

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第295號

原告 楊紫愉（原名楊雅媛）

訴訟代理人 郭子誠 律師

被告 楊淑雯

楊美秀

共同

訴訟代理人 陳昱良 律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國114年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告新臺幣參萬伍仟陸佰壹拾元，及均自民國一百一十四年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告各負擔百分之五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如各以新臺幣參萬伍仟陸佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告起訴主張：坐落臺南市○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地），及坐落其上834建號即門牌號碼臺南市○區○○路000巷00號建物（下稱系爭建物），自民國102年8月7日起，為原告、被告楊淑雯、楊美秀共有，應有部分各為三分之一；嗣於113年間，經本院執行拍賣後，由被告楊淑雯於113年10月30日承買。茲因被告自109年3月1日起至113年11月30日止，逾越系爭土地及系爭建物應有部分之範圍，就系爭土地及系爭建物為使用收益，獲得相當於租金之利益，致原告受損害；又因如就系爭土地及系爭建物為使用收益，每月所受相當於租金之利益為36,000元；被告逾越系爭土地及系爭建物應有部分之範圍就系爭土地及系爭建物為

01 使用收益，每月所受相當於租金之利益應為各新臺幣（下
02 同）12,000元。為此，爰依民法第179條規定，請求被告各
03 給付342,000元及遲延利息等語。並聲明求為判決：1. 被告
04 應各給付原告342,000元，及各自民事起訴狀繕本送達被告
05 之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 原告供願
06 擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告抗辯：兩造與訴外人即兩造之父楊燕洲曾就系爭土地及
08 系爭建物訂立分管契約；109年3月間，楊燕洲乃為保護被告
09 而央請鎖匠更換系爭建物之門鎖，嗣原告未曾通知被告讓其
10 進入系爭建物；兩造於楊燕洲死亡後，亦未終止或變更對於
11 系爭建物分管使用方式之約定；再原告自取得系爭土地及系
12 爭建物所有權應有部分後，容許被告於系爭建物居住、使用
13 多年，兩造間亦有默示分管契約存在；被告乃依兩造間之分
14 管契約各占有系爭建物內之臥室1間並使用共用部分。又被
15 告直至系爭土地及系爭建物經本院執行處拍定之日止，均於
16 系爭建物4樓、5樓各保留房間1間，供原告使用，被告並未
17 逾越系爭建物應有部分之範圍就系爭建物為使用收益。又系
18 爭建物占有系爭土地，原告即有使用系爭土地。另如本院認
19 為被告有不當得利之情事，亦應以土地法第97條規定，以土
20 地及建築物申報總價10%，據以計算被告所受相當於租金之
21 利益等語。並聲明求為判決：原告之訴及假執行之聲請均駁
22 回，如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項〔參見本院114年度訴字第295號卷宗（下稱
24 本院卷）第121頁至第122頁〕：

25 (一)系爭土地及系爭建物自102年8月7日起，為原告、被告楊淑
26 雯、楊美秀共有，應有部分各為三分之一；嗣於112年9月13
27 日經本院以112年度訴字第1147號民事判決（下稱系爭民事
28 判決）諭知系爭土地及系爭建物應予變價分割，所得價金由
29 原告、被告楊淑雯、楊美秀按各三分之一之比例分配，上開
30 民事判決於112年10月6日確定。

31 (二)原告於113年2月7日持系爭民事判決，向本院執行處聲請拍

賣系爭土地及系爭建物；嗣本院執行處分由113年度司執字第19001號分割共有物事件受理後，於113年10月30日由訴外人陳妙珍拍定；繼因被告楊淑雯行使優先購買權，由被告楊淑雯承買；被告楊淑雯並於113年12月19日領得本院發給之權利移轉證書。

四、得心證之理由：

(一)被告自109年3月1日起至113年11月30日止，有無逾越就系爭土地及系爭建物之應有部分為使用收益？

1. 按所謂應有部分，乃指分別共有人對共有物所享權利之比例，乃抽象存在於共有物之任何部分，而非具體的侷限於特定部分（最高法院110年度台上字第2387號判決意旨參照）；各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。是各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限制內，可按其應有部分行使用益權（最高法院114年度台上字第683號判決意旨參照），自不能僅因共有人對於共有物之全部或一部為使用收益，即謂共有人業已逾越應有部分之範圍就共有物為使用收益；須共有人不顧他共有人之利益，就共有物之全部或一部任意為使用收益，始可謂共有人逾越應有部分之範圍就共有物為使用收益。

