

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第940號

原告 陳敦勝

訴訟代理人 朱政勳律師

追加 原告 陳美卿

訴訟代理人 李冠和律師

追加 原告 陳敦政

被 告 陳敦欣

訴訟代理人 柯政延律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告及追加原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告及追加原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。次按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第1151條亦有明文。故遺產屬於繼承人全體共同共有，繼承人因繼承取得遺產之共同共有權利。復按「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」，民法第828條第3項定有明文，又「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。」，亦為民法第821條所明定，該規定依同法第828條第2項規定於共同共有準用之，且依同法第831條規定，該規定於所有權以外之財產權，由數人共有或

01 公司共有者，亦準用之。故繼承人因繼承而取得遺產公司共
02 有權利後，公司共有人中之一人或數人，除經其他公司共有
03 人全體之同意，或為公司共有人全體之利益對第三人為回復
04 公司共有物之請求，得單獨或共同起訴外，倘係基於公司共
05 有法律關係為請求者，仍屬固有之必要共同訴訟，應由公司
06 共有人全體起訴，其當事人適格始無欠缺。查本件原告丁○
07 ○係依民法第767條第1項前段、中段、第828條第2項準用第
08 821條及依第179條等規定，主張兩造共同繼承坐落於臺北市
09 ○○區○○段○○段0000號建號之建物即門牌號碼臺北市○
10 ○區○○○路0段00000號房屋（下稱系爭房屋）暨其坐落之
11 同區長安段二小段28地號土地，然被告未經全體共有人同
12 意，占用系爭房屋2樓及其上3樓未辦保存登記建物之部分，
13 專供其個人開設「乙○○建築師事務所」營業使用，被告應
14 將占用部分返還全體公司共有人，並應給付因無權占有系爭
15 房屋2、3樓所受之利益。原告上開請求乃基於公司共有法律
16 關係為請求，未經其他全體公司共有人同意，自應由全體繼
17 承人共同起訴，故原告丁○○於民國111年11月28日具狀追
18 加丙○○、甲○○為原告（下逕稱其名，合與丁○○稱原告
19 ），揆諸前揭規定，核無不合，應予准許。

20 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
21 之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或
22 更正事實上陳述者，非為訴之變更追加，民事訴訟法第255
23 條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告起訴時聲明
24 原為：（一）被告應將系爭房屋2、3樓遷讓返還予全體共有
25 人。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）90萬元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
27 （三）被告應自110年10月26日起至返還系爭房屋2、3樓之日
28 止，按月給付原告1萬5000元。（四）願供擔保，請准宣告假
29 執行（見本院臺北簡易庭110年度北司調字第1141號卷〔下
30 稱北司調卷〕第7頁），嗣經追加丙○○、甲○○為原告、
31 以及本院囑託臺北市中山地政事務所於111年6月22日現地測

量製作之土地複丈成果圖（下稱複丈成果圖），及於同年11月9日補充測量製作之土地複丈成果圖（下稱補充複丈成果圖）後，原告變更其等聲明如後貳、一所述。核其上開所為變更，均係基於被告占用系爭房屋2、3樓之同一基礎事實，依前揭規定，應予准許。另原告依複丈成果圖、補充複丈成果圖對遷讓、返還系爭房屋2、3樓部分聲明之修正，未變更訴訟標的，核屬補充、更正事實上之陳述，非為訴之變更追加，併予敘明。

三、丙○○經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、丁○○、甲○○主張：

（一）兩造為手足關係（被告為長子、丙○○為次子、甲○○為長女、丁○○為么子），而兩造之母陳林玉姿於105年10月25日逝世，遺有系爭房屋暨坐落基地由兩造依法繼承，建物權利範圍為公同共有1/1、土地權利範圍為公同共有12/21，並業已辦竣繼承登記之狀態，兩造潛在應繼分均為1/4。系爭房屋共有3層，第3層係未辦保存登記之建物，1樓長期以每月租金6萬元出租予訴外人黃雪梅，2、3樓部分，則係被告自92年8月起未經所有權人陳林玉姿之同意而長期霸占，專供被告個人開設「乙○○建築師事務所」營業使用。初始，陳林玉姿健康無虞尚可憑系爭房屋1樓店面租金負擔生活開銷，嗣至102年7月19日，陳林玉姿即為疾病所苦而長年臥榻住院，相關醫療及外傭看護等必要費用相當可觀，1樓租金根本不敷支應，原告及母親遂多次要求被告遷出系爭房屋2、3樓，以將整棟全部出租換取更高租金收益，惟遭被告斷然拒絕，執意無權占用供其自身營業利用，對於母親醫療、看護等龐大必要費用，被告亦完全置身事外。

