屋每月租金總額為3萬6,321元（計算式： $1,095\text{元}\times 33.17\text{坪}=3\text{萬}6,321\text{元}$ ），則被告自112年4月5日迄今無權占有系爭房屋而每月受有相當於2萬9,057元之不當得利（計算式： $3\text{萬}6,321\text{元}\times \text{原告權利範圍}4/5=2\text{萬}9,057\text{元}$ ）。

(三)為此，爰依民法第179條、第767條第1項前段、第821條規定提起本訴，請求並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及其他全體共有人；(二)被告應自112年4月5日起至被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告及其他全體共有人止，按月給付2萬9,057元予原告；(三)願供擔保，請求宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)被告自80至90年間於空閒時經常至系爭房屋陪伴林菊、兩造之父及祖母。嗣因兩造之父於93年5月29日過世，被告遂依王仁哲之建議專職照顧林菊及祖母，並由林菊自93年6月起每月給付2萬元之陪伴照顧費予被告。後系爭房屋因林菊、王俐藹搬離而對外招租，惟乏人問津，故林菊於98年6、7月間口頭協議將系爭房屋出租予被告，每月租金2萬元即以林菊每月應給付予被告之2萬元抵付，被告亦欣然接受，是被告與林菊就系爭房屋自98年6、7月間即成立系爭租賃契約且迄未終止，原告作為林菊之繼承人即應受系爭租賃契約拘束。

(二)林菊於112年4月5日過世後，兩造於112年5月15日討論如何處理包含系爭房屋在內之遺產，原告同意以1,600萬元出售系爭房屋予被告，雖兩造就系爭房屋買賣之貸款細節有所爭議，惟已就系爭房屋之買賣達成合意，是兩造於112年5月15日即就系爭房屋以1,600萬元為對價成立買賣契約，被告依該買賣契約占有系爭房屋非無權占有。

(三)被告基於系爭租賃契約或買賣契約占有系爭房屋非無權占有，是被告僅需支付112年4月5日至同年5月15日止之系爭房屋每月租金2萬元。退步言，縱認被告占有系爭房屋為無權

01 占有，相當於租金之不當得利應依土地法第97條規定計算而
02 不能超出原定之每月租金2萬元，是原告主張被告應每月給
03 付2萬9,057元應無理由等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)
04 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、系爭房屋原係兩造母親林菊所有，林菊於112年4月5日過世
06 後，兩造因繼承而各取得5分之1應有部分，且被告自98年6
07 月起遷入系爭房屋居住，與林菊約定每月租金2萬元，而成
08 立未訂租期之系爭租賃契約，並以每月2萬元之照顧費扣抵
09 租金，惟林菊過世後，被告並未支付系爭房屋租金，且迄今
10 仍居住於系爭房屋等情，為兩造所不爭執（本院卷一第93-9
11 4頁），並有建物登記第一類謄本存卷可參（士司補卷第36-
12 37頁），是此部分事實，首堪認定。

13 四、原告主張系爭租賃契約業已終止，因而請求被告遷讓返還系
14 爭房屋，並自112年4月5日起至被告騰空遷讓返還系爭房屋
15 止，按月給付2萬9,057元予原告，惟此為被告所否認，而以
16 前揭情辭置辯。經查：

17 (一)系爭租賃契約已於111年12月31日因屆期而終止：

18 1. 林菊於110年5月23日曾以錄影方式表示有意出售系爭房屋，
19 該錄影經王俐藹傳送至兩造於LINE通訊軟體家族群組（下稱
20 系爭群組）後，被告旋即表示會於適當時間與配偶溝通商量
21 此事，但配偶正擬準備考試，可能受到影響等語；林菊遂於
22 110年5月29日再次以錄影方式向被告說明打算出售系爭房屋
23 之緣由，並稱：「妳去跟阿福哥（即被告配偶）說服，說要
24 賣天母房（即系爭房屋）就是了啦！看妳們要去哪邊租房子
25 也是可以啦.... 妳的孩子也都有工作了，說有多辛苦，也不
26 會啦！妳一定會好的，就這樣子啦！就這樣子啦！讓媽媽有
27 一個出路，房子有的留得住就留得住好了，若留不住就要出
28 賣啦！齁！這樣子啦！要跟妳拜託啦！妳不要說又要等多久
29 再多久，這樣子一直拖」，此錄影檔案經王俐藹傳送至系爭
30 群組後，被告於110年5月30日留言稱，會配合林菊賣房的要求，
31 盡快在配偶於明年6月考完試後搬離，若林菊無法答應

