

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1206號

原告 陳一瑞

陳一偉

共同

訴訟代理人 馬健縉律師

被告 陳一俊

訴訟代理人 嚴逸隆律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號即臺北市○○區○○段○○段000○號建物權利範圍全部騰空遷讓返還予原告陳一瑞。

被告應自民國112年10月7日起至遷讓返還上開房屋予原告陳一瑞之日止，按月給付原告陳一瑞新臺幣壹萬伍仟元。

被告應自民國112年10月7日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告陳一偉新臺幣伍仟柒佰貳拾元(\$ 5,720)。

原告其餘之訴均駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告共同負擔。

本判決第二項、第三項各到期部分，得假執行。但被告就各到期部分如以全額為原告預供擔保，均得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告主張：位於臺北市○○區○○段0○段000地號土地權利範圍4分之1（下稱系爭土地）原為被繼承人陳郎麗瓊所有，被繼承人於民國100年6月21日死亡，兩造為繼承人，經本院110年度家繼訴字第79號（下稱前案）民事確定判決分割系爭土地後，由原告2人各取得系爭土地1/6權利，被告則取得系爭土地2/3權利，原告陳一瑞則為坐落於系爭土地上同小段

01 326建號建物權利範圍全部（即門牌號碼臺北市○○區
02 ○○○路0段000巷00號，下稱系爭房屋）之所有權人。因被
03 繼承人死亡後，系爭土地及建物長期遭被告占有，原告陳一
04 瑞自得依民法第767條請求被告遷讓返還系爭房屋，並依不
05 當得利規定，請求被告給付自起訴之日起回溯5年相當於租
06 金之不當得利，以每月新臺幣（下同）37,427計算，共
07 2,245,835元，並自起訴日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
08 按月給付相當於租金37,427元之不當得利。又被告亦無權占
09 用原告陳一偉關於系爭土地權利之部分，以每月5,720元計
10 算，共343,200元（計算式：每月5,720元 \times 12 \times 5=343,200
11 元），並自起訴日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
12 相當於租金5,720元之不當得利。並聲明：（一）被告應將系爭
13 房屋騰空遷讓返還予原告陳一瑞。（二）被告應自112年9月21日
14 起至遷讓返還上開房屋予原告陳一瑞之日止，按月給付原告
15 陳一瑞37,427元。（三）被告應自112年9月21日起至遷讓返還上
16 開房屋之日止，按月給付原告陳一偉5,720元。（四）被告應給
17 付原告陳一瑞2,245,835元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
18 清償日止，按年息5%計算之利息。（五）被告應給付原告陳一偉
19 343,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
20 息5%計算之利息。（六）願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：系爭房屋係母親陳郎麗瓊生前贈與原告陳一瑞所
22 有，系爭土地原由亡母陳郎麗瓊遺贈予被告陳一俊單獨所
23 有，嗣法院以侵害特留分為由判決原告陳一偉取得系爭土地
24 權利1/6，原告陳一瑞取得系爭土地權利1/6，被告陳一俊取
25 得系爭土地權利2/3。系爭土地及房屋之貸款均是被告繳
26 納，被告有居住使用權，並非不當得利。另被告使用系爭房
27 屋雖應給付租金，但系爭房屋使用基地，亦應給付地租，參
28 考鑑定報告就系爭房屋成本總價估為3,373,600元，而系爭
29 土地鑑價為24,097,000元，故該住宅租金應由三人各自按所
30 有不動產（持分）之市場買賣價格比例攤分之，原告主張之每
31 月租金37,427元，應含被告就系爭土地應有部分三分之二之

01 使用對價，故原告陳一瑞應受分配10,068元，原告陳一偉應
02 受分配5,472元，被告陳一俊應受分配21,887元。而原告陳
03 一偉請求按月給付5,472元部分，應向原告陳一瑞為請求，
04 原告本該給付基地使用對價21,887元予被告陳一俊，原告主
05 張金額應與被告得請求金額相抵銷，相抵銷後尚餘按月
06 15,540元，原告陳一瑞起訴聲明金額逾此部分應無理由，原
07 告陳一瑞得主張前五年之租金總和應為932,400元（計算
08 式： $15,540 \times 12 \times 5 = 932,400$ 元），至於原告陳一偉之地租應
09 向使用系爭土地之建物單獨所有人陳一瑞為請求，原告陳一
10 偉向被告請求並無理由。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
11 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
12 行。

13 三、本件系爭房屋為原告陳一瑞取得所有權，現由被告占有中，
14 系爭土地經前案確定判決，認定原告二人就系爭土地之權利
15 各為 $1/6$ ，被告就系爭土地權利為 $2/3$ 等情，有建物登記謄
16 本、房屋稅繳納證明書、土地登記謄本、不動產估價報告
17 書、民事判決書、確定證明書等件為證，並為兩造所不爭，
18 堪以認定。