（二）系爭房屋於兩造母親逝世時起，即為兩造4人所公同共有，3樓未辦保存登記建物部分其產權為事實上處分權之性質，亦

01 同。被告就系爭房屋之權利範圍為4分之1，被告僅得依其潛
02 在應有部分比例計算而行使其抽象之用益權，既不得特定於
03 某具體部分為用益，更不得逾越該比例而為霸占系爭房屋
04 2、3樓營業而謀取其私利，被告未經全體共有人同意或成立
05 分管下，即屬不當利得，亦係侵害原告等其他共有人之所有
06 權利，為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及同法第82
07 1條之規定，請求被告應經排除、遷出系爭房屋2、3樓，並
08 返還予共有人全體。

09 (三)被告未經全體共有人同意即占用系爭房屋2、3樓，應給付由
10 此所生相當於租金之不當得利，依內政部不動產租賃交易實
11 價查詢之資料所示，距離系爭房屋僅45公尺外之相類建物，
12 000年0月間之月租金單價為每坪3837元。而系爭房屋2、3樓
13 之樓地板面積合計為54.16坪（計算式：〔62.94〈已登記部
14 分〉+15.64〈編號A〉+3.3〈編號B〉+8.6〈編號C〉+59.83
15 〈編號D〉+1.84〈編號D-1〉+3.65〈編號E〉+23.26〈編號
16 G〉〕 $\times 0.3025=54.16$ ），以鄰近系爭房屋之建物月租金單
17 價，得悉系爭房屋2、3樓於當地之出租行情為每月20萬7812
18 元。惟原告因被告頻頻騷擾威脅1樓房客因而降租，遂以低
19 於週邊行情之月租金6萬元出租。是以，原告暫以月租金6萬
20 元作為被告占用2、3樓所生不當得利之計算標準，則被告應
21 按月給付原告1萬5000元（計算式：6萬元 $\times 1/4=1$ 萬5000
22 元），回溯5年之不當得利，被告即應給付原告90萬元（計算
23 式：1萬5000元 $\times 12$ 月 $\times 5$ 年=90萬元），併應自110年10月26
24 日、111年11月28日起至返還系爭房屋2、3樓占用部分之日
25 止，按月給付1萬5000元予原告。

26 (四)對被告抗辯之陳述：

27 1.被告掐頭去尾援引原告聲請輔助宣告案陳報狀之片段說詞，
28 不僅無法證明系爭房屋2、3樓係由陳林玉姿供其使用借貸作
29 為建築師事務所營運使用之事實，且按諸該輔助宣告案陳報
30 狀之前後文完整意旨，益證被告並未取得陳林玉姿同意使用
31 借貸之實情。被告亦未就其占用權源為舉證，僅以陳林玉姿

01 知悉未反對而認定默示同意，顯係將陳林玉姿單純之沉默視
02 同默示同意，於法無據。又被告提出之永久無償使用文件，
03 係書立於102年2月1日，遠在設立事務所10年後，洵有自相
04 矛盾之情，且該使用文件載明系爭房屋之管理、維護事宜由
05 被告處理，然系爭房屋3樓女兒牆嚴重龜裂破損經原告函知
06 被告應整修處理均遭被告忽視，益徵上開使用文件俱非屬
07 實。再者，倘被告於92年間即有承租契約或同意使用文件，
08 自無須於10年後另行製作永久無償使用文件，足證被告自始
09 即未取得陳林玉姿同意使用。另觀諸被告提出之建築師開業
10 證書核（換）發及變更申請登記函，主管機關發文日期為97
11 年8月12日，相距被告92年間無權占用系爭房屋之遠，被告
12 持97年函文反推92年設立之事，洵屬時空錯亂。又系爭房屋
13 係因被告未經陳林玉姿之同意而無權占用，而遭課以營業用
14 稅率，並非陳林玉姿主動捨棄自用住宅稅率減免之優惠。

15 2.縱認被告與陳林玉姿間成立不定期使用借貸關係，陳林玉姿
16 仍得隨時向被告要求返還，且無須特別為終止之意思表示，
17 而母親於000年0月間入住醫院後，多次向被告要求返還系爭
18 2、3樓房屋，洵屬合法有據，被告亦仍構成無權占用之狀
19 態。倘認被告與母親間成立供其建築師事務所營運使用為目
20 的之使用借貸者，惟被告自承系爭房屋頂樓平台老舊漏水，
21 現場勘查時，除無任何事務所員工於內辦公，屋內瀰漫霉味
22 外，亦到處置有移動地板、大型水桶，顯非可供上班之處
23 所，且依系爭房屋2樓之105年至000年月間用電資料表所示
24 電費僅基本電費價格，106年度、111年度被告建築師事務所
25 之執行業務所得亦為0元，益徵系爭2、3樓房屋顯然已經多
26 年無人使用或經營運作，是使用借貸關係已消滅，被告自應
27 返還系爭房屋。況陳林玉姿亦得以「入住醫院後所需醫療生
28 活開銷暴增」事後不可預知情事，主張終止使用借貸契約。
29 被告以陳林玉姿存款尚可支應，顯係增加法律所無之限制，
30 且不符合一般情理。