01 延後，也沒關係，會自己想辦法，但還是希望林菊能體諒並
02 延緩搬家期間等語；針對被告前開回應，王俐藹留言：「媽
03 今天決定請大姐配合於今年（即110年）12月底前讓出天母
04 房子，若可以的話，越早越好。這是媽第三次請大姐幫忙
05 了」等語，並將林菊表示：「我們那間房子（即系爭房
06 屋），最慢到12月底（即110年12月底），麻煩妳搬出去，
07 可以讓事情圓滿，越快越好啦！不要拖那麼久！請多多幫忙一
08 些」之錄影檔案上傳至系爭群組。其後，被告屢次透過系爭
09 群組傳達願意配合出售系爭房屋，但希望時間能延後時間之
10 意，惟王俐藹於110年6月1日留言重申林菊只想早日出售系
11 爭房屋，不願繼續負擔利息，並稱：「12月底（即110年12
12 月底）離現在還有7個月，目前疫情已稍緩，過陣子疫情降
13 低些妳再去看房都來得及」，被告回以「知道了 我們會盡
14 力」，王俐藹則於110年6月2日留言稱：「姐（即被告）知
15 道妳決定配合搬家後媽覺得很欣慰....」，被告對於前開留
16 言雖未提出反駁，但於110年6月3日又再提及希望待配偶於1
17 11年6月中旬考試結束後再行搬遷，復於110年10月初留言要
18 求林菊同意延至111年12月前搬遷等語，此後，未見林菊就
19 被告所提延至111年12月乙事提出反對意見等情，有系爭群
20 組對話紀錄截圖、文字版對話紀錄、錄影檔案及譯文等在卷
21 足憑（本院卷一第134-150頁、第384-442頁），堪信屬實。
22 由上以觀，被告於林菊表示即將出售系爭房屋，並要求被告
23 搬遷後，已同意並具體承諾將於111年12月前搬離，足見被
24 告與林菊間之系爭租賃契約，業經雙方合意由不定期限之租
25 約轉為租期至111年12月屆止之定期租約（下稱系爭定期租
26 約）甚明。又依卷內現存事證，並未見林菊與被告約定系爭
27 定期租約於111年12月間之具體到期日期，則依最有利於被
28 告之解釋，應認系爭定期租約至遲業於111年12月31日已因
29 屆期而告終止。

- 30 2. 被告雖以其兒鍾旻君於111年7月22日與林菊之對話錄音為據
31 （本院卷一第204-210頁），辯稱：林菊曾提及賣房子並非

其意，足見林菊於前述110年5月間錄影檔案所為陳述非其本意云云。然查，林菊與鍾旻君私下所為對話內容，是否即為其真實意願，或僅係配合鍾旻君之說詞所為回應，本非無疑，而被告復未提出任何積極事證，足資證明林菊前開以售屋為由要求被告搬遷，並同意被告延至111年12月31日遷離系爭房屋之意思表示，有何無效或可得撤銷之理由，自難認被告此部分辯解為可採。

3. 被告復辯稱，縱認原告主張被告應於111年12月底遷讓返還系爭房屋乙情為真，但被告迄112年1月底為止，均有給付每月租金2萬元，故依民法第451條規定，系爭房屋已發生視為以不定期限繼續契約之情事云云。惟按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益者，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條固定有明文，但此條規定出租人於租期屆滿後，須即表示反對之意思，始生阻止續約之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益，而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設。並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力；定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件。故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就；苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就（最高法院77年度台上字第1737號、82年度台上字第2195號判決意旨參照）。查林菊係因急於出售系爭房屋而要求被告搬遷，被告亦係為配合林菊出售系爭房屋，始與林菊商議終止租約、搬離系爭房屋之期間，而林菊於此過程中，曾屢屢表示「妳不要說又要等多久再多久，這樣子一直拖」、「最慢到12月底，麻煩妳搬出去，可以讓事情圓滿，越快越好啦！不要拖那麼久！」等情，均經說明如前，足見林菊已先

01 行表明待雙方議定期限後，不再續租之立場，被告對於此項
02 前提亦知之甚明，故林菊係因體諒被告處境，而勉為其難同
03 意系爭定期租約迄至111年12月屆期，但早已透過前開方式
04 表明不再拖延之意，堪認林菊與被告就系爭定期租約不再續
05 約乙事，已有共識。揆諸前開說明，縱令被告主張於112年1
06 月間仍有給付租金乙節為真，亦無從依民法第451條規定，
07 以林菊不即表示反對之意思為由，認系爭房屋已視為以不定
08 期限續約。

