

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4086號

原告 張崇賢

訴訟代理人 王仁炫律師

被告 張崇仁

追加被告 黎雪鳳

張家碩

共同

訴訟代理人 周耿慶律師

江殷碩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張崇仁應給付原告新臺幣168,000元，及自民國113年5月22
日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

被告張崇仁應自民國113年5月22日起至同年9月30日止，按月給
付原告新臺幣16,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之96；餘由被告張崇仁負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣104,000元為被告張崇仁
供擔保後，得為假執行；但被告張崇仁如以新臺幣312,000元為
原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一時，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
款別定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為如附件編號1所
示，其後於本件訴訟程序進行中，追加被告黎雪鳳、張家碩

01 並將其聲明變更為如附件編號2所示，核其追加、變更部
02 分，其請求之基礎事實均屬同一，與原訴間具有共同性，且
03 就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範
04 圍內具有一體性，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

05 乙、實體方面：

06 一、原告主張略以：

07 原告與被告張崇仁前自訴外人即被繼承人張郭罔市(民國112
08 年5月18日歿)處，繼承門牌號碼:臺北市○○區○○路○
09 段000巷00○0號2樓房屋(下稱系爭房屋，原證1、2)，及所
10 坐落同段269地號土地(下稱系爭土地，下與系爭房屋合稱系
11 爭房地)，原告與被告張崇仁於112年7月6日原登記為共同共
12 有(原證1、2、陳證4、5)，嗣於113年8月9日變更登記為分
13 別共有(原證7)，原告與被告張崇仁就系爭房屋登記權利範
14 圍各2分之1、就系爭土地登記權利範圍各8分之1。

15 (一)原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求如聲明
16 第一項;依民法第767條第1項中段規定，請求如聲明第四項
17 部分：

18 1、追加被告黎雪鳳、張家碩分別為被告張崇仁之配偶及子女，
19 與被告張崇仁同住系爭房屋，繼承後亦阻礙其他共有人使
20 用，是依民法第767條第1項前段、第821條請求如訴之聲明
21 第一項所示。

22 2、被告張崇仁及追加被告黎雪鳳、張家碩(下稱被告三人)均設
23 籍並居住於系爭房屋，爰依民法第767條第1項中段規定，追
24 加請求訴之聲明第四項所示。

25 (二)原告依民法第179條，請求被告張崇仁給付已占用系爭房屋
26 相當於租金之不當得利新臺幣(下同)168,000元，及起訴後
27 至返還為止，按月相當於租金之不當得利16,000元：

28 1、系爭房屋鄰捷運中山國中站僅400公尺，有GOOGLE地圖查詢
29 資料可稽(原證5)。依591租屋網站顯示距離捷運中山國中
30 站1300公尺、1700公尺之相近坪數公寓房屋租金分別為35,0
31 00/月、32,000/月(原證6)，故計算系爭房屋月租金至少應

01 以32,000元。又不當得利為可分之債，原告潛在持分1/2分
02 得月租金為16,000/月，原告及被告張崇仁於112年7月6日登
03 記取得系爭房屋，至原告本件起訴日即113年5月20日止，共
04 9個月又45天（112年7月占用天數25天、113年5月占用天數2
05 0天，不足一個月部分加總為45天），即10.5個月，故被告
06 張崇仁占用系爭房屋相當於租金之不當得利為168,000元
07 （計算式：16,000x10.5=168,000）。

