

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5459號

原告 林季筠
訴訟代理人 黃重鋼律師
林詠嵐律師
魏士軒律師
謝和軒律師

被告 廖榮祥
林千乃

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告廖榮祥應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號10樓房屋遷讓返還予原告及其他共有人全體。
 - 二、被告廖榮祥應自民國112年7月17日起至民國112年12月31日止，按月給付原告新臺幣8134元，及自民國113年1月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣8340元。
 - 三、原告其餘之訴駁回。
 - 四、訴訟費用由被告廖榮祥負擔10分之8，餘由原告負擔。
 - 五、本判決第一項於原告以新臺幣90萬4668元為被告廖榮祥供擔保後，得假執行；但被告廖榮祥如以新臺幣271萬4005元為原告預供擔保，得免為假執行。
 - 六、本判決第二項於原告自民國112年7月17日起至民國112年12月31日止就按月到期部分以新臺幣2711元、自民國113年1月1日起就按月到期部分以新臺幣2780元為被告廖榮祥供擔保後，得假執行；但被告廖榮祥如自民國112年7月17日起至民國112年12月31日止就按月到期部分以新臺幣8134元、自民國113年1月1日起就按月到期部分以新臺幣8340元為原告預供擔保，得免為假執行。
 - 七、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 事實及理由

01 一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號10樓房
02 屋（下稱系爭房屋）原為伊母親陳麗如所有，陳麗如於民國
03 112年2月19日死亡，系爭房屋由伊、被告林千乃、訴外人林
04 秀芳、廖威凱、繼父即被告廖榮祥等5人（下稱伊等5人或原
05 告等5人）繼承，嗣廖榮祥表示要將持分登記予林千乃，伊
06 向大姐林秀芳購得其應繼分，林千乃則取得廖威凱、廖榮祥
07 之應繼分，伊等5人於112年7月11日協議分割遺產，由伊取
08 得系爭房屋權利範圍2/5之所有權，林千乃取得系爭房屋權
09 利範圍3/5之所有權。而廖榮祥於伊繼承系爭房屋前即居住
10 在該房屋內，惟依分割遺產前之協議，林千乃負有接走廖榮
11 祥並照顧廖榮祥百年之責，然林千乃竟安排廖榮祥繼續居住
12 在系爭房屋內，且林千乃自112年12月起，若有自加拿大回
13 國情形，即與廖榮祥一同居住在系爭房屋內，經伊要求搬離
14 並協議處分房屋，及於112年8月11日寄發存證信函予被告通
15 知搬離，然被告皆置之不理。被告未經伊同意，無權占有系
16 爭房屋，侵害伊所有權，享有相當免繳租金之利益，致伊受
17 有不能利用系爭房屋之損害，爰依民法第767條第1項前段、
18 中段、第821條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告
19 及其他共有人全體，並依民法第179條、第184條第1項前
20 段、第185條第1項、第2項規定，請求被告自協議分割遺產
21 翌日即112年7月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連
22 帶給付相當於租金之損害及不當得利新臺幣（下同）2萬268
23 0元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告及
24 其他共有人全體；(二)被告應自112年7月17日起至遷讓返還上
25 開房屋之日止，按月連帶給付原告2萬2680元；(三)願供擔
26 保，請准宣告假執行。

27 二、被告辯稱：

28 (一)被告廖榮祥以：系爭房屋為伊配偶陳麗如之遺產，孩子們決
29 定將系爭房屋分成5份，每人分1份為1/5，伊跟哪一個小孩
30 過日子，就由她負責伊之生活，目前由林千乃養伊，伊因身
31 體有病，一直住在系爭房屋，並非林千乃安排伊居住在系爭

01 房屋，況且林千乃長年在國外，根本沒有辦法安排伊居住，
02 伊住在伊之1/5範圍內，希望能繼續住下去等語，資為抗
03 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)願供擔
04 保，請准宣告免為假執行。