2. 查，系爭土地及系爭建物，自102年8月7日起，為兩造共有，應有部分各為三分之一，有土地建物查詢資料影本1份在卷可按（參見本院卷第195頁、第196頁）；再原告於113年2月7日持系爭民事判決，向本院執行處聲請拍賣系爭土地及系爭建物；嗣本院執行處分由113年度司執字第19001號分割共有物事件受理後，於113年10月30日由陳妙珍拍定；繼因被告楊淑雯行使優先購買權，由被告楊淑雯承買；被告楊淑雯並於113年12月19日領得本院發給之權利移轉證書，此為兩造所不爭執（參見兩造不爭執之事項(二)）；因拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債

務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文，是被告楊淑雯自113年12月19日起，取得系爭土地及系爭建物之所有權。準此，可認兩造自102年7月23日起至113年12月18日止，為系爭土地及系爭土地之共有人，應有部分均各為三分之一。

3. 查，本件原告主張被告自109年3月1日起至113年11月30日止，逾越系爭土地及系爭建物應有部分之範圍，就系爭土地及系爭建物為使用收益，惟為被告所否認，而以事實及理由二所載情詞置辯，並就其等所辯兩造與即兩造之父楊燕洲曾就系爭土地及系爭建物訂立分管契約之事實，提出就其土地買賣所有權移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約（以下分別稱為系爭土地移轉契約、系爭建物移轉契約）等影本各1份為證（參見本院卷第75頁至第79頁）；就其等所辯其等直至系爭土地及系爭建物經本院執行處拍定之日止，均有為原告保留系爭建物內之房間，供原告使用之事實，提出照片影本3幀為證（參見本院卷第33頁、第73頁）。查：

(1)按所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約（最高法院112年度台上字第2742號判決參照）。查，楊燕洲將系爭土地及系爭建物之所有權移轉登記予原告與被告後，即非系爭土地及及系爭建物之共有人，其與原告與被告訂立之契約，不論內容如何，均非分管契約，是被告抗辯兩造與兩造之父楊燕洲曾就系爭土地及系爭建物訂立分管契約等語，自不足採。其次，觀諸系爭土地移轉契約「申請登記以外之約定事項」欄，記載「1. 本件土地及房屋買受人（按：指原告與被告）必須讓父母居住到百年老去。2. 本件土地及房屋如要出售必須經父母親同意」等語；系爭建物移轉契約「申請登記以外之約定事項」欄，記載「1. 本件房屋及土地買受人（按：指原告與被告）必須讓父母居住到百年老去。2. 本件房屋及土地如要出售

必須經父母親同意」等語，可知兩造之父楊燕洲業與兩造訂立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約），雙方約定由兩造將系爭土地及系爭建物交付兩造之父楊燕洲、母楊陳秋賢，由兩造之父楊燕洲、母楊陳秋賢無償居住使用至死亡為止（按：因兩造之母楊陳秋賢並非契約之當事人，系爭使用借貸契約關於將系爭土地及系爭建物交付兩造之母楊陳秋賢使用部分，應屬第三人利益契約）。又因系爭土地移轉契約、系爭建物移轉契約內別無其他關於兩造如何各自分別占有系爭土地或系爭建物之特定部分而為管理之約定，可知兩造並未於與楊燕洲訂立系爭使用借貸契約之同時，就系爭土地及系爭建物訂立分管契約。另兩造既與楊燕洲訂立系爭使用借貸契約，將系爭土地及系爭建物交予兩造之父楊燕洲、母楊陳秋賢無償居住使用至死亡為止，兩造亦無於楊燕洲、楊陳秋賢死亡以前，就系爭土地及系爭建物之管理、使用訂立分管契約之必要。是以，被告抗辯兩造與訴外人即兩造之父楊燕洲曾就系爭土地及系爭建物訂立分管契約，或兩造間有默示分管契約存在，均不足取，被告抗辯其等乃依兩造間之分管契約各占有系爭建物內之臥室1間並使用共用部分等語，亦無足取。

