

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1089號

原告 陳栗妙

陳玉紫

陳唯瑄

共同

訴訟代理人 黃秀惠律師

被告 凱宜企業有限公司

兼法定

代理人 于兆龍

共同

訴訟代理人 陳衍仲律師

複代理人 廖煜堯律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年12月23日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼臺中市  
○○區○○路00○0號），如附圖所示編號870(2)部分遷出，將該  
部分建物返還予全體共有人。

被告應分別給付原告陳栗妙、陳玉紫、陳唯瑄各新臺幣40萬元。  
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
款定有明文。原告起訴聲明第2項請求：被告應分別給付原  
告陳栗妙、陳玉紫新臺幣（下同）44萬元；陳唯瑄44萬元，  
迭經變更後，於民國111年12月5日變更該項聲明為：被告應  
分別給付原告陳栗妙、陳玉紫、陳唯瑄各40萬元（見本院卷  
第311頁），核與原起訴之請求係基於被告占用建物之同一

原因事實，合於上開規定，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴聲明第1項請求：被告應自坐落臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路00○0號）如附圖所示部分遷出，將該部分建物返還予全體共有人，並由原告陳栗妙、陳玉紫代位受領。嗣經另案實際測量後，更正聲明為：被告應自上開建物，如臺中市豐原地政事務所110年8月27日豐土測字第192900號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號870(2)部分遷出，將該部分建物返還予全體共有人（見本院卷第137至138頁），並未變更訴訟標的，僅更正事實上之陳述，核無不合。

## 貳、實體方面：

一、原告主張：被告前與原告3人因返還不當得利等事件，經本院以104年度司中調字第1462號調解成立，約定原告3人及訴外人陳月嬌將坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段152建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路00○0號）及調解筆錄附件所示地上物，自104年6月5日起至109年6月4日止，出租予被告凱宜企業有限公司（下稱被告凱宜公司）及于兆龍，被告應於104年6月10日起，每月10日前各給付每月租金4萬元予原告3人。前述調解筆錄所載之租約，業於109年6月4日到期，然被告2人自翌日起不願與原告繼續簽訂租約，持續無權占用上開土地及建物，而原告陳栗妙、陳玉紫為前述建物共有人，權利範圍各三分之一，爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告自前述建物占用部分遷出，返還占用部分建物予全體共有人，並依同法第179條規定，請求被告返還自109年6月5日起至111年10月5日止，相當於租金之不當得利112萬元等語。並聲明：(一)被告應自臺中市○○區○○段000○號建物，如附圖編號870(2)部分遷出，將該部分建物返還予全體共有人。(二)被告應分別給付原告陳栗妙、陳玉紫、陳唯瑄各40萬元。

01 二、被告則以：臺中市○○區○○段000○號建物由被告于兆龍  
02 出資興建，並陸續興建不在保存登記範圍之建物，故原告並  
03 非地上物之所有權人，其請求被告自上開建物遷出並返還予  
04 全體共有人，為無理由。且依民法第819條第2項規定，共有  
05 物之處分應由共有人全體為之，原告起訴並未以全體共有人  
06 為之，其請求亦無理由。否認原告所提出之房屋租賃契約書  
07 （下稱系爭租約）真正，系爭租約上被告于兆龍簽名為真，  
08 然其並無與訴外人陳俊達成立租賃契約之真義，印章並非被  
09 告于兆龍用印，其上陳俊達之簽名及用印亦非真正；縱認系  
10 爭租約為真，惟陳俊達僅取得臺中市○○區○○段000○號  
11 建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路00○0號，下稱152建  
12 物）321.17平方公尺建物所有權，其餘被告于兆龍增建部  
13 分，原告請求被告遷讓並無理由。又原告僅得請求相當於法  
14 定最高限額租金之數額，故原告請求金額亦屬有誤，且原告  
15 請求不當得利係屬可分，原告僅得按其應有部分請求返還等  
16 語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供  
17 擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項（見本院卷第189至190頁）：