09 (二)原告請求被告自112年4月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋予
10 原告及其他全體共有人止，按月給付原告相當於租金之不當
11 得利，為有理由：

- 12 1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
13 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有
14 或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有人對於第三人，
15 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
16 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第450條第1項、第
17 455條前段、第767條第1項前段、第821條已分別定有明文。
18 又按各共有人得按其應有部分，對於共有物之全部，有使用
19 收益之權，民法第818 條定有明文，係指各共有人得就共有
20 物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行
21 使用益而言。是共有人對共有物之特定部分占有使用收益，
22 仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之任
23 何一部或全部有自由使用、收益之權利。如共有人不顧他共
24 有人之利益，而就共有物之一部或全部任意占有收益，即屬
25 侵害共有人之權利，共有人得依同法第767條第1項前段、第
26 821條規定，請求除去其妨害及向全體共有人返還共有物
27 （最高法院109年度台上字第2037號判決意旨參照）。依上
28 所述，系爭定期租約於111年12月31日終止後，被告仍占有
29 系爭房屋，本屬無權占有，且兩造自112年4月5日起分別共
30 有系爭房屋，惟被告並未經其他共有人即原告同意，持續擅
31 自占有之，則原告依上開民法物上請求權之規定，訴請被告

01 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人，於法自
02 屬有據，應予准許。

- 03 2. 被告雖辯稱：兩造於112年5月15日已就系爭房屋以1,600萬
04 元對價出售乙事達成買賣合意，被告係合法占有系爭房屋云
05 云。然按契約須當事人之一方將欲為契約內容之旨，提示於
06 他方，得他方之承諾，而後契約始能成立。亦即契約之成
07 立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若
08 無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。又
09 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條前段定有明文。經查：

- 11 (1) 觀諸兩造於系爭群組之對話紀錄可知（本院卷一第50-58
12 頁、第64-68頁），兩造於112年5月12日開會討論系爭房屋
13 買賣事宜時，被告曾表示願由其子女出面購買系爭房屋，但
14 只能負擔600萬元房貸，王俐藹遂於113年5月13日摘要紀錄
15 前開討論內容，並載明「價格參考四樓實價登錄價1620萬，
16 最後價格待議？」，其後，原告針對系爭房屋可申請之房貸
17 成數、貸款金額之運用陸續發表意見，王仁哲並於112年5月
18 15日留言：「今天下午會議大哥/二姐/二哥/小弟基於善意
19 成全大姐心願，以相對低標(1600萬)出價天母房給大姐，貸
20 款額度須在七成以上....」，足見原告已於112年5月15日就
21 系爭房屋之買賣提出條件，惟被告並未回覆是否首肯。嗣王
22 仁哲於112年5月16日留言稱：「所以我們提醒大姐即時決
23 定，天母賣房及貸款成功，去掉合庫還款未爆彈，才能安心
24 等願意以中間（合理）價買直潭房的有緣人」，王俐藹隨即
25 留言重申其立場：「....天母房的買賣大前提是必需能夠貸
26 款到1100萬以上，而不是只有600萬，否則不同意」，王仁
27 國、王仁哲亦附和王俐藹意見，王俐藹復稱：「我們兄弟妹
28 心存仁厚提供優惠條件協助妳達成心願，但是妳連耗時的房
29 貸款作業都不肯提前進行？何時做出買房決定也提不出？....
30 到時萬一決定不買了？我們不就又多損失近一個月拉抬天母
31 房售價時機？」，惟被告仍未表示是否同意以前述條件購入

01 系爭房屋。其後，王仁國又於112年5月18日留言：「若大姐
02 有誠意要買，才47萬/坪....所以，大姐，您要趕快做決
03 定」、「大姐，那天母房呢?您若真的要買，是否趕（誤繕
04 為「敢」）快提供資料給袁代書....」，被告迄112年5月20
05 日始留言稱：「前面這2個截圖是5/16回應仁哲的，這就是
06 很明確的表明我們ㄟ意願--買下天母房」，但仍未表示同意
07 原告所提買賣條件。後經王俐藹再次重申前述條件，王仁哲
08 並留言：「大姐您給二哥的回覆，只是表示您有意願要買天
09 母房，但到今天為止，您都沒正面確認您是否全套接受我們
10 提出的優惠價格(1600萬)及二姐及仁哲前幾天提出，今天再
11 傳一次的所有配套條件?」，王仁國亦催促被告表明立場，
12 但被告仍未正面回應是否承諾原告所提要約，甚至表示：

