臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第958號

原　　告　陳永安

居臺北市○○區○○街0弄0巷0號0樓

訴訟代理人　林攸彥律師

姜鈺君律師

複　代理人　陳柏元律師

汪劭宇律師

被　　告　陳永富

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　呂康德律師

000000000000000000

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣2,603,836元，及自民國113年3月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應自民國113年2月20日起至返還附表1所示建物之日止，按月於次月20日給付原告新臺幣21,333元，及自各月應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應返還原告附表2所示建物所有權狀正本。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔23/25，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣867,946元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,603,836元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告就已到期部分，按月以新臺幣7,111元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣21,333

元元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣275萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣825萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）3,019,836元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；以及被告應自民國113年2月20日起至返還附表1所示建物予原告及其他全體共有人之日止，於每月20日給付原告21,333元，以及各自每月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第7至8頁）。嗣於113年3月28日變更訴之聲明第1項為：如後貳、一、㈢、1.所述。核原告所為，係基於同一基礎事實所為法律上之補充、更正，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

㈠、其為坐落臺北市○○區○○段0○段000000○000地號土地上同小段2650建號即門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓（下稱系爭大直街建物，權利範圍為全部），以及附表1所示建物（下合稱系爭北安路建物，權利範圍各為1/3）之所有權人。詎被告未經原告同意，無權占用系爭大直街建物、北安路建物全部，並出租予他人使用。為此，爰依民法第179條、第184條第1項規定，就系爭大直街建物部分，請求被告給付自108年2月20日起至112年12月20日止，按每月租金3萬元計算之相當於租金之不當得利或損害共1,739,836元，就系爭北安路建物部分，請求被告給付本件113年2月20日起訴前5年（即自108年2月20日起至113年2月19日止），依原

告應有部分各1/3，以及各建物每月租金22,000元、2萬元、22,000元計算之相當於租金之不當得利或損害共128萬元，暨就系爭北安路建物部分，依民事訴訟法第246條之規定，請求被告應自本件起訴時起至返還系爭北安路建物與全體共有人之日止，於次月20日給付相當於租金之不當得利或損害。

㈡、附表2所示之建物為兩造、訴外人陳永倉分別共有，權利範圍各1/3，惟被告無權占有原告所有如附表2所示建物之所有權狀正本。為此，爰依民法第767條第1項規定，請求被告返還如附表2所示建物之所有權狀正本予原告。

㈢、並聲明：1.被告應給付原告3,019,836元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；以及被告應自113年2月20日起至返還附表1所示建物予原告及其他全體共有人之日止，於次月20日給付原告21,333元，以及各自每月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應將附表2所示建物所有權狀正本返還予原告。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭大直街建物為被告借名登記於原告名下，被告依先父、母之意旨，將其視為兄弟三人共有之財產。系爭大直街建物、北安路建物為兩造、陳永倉共有之不動產，向來均由被告管理，所收取之租金用於繳納每年之稅賦、修繕、聚餐、紅白包、兄弟三人之零用金，其並非無權占有系爭大直街建物、北安路建物，所收取之租金非無法律上原因，亦未侵害原告權利，不構成不當得利或侵權行為。況系爭大直街建物、北安路建物有部分現未出租他人，原告請求之不當得利金額有誤。又系爭大直街建物、北安路建物102年至112年間之房屋稅共計225,854元、102年至111年間之地價稅共3,012,815元、102年迄今之修繕費共1,643,028元、102年至112年聚餐、紅白包共386,035元、代書費13萬元、律師費6萬元等，計至112年8月止，含房客押金234,000元，共計結餘305,534元，被告未將兄弟三人共有之租金用於個人

開支項目。被告另主張以原告借款之214萬元抵銷等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、系爭大直街建物之登記所有權人為原告，兩造、陳永倉為附表2所示建物之所有權人，權利範圍各1/3；附表2所示建物所有權狀正本現由被告持有等情，有建物登記第一類謄本附卷可參，且為兩造所不爭執（見本院卷第23至29頁、第43至45頁、第140頁），堪信此部分之事實為真實。