05 (二)被告林千乃則以：系爭房屋為原告與伊之母陳麗如死亡後
06 所繼承之不動產，原告繼承2/5，伊繼承3/5，伊因長期陪伴
07 孩子於加拿大讀書，現居於臺灣的時間有限，系爭房屋目前
08 由繼父廖榮祥居住。陳麗如及廖榮祥自69年起即共同居住在
09 系爭房屋，陳麗如死亡後，廖榮祥繼續住在該屋。伊雖同意
10 廖榮祥居住在系爭房屋至該屋另有處分，然未將該屋出租他
11 人或廖榮祥，自無不當得利。縱伊返臺探親於探望廖榮祥時
12 居住於伊所有3/5之房屋，亦屬合法，且伊從未反對原告回
13 系爭房屋居住，原告請求伊遷讓房屋，並無理由等語，資為
14 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、查系爭房屋原為原告母親陳麗如所有，陳麗如於112年2月19
16 日死亡，由原告、林千乃、大姐林秀芳、廖威凱、繼父廖榮
17 祥繼承，原告等5人於112年7月11日協議分割遺產，由原告
18 取得系爭房屋權利範圍2/5之所有權，林千乃取得系爭房屋
19 權利範圍3/5之所有權，並於112年7月17日為上開所有權登
20 記，廖榮祥於此之前即在系爭房屋居住迄今等情，有繼承系
21 統表、遺產分割協議書、土地及建物所有權狀、建物登記謄
22 本、戶籍謄本附卷可稽（北司補卷第15、23、33至35頁，本
23 院卷第51至52、63至65、71至73頁），且為兩造所不爭執，
24 堪信屬實。

25 四、本院之判斷：

26 (一)被告廖榮祥部分：

27 1.原告請求遷讓返還房屋部分：

28 (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。
29 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
30 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
31 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有

01 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
02 明文。

03 (2)原告主張伊為系爭房屋之共有人，廖榮祥無權占有使用系爭
04 房屋等語；廖榮祥雖辯稱伊一直住在系爭房屋，住在伊之1/
05 5範圍內云云，林千乃雖稱伊同意廖榮祥居住在系爭房屋至
06 該屋另有處分云云。惟共有物之管理，除契約另有約定外，
07 應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但
08 其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算，民法第820條第
09 1項定有明文。系爭房屋權利範圍2/5為原告所有、權利範圍
10 3/5為林千乃所有，已如前述，可知林千乃之應有部分未逾
11 2/3，仍應以共有人過半數為管理，然系爭房屋未經共有人
12 過半數之同意由廖榮祥占有使用，即難認廖榮祥有占有使用
13 系爭房屋之權源，其無權占有系爭房屋，顯係侵害共有人即
14 原告之所有權，是原告主張依民法第767條第1項前段、中
15 段、第821條規定，請求廖榮祥將系爭房屋遷讓返還予原告
16 及其他共有人全體，即屬有據。

17 2.原告請求不當得利及侵權行為損害賠償部分：

18 (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
19 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
20 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
21 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
22 度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，
23 可獲致相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
24 年台上字第1695號判決意旨參照）。被告既無權占有系爭房
25 屋，揆之前述，即因此獲得相當於租金之利益，原告亦得按
26 其應有部分，依不當得利之法律關係，請求返還。原告於11
27 2年7月17日以分割繼承為原因登記為系爭房屋之所有權人權
28 利範圍2/3，有建物登記謄本附卷可稽（本院卷第51頁），
29 從而，原告主張其請求給付相當於租金之不當得利，自112
30 年7月17日起算，應屬可採，其請求自112年7月12日起至同
31 年月16日止之不當得利，要屬無據。

(3)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年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條所謂土地及建物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。另土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文。而基地租金之數額，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（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判意旨參照）。系爭房屋係供住宅使用，故原告主張以時價租金計算請求（北司補卷第12頁），與土地法第97條第1項規定不符，尚非可採。查系爭房屋坐落基地係臺北市○○區○○段○○段000地號土地，該土地於112年1月、113年1月公告地價每平方公尺分別為18萬0085元、18萬7079元（見本院卷第75頁地價查詢資料），申報地價每平方公尺分別為14萬4068元（公告地價180,085元 $\times$ 80%=144,068元）、14萬9663元（公告地價187,079元 $\times$ 80%=149,663元，元以下4捨5入，下同），土地面積為3,423平方公尺，原告權利範圍為94/50000（見北司補卷第35頁土地所有權狀），又系爭房屋於69年2月7日建築完成（見本院卷第51頁建物登記謄本），112年、113年課稅現值分別為73萬2600元、71萬9700元（見本院卷第53頁臺北市稅捐稽徵處松山分處函），交通便利，生活機能良好，有街道地圖可參（北司補卷第43頁），系爭房屋之屋況，亦有現場照片可佐（本院卷第51至52、83至101頁），本院斟酌上開情形及土地法第97條第1項之規定，認原告得請求之不當得利，應以系爭房屋及土地申報總價之年息8%計算為適當。而廖榮祥自112年7月17日起無權占有系爭房屋迄今，原告於113年2月7日起訴（北司補卷第7頁），依原告就系爭房屋權利範圍2/5

