

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第490號

原告 方仲欣

訴訟代理人 毛國樑律師

被告 張崇義

李志成

共同

訴訟代理人 枋啟民律師

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國110年1月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張崇義應給付原告新臺幣參拾貳萬玖仟捌佰柒拾元，及自民國一百零九年十月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告李志成應給付原告新臺幣貳拾伍萬參仟陸佰壹拾參元，及自民國一百一十年一月二十一起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張崇義負擔二分之一、被告李志成負擔八分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾壹萬元為被告張崇義供擔保後，得假執行；但被告張崇義如以新臺幣參拾貳萬玖仟捌佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣玖萬元為被告李志成供擔保後，得假執行；但被告李志成如以新臺幣貳拾伍萬參仟陸佰壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明：(一)

兩造共有如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）准予變價分割，所得價金按每人3分之1比例分配。(二)被告應自民國106年1月8日起至兩造共有之系爭不動產分割完成之日止，按月分別給付原告新臺幣（下同）1萬元。嗣原告於本院審理中變更聲明為：(一)被告應各給付原告32萬9,870元，及自109年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第279頁），核屬縮減、擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造前為系爭不動產之共有人，應有部分各1/3，系爭不動產原供兩造共同出資並由伊擔任負責人之訴外人永基工程顧問有限公司（下稱永基公司）辦公使用。詎被告於106年初自永基公司離職後，即以收回房屋自用為由限期要求永基公司於106年1月7日自系爭不動產搬離，永基公司於期限前搬出後，被告即自106年1月8日起占用系爭不動產，並供被告經營之訴外人瑋辰工程顧問有限公司（下稱瑋辰公司）營業使用至109年9月23日止。被告自106年1月8日起至109年9月23日止（下稱系爭占用期間）無權占用系爭不動產，受有相當於系爭不動產租金之不當得利，致伊受有損害，而系爭不動產於系爭占用期間之每月合理市場租金如附表二所示，共計197萬9,221元，按伊之應有部分比例計算，伊所受之損害應係65萬9,740元（計算式： $1,979,221 \times 1/3 = 659,740$ ，元以下四捨五入，下同），伊得請求被告各返還32萬9,870元（計算式： $659,740 \times 1/2 = 329,870$ ）相當於租金之不當得利，爰依民法第179條規定請求被告返還不當得利等語。並聲明：(一)被告應各給付原告32萬9,870元，及自109年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊僅有請求永基公司遷離系爭不動產，並未禁止原告使用系爭不動產，伊從未排除原告占有系爭不動產。況且，系爭不動產共有3間房間，兩造原先各占用1間房間，自

01 106年1月7日永碁公司遷離系爭不動產後，原告仍以其個人
02 之書櫃雜物繼續占有系爭不動產內其中1間之房間，自無受
03 有損害。又伊所使用系爭不動產之面積未達2分之1，並未超
04 過伊原有之應有部分比例，且伊係依共有人決議、分管契約
05 使用系爭不動產，屬有法律上原因而使用系爭不動產，並非
06 不當得利。縱令伊確受有相當於租金之不當得利，伊自106
07 年2月1日至109年9月1日止，已繳納系爭不動產之管理費24
08 萬元，按兩造應有部分比例計算，原告亦受有伊代為繳納系
09 爭不動產管理費之利益8萬元，伊得各以4萬元之債權為抵銷
10 抗辯等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁
11 回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：原告依第179條規定請求被告各給付原告相當
13 於租金之不當得利32萬9,870元，為被告所否認，並以前詞
14 置辯，是本件爭點應為：(一)原告依民法第179條規定請求被
15 告各給付原告相當於租金之不當得利32萬9,870元，有無理
16 由？(二)被告以管理費代墊債權所為之抵銷抗辯，有無理由？
17 如有，原告得請求之金額為何？茲分敘如下：