四、得心證之理由

㈠、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限。民事訴訟法第357條定有明文。如他造當事人對私文書之真正有爭執者，舉證人應負證其真正之責；必先證其真正，始有形式上之證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上之證明力(最高法院107年度台上字第535號判決意旨參照)。準此，如一造對於他造提出私文書之效力或解釋有爭執時，應由提出該文書之他造就文書之真正負舉證責任。查，原告否認被告答辯狀所附之附表、被證3至被證6、被證13之形式真正（見本院卷第240頁、第260頁），惟被告未提出任何證據證明附表、被證3至被證6、被證13之真正，且於本院113年6月20日言詞辯論期日詢問「是否需要給被告時間，針對原告準備㈠狀爭執的各項證據形式上真正、金額，提出相關的證明及回應？」時，陳稱「我認為被告提出的證據已經夠了，證明被告是得到原告及訴外人陳永倉的同意，管理這幾間房子，而且這麼多年來原告本身有無支付過房屋稅、地價稅，親友聚餐、紅白包是否是由被告收取的租金來支付，是否是原告每月都有收到固定的5000或8000的零用金，及原告是不是沒有固定的工作，這麼多年借款共241萬，這些問題原告完全不敢正面回答，只敢在證據的形式上真正上挑毛病。幾十年的證據、單據，要我們一下提出來是

令人困擾的事情，不是提不出來，而是幾十年來的單據太多了。從我們提出的證據可以判斷我們不是無的放矢」等語（見本院卷第234頁），依上說明，被告答辯狀所附之附表、被證3至被證6、被證13並無形式上及實質上之證據力，是就被告所提上開證據，本判決即不予援用、論述，合先敘明。

㈡、就系爭大直街建物部分，被告辯稱係其借名登記於原告名下，且此為兩造、陳永倉共有云云，自應由被告就此有利於己之事實負舉證責任。惟被告僅空言論述（見本院卷第151頁），未舉證以實其說，至其所提陳永倉刑事告訴狀（陳永倉就系爭大直街建物、附表1所示建物即附表2編號1、4、5號建物〈下合稱系爭建物〉部分，以被告拒絕歸還所有權狀及鑰匙、長期未經陳永倉同意將系爭建物以被告名義出租他人使用為由，對被告提起侵占、詐欺得利之刑事告訴）雖稱：系爭大直街建物是其父生前指定由被告保管，待告訴人成年後要公平分配與三兄弟等語（見本院卷第169、170頁），然以系爭大直街建物之建築完成日期為77年7月13日，而兩造之父於66年11月28日逝世，則陳永倉上開所言，是否真實，尚有疑問。被告既未能證明系爭大直街建物是其借名登記於原告名下，且為兩造、陳永倉共有，則原告為系爭大直街建物之所有權人，堪以認定。

㈢、按共有人間就共有物之全部劃定範圍，約定各自占用共有物之特定部分而為管理之契約，為共有物之分管契約，須共有人全體訂立始能成立（最高法院105年度台上字第1733號判決意旨參照）。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。經查，原告主張被告將系爭建物管理出租、收取租金一節，為被告所不否認，僅辯稱其向來為系爭建物之管理人云云，自應由被告就其「經原告同意管理系爭建物，而為系爭建物之管理人」此一有利於己之

變態事實，舉證以實其說。然查，被告雖提出其自102年起每月匯款5,000元至8,000元不等之金額予原告，且其有支出稅賦、修繕等費用之抗辯，惟佐以陳永倉之刑事告訴狀稱：告訴人成年後屢次向被告請求交付所有權狀及單獨所有房屋之鑰匙，均遭被告以父親生前有交代由伊負責為由來搪塞告訴人，亦利用長兄權威壓迫告訴人必須聽從等語（見本院卷第170頁），足認原告雖知悉被告有收取租金或就各該建物有支出稅賦之情，然於知悉後，或係基於親情、家庭和諧之考量而息事寧人，應僅係單純沉默，顯見原告未與被告達成由被告分管系爭建物之明示或默示協議。此外，被告未就其確有經原告同意管理出租系爭建物一節，提出其他具體證據資料以為佐證，自難認其抗辯可採。

㈣、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。又按，民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，係指各共有人就共有物之全部，於無害他共有人之權利限度內，得按其應有部分行使用收益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍而為使用收益時，其就超越其權利範圍而為使用收益所受之利益，要難謂非不當得利。復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，故請求人得請求返還之範圍，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。從而，該相當於租金之不當得利，自可參酌被告先前將系爭建物出租予他人之租約所約定之租金數額定之，而不受法定租金額之限制。查：

1. 被告對於系爭建物無管理權利，惟迄112年12月20日止，仍占有使用系爭大直街建物、迄今仍占有使用系爭北安路建物，且排除原告之占有使用，此由原告自承就系爭大直街建物，訴外人蔡永祥已改與原告簽訂租賃契約（見本院卷第11

頁），以及被告自承系爭北安路建物之房屋鑰匙由被告保管，原告未保管鑰匙（見本院卷第253頁）等情即明，揆諸前開說明，就系爭建物，被告或非所有權人，或已逾越其應有部分之範圍而為使用收益，被告就超越其權利範圍而為使用收益所受之利益，自構成不當得利，則原告就系爭建物請求被告給付本件起訴前5年相當於租金之不當得利（時點詳後述），及自113年2月20日起至返還系爭北安路建物之日止，按月所受相當於租金之不當得利，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，均屬有據，應予准許。