(2)兩造之父楊燕洲與兩造訂立系爭使用借貸契約，雙方約定由兩造將系爭土地及系爭建物交付兩造之父楊燕洲、母楊陳秋賢，由兩造之父楊燕洲、母楊陳秋賢無償居住使用至死亡為止，已如前述；再楊陳秋賢於109年2月6日死亡，有個人戶籍資料（完整姓名）查詢結果影本1份在卷可按（參見本院卷第193頁）；楊燕洲於112年2月19日死亡，亦據被告楊淑雯於臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）113年度偵字第10040號偵查案件為檢察官訊問時陳述在卷，業經本院調取上開偵查案件卷宗核閱屬實，並有訊問筆錄影本1份在卷可按（參見本院卷第197頁、第1977頁），則在楊陳秋賢於109年2月6

01 日死亡以前，應由楊燕洲、楊陳秋賢使用系爭土地及系
02 爭建物；在楊陳秋賢死亡後、楊燕洲於112年2月19日死
03 亡以前，則由楊燕洲使用系爭土地及系爭建物。又因系
04 爭土地及系爭建物乃兩造共同與楊燕洲訂立系爭使用借
05 貸契約而交予楊燕洲、楊陳秋賢使用；如被告於系爭使
06 用借貸契約存續期間，經由楊燕洲或楊陳秋賢之允許，
07 使用系爭土地、系爭建物，即與不顧原告之利益，就系
08 爭土地及系爭建物之全部或一部任意為使用收益之情形
09 有間，尚難謂被告業已逾越系爭土地及系爭建物應有部分
10 之範圍就系爭土地及系爭建物為使用收益。衡之楊燕
11 洲前於原告指訴其涉嫌侵占之刑事案件為警詢問時，陳
12 稱：系爭建物由伊與楊美秀、楊淑雯共同居住，伊不敢
13 讓原告進入系爭建物，決定更換門鎖等語，此經本院依
14 職權調取臺灣臺南地方檢察署110年度他字第3049號偵
15 查卷宗所附調查筆錄核閱屬實，有調查筆錄1份附卷可
16 稽（參見本院卷第189頁至第192頁），可認被告於楊燕
17 洲生前，應係經由楊燕洲之允許而使用系爭土地及系爭
18 建物，揆之前揭說明，自難認被告於楊燕洲於112年2月
19 19日死亡以前，有何逾越系爭土地及系爭建物應有部分
20 之範圍就系爭土地及系爭建物為使用收益之情。

21 (3)兩造乃與楊燕洲約定將系爭土地及系爭建物交付兩造之
22 父楊燕洲、母楊陳秋賢，由兩造之父楊燕洲、母楊陳秋
23 賢無償居住使用至死亡為止，已如前述，是系爭使用借
24 貸契約之法律關係於楊燕洲死亡時止，業已消滅。自此
25 以後，被告即不得再以楊燕洲允許為由，使用系爭土地
26 及系爭建物。

27 (4)次按，建物不能脫離土地而存在，建物之所有人當然須
28 使用建物所坐落之土地，應認建物之所有人即為土地之
29 占有人；又原告與被告共有系爭建物，揆之前揭說明，
30 當然須共同使用系爭建物所坐落之土地即系爭土地，應
31 認其等共同占有系爭土地。又因兩造就系爭土地及系爭

01 建物之應有部分比例相同，自難認被告於112年2月19日
02 楊燕洲死亡後，有何逾越系爭土地應有部分而使用收益
03 系爭土地之情。

04 (5)自112年2月19日楊燕洲死亡後至112年12月23日為止，
05 雖僅被告使用系爭建物，惟揆之前揭說明，尚不能僅因
06 被告對於共有物即系爭建物之全部或一部為使用，即謂
07 其等業已逾越系爭建物應有部分之範圍就系爭建物為使
08 用收益；而原告復未舉證證明其於前揭期間，被告有何
09 不顧其利益，就系爭建物之全部或一部任意為使用收益
10 之情，自難認被告於前揭期間業已逾越系爭建物應有部
11 分之範圍就系爭建物而為使用收益。

