

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5504號

原告 羅法平

羅法正

共同

訴訟代理人 林正疆律師

被告 羅守志

訴訟代理人 張嘉容律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告羅法平、羅法正各新臺幣伍拾柒萬玖仟捌佰貳拾元及均自民國一一三年一月二十四日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。

訴訟費用由被告負擔四十二分之二十三，餘由原告負擔。

本判決主文第一項於原告羅法平、羅法正各以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後得假執行，但被告各以新臺幣伍拾柒萬玖仟捌佰貳拾元為原告羅法平、羅法正預供擔保得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○街00巷0號7樓房屋（下稱系爭房屋）原為原告之父羅本立所有，羅本立於民國107年12月15日死亡，其自書遺囑指定由原告2人共同繼承系爭房屋。系爭房屋所有權於108年4月12日以遺囑繼承為原因，登記為原告2人共有（應有部分各2分之1）。被告於108年3月22日與其母羅曉娟共同利用不知情之鎖匠，將系爭房屋之門鎖破壞並更換新鎖，自當日起強行占領系爭房屋全部居住使用，其後經原告起訴請求遷讓房屋，本院108年度訴字第3094號民事判決認被告、羅曉娟無權占有使用及居住系爭房

01 屋，應將系爭房屋騰空返還予原告（下稱系爭民事判決）。
02 系爭民事判決確定後，被告與羅曉娟在即將強制執行解除對
03 於系爭房屋非法占有、使用及居住狀態之際，於109年2月中
04 旬自知理虧而搬離系爭房屋。系爭房屋自身面積292.59平方
05 公尺（即建物面積261.87平方公尺、陽臺面積30.21平方公
06 尺、花臺面積0.51平方公尺），共有部分面積74.646005平
07 方公尺（即共有部分面積各605.69平方公尺、1,841.72平方
08 公尺，權利範圍均10,000分之305），總面積367.236005平
09 方公尺，約111.08889坪，並含有2個平面停車位，參酌內政
10 部不動產交易實價查詢服務網於108至109年之租賃行情，鄰
11 近巷弄之臺北市敦化南路二段自住房屋之租賃行情為每坪新
12 臺幣（下同）1,702元，據此計算被告自108年3月22日起至
13 109年2月11日止非法占有、使用及居住系爭房屋而獲取相當
14 於每月189,073元租金及系爭房屋應納管理費每月9,000元之
15 不當得利，合計應償還2,119,381.1元，原告2人平均每人
16 1,059,690元（小數點以下捨去），並應附加自109年2月12
17 日起至清償日止按法定利率週年利率百分之5計算之利息。
18 爰依不當得利法律關係請求，並聲明：（一）被告應分別給
19 付原告羅法平、羅法正每人各1,059,690元，及自109年2月
20 12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

21 （二）原告願供擔保，請准宣告假執行等語。

22 二、被告則以：羅本立雖於102年7月7日自書遺囑表示系爭房屋
23 由原告2人取得，惟被告之母羅曉娟曾傳訊息向原告表示歡
24 迎原告回來居住，未排除原告之使用收益，原告未向被告或
25 羅曉娟表明有將系爭房屋出租或回來居住之情，並未因此受
26 有損害，自無不當得利可言。如認被告之行為仍有不當得
27 利，被告當時係為照顧患有重度憂鬱症之母羅曉娟始一同搬
28 進系爭房屋，使用之地方僅係被告從小居住之房間，含房間
29 內附浴廁，面積約6坪，羅曉娟亦僅使用其原居住之房間，
30 含房間所附浴廁，面積約9坪，合計使用範圍約15坪，占系
31 爭房屋全部面積292.59平方公尺（約88.5坪）之14.75分之

01 1，原告就系爭房屋之全部請求不當得利，容有不當。被告
02 與母羅曉娟早在當年農曆新年前之109年1月16日搬離系爭房
03 屋，並非居住至原告主張之2月中旬。又系爭房屋附屬之停
04 車位位於地下室，須先自社區大門駛入後繞至地下室停車場
05 入口，以鑰匙遙控開啟鐵捲門後始得停放，當時羅曉娟係為
06 避免系爭房屋在其與原告就遺產數額仍有爭執時遭原告售出
07 始搬入，並未取得停車場鐵捲門之遙控器，未使用系爭房屋
08 附屬之停車位，自未獲取使用該附屬停車位之不當得利，原
09 告請求此部分之不當得利，要無理由。又系爭房屋屋齡近30
10 年，原告以附近較新之住宅估算舊屋之系爭房屋相當於租金
11 之不當得利，不合常情。被告在內政部不動產交易實價查詢
12 服務網所查詢同期未算入使用停車位之附近房屋即大安區臥
13 龍街43巷9號7樓較為接近系爭房屋之條件，應以其出租價額
14 每坪1,088元計算本件之不當得利較為合理。就管理費部
15 分，被告與母羅曉娟總居住期間為9個月又26日，依實際使
16 用面積約占總面積14.75分之1比例計算管理費金額為6,020
17 元等詞，資為抗辯。並答辯聲明：（一）原告之訴駁回。