19 (一)陳俊達之繼承人為原告陳栗妙、陳玉紫及訴外人陳劉阿靜、  
20 陳月嬌，原告陳唯瑄為原告陳玉紫之子，被告于兆龍之配偶  
21 為陳月嬌。

22 (二)坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）原  
23 為陳俊達所有，陳月嬌及原告3人於103年8月1日以「遺囑繼  
24 承」原因，登記取得系爭土地所有權，應有部分為原告陳唯  
25 瑄取得五分之二，餘由陳月嬌及原告陳栗妙、陳玉紫分別取  
26 得五分之一。

27 (三)系爭土地上有152建物及相鄰2棟未辦保存登記建物（上開建  
28 物合稱系爭建物），陳月嬌及原告陳栗妙、陳玉紫於103年8  
29 月1日以「遺囑繼承」原因，登記取得152建物所有權，應有  
30 部分各為三分之一。

31 (四)系爭建物於系爭土地上占用面積及位置如附圖，占用位置為

01 編號870(2)。

02 (五)被告于兆龍與訴外人久福工程實業有限公司（下稱久福公  
03 司）於91年5月6日簽訂工程契約書，約定由久福公司承攬興  
04 建系爭建物，並由被告于兆龍以匯款方式給付久福公司工程  
05 款。

06 (六)系爭建物現係由被告凱宜公司、于兆龍占有使用。

07 (七)兩造及陳月嬌、凱宜公司前於本院104年度司中調字第1462  
08 號事件調解成立。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告陳栗妙、陳玉紫依民法第821條規定，請求被告凱宜公  
11 司、于兆龍自附圖編號870(2)部分遷出，將該部分建物返還  
12 予全體共有人，有無理由？

13 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
14 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  
15 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，  
16 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。又以無權  
17 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有  
18 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告  
19 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占  
20 有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第  
21 1552號判決意旨參照）。原告主張原告陳栗妙、陳玉紫為系  
22 爭建物之共有人，應有部分各為三分之一，依上開規定請求  
23 被告自系爭建物即附圖編號870(2)部分遷出等語，被告否認  
24 系爭建物為原告陳栗妙、陳玉紫所有，則本件應先審酌原告  
25 陳栗妙、陳玉紫是否為系爭建物之所有權人或事實上處分權  
26 人。

27 2.原告提出被告于兆龍與陳俊達於93年12月22日簽訂之系爭租  
28 約，該租約約定陳俊達將系爭建物約500坪3棟出租予被告于  
29 兆龍，租期自93年12月22日起至96年10月30日止，租金每月  
30 5,000元，且於簽約欄後方備註「出租標的物於屆滿日全部3  
31 棟均歸甲方（即陳俊達）所有，乙方（即被告于兆龍）絕無

條件無異議屬實無誤」（見本院卷第183至186頁），並經證人即陳俊達之配偶陳劉阿靜於本院具結證述：系爭租約是我保管，我有看過，這是陳俊達和于兆龍去代書那邊簽的，我沒有一起去，我有3個女兒，怕先蓋先贏，所以簽系爭租約，系爭建物共500坪都是于兆龍所建，因為土地是陳俊達的，所以于兆龍向陳俊達簽約承租，又因租金每月5,000元很便宜，所以有約定租期到了房子歸陳俊達所有，系爭租約上出租人簽名欄是陳俊達的簽名等語明確（見本院卷第283至284頁），堪認系爭建物雖為被告于兆龍所興建，然因坐落之系爭土地及租金便宜，故約定租期屆滿後系爭建物歸陳俊達所有，並經被告于兆龍與陳俊達同往代書處簽約確認，物，被告雖辯稱係因其妻陳月嬌以離家出走要脅始簽名於系爭租約，然此與證人陳劉阿靜證述不符（見本院卷第285頁），被告所辯即非可採。

