臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第294號

原　　告　魏梅枝

訴訟代理人　林麗芬律師

被　　告　鄭志癸

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段00000地號土地上如附圖編號A所示房屋（門牌號碼臺中市○○區○○里○○巷00號，面積174.24平方公尺）及編號B所示土地（面積44.04平方公尺），騰空返還於原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣3萬0,125元，及自民國115年1月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國115年1月24日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5,021元。

四、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項定有明文。本件原告起訴時原聲明如附表「起訴聲明欄」所示，嗣於民國115年10月14日當庭變更聲明如附表「變更後聲明欄」所示，被告對原告所為變更無異議，並為本案言詞辯論(本院卷310頁)，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段00000地號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○里○○巷00號未辦保存登記房屋(下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地)，原為被告與

訴外人鄭天德、鄭素珍、鄭元溥、鄭嘉儀(下稱鄭天德等人)所共有，被告、鄭天德、鄭素珍應有部分各1/4、鄭元溥、鄭嘉儀應有部分各1/8。被告嗣將其就系爭房地之應有部分1/4出售予訴外人許鳳真，同時與許鳳真約定以每月新臺幣（下同）5000元承租系爭房屋。鄭天德等人則於114年7月8日將系爭房地應有部分3/4分別出賣、贈與予原告。詎被告未經全體共有人同意，無權占用系爭房地全部，原告自得請求被告騰空返還系爭房地及給付占用期間相當於租金之不當得利，為此依民法第179條、類推適用民法第831條準用第821條規定，提起本件訴訟。並聲明：如附表「變更後聲明欄」所示。

二、被告則以：被告就系爭房地原應有部分1/4實際上係出賣並移轉予訴外人吳政霆，並向吳政霆承租系爭房屋，吳政霆默許被告使用系爭房屋之全部，顯示全體共有人間已成立默示分管契約，同意被告使用系爭房屋之全部。原告繼受取得鄭天德等人之應有部分3/4，自應受該默示分管契約之拘束。又被告與吳政霆之租約成立在前，原告取得系爭房地應有部分3/4在後，依民法第425條第1項規定，原告應承受出租人之地位，兩造間既有租賃關係存在，被告占有即屬適法，原告無從請求被告遷讓返還，亦無不當得利，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其因買賣、受贈而成為系爭土地之共有人，應有部分3/4及如附圖編號A所示系爭房屋之事實上處分權人，權利範圍3/4。系爭房屋為磚造一層房屋，其上有鐵皮加蓋，現供被告作為住家使用等事實，業據提出建築改良物所有權贈與移轉契約書、土地買賣契約書、土地登記謄本、系爭房地現況照片為證（本院卷23-39頁、81-89頁、253頁）。又經本院會同兩造及地政人員前往現場履勘，顯示被告除使用系爭房屋外，並以停放車輛、放置雜物之方式占用如附圖編號B所示土地，有本院勘驗筆錄、現場照片、臺中市中正地政

事務所測量日期115年8月20日土地複丈成果圖可憑（本院卷273-287、295-297頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

㈡原告請求騰空返還系爭房地部分：

1.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。上開規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者準用之，此觀民法第821條及第831條自明。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。次按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院110年度台上字第265號判決意旨參照）。再按共有物之分管契約，不論明示或默示，係共有人間就共有物使用、收益或管理方法所訂立之契約，須共有人全體互相表示意思一致，始能成立（最高法院112年度台上字第1341號判決意旨參照）。本件被告對於原告為系爭房地之共有人，及其占用系爭房地之全部等事實不爭執，僅以非無權占有為抗辯，依前揭說明，應由被告就其占有權源之存在負舉證責任。

2.經查，系爭房地原為被告父親鄭嬌林所有，鄭嬌林於113年3月2日死亡後，由其全體繼承人即被告及鄭天德等人繼承，被告嗣於113年11月13日將其應有部分1/4出售予吳政霆，鄭天德等人則於114年7月8日將其等應有部分合計3/4出售、贈與原告，有契稅繳款書、土地買賣契約書、房屋稅籍及使用情形申報書、臺中市政府稅務局東山分局113年9月4日函及鄭嬌林繼承系統表、遺產分割協議書、契稅申報書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、稅籍證明書、土地登記謄本可稽（本院卷21-31、205、215-218、227-236、253頁）。