18 （二）如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執之事實

- 20 （一）原告之父羅本立有原告羅法平、羅法正及羅曉娟等3名子
21 女，被告為羅曉娟之子。羅本立於107年12月15日過世，
22 其配偶羅張紫霞已先於103年5月17日過世。
- 23 （二）系爭房屋原為羅本立所有，羅本立於102年7月7日自書遺
24 囑將系爭房屋留予原告羅法平、羅法正2人共同繼承。
- 25 （三）系爭房屋（含共有部分）於108年4月12日以遺囑繼承為原
26 因，登記為原告羅法平、羅法正2人分別共有，每人權利
27 範圍2分之1。原告2人於109年4月10日以買賣為原因，共
28 同將系爭房屋（含共有部分）出售移轉登記予訴外人劉品
29 汝、張哲欣2人。
- 30 （四）被告與其母羅曉娟2人自108年3月22日起居住於系爭房
31 屋，系爭房屋已由原告收回。

01 (五) 被告與羅曉娟占有使用系爭房屋之行為，經臺灣臺北地方
02 檢察署檢察官於108年7月30日以108年度偵字第16313號對
03 被告與羅曉娟提起公訴，臺灣臺北地方法院於109年8月10
04 日以109年度易字第83號刑事判決犯共同侵入他人建築物
05 罪，處拘役20日，緩刑2年並已確定。

06 (六) 被告與羅曉娟占有使用系爭房屋之行為，經本院於108年
07 11月21日以108年度訴字第3094號民事判決（即系爭民事
08 判決）被告與羅曉娟應自系爭房屋遷出並騰空返還予原告
09 羅法平及全體共有人（即原告2人）業已確定。

10 (七) 羅曉娟曾對原告羅法平、羅法正2人提起請求塗銷繼承登
11 記之訴訟，本院於111年9月8日以109年度重家繼訴字第35
12 號民事判決認定前述羅本立之自書遺囑真實有效、羅曉娟
13 喪失繼承權、不得繼承羅本立之遺產，並已確定。

14 (八) 本院109年度重家繼訴字第35號確定判決後，被告再以原
15 告羅法平、羅法正2人為被告，起訴主張回復繼承權即代
16 位繼承羅本立之遺產，本院於113年7月11日以112年度重
17 家繼訴字第7號判決駁回被告全部請求，並已確定。

18 (九) 系爭房屋附有2個坡道平面停車位，管理費每月9,000元。

19 四、按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其
20 利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可
21 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，應返還之不當
22 得利範圍，為相當於租金之利益。

23 五、經查：

24 (一) 原告主張系爭房屋於108年4月12日登記為原告2人分別共
25 有，每人權利範圍2分之1，被告與羅曉娟自108年3月22日
26 起強行占領系爭房屋全部居住使用，經原告羅法平訴請遷
27 讓房屋，本院以系爭民事判決被告與羅曉娟應自系爭房屋
28 遷出並騰空返還予原告2人並已確定，被告與羅曉娟在系
29 爭民事判決確定後之109年2月中旬搬離系爭房屋等事實，
30 業據提出系爭房屋之建物登記謄本、系爭民事判決及確定
31 證明書等為證，被告則以前詞爭執其實際使用系爭房屋之

01 範圍非全部並辯稱於109年1月16日即搬離系爭房屋，且提
02 出與首選搬家貨運有限公司（下稱首選公司）往來訊息之
03 手機截圖，復舉首選公司113年10月22日陳報承接被告搬
04 家服務之搬運日期為109年1月16日及檢附之搬運契約書等
05 為證。原告對於首選公司陳報內容及提出之搬運契約書均
06 不爭執，堪認被告於109年1月16日即已搬離系爭房屋未再
07 占有使系爭房屋。

08 （二）關於被告以前詞爭執實際使用系爭房屋之範圍僅專有部分
09 292.59平方公尺之14.75分之1及未使用地下室停車位部
10 分，按法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張
11 或抗辯足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人完足舉
12 證及辯論之結果，已為實質之判斷者，基於當事人之程序
13 權業受保障，可預見法院對於該爭點之判斷將產生拘束力
14 而不致生突襲性裁判，仍應賦予該判斷一定之拘束力，以
15 符程序上誠信原則及訴訟經濟。是同一當事人間就該重要
16 爭點提起之其他訴訟，除有原判斷顯然違背法令、或當事
17 人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷
18 顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的金額
19 或價額）差異甚大等情形，可認當事人為與原判斷相反之
20 主張，不致違反誠信原則外，應解為當事人及法院就該經
21 法院判斷之重要爭點之法律關係，均不得為相反之主張或
22 判斷。查系爭民事判決為原告羅法平主張系爭房屋登記所
23 有權人為原告羅法平及羅法正（應有部分各為2分之1），
24 被告與羅曉娟自108年3月22日起未經原告羅法平、羅法正
25 同意即侵入並居住使用系爭房屋，依民法第767條、第821
26 條規定，請求被告與羅曉娟遷讓返還系爭房屋，於該訴訟
27 中被告與羅曉娟不爭執當時占有使用系爭房屋而僅辯稱有
28 權居住系爭房屋，故將被告與羅曉娟占有使用系爭房屋有
29 無正當權源列為重要爭點，經兩造完足舉證及辯論後，系
30 爭民事判決已於判決理由認定被告與羅曉娟無權占有使用
31 系爭房屋，判決被告與羅曉娟自應門牌號碼臺北市○○