31 3.被告固援引最高法院判決主張在分割遺產前，依民法第1151

條、第828條第2項規定應得公同共有人全體之同意，故原告不得請求給付依其應繼分計算其可分得之部分，惟本件於分割遺產之前，各繼承人對於遺產之公同共有關係固無應有部分，惟仍應以應繼分即潛在的應有部分比例為計算基準，原告就被告逾越其潛在應有部分比例之占用情形，主張有不當得利，洵屬有據。

4.被告提出之臺灣高等法院105年法律座談會見解固認原告於分割遺產前，尚不得單獨向被告起訴請求按原告應繼分計算之相當於租金不當得利。惟最高法院就此法律上爭議迄今尚有歧異不同之見解，並未形成一穩定之判決先例。法律座談會之研討結果，其本身並非法令依據之屬性，不具法律上之拘束力。且該法律座談會原先初步研討之結果係採肯定說，嗣因參酌學者意見而更改，然學者之見解並非法令依據，亦未形成「習慣法」之情事，俱無法律上之拘束力。況本件程序上嗣後亦已追加丙○○、甲○○作為原告在案，是被告所辯當無理由。

5.至兩造另有遺產分割案件繫屬於鈞院家事庭（108年度重家繼訴字第73號，下稱另案），關於另案分割遺產事件中之相當於租金不當得利部分，係以被繼承人陳林玉姿作為權利主體，其遺產債權（範圍即被繼承人於105年10月25日過世前）扣還作為訴訟標的之請求內容。本件則係以原告即繼承人作為權利主體、以繼承開始後返還相當於租金之不當得利作為訴訟標的之請求內容，核與另案事件之當事人、法律關係及請求俱不相同。然必係當事人、法律關係及請求均同一始得謂為同一事件，而不容許同一紛爭再燃、或再次要求法院審理及重新評價，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，故本件洵與遺產分割為不同事件，自無重複起訴疑義。

6.本件歷經2次勘查現場，均係由被告持鑰匙開啟騎樓鐵捲門後，進入系爭房屋1樓樓梯間，續由被告引領相關人員查看2、3樓各空間包含編號F之爭議辦公室，嗣再由被告將騎樓鐵捲門拉下而上鎖，得以明確知悉，1樓樓梯間、2、3樓全

01 部空間均為被告實際管領得使用之占有面積，具獨占之排他
02 性，原告或1樓租客等人均無從自由進出使用該等空間。被
03 告主張編號F辦公室堆置之物為丁○○所有，自應提出具體
04 之反面證據，以實其說。況編號F辦公室中所堆置之物品為
05 建築師事務所之專業書籍、客戶檔案資料、公司內部網路、
06 資料電腦主機、電話交換機等，均係被告建築師事務所之
07 物，並非丁○○私人物品。

08 7.系爭房屋所在位置往北係南京復興商圈及遼寧夜市商圈，往
09 南係微風廣場商圈，往東係臺安醫院商圈，半徑500公尺
10 內，有便利商店、公車站、市場、金融機構、學校及公園等
11 公共設施，捷運有文湖線、松山線及板南線通過，以捷運南
12 京復興站及忠孝復興站為主要出入車站，又有密集之公車
13 站，交通運輸量龐大，大眾運輸條件優良，交通便利且生活
14 機能及公共設施均完善，店鋪、辦公室及住宅林立，此區域
15 為臺北市重要之金融商圈，本區商業活動極其頻繁，市場上
16 之需求旺盛，未來預期需求更會上升。且系爭房屋並無公設
17 坪數，全部面積均得作100%充分使用之實坪，此等可作為
18 商辦用途之透天厝實坪物件，在臺北市區並不多見，於交易
19 市場上亦見其價值及承租誘因。被告倘稱系爭房屋之不當得
20 利價值僅有4000元，則原告願以被告持分比例即每月1000元
21 向被告長年承租其持分之部分等語。

22 (五)並聲明：1.丁○○部分：(1)被告應將複丈成果圖（按，如附
23 件一所示，下同）所標示「已登記部分」、「B」、「C」、
24 「D」及補充複丈成果圖（按，如附件二所示，下同）所標
25 示「A」、「D-1」、「E」、「G」部分之房屋騰空遷讓返還
26 予全體共有人。(2)被告應給付丁○○90萬元，及自起訴狀繕
27 本送達翌日起至清償日止，依年息5%計算之利息。(3)被告
28 應自110年10月26日起至返還第1項所示部分之日止，按月給
29 付丁○○1萬5000元。(4)願供擔保，請准宣告假執行。2.甲
30 ○○部分：(1)被告應將複丈成果圖所標示「已登記部分」、
31 「B」、「C」、「D」及補充複丈成果圖所標示「A」、「D-