18 (一)原告依民法第179條規定請求被告各給付原告相當於租金之
19 不當得利32萬9,870元，有無理由？

20 1.按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有
21 物之全部，有使用收益之權，各共有人，得自由處分其應有
22 部分，共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體
23 之同意，民法第818條、第819條分別定有明文。而民法第81
24 8條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用
25 收益之權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有
26 人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言，故共有人
27 如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍
28 而為使用收益，其所受超過利益，即屬不當得利，而共有人
29 對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同
30 意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收
31 益之權利，如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全

01 部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法
02 院 109年台上字第21號判決意旨參照），是參前述見解，應
03 認共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益，或不顧他共有
04 人之利益而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害
05 他共有人之權利，而非須有具體排除他共有人使用收益共有
06 物之行為始得謂係侵害他共有人之權利。

07 2.原告主張系爭不動產於系爭占用期間內屬兩造共有，應有部
08 分比例各1/3等節，業據原告提出系爭不動產第一類謄本為
09 證（見本院卷第25至27頁），且為兩造所不爭執，堪以採
10 信。又兩造原先將系爭不動產以每月1萬2,000元之金額出租
11 予原告所經營之永碁公司，原告與永碁公司已於106年1月7
12 日搬離遷出系爭不動產等節，此有105年12月13日永碁公司
13 同意書（下稱系爭同意書）等件在卷可佐（見本院卷第75
14 頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第68頁、第99頁反面、
15 第241頁），亦堪憑採。而於原告與永碁公司於106年1月7日
16 搬離遷出系爭不動產後，被告自承其仍有持續占有使用系爭
17 不動產之其中2間房間，並有將被告經營之瑋辰工程顧問有
18 限公司（下稱瑋辰公司）設址於系爭不動產等情，堪認於系
19 爭占用期間內，被告除有就系爭不動產特定範圍為占用外，
20 並有將瑋辰公司設址於系爭不動產之占有使用情形。又兩造
21 間並無曾就系爭不動產訂立分管契約，被告如欲對系爭不動
22 產之特定部分為使用收益，揆諸前開說明，仍須徵得他共有
23 人全體之同意，故被告未得原告之同意就系爭不動產之全
24 部或一部任意使用收益，即屬侵害原告之權利，而被告所受
25 之利益，亦應屬不當得利，且如前述，被告占用系爭不動產
26 侵害原告之權利與被告有無排除原告之占有無涉，被告抗辯
27 其未排除原告之占有而無不當得利等語，應非可採。

28 3.又按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數
29 及其應有部分合計過半數之同意行之，98年1月23日修正，
30 同年7月23日施行之民法第820條第1項定有明文。次按共有
31 物之管理，專指保存行為及改良、利用等行為而言，其中共

有物之利用行為係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質或用途，決定其使用收益方法之行為（最高法院109年台上字第726號判決意旨參照）。又共有人為是項管理行為，不僅須符合該項關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘共有人未經全體共有人同意占有共有物之全部或一部後，為自己用益將之出借或出租，既非基於管理共有物意思所為，縱其人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂其為管理共有物之行為（最高法院106年台上字第100號判決意旨參照）。是民法第820條所規定之管理行為必須不變更共有物之性質，且以共有人之共同利益、共同需要為目的，而共有人未能成立分管契約時，固仍得依民法第820條多數決為共有人各自占有共有物之特定部分而為管理之決議，惟共有人為是項管理行為，須符合該項關於多數決之規定，且有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。

4. 被告抗辯其係依民法第820條第1項前段共有人之決議而為占有，應非不當得利等語。惟查，被告於系爭占用期間之所有權之應有部分各1/3，合計固達2/3，然被告於系爭占用期間至少持續占有使用系爭不動產之其中2間房間，並將系爭不動產無償供被告擔任負責人之瑋辰公司設址經營，僅係為被告個人用益，既非為共有物所為之保存、改良或利用之管理行為，亦難認有以共有人之共同利益、共同需要為目的，亦無為全體共有人管理共有物之意思，揆諸前揭說明，自不符民法第820條第1項規定，難認取得合法占有權源，是被告此節抗辯，應屬無據。