12 (6)原告於112年12月24日曾至系爭建物，找尋被告拿取系
13 爭建物之鑰匙及遙控器，惟被告不願讓其入內，其因而
14 報警，業據原告前於其指訴被告涉嫌傷害等罪嫌之刑事
15 案件（下稱系爭刑事案件），為警詢問時陳述在卷；且
16 被告於系爭刑事案件，經警詢問現場發生何事時，均陳
17 稱不須讓原告居住於系爭建物，此經本院依職權調取臺
18 南地檢署113年度偵字第10040號偵查案件核閱無訛，並
19 有臺南市政府警察局第五分局調查筆錄影本3份在卷可
20 按（參見本院卷第203頁至第215頁），足見被告於112
21 年12月24日，確曾不讓原告進入系爭建物，應可謂不顧
22 原告之利益，就系爭建物為使用，堪認被告自112年12
23 月23日起至113年12月19日止，應有逾越其等就系爭建
24 物應有部分之範圍就系爭建物為使用之情。另外，原告
25 並未舉證證明被告自112年12月23日起至113年12月19日
26 止，有何逾越就系爭建物應有部分之範圍就系爭建物為
27 收益之情，原告主張被告自112年12月23日起至113年12
28 月19日止，逾越就系爭建物應有部分之範圍就系爭建物
29 為收益之事實，自不足採。

30 (7)至被告雖抗辯被告直至系爭土地及系爭建物經本院執行
31 處拍定之日止，均於系爭建物4樓、5樓各保留房間1

01 間，供原告使用，被告並未逾越就系爭建物應有部分之
02 範圍就系爭建物為使用收益等語，並提出照片影本3幀
03 為證（參見本院卷第33頁、第73頁）。惟查，被告提出
04 之照片影本3幀，至多僅能證明系爭建物4樓、5樓曾各
05 有1間閒置之房間，並不足證明被告曾於系爭建物4樓、
06 5樓各保留房間1間，供原告使用之事實。況且，如被告
07 直至系爭建物經本院執行處拍定之日止，均於系爭建物
08 4樓、5樓各保留房間1間，供原告使用，被告豈有於系
09 爭刑事案件，經警詢問現場發生何事時，均陳稱不須讓
10 原告居住於系爭建物之可能？益徵被告上開辯解，不足
11 採信，被告據以抗辯：被告並未受有利益，原告亦未受
12 有任何損害，被告並無不當得利等語，自不足採。

13 (8)從而，原告主張被告自112年12月23日起至113年11月30
14 日止，逾越系爭建物應有部分之範圍，就系爭建物為使
15 用之事實，尚堪信為實在；逾上開部分之主張，則難採
16 憑。

17 4. 按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與
18 「非給付型之不當得利」，前者係基於受損人之給付而發
19 生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受
20 益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得
21 利（最高法院111年度台上字第2619號判決意旨參照）。

22 「非給付型之不當得利」，可分為「權益侵害型之不當得
23 利」、「求償型之不當得利」及「支出費用型或耗費型之
24 不當得利」。凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容之利
25 益而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行
26 為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之
27 價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成無法律上
28 之原因而成立「權益侵害型之不當得利」（最高法院100
29 年度台上字第899號判決意旨參照）。共有人逾越應有部
30 分之範圍就共有物為使用或收益，致其所受利益超過其應
31 有部分比例，乃因侵害而取得本應歸屬於他共有人權益內

容之利益而受利益，致他共有人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他共有人權益內容之利益，從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性，應構成無法律上之原因而成立「權益侵害型之不當得利」（最高法院97年度台上字第1790號、114年度台上字第683號判決，均認為前述情形，成立不當得利，僅理由論述略有不同，可資參照）。再按，共有人逾越應有部分之範圍就共有物為使用或收益，可能獲有相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第2054號裁定意旨參照）。

5. 查，原告就系爭建物之應有部分為三分之一；被告自112年12月23日起至113年11月30日止，逾越系爭建物應有部分之範圍就系爭建物為使用，已如前述，揆諸前揭說明，被告逾越系爭建物應有部分之範圍就系爭建物為使用，自受有相當於租金之利益，致原告受損害。又因不當得利發生之債，同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院110年度台上字第2968號判決參照）。準此，原告主張依民法第179條規定，請求被告各返還自112年12月23日起至113年11月30日止，逾越系爭建物應有部分之範圍對系爭建物為使用所受相當於租金之利益，應屬正當。逾上開部分之請求，則非正當。
- (二)原告主張依民法第179條規定，請求被告各給付342,000元及遲延利息，有無理由？