3.被告固辯稱其向吳政霆承租系爭房屋，吳政霆默許其使用系爭房屋之全部，顯示全體共有人間已成立默示分管契約，同意被告使用系爭房屋之全部，原告繼受取得鄭天德等人之應有部分3/4，自應受該默示分管契約之拘束云云，然此為原告所否認，被告亦未就系爭房地共有人全體互相表示意思一致成立默示分管契約一節，舉證以實其說。又依被告所提其與吳政霆於114年1月1日訂立之住宅租賃契約書以觀（下稱系爭租約），租賃標的物為系爭房屋「權利範圍1/4」（本院卷265頁），足見吳政霆並無默許被告使用系爭房屋全部之情形，是被告辯稱吳政霆已與其他共有人成立默示分管契約，其得使用系爭房地全部云云，與事實不合，不足為採。

4.被告雖又辯稱其與吳政霆訂立系爭租約在前，原告取得系爭房地應有部分3/4在後，依民法第425條第1項規定，原告應承受出租人地位，兩造間有租賃關係存在云云。惟按民法第425條第1項規定「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，同條第2項已明確規定「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之」。觀諸系爭租約其約定租賃期間為114年1月1日至134年12月31日，已逾5年，但未經公證，自無民法第425條第1項之適用。且共有物之出租屬於共有物之管理，系爭租約訂立時，系爭房屋之事實上處分權為原告及吳政霆所共有，權利範圍各3/4、1/4，吳政霆單獨與被告簽訂系爭租約，顯不符民法第820條第1項規定「共有人過半數及其應有部分合計過半數」或「應有部分合計逾2/3」之要件，系爭租約對原告不生效力。況原告係從鄭天德等人處受贈取得系爭房屋之事實上處分權，並非自系爭租約之出租人吳政霆取得，不合於民法第425條第1項買賣不破租賃規定之要件，故被告此部分抗辯，於法不合，亦非可採。

5.被告未能提出占有系爭房地之正當權源，其無法律上之原因占用系爭房地，致原告與其他共有人受有無法使用、收益之

損害，參諸前揭說明，原告依民法第179條、類推適用同法第831條準用第821條之規定，請求被告將編號A、B部分騰空返還於原告及全體共有人，即屬有據，應予准許。

㈢原告請求不當得利部分：

1.按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次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額年息10%為限。此項規定，於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。又土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。法定地價依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。另審酌相當於租金之不當得利時，須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。

2.查被告無權占有系爭房地，致原告受有無從使用、收益之損害，則原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，於法有據。本院審酌被告現將系爭房地供作己用，未出租牟利，系爭房地坐落臺中市北屯區，交通方便，生活機能健全等情形，認以系爭房屋之權利價值及其坐落之系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。而系爭土地115年度1月申報地價為每平方公尺752元，原告就系爭房屋應有部分3/4之移轉價格為50萬4225元，有土地登記謄本、臺中市地方稅務局東山分局114年契稅繳款書可佐(本院卷253、21頁)，是原告主張以系爭房屋占用系爭土地之面積174.24平方公尺，及系爭房屋權利範圍3/4之移轉價格為計算基準，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即115年1月24日（本院卷67頁）起，按月給付相當於租金之不當得利5021元【計算式：（174.24㎡×752元/㎡×原告應有部分3/4+504225元）×10%÷12≒5021，元以下四捨五入】，暨請求被告給付自原告購入系爭土地、受贈系爭房屋之日即114年7月8日起至115年1月8日止共6個月期間之不當

得利共3萬0125元及其法定遲延利息，洵屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條及類推適用民法第831條準用民法第821條之規定，請求被告將編號A、B部分騰空遷讓返還於原告及全體共有人，並給付如主文第2項、第3項所示相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核與判決結果均無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第一庭　　法　官　羅智文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　11　　月　　16　　日

書記官　孫立文

附表：

項次	起訴聲明 （本院卷9頁）	變更後聲明 （本院卷309、310頁）
1	被告應將門牌號臺中市○○區○○里○○巷00號房屋淨空遷讓返還於原告及全體共有人。	被告應將門牌號臺中市○○區○○里○○巷00號房屋，即臺中市地政事務所115年8月20日複丈成果圖編號A所示建物，及編號B所示土地，均騰空返還於原告及全體共有人。
2	被告應給付原告新臺幣3萬8,970元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	被告應給付原告新臺幣3萬0,125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
3	被告應自起訴狀繕本送達翌	被告應自起訴狀繕本送達翌

	日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,495元。	日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5,021元。