5. 又被告抗辯原告同意被告依原先方式使用系爭不動產等語，固據被告提出其先前對永基公司提起給付盈餘分配款事件即本院107年度訴字第3245號（下稱系爭給付盈餘分配款事件）之言詞辯論筆錄為證（見本院卷第53至55頁）。惟查，訴外人劉啓川即永基公司員工固有於系爭給付盈餘分配款事件中到庭證稱：當時兩造有衝突，原告把永基公司遷離原來

01 地址，帶伊與其他員工到其他地方經營永碁公司，原來地方
02 就留給被告等語（見本院卷第55頁），然劉啓川僅證稱當時
03 原告與永碁公司遷離公司之經過，並未證稱原告當時有何意
04 思表示，況且劉啓川僅係永碁公司員工，並非原告代理人，
05 自難以劉啓川證稱「留給被告」等語即遽認原告有同意被告
06 使用系爭不動產之意，是被告抗辯原告同意被告使用系爭不
07 動產等節，亦非可採。綜上，原告請求被告給付相當於系爭
08 不動產租金之不當得利，即屬有據。

- 09 6.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，民法第179條定有明文。次按無權占有他人土地，可能
11 獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損
12 害，乃為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本
13 身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年台上
14 字第1695號判決、106年度台上字第461號判決意旨參照）。
15 經查，系爭不動產於系爭占用期間之合理市場租金如附表二
16 「系爭不動產每月相當於租金之金額」欄所示之金額，此有
17 宏邦不動產估價師聯合事務所109年10月14日函附之不動產
18 估價報告書在卷可憑（見本院卷第103至232頁），而前開估
19 價報告書係不動產估價師依其專業針對系爭不動產進行產
20 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及系
21 爭不動產依最有效使用情況下進行分析，並採用比較法及收
22 益法（直接資本化法）2種估價方法進行評估所為之估價，
23 堪認附表二「系爭不動產每月相當於租金之金額」欄所示之
24 金額係系爭不動產之合理市場租金價格。而以附表二「系爭
25 不動產每月相當於租金之金額」欄所示之金額計算系爭占用
26 期間之相當於租金之不當得利，合計為197萬9,221元（計算
27 式如附表二「計算式」欄所示），再按原告於系爭占用期間
28 之應有部分比例計算，原告所受之損害應係65萬9,740元
29 （計算式： $1,979,221 \times 1/3 = 659,740$ ），是原告請求被告各
30 返還32萬9,870元（計算式： $659,740 \times 1/2 = 329,870$ ）之相
31 當於租金之不當得利，當屬可採。

01 7.再按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
02 定利率計算之遲延利息，法定週年利率為5%，民法第233條
03 第1項前段、第203條定有明文。原告請求被告返還相當於租
04 金之不當得利債權，經原告以109年10月29日民事準備書二
05 狀為請求，並於109年10月29日送達被告，被告應自送達後
06 翌日即109年10月30日起負遲延責任，是原告請求此部分自1
07 09年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲
08 延利息，亦無不合，應予准許。

09 8.從而，原告依民法第179條規定請求被告各返還32萬9,870
10 元，及自109年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算
11 之利息，應屬可採。

12 (二)被告以管理費代墊債權所為之抵銷抗辯，有無理由？如有，
13 原告得請求之金額為何？

14 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
15 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，清償人所提出之給
16 付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，前開抵充之規
17 定，於抵銷準用之，民法第334條第1項前段、第323條前
18 段、第342條分別定有明文。

19 2.經查，系爭不動產之管理費為每月5,000元，農曆新年當月
20 加計1月之管理費5,000元，系爭占用期間之系爭不動產之管
21 理費共24萬元（計算式：12月【106年2月至12月，加計1月
22 之農曆新年管理費】+13月【107年1月至12月，加計1月之
23 農曆新年管理費】+13月【108年1月至12月，加計1月之農
24 曆新年管理費】+10月【109年1月至9月，加計1月之農曆新
25 年管理費】=48月，48月×5,000元=240,000元），均已繳
26 納完畢等節，此有南京經貿新鑽大樓110年1月8日函及所附
27 管理費收據等件在卷可稽（見本院卷第337至379頁），應堪
28 認定。又觀諸前開函文及管理費收據，其上所載之繳款人均
29 係「住戶：瑋辰」或「住戶：瑋辰工程」，堪認係由瑋辰公
30 司繳納前開管理費24萬元，而系爭不動產之管理費應由兩造
31 即共有人繳納，是瑋辰公司對兩造應有請求代墊前開管理費