01 1」、「E」、「G」部分之房屋騰空遷讓返還予全體共有
02 人。(2)被告應給付甲○○90萬元，及自追加原告狀繕本送達
03 翌日起至清償日止，依年息5%計算之利息。(3)被告應自111
04 年11月28日起至返還第1項所示部分之日止，按月給付甲○○
05 1萬5000元。(4)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、丙○○僅起訴聲明：(1)被告應將複丈成果圖所標示「已登記
07 部分」、「B」、「C」、「D」及補充複丈成果圖所標示
08 「A」、「D-1」、「E」、「G」部分之房屋騰空遷讓返還予
09 全體共有人。(2)被告應給付丙○○90萬元，及自追加原告狀
10 繕本送達翌日起至清償日止，依年息5%計算之利息。(3)被
11 告應自111年11月28日起至返還第1項所示部分之日止，按月
12 給付丙○○1萬5000元。(4)願供擔保，請准宣告假執行；並
13 未附具理由。嗣經合法通知未於歷次言詞辯論期日到場，亦
14 未提出任何書狀或作任何陳述。

15 三、被告則以：

16 (一)原告不得請求給付依其應繼分計算其可分得之部分：

17 繼承人因繼承而取得之遺產，於受侵害時，其所生之損害賠
18 償債權，乃公同共有債權，如由公同共有人即繼承人中之
19 一人或數人就此項債權為訴訟上之請求時，自須得其他繼承人
20 全體之同意，始能謂當事人適格無欠缺。再者，上述債權既
21 為全體繼承人公同共有，則繼承人即公同共有人中一人或數
22 人，請求就自己可分得之部分為給付，仍非法之所許。是原
23 告縱可請求相當於租金之不當得利，此部分亦屬遺產而為繼
24 承人公同共有之債權，原告自不得請求給付依其應繼分計算
25 其可分得之部分。且公同關係存續中，各公同共有人，不得
26 請求分割其公同共有物為民法第829條所明定，是以，此一
27 法定公同共有債權既仍屬遺產之一部分，本應循請求分割遺
28 產程序，始得終止公同共有關係並為分割。再者，在遺產分
29 割以前，兩造對依應繼分計算可分得之金額無單獨所有權可
30 言，原告起訴請求自己可分得之部分為給付，自非法所許，
31 應予駁回。

01 (二)原告起訴請求相當於租金之不當得利，已屬另案遺產分割審
02 理範圍，原告此部分主張係屬重複起訴，依法應予駁回：
03 兩造另案遺產分割案件繫屬於鈞院，而本件原告起訴請求之
04 標的即屬被繼承人陳林玉姿之遺產範圍，雖另案主張範圍係
05 在105年12月25日之前，本件則為該日之後，然不論時間為
06 何，均屬遺產範圍。故本件原告主張相當於租金之不當得
07 利，縱若有理，乃源於遺產項目所生之孳息，依法仍屬遺產
08 範圍而有待分割，原告此部分主張係屬重複起訴，依法應予
09 駁回。且分割遺產案件必須以全部遺產整體為分割，倘若僅
10 就被繼承人部分遺產訴請分割，自屬欠缺保護必要要件之情
11 形。

12 (三)被告與陳林玉姿間就系爭房屋2、3樓具有不定期之使用借貸
13 法律關係，原告身為繼承人應受此法律關係之拘束：

14 1.依據建築師開業證書核（換）發及變更申請登記函所需文件
15 之要求，倘建物非建築師本人所有，即應檢附承租契約或屋
16 主同意無償使用證明文件，始可設立登記。而本件兩造均未
17 主張被告占有之原因為租賃關係，則佐以最終被告確實經主
18 管機關核准設立事務所乙節反推，自可推知被告係取得屋主
19 陳林玉姿之同意文件始得設立登記，且被告確有取得陳林玉
20 姿同意用印之永久無償使用文件。

21 2.被告與陳林玉姿間就系爭房屋2、3樓具有不定期之使用借貸
22 法律關係，約定系爭房屋2、3樓供被告開設建築師事務所之
23 用，則陳林玉姿於105年10月死亡後，其與被告間未定期限
24 之無償借貸契約，依民法第1148條前段之規定，應由繼承人
25 即原告全體共同繼承該契約之權利義務，再參諸被告仍基於
26 使用目的繼續使用以之為建築師事務所營業並辦理換證，縱
27 被告建築師事務所事業營運趨向保守，亦僅係事務所內部營
28 運之調整而未曾停業或歇業，更無礙被告建築師事務所仍穩
29 健執業，顯示系爭房屋2、3樓供建築師事務所營業之目的迄
30 今尚未消滅，原告自不得任意主張被告為無權占有。系爭使
31 用借貸契約既尚存在，被告使用系爭房屋2、3樓即無不當得

