臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第172號

原　　告　周芳芳

訴訟代理人　邱政勳律師

被　　告　陳士恩

上列當事人間返還房屋等事件，本院於中華民國115年7月24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000巷0○0號房屋騰空遷讓返還予原告及其他全體公同共有人。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬陸仟壹佰壹拾肆元，並自民國114年4月26日起至114年12月31日止，按月給付原告新臺幣玖仟伍佰貳拾玖元，未滿1月按比例給付，及自民國115年1月1日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖仟伍佰參拾肆元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣貳萬伍仟參佰陸拾捌元，由被告負擔百分之九十七即新臺幣貳萬肆仟陸佰零柒元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

六、本件原告勝訴部分，於原告以新臺幣柒拾壹萬柒仟伍佰陸拾貳元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰壹拾伍萬貳仟陸佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、如附表一所示土地及建物（下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地）原為被繼承人陳慶文所有，原告為其配偶，被告則為陳慶文與前任配偶所生之子，嗣陳慶文於民國112年8月6日死亡，其所遺系爭房地由兩造繼承而公同共有，兩造應繼分比例各為1/2。又被告未經原告同意，自112年8月7日起無權占有系爭房屋全部，被告雖稱已於114年7月18日遷離系爭房屋，惟未點交及交付系爭房屋鑰匙予原告，被告迄今對系爭房屋仍具有事實上管領力，為占有人，原告依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項規定，自得請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告及其他全體公同共有人。又被告逾越其應繼分1/2占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告依民法第179條規定，自請求被告返還相當於租金之不當得利，參考591房屋交易網站關於系爭房屋之附近租金行情，每月租金以新臺幣（下同）25,000元為適當，故被告應自112年8月7日起，按月給付原告12,500元，計算至民事起訴暨移付調解聲請狀（下稱起訴狀）繕本送達之日即114年4月25日止，被告應給付原告25萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日即114年4月26日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利12,500元，為此，提起本訴等語。

二、並聲明：

㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告及其他全體公同共有人。

㈡被告應給付原告25萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告12,500元。

㈢願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告雖未於言詞辯論期日到場，惟據其所提出之書狀答辯略以：

一、系爭房地自陳慶文於112年8月6日死亡後，由兩造繼承公同共有，尚未為遺產分割，而被告原居住在系爭房屋，惟已於114年7月18日騰空系爭房屋，並拋棄占有，遷移至他處居

住，此有搬家公司報價單及大廈管理室遷離證明可憑，被告並於114年7月21日於另案家事事件調解時告知原告之訴訟代理人邱政勳律師，故原告仍請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利12,500元，為無理由。

二、又系爭房屋既尚未分割遺產，並無特定部分，被告為陳慶文之繼承人本有權使用，即非無權占有，自無不當得利之情形，原告既未舉證證明被告如何占有使用系爭房屋全部，其請求被告給付25萬元，顯屬無據等語，資為抗辯。

三、並聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷第80頁）

一、原告為陳慶文之配偶，被告則為陳慶文與前任配偶所生之子。

二、系爭房地為陳慶文所有，嗣陳慶文於112年8月6日死亡，系爭房地由兩造繼承而公同共有，應繼分比例各為1/2，尚未分割遺產。

三、系爭房屋原由被告居住其內。

肆、本院之判斷：

一、原告依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告及其他全體公同共有人，為有理由：

㈠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，民法第767條第1項前、中段定有明文。次按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821條亦有明定，而此依民法第828條第2項規定，於公同共有準用之。又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人對共有物之全部或任何一部有自由使用收益

之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。於此情形，共有人得就共有物全部，而為所有權之請求（最高法院87年度台上字第235號判決意旨參照）。再按對於物有事實上管領之力者，為占有人，此觀民法第940條規定自明。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力。

㈡經查：

1.系爭房屋於112年8月6日因陳慶文死亡而由兩造繼承公同共有，應繼分比例各為1/2，被告並居住其內之事實，為被告所不爭執。被告雖辯稱其已於114年7月18日遷離系爭房屋云云，並提出嘉禾鑫工程有限公司報價單、日光大廈管理員室出具「搬離住所，無居住於此社區」之證明為證（見本院卷第84至86頁），而被告縱使於114年7月18日搬離系爭房屋，然被告並未點交系爭房屋及交付系爭房屋鑰匙予原告，顯示系爭房屋事實上仍繼續由被告支配管理中，而排除原告之干涉，依上開規定及說明，被告對系爭房屋具有事實上管理之力，仍為占有人，被告辯稱其已非占有人云云，自非可採。故原告主張被告自112年8月7日起占有系爭房屋迄今乙節，堪認屬實。

2.又系爭房屋既為兩造公同共有，被告未經原告同意，自112年8月7日起獨自占有使用系爭房屋迄今，依上開規定及說明，即屬侵害原告公同共有之權利，則原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告及其他全體公同共有人，為有理由，應予准許。

二、原告依民法第179條規定，請求被告給付如附表二總計欄、編號4、5所示金額，為有理由，逾此部分，則無理由：

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規定，各繼承人對於遺產全部

為公同共有關係，固無應有部分。然共有人（繼承人）就繼承財產權義之享有（行使）、分擔，仍應以應繼分（潛在的應有部分）比例為計算基準，若逾越其應繼分比例享有（行使）權利，就超過部分，應對其他共有人負不當得利返還義務，他共有人自得依其應繼分比例計算其所失利益而為不當得利返還之請求，此項請求權非因繼承所生，自非屬公同共有（最高法院104年度台上字第531號判決意旨參照）。