01 及坐落土地權利範圍94/50000計算系爭房屋及土地申報總
02 價，於112年為122萬0152元（系爭房屋價額732,600元 $\times$ 2/5
03 +土地申報地價每平方公尺144,068元 $\times$ 面積3,423平方公尺 $\times$
04 94/50000=1,220,152元），於113年為125萬0997元（系爭
05 房屋價額719,700元 $\times$ 2/5+土地申報地價每平方公尺149,663
06 元 $\times$ 面積3,423平方公尺 $\times$ 94/50000=1,250,997元），原告得
07 請求廖榮祥給付自112年7月17日起至112年12月31日止之不
08 當得利數額為每月8134元（1,220,152元 $\times$ 8% $\div$ 12=8,134
09 元），及自113年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止之不
10 當得利數額為每月8340元（1,250,997元 $\times$ 8% $\div$ 12=8,340
11 元）。從而，原告依民法第179條規定，請求廖榮祥自112年
12 7月17日起至112年12月31日止，按月給付8134元，及自113
13 年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8340元，
14 應屬有據，逾此範圍之請求，即屬無據。原告得依民法第17
15 9條規定請求，本院即毋庸再審酌其依民法第184條第1項前
16 段規定請求之部分，附此敘明。

17 (二)被告林千乃部分：

18 原告主張依分割遺產前之協議，林千乃負有接走廖榮祥並照
19 顧廖榮祥百年之責，然林千乃竟安排廖榮祥繼續居住在系爭
20 房屋內，且林千乃自112年12月起，若有自加拿大回國情
21 形，即與廖榮祥一同居住在系爭房屋內，林千乃亦無權占有
22 系爭房屋云云。然廖榮祥於原告等5人遺產分割協議前即長
23 期居住在系爭房屋內，為兩造所不爭執，足見廖榮祥係自主
24 占有系爭房屋，是被告辯稱並非林千乃安排廖榮祥居住在系
25 爭房屋乙節，應可採信，而廖榮祥固稱目前由林千乃養伊等
26 語，然原告等5人縱有約定廖榮祥由林千乃負責照顧，與林
27 千乃同意接走廖榮祥使其離開系爭房屋，係屬二事，原告就
28 林千乃確有同意接走廖榮祥使其離開系爭房屋乙情，並未舉
29 證以實其說，縱林千乃當庭稱同意廖榮祥居住，亦僅林千乃
30 不向廖榮祥主張遷讓房屋，尚難改變廖榮祥自始為自主占有
31 之事實，廖榮祥既非林千乃安排居住在系爭房屋，自難認林

01 千乃亦為無權占有。又林千乃雖稱探望廖榮祥時居住系爭房
02 屋等語，惟縱林千乃自加拿大回國，有短暫時間居住系爭房
03 屋，尚非對於系爭房屋有繼續性居住之確定及繼續支配關
04 係，難認已立於排除原告干涉之狀態者，尚非對於系爭房屋
05 已有排他之事實上之管領力，應認林千乃按其應有部分，對
06 於系爭房屋之全部為使用之情形，合於民法第818條規定，
07 並非無權占有。從而，原告依民法第767條第1項前段、中
08 段、第821條規定，請求林千乃將系爭房屋遷讓返還予原告
09 及其他共有人全體，並依民法第179條、第184條第1項前
10 段、第185條第1項、第2項規定，請求林千乃按月連帶給付
11 相當於租金之損害及不當得利2萬2680元，應屬無據。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
13 條、第179條規定，請求廖榮祥應將系爭房屋遷讓返還予原
14 告及其他共有人全體，並應自112年7月17日起至112年12月3
15 1日止，按月給付原告8134元，及自113年1月1日起至遷讓返
16 還上開房屋之日止，按月給付原告8340元，為有理由，應予
17 准許。逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

18 六、兩造分別陳明願供擔保請求宣告假執行或免為假執行，就原
19 告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併
20 予准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請
21 即失所依據，應併予駁回。

22 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本
23 院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，自無庸逐一論
24 列。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

27 民事第二庭 法 官 蕭清清

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