01 利可言。再者，被告於系爭房屋2、3樓營運建築師事務所多
02 年，衡情，陳林玉姿自無不知被告之事務所係以系爭房屋
03 2、3樓做為營運使用之可能，其尚於申辦貸款時向銀行申請
04 在系爭房屋2樓辦公室內進行對保，而陳林玉姿不僅未曾為
05 反對之表示，系爭房屋2、3樓更因設立公司而無從適用自用
06 住宅稅率，在在足見本件顯非僅單純沈默而已，應認陳林玉
07 姿已默示同意被告營運之建築師事務所無償使用系爭房屋
08 2、3樓。縱認原告得依民法第470條第2項之規定，主張隨時
09 得請求返還，然該借用物返還請求權，亦顯已逾民法第125
10 條規定之15年時效。

11 3.又陳林玉姿名下尚有數百萬之存款，並非無資力支付自身醫
12 療看護等生活開銷，且縱有所謂生活開銷之差額，依甲○
13 ○、丁○○與被告給付資遣費之他案中證述，丁○○承諾每
14 月給付5萬元生活費以換取陳林玉姿同意將臺北市三民路1樓
15 店面以遠低於市價款出售與丁○○，且借款協助丁○○於敦
16 化南路置產，則生活費差額本應由丁○○支應，而無事後不
17 可預知而得終止使用借貸契約之情事。

18 (四)縱認原告主張不當得利有理由，亦應以每月4000元為限，逾
19 此範圍，應無理由：

20 1.原告固提出估價報告作為每月租金行情參考，然相比估價報
21 告中之租賃比較標的均屬獨立公寓之集合住宅類型，並設有
22 公共安全無慮之防火巷等，系爭房屋係屬透天厝之類型，且
23 無安全之防火巷。房屋後側3公尺間隔之防火巷全部被違章
24 建築蓋滿，無法防火逃生。且系爭房屋係使用不符現時建築
25 法規要求之舊時「私設直通樓梯」，狹窄陡峭僅供單人上
26 下，稍有不慎摔落下來恐有生命安全之顧慮。系爭房屋為屋
27 齡逾65年的「危老磚造加強3層透天厝」店鋪建築，結構安
28 全性能遠低於現今耐震能力強度標準。整棟建築物共用1個
29 水表，相關設施老舊，不符現代消防、電力、自來水、環保
30 汙廢水等規定，實屬不堪。況相較附近透天厝，系爭房屋1
31 樓因面寬較窄、面積小、無經濟規模，僅能租給小生意、餐

飲使用，整體生活環境之衛生遠不如獨立公寓之集合住宅類型。又系爭房屋距離臺北市東區商業中心忠孝復興捷運站約900公尺，遠超過捷運站中心半徑影響人潮覆蓋範圍300公尺。而事實上，臨路情況以及道路種別，距離捷運之遠近與否更屬市場交易相對人所著重之因素，然估價報告就此竟僅有些微調整，其餘接近學校市場等因素竟全未考量。另系爭房屋位處沒落之老舊社區，距離東區商業中心忠孝復興捷運站遙遠，並無人潮，亦無過路客，即無路線商業行為，亦無業態業種群聚效力。再目前現有之私設直通樓梯，未來若欲另行出租進行商業登記，勢必重新設計以符合公共安全，2樓危老構造體，後側辦公區有部分面積被鄰房鐵窗外推侵占，前側辦公區沿街舊鋁窗單薄，安全、隔熱性差，3樓屋頂平台老舊龜裂剝落漏水，需重新施作防水補強。3樓違建鐵皮屋構造體，隔熱性較差，冬冷夏熱相當耗能，鐵皮屋頂已鏽蝕損壞，嚴重漏水，亦需要全部拆除重做。綜上，考量系爭房屋之危安因素，衡諸理性市場交易相對人應無承租之意願，故本件原告主張被告受有相當於租金之不當得利，自屬無理。縱認原告主張不當得利有理由，應以相當之租金作為計算，然因未來出租使用勢有諸多打除、維護等必要費用支出始能提高相對應之租金對價，原告主張之不當得利亦應以每月4000元為限。

2.系爭房屋3樓未辦保存登記建物部分，未有獨立門牌，主要用途為建築師事務所圖書、檔案、廁所、水塔修繕等輔助使用，而由其進出之樓梯構造觀之，該樓梯中段右側之儲藏室係屬2樓內部空間，且該樓梯係連接於2樓事務所內部之賓客接待等候處，顯見該樓梯係利用2樓室內空間所設，係屬內部樓梯而非獨立於2樓之外，可見由於3樓部分並未有獨立出入口，進出皆須經過2樓內部空間，足證系爭房屋3樓部分不具構造上及使用上之獨立性甚明。