01 區○○街00巷0號7樓房屋遷出並騰空返還予原告羅法平及
02 全體共有人，所為被告與羅曉娟應自系爭房屋全部遷出並
03 騰空返還之判斷並無顯然違背法令、顯失公平之情形，被
04 告於本件亦未提出新訴訟資料足以推翻前案訴訟確定判決
05 之判斷，且前案訴訟與本件訴訟標的物同為系爭房屋，依
06 上開說明，兩造及法院均不得為相反之主張或判斷。被告
07 於本件辯稱其占有使用系爭房屋專有部分僅有14.75分之1
08 云云，自不足採。揆諸前揭規定及說明，原告就被告自
09 108年3月22日起至109年1月16日止無權占有使用系爭房屋
10 專有部分全部請求返還相當於租金及每月管理費9,000元
11 之不當得利，即屬有據。至於被告辯稱未使用系爭房屋共
12 有部分之地下室停車位部分，系爭民事判決僅就原告主張
13 被告無權占有使用系爭房屋專有部分為判斷，未及於共有
14 部分之地下室停車位，原告又未舉證證明被告有使用該地
15 下室停車位之事實，難認被告受有使用該地下室停車位之
16 利益，原告就此部分請求被告返還不當得利，即屬無據。

17 (三) 系爭房屋之建築完成日期為80年10月4日，係位於8層樓房
18 之第7層，有建物登記謄本在卷可稽。原告提出內政部不
19 動產交易實價查詢服務網查詢資料，主張按臺北市○○○
20 路○段000號17樓自住房屋109年11月12日租賃單價每坪
21 1,702元計算系爭房屋相當於租金之不當得利，被告則以
22 前詞辯稱應依被告在內政部不動產交易實價查詢服務網所
23 查詢之大安區臥龍街43巷9號7樓租賃單價每坪1,088元計
24 算較為合理。本院審酌系爭房屋坐落之地點、樓層等，認
25 被告所舉大安區臥龍街43巷9號7樓房屋與系爭房屋較為接
26 近，按每坪1,088元計算被告使用系爭房屋所受相當於每
27 月租金之利益為可採。原告主張系爭房屋專有部分面積
28 292.59平方公尺（即建物面積261.87平方公尺、陽臺面積
29 30.21平方公尺、花臺面積0.51平方公尺），共有部分面
30 積74.646005平方公尺（即共有部分面積各605.69平方公
31 尺、1,841.72平方公尺，權利範圍均10,000分之305），

01 總面積367.236005平方公尺，約111.08889坪，並含有2個
02 平面停車位，有建物登記謄本在卷可稽，且為被告所不爭
03 執。據此計算系爭房屋專有部分及共有部分每月租金約
04 120,865元（計算式：111.08889坪×1,088元/坪＝120,865
05 元，元以下四捨五入，下同），又上開面積包含兩造所不
06 爭執之2個停車位，參酌兩造均不爭執之本院自內政部不
07 動產交易實價查詢服務網查詢之附近停車位租金（含管理
08 費）1個每月約6,000元，被告未使用系爭房屋共有部分之
09 2個停車位（含管理費）部分之租金應予扣除。從而，原
10 告2人得請求被告返還自108年3月22日起至109年1月16日
11 止無權占有使用系爭房屋專有部分全部相當於每月管理費
12 9,000元及每月租金108,865元（計算式：120,865元－
13 6,000元×2＝108,865元）之不當得利，共1,159,640元
14 【計算式：（108,865＋9,000）元/月×（9＋26/31）月＝
15 1,159,640元】，按原告2人應有部分各2分之1計算原告每
16 人得請求579,820元。

17 （四）給付無確定期限者，依民法第229條第2項之規定，債務人
18 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告
19 時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催
20 告有同一效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
21 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債
22 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
23 之五，民法第233條第1項前段及第203條分別定有明文。
24 本件原告對被告之不當得利債權，屬無確定期限之給付，
25 被告應自受催告而未為賠償時起負遲延責任，本件起訴狀
26 繕本於113年1月23日送達被告，有送達證書在卷可稽，依
27 前揭規定，原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即113年1月
28 24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部
29 分，為有理由。

30 六、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求被告給付原告羅
31 法平、羅法正各579,820元及均自113年1月24日起至清償日

01 止按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准
02 許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原告及被告均
03 聲請本院准免假執行，原告請求有理由部分，合於法律規
04 定，應予准許，原告請求無理由部分，既經駁回，其假執行
05 之聲請已失所依據，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
07 後均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

08 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
09 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
10 文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
12 民事第八庭 法 官 謝宜伶

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
17 書記官 張韶恬