臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度店簡字第72號

原　　告　鴻展興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳松翰

訴訟代理人　吳鴻志

000000000000000000

被　　告　詹文魁

000000000000000000

　　詹文瑞

　　詹文寬

共　　同

訴訟代理人　張立業律師

　　黃博聖律師

上一人之

複代理人　　陳奐均律師

上列當事人間請求給付不當得利等事件，本院於民國111年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告詹文魁、詹文瑞應給付原告新臺幣玖萬玖仟參佰壹拾伍元，及自民國一百一十年十二月十日起至返還門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號四樓之房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳仟捌佰柒拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣玖萬玖仟參佰壹拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國107年11月19日因拍賣取得如附表一所示地號及其上建物（下稱系爭房屋）所有權，惟被告未經原

告同意居住系爭房屋，侵害伊對系爭房屋應有權利範圍，系爭房屋因有頂樓增建物，每月租金至少新臺幣（下同）26,000元，依侵權行為或不當得利法律關係，請求被告自107年11月19日起至110年10月25日起訴時共35個月又6日，連帶給付相當租金收益152,490元（26,000元×35個月又6日×1/6）及至返還系爭房屋前每月利益4,333元（26,000元×1/6），並聲明：㈠被告應連帶給付原告152,490元，及自起訴狀繕本送達之翌日時起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,333元。㈡願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第7頁）。

二、被告則以：被告詹文寬現未居住於系爭房屋，被告詹文魁、詹文瑞基於分管協議住於系爭房屋，且對於其他不當得利返還義務人獲得之利益，並無連帶返還的義務等語置辯，並均聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠按民法第818條規定係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，按其應有部分行使用益權而言。是未經共有人協議分管之共有物，共有人或第三人對共有物之特定部分占有使用收益，須徵得他共有人全體之同意。查原告主張因拍賣取得系爭房屋，提出建物登記謄本及法拍屋查詢系統列印在卷可按（見本院卷第17至25頁），復被告到庭不爭執，堪信為真。又系爭房屋現由被告詹文魁、詹文瑞占用，有查訪日期111年3月8日之臺北市政府警察局文山第二分局訪問調查報告表在卷可按（見本院卷第123至127頁），可知被告詹文魁、詹文瑞現為系爭房屋之直接占有人，原告主張被告詹文寬占有系爭房屋，未舉證以實其說，自不足採。另被告抗辯訂有分管契約等情，並稱：因被告之被繼承人詹萬發於65年5月29日去世後，即由全體繼承人同意由被告詹文魁、詹文瑞居住使用系爭房屋等語（見本院卷第189頁）；惟原告否認，且被告至本件言詞辯論終結前，均未提

出上開親屬會議就系爭房屋所立分管契約相關證據供本院審酌，是難僅憑被告之詞遽認系爭房屋訂有分管契約。

㈡按不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力，民法826條之1前段定有明文。查原告自107年11月19日以拍賣為原因登記為系爭房屋共有人，有建物登記謄本在卷可憑（見本院卷第19頁），縱系爭房屋於65年間訂有分管契約，既未經登記，揆諸前揭法條意旨，亦難拘束原告。原告自107年11月19日起即與被告詹文瑞同為系爭房屋共有人，持有系爭房屋比例均僅為6分之1，被告詹文魁非系爭房屋共有人，未經原告同意而占用系爭房屋，亦無分管契約存在，被告詹文魁、詹文瑞之行為自屬無權占用系爭房屋。

㈢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 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是占用人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年臺上字第1695號判例參照）。查系爭房屋未有分管契約，是被告詹文魁、詹文瑞就系爭房屋之特定部分為使用即為無權占有，自受有相當於租金之不當利益，致原告受有損害，原告請求給付自107年11月19日起至返還系爭房屋之日止享有相當於租金之不當得利，核屬有據。

㈣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。又房屋性質既不能脫離土地之占有而存在，則原告所受房屋遭占用之損害，自當包括建築物及其基地總價額為其基準。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報

之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦規定明確。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年臺上字第3071號判例參照）。查系爭房屋所在土地申報地價如附表二所示，占用面積為126.02平方公尺，有系爭房屋建物登記第三類謄本可稽（見本院卷第17頁），又原告持分比例1/6之房屋課稅現值為40,200元，有其提出111年臺北市稅捐稽徵處全期房屋稅繳納證明書附卷（見本院卷第251頁），佐以系爭房屋所在地附近有各式餐廳、商家，生活機能堪稱方便，有原告提出現場照片可佐（見本院卷第101至105頁），認被告詹文魁、詹文瑞應返還利益之額度，以土地及其建築物申報總價年息8%為適當，故被告詹文魁、詹文瑞自107年11月19日起至110年10月25日止應給付原告相當於租金之不當得利數額為99,315元，另自起訴狀繕本送達翌日即110年12月10日（見本院卷第63、67頁）起至返還系爭房屋與原告及全體共有人止，按月給付原告之金額為2,874元（計算式見附表三所示），逾此金額之主張，則屬無據。

四、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告詹文魁、詹文瑞應給付原告99,315元，及自110年12月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,874元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。其假執行之聲請失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第

392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　11　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　鄧德倩

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）；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　　111　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　張嘉崴

附表一：

				資料	本院卷頁碼
建物門牌	臺北市○○區○○路○段000巷00號4樓			建物登記謄本	第17至19頁
建物建號	臺北市文山區興安段二小段564建號			同上	同上
建物坐落地號	臺北市文山區興安段二小段63地號			土地登記謄本	第253頁、限閱卷
所有權人	編號	姓名	建物權利範圍	土地權利範圍	
	1	詹文寬	6分之1	24分之1	
	2	詹文瑞	6分之1	24分之1	
	3	詹文昌	6分之1	24分之1	
	4	詹文波	6分之1	24分之1	
	5	詹文治	6分之1	24分之1	
	6	鴻展興	6分之1	24分之1	

		業股份有限公司			

附表二：（見本院卷第213、253頁）

年期	公告地價（元/平方公尺）	申報地價（公告地價×80%）
107年1月	91,805元	73,444元
108年1月	—	—
109年1月	90,899元	72,719元
110年1月	—	—
111年1月	93,067元	74,454元

（金額單位：新臺幣，元以下四捨五入，下同）

附表三：

計算期間	計算式
107年11月19日至108年12月31日（共407天）	（126.02×73,444元×1/24＋40,200元）×8%×407/365＝37,987元
109年1月1日至110年10月25日（共663天）	（126.02×72,719元×1/24＋40,200元）×8%×663/365＝61,328元
總計	99,315元
110年10月25日後按月	（126.02×74,454元×1/24＋40,200元）×8%÷12＝2,874元