3.複丈成果圖中編號B僅係為1樓屋頂平台所施作且便於拆卸之鐵皮遮擋，並非系爭房屋2樓之附屬建物，該部分面積不應

計入本件不當得利請求之範圍。編號C係3樓未登記平台，本為2樓屋頂用以遮風避雨之存在，故該部分面積亦不應計入本件不當得利請求之範圍。編號D'為1、2、3樓共用戶外水塔鐵架之公共空間，該部分面積不應計入本件不當得利請求之範圍。編號D-1為建物原有平台而屬公共空間，該部分面積亦不應計入本件不當得利請求之範圍。編號F依據現場履勘以及成果圖圖示顯示該部分為第2層，可知此部分似為第2層已登記部分爭議辦公室之位置，而非第2、3層夾層。而第2層已登記部分爭議辦公室既係由丁○○所置放之物品所占用，自不應計入本件不當得利請求之範圍。編號G依據現場履勘以及成果圖圖示顯示該部分為第2、3層夾層，可知此部分似為第2、3層夾層空間，而非第2層已登記部分爭議辦公室之位置，該部分面積不應計入本件不當得利請求之範圍。

(五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第164頁，並依判決格式修正或刪減文句）：

(一)兩造之母為陳林玉姿，已於105年10月25日逝世，繼承人為兩造共4人，應繼分各為1/4，尚未完成遺產分割。

(二)系爭房屋2、3樓為陳林玉姿之遺產，現登記為兩造4人共同共有。

(三)系爭房屋2、3樓於92年起迄今，供被告開設之「乙○○建築師事務所」營業使用。

五、得心證之理由：

原告主張渠等為系爭房屋2、3樓之共有人，惟被告未經共有人同意即無權占用系爭房屋2、3樓，依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第828條第2、3項之規定，請求被告騰空返還系爭房屋占用部分，並依民法第179條規定，請求被告給付不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥整理為（見本院卷一第164頁，並依判決格式修正或刪減文句）：(一)本件與另案是否為同一事件，是否重複

起訴？(二)被告占用系爭房地2、3樓，有無合法權源？原告依民法第767條第1項、第821條、第828條第2、3項請求被告騰空返還予全體共有人，有無理由？(三)原告依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得利，有無理由？若有，數額為若干？

(一)原告本件請求與另案訴訟非同一事件，並無重複起訴情形：按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴。民事訴訟法第253條定有明文。當事人違背前開一事不再理之規定而對於同一事件重複起訴者，其後訴為不合法，法院應以裁定回之，同法第249條第1項第7款規定甚明。又所謂同一事件，必同一當事人，就同一法律關係，而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，而受重訴之禁止（最高法院86年度台上字第3088號判決要旨參照）。查另案訴訟為分割遺產之訴，其訴訟標的為系爭房屋等之遺產分割請求權乙情，為被告於答辯內容中所自陳，此顯與本件原告乃基於民法第767條、第821條、第828條規定請求返還無權占有物及相當於租金之不當得利迥異，揆諸前揭說明，自難謂兩者為同一事件；況縱認被告之占用有不當得利情事，亦因核屬係對於公司共有財產之管理收益行為，所生孳息尚非遺產（最高法院99年度第1604號判決意旨參照）。從而，本件並無違背民事訴訟法第249第1項第7款不得對同一事件重複起訴之規定，被告抗辯原告請求之相當於租金不當得利乃源於遺產項目所生孳息，屬另案範圍，本件屬重複起訴而應予駁回云云，殊難憑採。

(二)被告占用系爭房屋2、3樓係基於使用借貸關係之合法權源，並非無權占有：

1.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。民法第464條、第470條第1

項分別設有規定。復按所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言。如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法院85年度台上字第1952號判決意旨參照）。又民法第153條第1項規定當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院100年度台上字第2103號判決要旨參照）。

2. 查系爭房屋2、3樓於92年起供被告開設建築師事務所使用乙情，為兩造所不爭執（參不爭執事項(三)），並衡諸使用借貸契約屬諾成契約，不以訂立書面為必要，又稽之丙○○曾在新北市政府社會局監護宣告訪視時陳稱陳林玉姿於配偶往生後，便相當倚重長子即被告，不僅提供被告投資資金，甚至提供予被告系爭房屋2、3樓開設建築師事務所等語，另陳林玉姿尚安排丙○○、丁○○在被告建築師事務所工作，工作薪資由陳林玉姿支付等節，有新北市政府社會局文山社會福利中心個案處理報告（下稱新北社會局報告）、及丁○○前對被告起訴請求給付資遣費等事件之臺灣高等法院105年度勞上字第87號判決附卷可稽（見本院卷一第441至463、740至741頁），復參以被告使用系爭房屋2、3樓多年，期間陳林玉姿未曾表示反對，無償提供已歷有年所之情，則綜合上開客觀事證並依社會一般通念，堪信陳林玉姿生前即係為支持被告事業並協助其餘2子而為如斯處置，其行止應足推知雖未簽立書面契約，惟至少有默示同意供其長子即被告無償使用系爭房屋2、3樓開設建築師事務所之效果意思，是以揆諸前揭說明，被告所抗辯就系爭房屋2、3樓與陳林玉姿有默示使用借貸之合意，雙方成立借貸目的為供被告開設建築師

