

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2646號

原告 蔡慶勇
被告 曾國倫

上列當事人間請求返還共有物等事件，本院於民國113年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將臺中市○區○○○段0000○00地號土地（面積62平方公尺）及同區番婆段60之35地號土地（面積3平方公尺）與坐落其上臺中市○區○○○段0000○號，即門牌號碼臺中市○區○○街00號（總面積141.26平方公尺、附屬建物面積14.47平方公尺）之四層樓房建物，遷讓返還原告及其他共有人全體。
- 二、被告應給付原告新臺幣16,048元及自民國113年8月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息；既自民國113年7月1日起至返還第一項房地之日止，按年給付原告新臺幣29,630元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

坐落於臺中市○區○○○段0000000地號（面積62平方公尺）及番婆段60-35地號（面積3平方公尺）土地與坐落其上臺中市○區○○○段0000○號即門牌號碼臺中市○區○○街00號建物（下稱系爭房地），為兩造所共有（原告應有部分：999/2000，被告應有部分：1001/2000）。被告未經協議及徵得原告之同意，就系爭房地任意占有使用，已屬侵害原告之所有權，原告得本於所有權請求被告除去妨害，並請

01 求被告向原告及全體共有人返還其占有系爭房地部分。又被
02 告未經協議及未得原告同意而無權占用系爭房地全部，致原
03 告受有無法利用系爭房地之損害，原告得依不當得利及侵權
04 行為法律關係(侵害共有物用益權)，請求被告給付相當於法
05 定最高限額租金之損害賠償金額，即依土地申報地價每平方
06 公尺4,320元及房屋課稅現值312,400元之10%計算相當於租
07 金之損害，是以被告每年應給付之損害金為29,630元【(4,
08 320元/平方公尺×65平方公尺+312,400元)×10%×999/2000
09 =29,630元，小數點以下不計】；每月應給付之損害金2,46
10 9元(29,630元÷12月=2,469元/月，小數點以下不計)，故
11 原告請求被告給付自112年12月15日起至113年6月30日止
12 (共6.5月)無權占用系爭房地之損害金16,048元(2,469
13 元/月×6.5月=16,048元)，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
14 償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年7月1日起至被告
15 返還系爭房地之日止，按年給付29,630元之損害，爰依民法
16 第767條第1項前段、中段、第821條、第179條、第184條第1
17 項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房地
18 遷讓返還原告及其他共有人全體。(二)被告應給付原告16,048
19 元及自113年8月31日起至清償日止，按年息5%計算之利
20 息；及自113年7月1日起至返還系爭房地之日止，按年給付
21 原告29,630元。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
23 述。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告依民法第767條及第821條規定，請求被告將系爭房地遷
26 讓返還原告及其他共有人全體，為有理由。

27 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
28 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
29 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；
30 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。各共有
31 人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全

01 部，有使用收益之權；民法第818條復有明文。所謂應有部分
02 分，乃各共有人對於共有物所有權之成數，抽象的存在於共
03 有物任何一部分，是應有部分係指分別共有人得行使權利之
04 比例，非指共有物之特定部分。如共有人僅係請求排除侵害
05 而回復原狀，尚不必為共有人全體利益為之，無庸由全體共
06 有人提起訴訟；如係回復共有物之請求，亦非應由全體共有
07 人共同行使，即無庸由全體共有人提起訴訟，但應請求被告
08 向共有人全體返還共有物，才能認係為共有人全體利益為之
09 （參照最高法院71台上字第1661號民事判決、90年度台上字
10 第188號民事裁定）。又按當事人對於他造主張之事實，於
11 言詞辯論時不爭執者，視同自認；當事人對於他造主張之事
12 實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
13 場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定，民事訴
14 訟法第280條第1項、第3項分別定有明文。原告主張上開事
15 實，業據提出系爭房地之登記謄本、系爭土地之公告土地現
16 值及公告地價查詢表、系爭房屋房屋稅繳款書等件為證（見
17 本院卷第21至29頁），被告經合法通知，未於言詞辯論期日
18 到庭爭執，未提出書狀以供本院斟酌，依上開規定視同自
19 認，應堪信原告之主張為真實。從而，原告依民法第767
20 條、第821條規定，請求被告應將無權占用之系爭土地及其
21 上四層樓房建物（樓總面積141.26平方公尺、附屬建物面積
22 14.47平方公尺）返還原告及全體共有人，核屬有據。

23 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付16,048元及自113年
24 8月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及自113年7
25 月1日起至返還系徵房地之日止，按年給付原告29,630元，
26 亦有理由。

27 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
29 利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情
30 形不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段及第181條
31 定有明文。所謂依其利益之性質不能返還者，係指原物之用

01 益（參照最高法院85年度台上字第2970號民事判決）。例
02 如：占有土地而享有管理使用之利益等，均屬之。該價額之
03 計算，並應以其價額償還義務成立時之客觀交易價值定之
04 （參照最高法院105年度台上字第32號民事判決）。又民法
05 第821條規定各共有人固得為共有人全體之利益，就其共有
06 物之全部，為回復共有物之請求，惟請求返還不當得利，並
07 無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，
08 各共有人自得按其應有部分請求返還（最高法院91年度台上
09 字第607號判決要旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以
10 不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，土地法第97
11 條定有明文。而依同法第148條、土地法施行法第25條前段
12 規定，土地價額係指法定地價，即土地所有權人依土地法所
13 申報之地價。而所謂年息10%為限，係指土地租金之最高限
14 額而言，並非必須依照申報地價年息10%計算，尚須斟酌系
15 爭土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經
16 濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定
17 （最高法院68年度台上字第3071號民事裁判參照）。本院斟酌
18 被告無權占用之土地位於台中市文心南路、復興北路之巷
19 弄內，距離私立中山醫學大學附設醫院約400公尺，距離捷
20 運大慶站約650公尺，以及附近商業交易興盛等情狀，則原
21 告得請求被告給付系爭房地之相當於租金之不當得利損害
22 金，應以系爭土地申報價額及系爭房屋課稅現值年息10%之
23 標準核算為適當。系爭土地於113年間之申報地價為4,320
24 元，系爭房屋於113年間之房屋課稅現值312,400元，有系爭
25 土地登記謄本、系爭房屋房屋稅繳款書附卷可稽（見本院卷
26 第21、23、29頁），而原告之系爭土地權利範圍為999/200
27 0，是計算相當於租金之不當得利時，原告得請求之金額應
28 以其就系爭房地所有之權利範圍比例計算之，故原告依民法
29 第179條規定，請求被告給付自112年12月15日起至113年6月
30 30日止（共6.5月）無權占用系爭房地之損害金16,048元
31 【（4,320元/平方公尺×65平方公尺+312,400元）×10%×99

01 9/2000÷12月×6.5月=16,048元，小數點以下不計】，暨自1
02 13年7月1日起至被告返還系爭房地之日止，按年給付29,630
03 元之損害金【(4,320元/平方公尺×65平方公尺+312,400
04 元)×10%×999/2000÷12月=29,630元，小數點以下不
05 計】，洵屬有據。

06 (三)綜上所述，原告依民法第767條及第821條之法律規定，請求
07 被告將系爭房地遷讓返還原告及其他共有人全體，復依民法
08 第179條之法律規定，請求被告給付16,048元及自起訴狀繕
09 本送達翌日即113年8月31日起至清償日止，按年息5%計算
10 之利息，暨被告應自113年7月1日起至返還上開房地之日
11 止，按年給付原告29,630元，均為有理由，應予准許。

12 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
14 民事第六庭 法官 莊毓宸

15 正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
19 書記官 丁文宏