2.就系爭大直街建物部分：

兩造均不爭執被告是以每月3萬元出租系爭大直街建物予他人(見本院卷第11、149頁)。從而，原告得請求被告給付自108年2月20日起至112年12月20日止相當於租金之不當得利共1,738,849元（計算式：3萬元*12*（4+304/365）=1,739,836元，元以下四捨五入，下同）。

3.就系爭北安路建物（即附表2編號1、4、5號建物）部分：

兩造均不爭執被告是分別以每月22,000元、2萬元、22,000元出租附表1編號1至3建物予他人(見本院卷第11、149頁)。從而，原告得請求被告給付本件113年2月20日起訴前5年（即自108年2月20日起至113年2月19日止），依原告應有部分各1/3計算之相當於租金之不當得利共128萬元（計算式：〈22,000元+2萬元+22,000元〉*12*5*1/3=128萬元）。

4.又被告於108年2月至12月、109年、110年1月至5月、8月至12月、110年、112年1月至7月，每月均由收取之租金中匯款8,000元予原告，有被告所提之郵局客戶歷史交易清單、銀行存入存根可稽（見本院卷第99至119頁），可認原告已收受部分租金，此部分之款項共416,000元（計算式：8,000元*52=416,000元），應予扣除。據此，原告請求被告給付相當於租金之不當得利共2,603,836元（計算式：1,739,836元+128萬元-416,000元=2,603,836元），為有理由，應予准

許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

5. 被告雖抗辯：系爭大直街建物為兩造、陳永倉共有；系爭北安路建物僅分別出租至113年3月19日、112年11月2日、112年10月25日，之後即未出租；北安路551巷4號2樓為大妹陳麗雲長期收取租金，供其生活所需云云。惟如前㈡所述，原告為系爭大直街建物之所有權人，又系爭北安路建物嗣雖未出租予他人，然被告既因占有使用系爭北安路建物而受利益，仍應就此部分返還相當於租金之不當得利。至被告抗辯北安路551巷4號2樓為大妹陳麗雲長期收取租金，供其生活所需乙節，未據被告舉證以實其說。是被告前開所辯，無足採憑。

6. 被告又主張以其對於原告之214萬元借款債權抵銷，惟原告否認被告有此借款債權，被告復未就此盡舉證責任，是無從認被告對原告有214萬元之借款債權，被告此部分抵銷之主張，殊無可採。至被告雖於書狀陳稱系爭建物之租金用以支付102年至112年間之稅賦、修繕費、聚餐、紅白包、代書費、律師費，計至112年8月止，含房客押金234,000元，共計結餘305,534元等語，惟被告未主張抵銷，本院就此部分即無從審酌，附此敘明。

7. 如前所述，原告迄今仍逾越其應有部分無權占用系爭北安路建物，則原告就其應有部分請求被告給付自113年2月20日起至返還系爭北安路建物之日止，按月於次月20日給付相當於租金之不當得利21,333元（計算式：〈22,000元+2萬元+22,000元〉*1/3=21,333元；113年2月20日至113年3月19日止之相當於租金之不當得利應於113年3月20日給付，依此類推），及自各月應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（113年2月20日至113年3月19日止之相當於租金之不當得利，如未於113年3月20日給付，則自113年3月21日起算法定遲延利息，依此類推），均屬有據，應予准許。

8. 又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人

起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告請求之不當得利債權2,603,836元，核屬無確定期限之給付，被告應自受催告時起負遲延責任。從而，原告併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年3月2日起（見本院卷第51頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

㈤、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又土地或建物所有權狀，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人，土地登記規則第25條定有明文。故房屋、土地之所有權狀，係證明不動產所有權之文件書據，尚非不動產所有權之本體，自屬權利人或登記名義人所有或應由其持有（最高法院91年度台上字第1772號判決意旨參照）。如前所述，兩造均不爭執原告為附表2所示建物之所有權人，權利範圍各1/3，且附表2所示建物所有權狀正本由被告持有中，則原告依民法第767條第1項前段規定請求被告返還前述所有權狀，核屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第767條第1項前段規定，請求被告給付2,603,836元，及自113年3月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及被告應自113年2月20日起至返還系爭北安路建物之日止，按月於次月20日給付相當於租金之不當得利21,333元，及自各月應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，均屬有據，應予准許，暨返還附表2所示建物所有權狀正本，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均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，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，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　　113　　年　　7　　月　　29　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

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　　113　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　林立原