08 2、且自原告起訴至被告張崇仁返還日，被告張崇仁應按月給付
09 原告相當於租金之不當得利16,000元等語，並聲明如附件編
10 號2所示。

11 二、被告辯解略以：

12 被告三人長期與訴外人張郭罔市同住，張郭罔市同意讓被告
13 三人無償使用系爭房屋，此亦為原告所知悉。張郭罔市過世
14 後，兩造為其法定繼承人，繼受取得系爭房地之所有權，原
15 告應概括繼受被繼承人張郭罔市之全部權利義務關係，包含
16 張郭罔市同意被告等人無償使用系爭房屋。張郭罔市過世
17 后，被告三人即向原告表明原告亦得共同使用系爭房屋，惟
18 原告表示無與被告等人同住之意願拒絕使用，並無原告所稱
19 阻礙原告使用系爭房屋之情。且原告所有權既已移轉，已非
20 系爭房屋所有權人，其依民法第767條、第821條請求本件訴
21 訟即當事人不適格。又被告三人經張郭罔市同意無償使用占
22 有系爭房屋，是被告三人使用占有系爭房屋基於合法之權
23 源，不該當民法第179條之要件。退萬步言，縱原告請求相
24 當於租金之不當得利有理由（假設語氣，被告三人否認），關
25 於系爭房屋之租金亦屬過高，依常理判斷租金之標準，除坪
26 數及交通便利程度外，仍應考慮房屋之屋齡、格局等情，而
27 位於同棟建物且坪數相近之房屋最能直接體現該處房屋之租
28 金價格標準，較具參考之價值。嗣經被告三人探訪，與系爭
29 房屋位處同棟公寓且坪數相同之樓上、樓下之房屋，每月租
30 金均不足20,000元，是縱以每月20,000元計算相當於租金之
31 不當得利，原告所有系爭房屋之持分為1/2，每月所能分得

01 之租金應為10,000元，則原告主張被告張崇仁應給付自112
02 年7月6日至113年5月20日之10.5個月相當於租金之不當得利
03 為105,000元(計算式:10,000X10.5=105,000)等語，並聲
04 明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔
05 保請准予宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求如訴之
08 聲明第一項；依民法第767條第1項中段規定，請求如訴之聲
09 明第四項部分：

10 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
12 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又法院採
13 認之法律事實，其時點應以言詞辯論終結前為準。經查，原
14 告與被告張崇仁前自訴外人即被繼承人張郭罔市(民國112年
15 5月18日歿)處，繼承取得系爭房地，於112年7月6日登記為
16 共同共有，後於113年8月9日變更登記為分別共有，原告與
17 被告張崇仁就系爭房屋登記權利範圍各2分之1、就系爭土地
18 登記權利範圍各8分之1，原告嗣將其所有系爭房地，於同年
19 10月1日以買賣為原因，移轉登記予訴外人蔡旻展等情，有
20 土地、建物登記第一類謄本、建物所有權狀、地籍異動索引
21 (見北簡卷第23至25、本院卷第19至39、59至81、121至124
22 頁)等件在卷可稽，復為兩造所不爭執，堪信為真，是以原
23 告既已非系爭房地之所有人，即與行使民法第767條第1項
24 所定物上請求權之要件不符，是原告依該規定請求被告三人
25 遷讓騰空返還系爭房屋及辦理戶籍遷出登記，自屬無據。

26 (二)原告依民法第179條，請求被告張崇仁給付如訴之聲明第
27 二、三項所示金額部分：

28 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。又在「非給付型之不當
30 得利」中之「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非
31 由於受損人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受

01 有利益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為
02 「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法
03 律上之原因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律
04 上之原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任。又「非
05 給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵
06 害取得本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，
07 欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利
08 益，而從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性
09 者，即應構成「無法律上之原因」而成立不當得利。」，此
10 判決適用之前提在於，必先確認是否為非給付型之不當得利
11 中之「權益侵害之不當得利」，對此，主張權利之人應就此
12 部分負舉證責任。依本件原告主張被告張崇仁自其等112年7
13 月6日登記為系爭房屋共有人時起，無權占有系爭房屋，故
14 自斯時起至本件起訴日即113年5月20日止(共10.5個月)，被
15 告張崇仁取得相當於租金之不當得利為168,000元，且被告
16 張崇仁自本件起訴日起至返還日止，應按月給付原告相當於
17 租金之不當得利16,000元等情觀之，原告係認被告張崇仁以
18 上開無權占有系爭房屋之侵害事實，取得相當於租金之不當
19 得利，則原告主張顯屬「權益侵害之不當得利」，自應先舉
20 證證明被告張崇仁所為乃侵害本應歸屬於原告之權益，然原
21 告業於113年10月1日以買賣為原因，將其所有系爭房地移轉
22 登記予訴外人蔡旻展乙節，已如上述，則自斯時起，縱認被
23 告張崇仁無權占有系爭房地，亦難認有何侵害本應歸屬於原
24 告權益情事。