㈡經查：

1.系爭房屋為兩造繼承取得而公同共有，被告未經原告同意，自112年8月7日起迄今單獨占有使用系爭房屋，逾越其應繼分比例1/2，就此部分獲得相當於租金之利益，致原告受有損害，依上開規定及說明，原告依其應繼分比例1/2計算其所失利益，請求被告返還自112年8月7日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，自屬有據。被告仍以前詞抗辯其本得使用系爭房屋，原告不得請求不當得利云云，即非可採。

2.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額，依法定地價，而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價；至於建築物價額，依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，而非申報課稅價額（最高法院72年度台上字第2118號判決意旨參照）。經查：

⑴系爭房屋位於臺北市北投區行義路158巷，交通便利、生活機能良好，並考量被告係將系爭房屋作為生活起居使用，依土地法第97條第1項規定，認本件以系爭房地之申報總價額年息10%計算相當於租金之不當得利，始為適當。而原告雖以前詞主張以每月25,000元計算不當得利云云，並提出591房屋交易網頁資料為證（見本院114年度士司補字第122號卷51至55頁），然此計算基準核與上開規定不符，且依上開網

頁資料僅供瀏覽者參考，無法證明系爭房屋實際出租可獲得每月租金25,000元之利益，故原告此部分主張，即非可採。

⑵又系爭土地面積共計2,011.74平方公尺，兩造公同共有之權利範圍為86/10000，面積為17.30平方公尺（計算式：2,011.74×86/10000＝17.30，小數點後2位4捨5入），系爭土地每平方公尺之申報地價，於112年8月7日至112年12月31日為28,240元；113年1月1日至114年12月31日為29,120元；於115年1月1日迄今為29,200元，此有土地建物查詢資料、地價查詢資料在卷可稽（見本院卷第50至56、60至66頁）。又系爭房屋係地上8層建物，於70年9月21日建築完成，主要建材為鋼筋混凝土造，經臺北市政府地政局估定於114年4月建物單價為每平方公尺17,408元，此有臺北市政府地政局114年11月21日北市地價字第1146026917號函在卷可稽（見本院卷第18至20頁），而系爭房屋含附屬建物、共有部分之總面積為102.43平方公尺（計算式：89.97＋6.82＋655.99×86/10000＝102.43，小數點後2位4捨5入），此有土地建物查詢資料在卷足憑（見本院卷第58頁），則依土地法施行法第25條規定，系爭房屋依臺北市政府地政局估定之價額為1,783,101元（計算式：17,408×102.43＝1,783,101，小數點以下4捨5入）。則以上開基準計算系爭房地自112年8月7日起至114年4月25日止之申報總價，就原告依其應繼分比例1/2，得請求被告給付相當於租金之不當得利為196,114元（計算式詳如附表二編號1至3所載），並自起訴狀繕本送達之翌日即114年4月26日起至114年12月31日止，按月給付相當於租金之不當得利9,529元，未滿1月按比例給付（計算式詳如附表二編號4所載），及自115年1月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利9,534元（計算式詳如附表二編號5所載），為有理由，應予准許，逾此之部分，則屬過高，應予駁回。

三、從而，原告依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項、第179條規定，請求：㈠被告應將系爭房屋騰空返還予

原告及其他全體公同共有人。㈡被告應給付原告196,114元，並自114年4月26日起至114年12月31日止，按月給付原告9,529元，未滿1月按比例給付，及自115年1月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,534元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

伍、本件原告勝訴之部分，原告聲明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之，並依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。又原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

陸、本件訴訟費用額確定為25,368元（即第一審裁判費25,368元，已由原告預納），並依民事訴訟法第79條、第91條第3項規定，命由被告負擔97%即24,607元（元以下4捨5入），並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按法定利率即週年利率5%計算之利息；餘由原告負擔。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，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。

捌、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第91條第3項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　14　　日

民事第一庭　法　官　蘇錦秀

附表一：

土地	地號			面積（平方公尺）	權利範圍公同共有	所有權人
	臺北市○○區○○段○○段000地號			1,949.14	86/10000	Ａ０２
						Ａ０５
	臺北市○○區○○段○○段000地號			62.60	86/10000	Ａ０２
						Ａ０５
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	面積（平方公尺）	權利範圍公同共有	所有權人

	臺北市○○區○○段○○段00000○號	臺北市○○區○○路000巷00○號	臺北市○○區○○段○○段000○000地號	層次面積：89.97 平台面積：6.82	全部	Ａ０２
						Ａ０５
	共有部分： 臺北市○○區○○段○○段00000○號：面積655.99平方公尺、權利範圍86/10000。					

附表二：期間均為民國、金額均為新臺幣

編號	期間	相當於租金之不當得利（計算式：〈土地面積×每平方公尺申報地價＋房屋估定價額〉×年息10%×原告應繼分比例1/2，元以下4捨5入）
1	112年8月7日至112年12月31日	（17.30平方公尺×28,240元＋1,783,101元）×10%×147/365×1/2＝45,744元
2	113年1月1日至113年12月31日	（17.30平方公尺×29,120元＋1,783,101元）×10%×1/2＝114,344元
3	114年1月1日至114年4月25日	（17.30平方公尺×29,120元＋1,783,101元）×10%×115/365×1/2＝36,026元
總計	被告應給付原告	196,114元
4	114年4月26日至114年12月31日，按月給付原告	（17.30平方公尺×29,120元＋1,783,101元）×10%×1/12×1/2＝9,529元 （未滿1月按比例給付）
5	115年1月1日至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告	（17.30平方公尺×29,200元＋1,783,101元）×10%×1/12×1/2＝9,534元

以上正本係照原本作成。

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　　14　　日

書記官　蘇懌帆