1. 本院審酌系爭建物鄰近臺南市北區西門路4段，對外交通便利，附近有公園、銀行、餐廳、旅館，生活機能良好，此有谷歌（GOOGLE）地圖1份在卷可按（參見本院卷第195頁）；復斟酌系爭建物之總面積為309.12平方公尺；系爭建物附近之門牌號碼臺南市○區○○路000巷0號建物，其面積為326.39平方公尺，自111年7月21日起之租金為每月40,000元，有列印自不動產交易實價查詢服務網之資料1

份在卷可稽（參見本院卷第223頁），認為原告主張如就系爭土地及系爭建物為使用收益，每月所受相當於租金之利益為36,000元，尚堪信為真實。至被告雖抗辯：如本院認為被告有不當得利之情事，亦應以土地法第97條規定，以土地及建築物申報總價10%，據以計算被告所受相當於租金之利益等語。惟查，土地法第97條之規定，乃立法者針對出租人與承租人間就租賃契約所定租金數額所為之規範，而非針對共有人逾越共有物應有部分就共有物為使用所受相當於租金利益所為之規範；於認定共有人逾越共有物應有部分就共有物為使用所受相當於租金利益，應無適用之餘地。被告上開抗辯，應無足取（臺灣高等法院暨所屬法院113年法律座談會民事類提案第5號研討結果，就無權占有他人建物之情形，亦認為法院認定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，不受土地法第97條規定之限制，可資參照）。

2. 考量被告僅係逾越系爭建物應有部分之範圍，就系爭建物為使用，已如前述；再參酌被告楊美秀承受系爭土地及系爭建物之金額，分別為13,020,000元及14,580,000元，有本院不動產權利移轉證書影本1份在卷可按（參見本院卷第217頁），及以被告楊美秀承受系爭建物之金額占其承受系爭土地及系爭建物總金額之比例計算結果，本院認為被告逾越其等就系爭建物應有部分之範圍就系爭建物而為使用，每月所受相當於租金之利益，應為6,339元〔計算式： $36,000 \times 14,580,000 \div (13,020,000 + 14,580,000) \times 1/3 \doteq 6,339$ ，小數點以下四捨五入〕；復斟酌被告乃共同逾越系爭建物應有部分之範圍，就系爭建物為使用，其等之利益狀態相當，本院認為被告逾越系爭建物應有部分之範圍，就系爭建物為使用，每月所受相當於租金之利益應各為6,339元之二分之一，即3,170元（計算式： $6,339 \times 1/2 \doteq 3,170$ ，小數點以下四捨五入）。

3. 從而，原告依民法第179條規定，請求各被告給付自112年

01 12月24日起至113年11月30日止，前後11月又7日，逾越系
02 爭建物應有部分之範圍對系爭建物為使用，所受相當於租
03 金之利益各為35,610元（計算式： $(3,170 \times 11 + 3,170 \times 7 /$
04 $30) \div 35,610$ ，元以下四捨五入），應屬正當。

05 4. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
07 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
08 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
09 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
10 延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
11 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項
12 本文及第203條分別定有明文。查，本件被告應為之前揭
13 給付，並無確定期限，且原告復未舉證證明於起訴前曾向
14 被告請求，惟被告既經原告提起民事訴訟而受民事訴訟起
15 訴狀繕本之送達，依民法第229條第2項之規定，自均應自
16 民事訴訟起訴狀繕本送達之翌日即114年2月27日起，此有
17 本院送達證書2份在卷可按（參見本院卷第17頁、第19
18 頁），負遲延責任。從而，原告請求被告就上開應為之給
19 付，均另給付自114年2月27日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，亦屬正當。

21 六、綜上所陳，原告主張依民法第179條規定，請求被告各給付3
22 5,610元，及均自114年2月27日起至清償日止，按週年利率
23 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為
24 無理由，應予駁回。

25 七、本判決原告勝訴部分乃所命給付之金額未逾500,000元之判
26 決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，自應依職權
27 宣告假執行；此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執
28 行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院毋庸就其聲請為
29 准駁之裁判。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附
30 麗，應予駁回。另被告陳明願供擔保請准免為假執行，經核
31 原告勝訴部分與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告

01 之。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌與本院
03 前揭判斷不生影響，均毋庸再予審酌，附此敘明。

04 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
05 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如
06 主文。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
08 民事第一庭 法 官 伍逸康

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
11 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
12 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
15 書記官 張仕蕙