3.基上，系爭建物雖為被告于兆龍出資興建，然其已與陳俊達約定租期屆滿時系爭建物歸陳俊達所有，嗣陳俊達102年10月1日過世後，已由原告陳栗妙、陳玉紫及陳月嬌以遺囑繼承為原因，登記取得152建物所有權，有該152建物謄本可參（見本院卷第75頁）。其後，兩造及陳月嬌於104年6月3日經本院104年度司中調字第1462號事件調解成立，調解內容第2點約定「陳栗妙、陳玉紫及陳唯瑄、陳月嬌願將系爭土地及其上同段152建號建物（321.17平方公尺）及如附件所示之地上物，自104年6月5日起至109年6月4日止出租予被告于兆龍及凱宜公司」、第3點約定「被告于兆龍及凱宜公司願於104年6月10日起，於每月10日前各給付每月租金4萬元予原告3人」（見本院卷第20頁），益見系爭建物已歸原告陳栗妙、陳玉紫及陳月嬌所有，被告方為承租之約定並同意給付原告租金。

4.查系爭租約已於109年6月4日屆滿，被告于兆龍、凱宜公司於翌日起仍繼續占有系爭建物，即屬無權占有。而被告對於系爭建物占用總面積及位置如附圖所示未予爭執，僅爭執未

辦保存登記之2棟建物應屬被告于兆龍所有（見本院卷第286頁），然系爭租約既已載明系爭建物約500坪3棟於租期屆滿日全部歸陳俊達所有，經換算約與附圖所示編號870(2)部分建物面積1333.27平方公尺相符，則被告此部分所辯，即非可採。從而，原告陳栗妙、陳玉紫依民法第821條規定，請求被告凱宜公司、于兆龍自附圖所示編號870(2)部分遷出，將該部分建物返還予全體共有人，為有理由。

(二)原告陳栗妙、陳玉紫、陳唯瑄依不當得利法律關係，請求被告凱宜公司、于兆龍給付無權占用期間（109年6月5日起至111年12月5日止計30個月）相當於租金之不當得利，有無理由？

1.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條第1項前段定有明文。又無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其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，故得請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，惟請求人請求無權占有人返還占有不動產所受之利益時，原則上應以相當於該不動產之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判決參照）。查如附圖所示編號870(2)部分1333.27平方公尺之系爭建物，為被告無權占有使用，業經本院認定如上。從而，依社會通念，被告無權占有前開土地及建物，免其應支付使用該土地及建物之代價，即受有利益，並因而致原告受有損害，則原告依民法第179條不當得利之規定，訴請被告給付自109年6月5日起至111年12月5日止，共30個月相當於租金之不當得利，當屬有據。

2.兩造前經本院104年度司中調字第1462號返還不當得利等事件調解成立時，係約定被告于兆龍及凱宜公司願自104年6月10日起，於每月10日前給付每月租金4萬元予原告3人，堪認以4萬元作為被告占有系爭建物每月所受之利益，應屬適當，是原告得請求被告給付上開30個月相當於租金之不當得

01 利共120萬元（4萬元×30＝120萬元）。再按數人負同一債務  
02 或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另  
03 有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為  
04 可分者亦同，民法第271條定有明文。原告3人對被告之不當  
05 得利債權既屬可分，則原告主張依前開規定由原告3人平均  
06 分受120萬元，即由原告陳栗妙、陳玉紫、陳唯瑄各分受40  
07 萬元，即屬有憑。被告雖辯稱：上開比例不正確，應算入陳  
08 月嬌就系爭土地及建物之應有部分等語，然查陳月嬌於上開  
09 調解事件係以參加調解人身分參與調解，並達成願與原告3  
10 人將系爭土地及建物出租予被告凱宜公司，由被告于兆龍、  
11 凱宜公司每月給付4萬元租金予原告3人之條件，顯見上開調  
12 解事件已將陳月嬌列入考量，每月租金4萬元係不含陳月嬌  
13 之部分，是被告前開所辯，即無可採。

14 五、綜上所述，原告陳栗妙、陳玉紫依民法第767條第1項前段及  
15 第821條規定，請求被告自附圖編號870(2)部分遷出，將該部  
16 分建物返還予全體共有人，暨原告3人依不當得利之法律關  
17 係，請求被告分別給付原告3人各40萬元，為有理由，應予  
18 准許。另本件原告並未為供擔保假執行聲明，被告陳明願供  
19 擔保請准宣告免為假執行，核無必要，併予敘明。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
21 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日  
24 民事第一庭 法 官 廖欣儀

25 正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
27 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。

28 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日  
29 書記官 李俊毅