19 四、本院得心證之理由：

20 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
21 民法第767條第1項前段定有明文。本件原告陳一瑞為系爭房
22 屋所有權人，系爭房屋現為被告占有中，已如前述，被告否
23 認無權占有系爭房屋，自應由被告就合法占有系爭房屋之權
24 源，負舉證之責。被告因系爭房屋及土地之貸款均由被告繳
25 納，以此做為被告居住該處之對價等情，固經前案確定判決
26 理由認定在案，有民事確定判決書可稽(見本院卷第48頁)，
27 可認被告之前居住系爭房屋及使用系爭土地，因有對價關係
28 存在，且可認已得原告同意，自無不當得利可言(詳後述)，
29 但於原告起訴後，被告並未再支付任何對價，可認原告已經
30 終止同意被告繼續居住該處房地之意思表示，自起訴狀繕本
31 送達被告後，被告即喪失繼續居住該處房地之合法權源，自

01 應遷讓返還系爭房屋予原告陳一瑞，被告復無法舉證證明尚
02 有其他合法占有房屋使用之權源，被告占有系爭房屋使用之
03 行為自屬無權占有，應負遷讓返還系爭房屋之責任，原告陳
04 一瑞為訴之聲明第1項之請求，自屬正當，應予准許。

05 (二)至原告二人依民法第179條請求被告給付起訴前5年相當於租
06 金之不當得利云云，已經被告否認，被告辯稱因繳交系爭土
07 地及房屋之貸款，獲遺贈系爭土地，並得以繼續居住於系爭
08 房屋等情，有被繼承人陳郎麗瓊自書遺囑可憑(見前案卷(一)
09 第51頁)，該自書遺囑雖違反特留分之規定而經扣減，但仍
10 為有效，亦經前案確定判決認定在案，且前案確定判決綜合
11 公證自書遺囑、公證人詢問、兩造陳述及其他一切證據後，
12 認因系爭房地之貸款由被告繳納，以此為被告居住該處之對
13 價，有前案民事確定判決理由記載可稽(見本院卷第48頁)，
14 準此，可認被告之前居住系爭房屋及使用系爭土地，有對價
15 關係存在，且原告對此安排，亦無異議，可認原告對此已經
16 同意，被告所辯繼承人遵從被繼承人遺命安排，被告先前就
17 系爭房地有居住權利等情，應屬可採，原告二人請求起訴前
18 5年之不當得利，自屬無據。

19 (三)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
20 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
21 法第179條定有明文。本件原告起訴請求被告返還系爭房
22 屋，應可解為原告已經終止同意被告繼續占有系爭房地，已
23 如前述，自被告受起訴狀繕本送達通知應返還系爭房屋時
24 起，被告拒不返還，因被告獲得占有系爭房地之相當於租金
25 之利益，並致原告受有損害，自應給付不當得利，經核系爭
26 房屋租金每坪約1,360元，系爭房屋面積27.52坪，系爭房屋
27 每月租金可推估為37,427元，有前案元宏不動產估價師聯合
28 事務所之不動產估價報告書(下稱系爭估價報告書)可憑，
29 被告雖以系爭房屋老舊抗辯租金應不到37,000元云云，但被
30 告並未舉證以實其說，自不可採。本院審酌系爭房地所在位
31 置、周遭環境、鄰近交通狀況及屋況等一切因素，認系爭估

01 價報告書記載推估系爭房屋之每月租金數額應屬可採，系爭
02 房屋每月之租金自應認定37,427元。

03 (四)又系爭房屋及基地分屬兩造三人分別所有或共有，有關相當
04 於租金之利益如何分配本無定論，惟審酌現時臺北市大安區
05 現況，土地價值不斐，系爭房屋已經老舊，價值有限，惟房
06 屋之使用仍為用益之核心，並審酌房屋及基地現況，附近交
07 通狀況，屋況屋齡等一切相關情形，認原告陳一瑞每月就系
08 爭房屋相當於租金之不當得利約高於房地整體利益之40%，
09 定為15,000元，原告陳一偉每月就系爭土地持分相當於租金
10 之不當得利約略低於房地整體利益之20%，定為7,400元，但
11 因原告陳一偉僅請求5,720元，故應以此數額准許其請求。
12 又原告對上開請求，訴之聲明第2、3項雖請求自112年9月21
13 日起算，但原告係以起訴狀繕本送達為給付之催告通知，自
14 應以起訴狀繕本送達翌日即112年10月7日起算，逾此範圍之
15 請求，均應駁回。

16 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告應將系
17 爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。又原告二
18 人依民法第179條，請求被告分別給付如主文第2、3項之金
19 額，應屬有據，為有理由，應予准許。至逾越上開准許部分
20 之請求，均無理由，均應駁回。

21 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
22 勝訴部分，經核均無不合，爰分別准許之。至原告敗訴部
23 分，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回，又命被告遷讓
24 系爭房屋，性質上亦不宜假執行，此部分聲請亦一併駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經斟酌後，
26 核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

27 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

29 民事第四庭法官 陳正昇

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

03 書記官 翁挺育