臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第171號

上　訴　人　洪文炳

被上訴人　　楊承翰

000000000000000000

訴訟代理人　楊秋癸

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年11月24日本院臺北簡易庭111年度北簡字第4046號第一審判決提起上訴，本院於民國112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第二項關於命上訴人給付超過自民國一〇九年十二月十一日起，至遷讓返還臺北市○○區○○街○○○號三樓房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣肆仟貳佰參拾元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人與訴外人洪文瑛、洪子賢原共有臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地，所有權應有部分：上訴人2/15、洪文瑛1/15、洪子賢2/15）及坐落其上同段1322建號即臺北市○○區○○街000號3樓房屋（下稱系爭房屋，所有權應有部分：上訴人2/5、洪文瑛1/5、洪子賢2/5，與系爭土地合稱系爭房地）。嗣本院執行處以107年度司執字第36986號強制執行事件拍賣系爭房地上訴人之應有部分（下稱系爭房地應有部分），於109年7月8日由伊得標買受，並於同年12月3日取得權利移轉證書。詎被上訴人於伊取得系爭房地應有部分所有權後仍無權占有系爭房屋迄今，而受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767

條第1項、第821條、第184條第1項前段、第179條及第213條第1項、第3項等規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋及按月給付新臺幣（下同）4,976元本息等語。並於原審聲明：㈠上訴人應將系爭房屋騰空交還予被上訴人及其他共有人，如共有人怠於點收時，則交還被上訴人；㈡上訴人應自109年12月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,976元及年息5%之利息予被上訴人。

二、上訴人則以：伊自102年12月起即受洪文瑛、洪子賢委任，代為管理、使用系爭房屋，且洪子賢於系爭房屋內尚放置私人物品，伊亦無權予以騰空，上訴人為合法授權之管理人，為執行共有物之管理，於未獲委任人指示之情形，應無權將系爭房屋交付被上訴人，故伊自無須遷讓返還系爭房屋；況被上訴人於投標前已知悉上情，足認伊占有系爭房屋有正當權源。又洪文瑛、洪子賢與伊於109年7月7日將上開口頭契約變更為文字契約時，曾協議每月管理費為5萬元，由全體共有人依應有部分比例負擔，並於每月5日支付管理費，雖並未載明於契約中，然伊與洪文瑛、洪子賢均依約繳納管理費，是被上訴人取得系爭房地應有部分後，本應按月分擔管理費2萬元，以支付系爭房屋之修繕費用，況上開分管契約將共有物委託交付伊管理並限定不得出租，伊並無任何收益，被上訴人請求伊給付租金，亦無理由等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人；暨自109年12月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人4,700元本息；並依職權為假執行及免為假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就敗訴部分未上訴，此部分已確定，下不贅述）。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第46頁、第72頁，並依判決格式

為部分文字之調整及修正）：

㈠系爭房地前為上訴人及洪文瑛、洪子賢共有，系爭土地之應有部分比例為上訴人2/15、洪文瑛1/15、洪子賢2/15；系爭房屋之應有部分比例則為上訴人2/5 、洪文瑛1/5 、洪子賢2/5 。

㈡系爭房地應有部分前於109年7月8日經本院民事執行處行拍賣後，由被上訴人得標買受，被上訴人於109年12月11日取得系爭房地應有部分之不動產權利移轉證書，並於同年12月28日完成所有權移轉登記。

㈢上訴人於被上訴人取得系爭房地應有部分前即占有使用系爭房屋迄今。

五、被上訴人主張其於109年7月8日經本院民事執行處拍賣程序，得標買受系爭房地應有部分後，與洪文瑛、洪子賢為系爭房屋共有人，惟其取得系爭房地應有部分所有權後，上訴人仍無權占有系爭房屋迄今，受有相當於租金之不當得利，其自得依民法第767條第1項、第821條及第184條第1項前段、第179條、第213條第1項、第3項等規定，請求上訴人返還系爭房屋，並按月給付相當於租金之不當得利等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：㈠被上訴人依民法第767條第1項及第821條之規定，請求上訴人將系爭房屋騰空返還予被上訴人及其他共有人，有無理由？㈡被上訴人依民法第179條或第184條第1項前段規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？

㈠被上訴人依民法第767條第1項及第821條之規定，請求上訴人將系爭房屋騰空返還予被上訴人及其他共有人，有無理由？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；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；民法第767條第1項、第821條分別定有

明文。又按「以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。」（最高法院72年度台上第1552號判決要旨參照）。被上訴人主張上訴人於其取得系爭房地應有部分後仍繼續占有使用系爭房屋乙節，為上訴人所不否認，惟抗辯其係經其他共有人委託管理系爭房屋等語，則依上說明，自應由上訴人就其抗辯有權占有使用系爭房屋之事實，負舉證責任。