01 事務所用途之使用借貸關係等詞，並非無稽。原告雖主張陳
02 林玉姿就此僅係單純之沉默云云，然查陳林玉姿於00年0月
03 間向銀行申辦貸款時乃前往系爭房屋2樓進行對保，對當時
04 該處已為建築師事務所辦公使用乙節實知之甚詳，未為任何
05 異議，此有貸款契約書在卷足憑（見本院卷一第399至413
06 頁），其甚且於102年2月1日簽立「我陳林玉姿所擁有的台
07 北市○○區○○○路0段000○○號1樓通路、2樓及3樓，無條
08 件交給大兒子乙○○永久使用。」之聲明書1紙並為捺印
09 （見本院卷一第415頁），更係積極證明已將系爭房屋2、3
10 樓無償交予被告使用之舉，此外再觀諸丙○○、甲○○於本
11 院103年度監宣字第352號事件中以陳報狀（下稱監宣案陳報
12 狀）自陳：母親名下系爭房屋2、3樓多年來為乙○○其事務
13 所免費使用等詞（見本院卷一第134頁），諸此情事皆得認
14 定陳林玉姿與被告間已有一定之使用借貸意思表示合致，並
15 非屬單純之沉默，此亦為其餘手足3人即原告所清楚知悉。
16 是以故原告此部分主張自不足採，被告係基於使用借貸之法
17 律關係而占用系爭房屋2、3樓之事實甚明。

18 3.原告復陳稱縱認被告與陳林玉姿間成立使用借貸關係，惟陳
19 林玉姿於000年0月間入住醫院後已多次請求被告返還系爭房
20 屋2、3樓，且其亦得以住院後醫療生活開銷暴增之事後不可
21 預知情事終止契約，另系爭房屋2、3樓已多年無人使用，應
22 認使用借貸關係已消滅云云，經核屬主張發生權利消滅之事
23 由，應由主張此項利己事實之原告，負舉證責任。然查，就
24 系爭房屋2、3樓之使用借貸關係，並無約定期限，而係供被
25 告建築師事務所使用為借貸目的等情，業如前述，自應以被
26 告使用系爭房屋2、3樓之目的完畢，即其未再繼續為建築師
27 事務所之用途，返還期限始屆至，是原告主張得隨時請求返
28 還借用物云云，與民法第470條第2項之規定意旨不符，殊難
29 憑採。至原告所指陳林玉姿有向被告要求終止使用借貸契約
30 乙節，為被告所否認，而原告就此舉證另案開庭時渠等當事
31 人之陳詞（見本院卷一第345至352頁之另案言詞辯論筆

錄），本即因與被告利害關係對立，應提出其他證據補強始具憑信性，卻未見原告再舉證以實其說，要難遽信。況再細繹於原告提起本件訴訟前之如上開新北社會局報告及監宣案陳報狀中，均僅載明當時原告3人共同討論陳林玉姿醫療問題後，請求被告讓出系爭房屋2、3樓以與1樓共同出租，以便增加租金收入支付陳林玉姿不足之照護費用，然遭被告認陳林玉姿已同意供為其有而拒絕之情（見本院卷一第134、741頁），此外通篇則均未提及陳林玉姿曾親自或授權原告任1人向被告告知需用或終止使用借貸關係，是原告就此舉證未足，依舉證責任分配原則，自難為對原告有利之認定。未查被告確具有建築師資格，至112年11月止仍為臺北市建築師公會會員，其並將事務所設於系爭房屋2樓之址，於106年至111年間有執行業務之所得，另本院於111年6月22日、11月9日實施現場履勘時，系爭房屋2、3樓尚供建築師事務所辦公使用等節，有新北市建築師公會會員名錄、臺北市建築師公會第17屆112年度會員大會手冊、公會會員證、會員受訓點數截圖、被告事務所名片、各類所得扣繳暨免扣繳憑單、財政部國稅局書函檢附之被告建築師事務所執行業務所得收入明細表、本院勘驗筆錄及現場拍攝照片附卷可考（見北司調卷第45頁、本院卷一第203至229、550至551頁、卷二第129至131、317至325頁、限閱卷；至被告尚提出其事務所112年間協助處理客戶臺北市立中崙高級中學規劃設計等業務執行之電子郵件，經原告否認形式上真正，未據被告提出原本，亦未經被告舉證證明為真正，不得作為認定本件待證事實之證據，附此敘明），堪認為真。再參諸本件準備程序中業經法官偕同兩造整理「系爭房屋2、3樓於92年起迄今供被告開設『乙○○建築師事務所』營業使用」之不爭執事項（三），核係在法官前積極而明確的表示不爭執（見本院卷一第164頁之準備程序筆錄，兩造訴訟代理人皆當庭表示同意前開整理事項），性質上應屬民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，則該自認於辯論主義所行之範圍內，當有拘束當