24萬元之債權存在。又瑋辰公司已將為兩造代墊前開管理費24萬元債權中之對原告之8萬元債權讓與被告李志成乙節，並有瑋辰公司110年1月20日債權讓與函附卷可佐（見本院卷第403頁），是瑋辰公司既已將前開對原告之8萬元債權讓與被告李志成，則被告李志成抗辯以此債權為抵銷抗辯，應堪憑採。而原告得請求被告李志成返還32萬9,870元，及自109年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等節，業如前述，故依前開規定，被告李志成對原告之8萬元債權應先抵銷原告得請求之利息，再抵銷原告所得請求之本金，而原告自109年10月30日起至本件言詞辯論終結之日（即110年1月20日）止按週年利率5%計算之利息為3,743元（計算式： $329,870 \times \left[\frac{63}{366} + \frac{20}{365} \right] \times 5\% = 3743$ ），被告李志成對原告之8萬元債權，先予抵銷原告得請求之利息3,743元後，尚餘7萬6,257元（計算式： $80,000 - 3,743 = 76,257$ ），再予抵銷原告得請求之本金32萬9,870元後，所餘為25萬3,613元（計算式： $329,870 - 76,257 = 253,613$ ）。至被告李志成雖抗辯另得以前開對原告之8萬元債權自109年10月21日至清償日止按週年利率5%計算之利息為抵銷等語，惟被告李志成僅受讓瑋辰公司之8萬元債權，而瑋辰公司亦未曾向原告催告給付8萬元之代墊管理費債權，當無以8萬元計算之「自109年10月21日至清償日止，按週年利率5%計算之利息債權」可為抵銷，是被告李志成此節抗辯，應非可採。從而，於被告李志成以其對原告之8萬元債權為抵銷後，原告應得向被告李志成請求25萬3,613元，及自110年1月21日（即言詞辯論終結日之翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3. 至被告張崇義雖抗辯得以其為原告代墊管理費之4萬元債權為抵銷等語，惟系爭不動產之管理費為瑋辰公司所支付，業如前述，被告張崇義自無得對原告主張之債權存在，是被告張崇義此節抗辯，應非可採。又原告雖主張瑋辰公司對原告並無代墊管理費之無因管理或不當得利債權，瑋辰公司係基

於住戶身分繳納管理費等語，惟按共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之，民法第822條第1項定有明文，兩造既未主張及舉證有就系爭不動產之管理費另約定應負擔之比例，則依前開規定，即應由兩造按應有部分比例分擔之，是原告此節主張，亦乏所據。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告張崇義給付32萬9,870元，及自109年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並請求被告李志成給付25萬3,613元，及自110年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 2 月 3 日
民事第八庭 審判長法官 鄭伶瑩

法 官 吳若萍

法 官 邱于真

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 2 月 4 日

附表一：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	臺北市	松山區	寶清段	二	416		360	30,000分之1,362

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
					樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	臺北市○○區○○段○○段○○段0000○號	臺北市○○區○○段○○段000地號	臺北市○○區○○街00號4樓之1	鋼筋混凝土造，10層	4層，132.77	陽台，12.82 雨遮，1.26	全部
共有部分：寶清段二小段1231建號，權利範圍：10,000分之429							

附表二（新臺幣／元／民國）：

編號	期間	系爭不動產每月相當於租金之金額	計算式（元以下四捨五入）
001	106年1月8日至106年12月31日	44,171	$44,171 \times (23/30 + 11) = 519,745$
002	107年1月1日至107年12月31日	44,366	$44,366 \times 12 = 532,392$
003	108年1月1日至108年12月31日	44,561	$44,561 \times 12 = 534,732$
004	109年1月1日至109年9月23日	44,755	$44,755 \times (23/30 + 8) = 392,352$
合計			1,979,221