13 「在還沒順利完成遺產稅申報前，我不會在任何時間地點討
14 論此事。我已將該說的話都說了。不會再對你們做任何回
15 應」。至此，可知被告雖曾表示購買系爭房屋之意願，但始
16 終未曾同意原告前述要約內容，難認兩造就系爭房屋之買賣
17 已達成意思表示合致，則被告空言辯稱兩造於112年5月15日
18 已就系爭房屋達成買賣合意，要屬無據，洵無可採。

19 (2)又原告因久未取得被告承諾，遂由王仁國出面於112年5月29
20 日留言說明：「大姐未即時接受二姐提出不妥協條件，買天
21 母房之事未書面定案，回歸上周一開會共識，兩房同時開
22 賣，實現全體繼承人利益最大化，分潤給全家族」，並稱經
23 房仲估價後，原告已調整系爭房屋之賣房方案，開價金額為
24 2,580萬，底價為2,480萬，若被告有意購買，則以2,380萬
25 元血親價出售，且經王仁哲、王俐藹留言附和（本院卷一第
26 58頁、第69頁），足見原告已就系爭房屋之買賣向被告提出
27 新要約，之前所提出1,600萬元買賣價金等配套方案之舊要
28 約因而失效。嗣被告於112年5月30日留言回應：正在四處籌
29 措現金中等語，王仁國、王仁哲見狀紛紛提醒被告新要約之
30 內容，即系爭房屋之售價已調整為2,380萬元，惟被告於112
31 年6月1日仍無視上情，逕自表示願以1,600萬元之價格購買

01 系爭房屋，並會補足貸款不足部分金額（本院卷一第60-62
02 頁、第70-71頁），此核屬被告就系爭房屋買賣另提出新要
03 約，但王仁國、王仁哲、王俐藹先後出言拒絕，並請被告於
04 112年6月2日12點前回應是否同意依原告所提新要約購買系
05 爭房屋，惟未獲被告承諾（本院卷一第60-62頁、第70-71
06 頁），從而，兩造就系爭房屋之買賣從未達成意思表示合
07 致，至為明確。準此，被告主張因兩造間有買賣關係存在、
08 係有權占有系爭房屋云云，顯無理由，無可憑採。

- 09 3. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
11 179條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得
12 利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要
13 件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以
14 請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相
15 當於租金之利益為社會通常之觀念，故如無權占用他人之房
16 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益
17 （最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。再按原
18 告訴請被告給付不當得利部分，核屬可分之金錢債權，原告
19 僅得按其應有部分，請求被告返還所受利益（最高法院85年
20 度台上字第2391號判決意旨參照）。查系爭定期租約業於11
21 1年12月31日終止，兩造嗣於112年4月5日林菊過世後，分別
22 共有系爭房屋，惟被告未經全體共有人同意，迄今仍無權占
23 有系爭房屋使用，業如前述，核屬無法律上之原因而受有相
24 當於租金之利益，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之損
25 害，則原告依民法第179條規定，依其應有部分，請求被告
26 返還所受利益，即屬有據。又林菊與被告固曾約定每月租金
27 為2萬元，但系爭定期租約既於林菊過世前之111年12月31日
28 已然終止，難謂原告主張所受相當於租金之不當得利數額，
29 仍須受前開租金金額之拘束。本院因認原告主張以系爭房屋
30 鄰近之周邊房屋租金均價，作為本件相當於租金之不當得利
31 金額，應屬合理。而與系爭房屋坐落鄰近生活圈、同屬無電

01 梯公寓之房屋於111年7月至112年6月間之租金行情約為每坪
02 645元（ $20,000/31=645$ ）至2,264元（ $82,000/36.22=2264$ ）
03 之譜，此有臺北市士林區周遭租金行情表之網路截圖可資佐
04 證（士司補卷第38頁），從而，原告以前開行情表中符合上
05 述條件之周邊房屋每坪月租金為據，核算系爭房屋合理每坪
06 月租金均價約為1,095元【（ $948+2,264+656+1,041+1,021+$
07 $1,088+645+1,098$ ）/8=1,095】，並據此請求被告自112年4
08 月5日起至遷讓返還系爭房屋予原告與全體共有人之日止，
09 按月給付原告不當得利2萬9,057元（ $1,095 \times 33.17 \times 0.8=29,0$
10 57 ），為有理由，應予准許。

11 五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求被告將
12 系爭房屋騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人，以及自11
13 2年4月5日起至遷讓返還系爭房屋予原告與全體共有人之日
14 止，按月給付原告不當得利2萬9,057元，為有理由，應予准
15 許。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，
16 經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
18 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
19 明。

20 七、爰依法判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
22 民事第二庭 法 官 蘇怡文

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
25 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
27 書記官 黃靖芸