01 事人及法院之效力，法院並應認其自認之事實為真而以之為
02 裁判之基礎，不得為與自認之事實相反之認定，原告自不得
03 任意託詞更正事實上陳述，更為反於自認意旨之主張。是原
04 告嗣後雖翻異前詞，並指稱事務所已無員工於內辦公、系爭
05 房屋2樓用電資料表所示電費僅基本電費價格云云，惟被告
06 既有持續執行建築師業務，衡情仍能自行執業而非以僱用員
07 工為必要，所謂供建築師事務所之使用亦非必以長期性、經
08 常性在該處辦公為要件。況由原告自己提出之系爭房屋2樓
09 現場照片（見本院卷一第745至757頁），亦已得見該處尚有
10 陳列建築師專業書籍、客戶檔案資料、電腦主機、電話交換
11 機等事務所物品，益徵原告前開陳詞洵非可取，系爭使用借
12 貸關係之目的仍繼續中尚未終了。從而，本件原告對於被告
13 已未再為建築師事務所使用目的之主張舉證不足，本院復不
14 得為與上開自認事實相反之認定，則原告主張依借貸目的已
15 使用完畢請求被告返還系爭房屋2、3樓云云，即屬無據。

16 4.再按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承
17 人財產上之一切權利、義務，民法第1148條第1項定有明
18 文。查被告既經陳林玉姿同意而無償使用系爭房屋2、3樓，
19 且依該使用借貸契約之目的尚未使用完畢，則陳林玉姿於10
20 5年10月25日逝世後，該使用借貸契約依民法第1148條第1項
21 規定應由陳林玉姿之繼承人即兩造繼受，自應認使用借貸關
22 係於陳林玉姿死亡後仍繼續存在於兩造之間，因此被告得本
23 於使用借貸關係而繼續占有使用系爭房屋2、3樓，堪以認
24 定。

25 5.綜上，被告係基於使用借貸關係之合法權源占用系爭房屋
26 2、3樓，非無權占有，原告主張依民法第767條第1項前段、
27 中段、第821條、第828條第2、3項規定請求被告騰空返還予
28 渠等全體共有人，為無理由。

29 (三)原告依民法第179條規定請求被告返還不當得利部分，為無
30 理由：

31 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
02 179條定有明文。而民法第179條規定之不當得利，須當事人
03 間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上
04 所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘
05 受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上
06 之原因受利益，自不成立不當得利（最高法院101年度台上
07 字第1411號判決意旨參照）。本院如前認定被告占用系爭房
08 屋2、3樓係基於使用借貸契約關係，而屬有權占有，且因使
09 用借貸契約為債權契約，被告基於兩造間有效存在之債權契
10 約使用系爭房屋2、3樓，縱令受有利益，揆諸前揭最高法院
11 見解，亦屬有法律上原因而受有利益，要無成立民法第179
12 條規定不當得利之可言。從而，原告主張依民法第179條規
13 定請求被告返還所受利益即相當於租金之不當得利各90萬元
14 暨法定遲延利息，以及自起訴時起至返還系爭房屋2、3樓之
15 日止按月給付原告各1萬5000元，自屬無由，不應准許。

16 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
17 條、第828條第2、3項規定，請求被告應將系爭房屋2、3樓
18 如複丈成果圖所標示「已登記部分」、「B」、「C」、
19 「D」及補充複丈成果圖所標示「A」、「D-1」、「E」、
20 「G」部分房屋騰空遷讓返還予原告全體共有人，及依民法
21 第179條規定，請求給付原告相當於租金之不當得利各90萬
22 元暨法定利息，以及自110年10月26日起至返還系爭房屋2、
23 3樓之日止，按月給付丁○○1萬5000元，自111年11月28日
24 起至返還系爭房屋2、2樓之日止，各按月給付甲○○、丙○
25 ○1萬5000元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
26 回，其所為假執行之聲請即失所附麗，爰併駁回之。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論駁，附此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

01
02
03
04
05
06

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。

書記官 馮姿蓉