2.次按，不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力，為民法第826條之1第1項前段所明定。又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，不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，始具有效力，業經司法院大法官會議著有349號解釋。故在民法第826條之1修正施行前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，固應依349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷；至98年1月23日修正公布民法第826條之1後，共有人間就共有物關於使用、管理等行為之約定、決定或法院之裁定，在不動產應以登記之公示方法，始對之發生法律上之效力。

3.經查，上訴人主張於102年10月18日、及同年12月25日，系爭房屋共有人洪文瑛、洪子賢分別與其口頭約定系爭房屋由上訴人管理、使用，故其有權占有使用系爭房屋云云，固據提出109年7月7日授權委託書為憑（見原審卷第75至77頁），且經證人洪子賢到庭證稱：伊取得系爭房屋持分2/5是在102年12月25日，因伊搬走時尚有物品放在系爭房屋

內，故請上訴人幫忙管理房子及伊之財產，嗣因上訴人稱沒有依據，故伊於109年7月7日書立授權委託書，姑姑（指洪文瑛）跟伊說她也跟上訴人約好，但詳細情形伊不清楚。伊自109年8月5日起有支付上訴人管理費每月2萬元，姑姑亦有給上訴人管理費1萬元等語（見原審卷第91至93頁），堪認洪文瑛、洪子賢確委由上訴人管理使用系爭房屋，並按月支付其管理費等事實。惟上開約定為系爭房屋之全體共有人即上訴人、洪文瑛、洪子賢共同約定由上訴人對共有物之全部單獨占用、管理之分管契約，然被上訴人取得系爭房地應有部分後，上訴人已非系爭房屋之共有人，且該分管契約係成立於民法第826條之1修正公布後，迄未經登記，則依上規定及說明，該分管契約應對受讓人即被上訴人不生效力。則上訴人主張被上訴人應受上開分管契約之拘束，由其繼續占有使用系爭房屋，要屬無憑。上訴人既已因法院拍賣而喪失系爭房地應有部分之所有權，是其現已非系爭房屋之共有人，自無從再本於分管契約所得行使之權利對其後手或其他共有人主張分管契約所得行使之權利。此外，上訴人亦未提出其他得占有使用系爭房屋之正當權源，則被上訴人依民法第767條第1項、及第821條之規定，請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人及其他共有人，核屬有據，應予准許。

㈡被上訴人依民法第179條或第184條第1項前段規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查被上訴人係於109年12月11日領得系爭房地應有部分之不動產權利移轉證明書（見

兩造不爭執事項㈡），是上訴人自斯時起已非系爭房屋共有人，則上訴人係無法律上原因受利益，致使被上訴人受有不能使用系爭房屋以獲取利益之損害，被上訴人請求自109年12月11日起至上訴人遷讓返還系爭房屋之日止之相當於租金不當得利部分，於法有據。

2.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，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，此觀土地法第148條規定自明。又土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明文規定；再基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10％最高額（最高法院86年度台上字第225號判決、68年台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭房屋坐落基地係臺北市○○區○○段○○段000地號土地，而該筆土地於109年之申報地價為33,040元，有土地登記第二類謄本在卷可稽（見原審卷第23-25頁）；另系爭房屋之課稅現值為55,300元，有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書可稽（見原審卷第31頁）；另系爭房屋位於臺北市萬華區，為屋齡50年之公寓，鄰近東園國小、錦德公園，附近有公車站牌，交通、生活機能尚佳，有系爭房屋附近街景地圖可參（見本院卷第53-55頁）。是系爭房屋相當於租金之利益以房地申報總價額年息9%做為不當得利計算基準，應較符合當地市況。是被上訴人每月得請求上訴人給付之不當得利金額應為4,230元【（33,040×123土地總面積×5/15＋55,300）×9%÷12×2/5=4,230，元以下四捨五入】。

3.從而，被上訴人得請求上訴人自109年12月11日起至上訴人

遷讓返還系爭房屋予被上訴人及其他共有人之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,230元。逾此部分之請求，則為無據。又被上訴人上開按月請求上訴人返還之價額應於各期末日屆滿前給付，如未給付，則陷於遲延，被上訴人自得請求自各期末日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。又本院既認被上訴人依民法第179條規定請求為一部有理由，則被上訴人另依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項請求部分，縱經審酌，其損害賠償金額無從更為有利於被上訴人之判斷，此部分不再加以論究。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段及第821條規定，請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人及其他共有人，及依民法第179條規定請求上訴人自109年12月11日起至上訴人遷讓返還系爭房屋予被上訴人及其他共有人之日止，按月給付被上訴人4,230元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾上開部分之請求（除已確定之按月給付276元本息部分外），為無理由，不應准許。從而原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權為該部分假執行及免為假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行及免為假執行，則無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　26　　日

民事第一庭　審判長 法　官　賴錦華

法　官　李桂英

法　官　吳佳薇

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　翁嘉偉