25 2、次查，被告三人自張郭罔市在世時即長期與其同住系爭房屋
26 迄今之事實，為兩造所不爭執。被告張崇仁固辯以被告三人
27 與張郭罔市同住系爭房屋，係經張郭罔市同意其等無償使用
28 系爭房屋，其母過世後，原告應概括繼受上開權利義務關係
29 云云，然為原告所否認，依上說明，自應由被告就其占有使
30 用系爭房屋有法律上原因乙節，負舉證之責。然查被告張崇
31 仁迄未就其與張郭罔市就被告三人『無償使用』系爭房屋已

01 達意思表示合致乙節，提出任何事證以實其說，則被告上開
02 所辯是否屬實，已屬可疑。況且，參以原告所提出張郭罔市
03 生前曾對被告張崇仁向本院家事法庭聲請暫時保護令之通知
04 (見本院卷83至89頁)溢徵，原告所稱被告張崇仁無權占有系
05 爭房屋等語，非全屬虛妄。至被告張崇仁所辯，其母嗣經撤回
06 前開保護令聲請，然此除無從否定張郭罔市生前確曾聲請
07 上揭保護令情事外，復無定據此認定其母與被告張崇仁有達
08 成供其無償使用系爭房屋之合意。再查，原告主張系爭房屋
09 鄰捷運中山國中站約400公尺，且依租屋網站所示距該捷運
10 站更遠之相近坪數公寓房屋月租金分別為35,000元、32,000
11 元等節，業據原告提出GOOGLE地圖查詢及租屋網站查詢資料
12 在卷可證(見北簡卷第31至33頁)，堪予採信。至被告張崇仁
13 所辯據其探訪，與系爭房屋位處同棟公寓且坪數相同之樓
14 上、樓下之房屋，每月租金均不足20,000元，縱認其受有相
15 當於租金之不當得利，亦應憑此計算云云，然被告徒托空言
16 如上，未有舉證，尚難憑信。基上，本件原告主張被告張崇
17 仁自112年7月6日登記為系爭房屋共有人時起至113年5月20
18 日止(共10.5個月)，被告張崇仁取得相當於租金之不當得利
19 共168,000元(計算式： $16,000 \times 10.5 = 168,000$)，並請求被
20 告張崇仁自本件起訴日113年5月21日(起訴狀誤載為113年5
21 月20日，見北簡卷第9頁)繕本送達翌日起至113年9月30日
22 止，應按月給付原告相當於租金之不當得利16,000元等語，
23 即屬有據，逾此範圍之請求，洵無理由。

24 3、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
28 有明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
29 依法定利率計算之遲延利息；但約定利率較高者，仍從其約
30 定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
31 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條定有

01 明文。本件原告請求被告張崇仁給付不當得利，係未約定給
02 付期限及利率之金錢之債，依上說明，原告請求自民事起訴
03 狀繕本送達被告翌日即113年5月22日（見北簡卷第9頁）起
04 至清償日止，按年息5%計算利息，亦應准許。

05 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告張崇仁給付
06 原告168,000元，及自113年5月22日起至清償日止按週年利
07 率百分之五計算之利息；及應自113年5月22日起至113年9月3
08 0日止，按月給付原告16,000元，為有理由，應予准許；逾
09 上開部分之請求，均無理由，應予駁回。

10 六、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告
11 勝訴部分，合於前開規定，爰酌定兩造相當之金額准許之；
12 至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回，而失所附麗，併予
13 駁回。

14 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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
19 民事第三庭 法官 蒲心智

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
24 書記官 林芯瑜

25 附件

編號	訴之聲明
1	一、被告應自臺北市○○區○○段○○段000○號（即門牌號碼：臺北市○○區○○路○段000巷00○0號2樓）房屋遷出，並將房屋騰空返還原告及全體共有人。 二、被告應給付原告新臺幣168,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

	<p>三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新台幣16,000元。</p> <p>四、原告願供擔保，請准宣告為假執行。</p>
2	<p>一、被告張崇仁及追加被告應自臺北市○○區○○段○○段000號（即門牌號碼：臺北市○○區○○路○段000巷0000號2樓）房屋遷出，並將房屋騰空返還原告及全體共有人。</p> <p>二、被告張崇仁應給付原告新臺幣168,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。</p> <p>三、被告張崇仁應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新台幣16,000元。</p> <p>四、被告張崇仁及追加被告應將設籍於門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷0000號2樓建物之戶籍，辦理遷出登記。</p> <p>五、原告願供擔保，請准宣告為假執行。</p>