臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5399號

原　　告　張筑聿
　　張筑婷
　　張筑妍
000000000000000000
000000000000000000
　　張凱翔
　　張素真
000000000000000000
　　張素美
000000000000000000
000000000000000000
　　張素卿
000000000000000000
兼　共　同
訴訟代理人　張筑盈
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　許智傑
兼
訴訟代理人　林佑勳
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上之同段2412建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓之6）騰空遷讓返還原告及其他共有人全體。

二、被告應各自給付原告張筑盈、張筑聿、張筑妍、張素真、張

素美、張素卿如附表一「甲」欄所示金額，及均自民國115年8月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國115年7月1日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月各自給付原告如附表一「丙」欄所示金額。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣75萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣223萬2,474元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項，於原告張筑盈、張筑聿、張筑妍、張素真、張素美、張素卿分別以附表一「乙」欄所示金額為被告供擔保後，各得假執行；但被告如分別以如附表一「甲」欄所示金額為原告張筑盈、張筑聿、張筑妍、張素真、張素美、張素卿預供擔保，各得免為假執行。

八、本判決第三項已屆期部分，於原告分別按月以附表一「丁」欄所示金額為被告供擔保後，各得假執行；但被告如分別按月以如附表一「丙」欄所示金額為各該原告預供擔保，各得免為假執行。

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告張筑盈起訴時原聲明為：如附表二「原起訴聲明」欄所示（見114年度北司補字第3331號卷第7頁至第9頁）。嗣於民國115年8月3日具狀追加張筑聿、張筑婷、張筑妍、張凱翔、張素真、張素美、張素卿為原告，並經迭次變更，於115年8月11日當庭表示聲明變更為如附表二「最後訴之聲明」欄所示（見本院卷第149頁、第219頁至第220頁）。核原告原起訴請求及嗣後所為追加之訴，均係本於原告所共有之臺北市○○區○○段○○段000

地號土地上之同段2412建號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓之6號建物，下稱撫順街房屋）遭被告占有使用之相同基礎事實，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠兩造均為撫順街房屋共有人，被告自114年1月1日起，未經全體共有人之同意，亦欠缺正當占有權源而占用之，妨害原告及其他共有人之所有權，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告將撫順街房屋騰空返還予原告及全體共有人。

㈡被告無法律上原因占有撫順街房屋，依撫順街房屋鄰近建築物之租金行情每月新臺幣（下同）2萬元計算，可知被告每月受有相當於租金之利益2萬元。爰依民法第179條規定，請求被告給付原告自114年1月1日起至115年6月30日止，及115年7月1日起至遷讓返還撫順街房屋之日止之相當於租金不當得利，由原告按各自應有部分分受等語。

㈢訴之聲明：如附表二「最後訴之聲明」欄所示。

二、被告辯以：

㈠被告係於113年12月24日向原所有權人即訴外人鄭韶華買受撫順街房屋及臺北市○○區○○街00號（下稱蘭州街房屋）之應有部分。撫順街房屋與蘭州街房屋之共有人均相同，於被告買受前，全體共有人就兩處房屋已達成默示分管協議，同意由鄭韶華占有使用撫順街房屋、蘭州街房屋則同意由張筑盈、張筑婷、張凱翔占有使用。是被告向鄭韶華買受撫順街房屋後，繼受上開默示分管契約，並非無權占有，亦無不當得利。

㈡縱認被告應給付相當於租金之不當得利，原告主張以每月2萬元計算實屬過高，應依土地法第97條第1項規定以申報總價年息百分之8計算為宜。

㈢如認全體共有人並無上述默示分管契約，張筑盈、張筑婷、張凱翔亦屬無法律上原因占有蘭州街房屋，被告對其等亦有

不當得利返還請求權，爰以被告應有部分（各1/48）對其等之不當得利債權主張抵銷，數額為每月176元，自114年1月1日至115年6月30日止共18個月，各可抵銷3,168元等語。

㈣答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第74頁、第221頁）：

㈠被告於113年12月24日買受撫順街房屋，並占有撫順街房屋。

㈡張筑婷、張凱翔占有蘭州街房屋。

四、本院之判斷：

㈠遷讓房屋部分：

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。又共有物分管之約定，固不以訂立書面為要件，仍須全體共有人對共有物之占有、使用、收益，達成意思表示一致，始能成立；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（最高法院110年度台上字第277號判決意旨參照）。

2.經查，被告抗辯全體共有人就撫順街房屋及蘭州街房屋存有上揭默示分管契約，僅以「原告及鄭韶華之祖母即撫順街房屋原所有權人鄭淑娥曾將撫順街房屋出租予鄭韶華」一事為據（見本院卷第145頁），惟此僅為鄭淑娥與鄭韶華間租賃契約之約定，與撫順街房屋或蘭州街房屋全體共有人間有無

合意約定由部分共有人占有共有物，毫無關聯，此部分推論自非可採。此外，被告亦未提出任何事證，以證明撫順街房屋、蘭州街房屋全體共有人如何達成前揭默示之合意，抗辯殊無可採。準此，原告主張被告無權占有撫順街房屋，訴請遷讓返還，核有理由。

㈡不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定有明文。無法律上原因占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，並致所有權人受有同額之損害，乃社會通常之觀念。被告無權占有撫順街房屋全部，逾越其應有部分而為使用收益，受有相當於租金之利益，致原告受有不能依應有部分使用收益之損害，原告依上開規定請求返還，自屬有據。

2.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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，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條亦有明文；而土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價，土地法第148條復有明定。又上開以年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金均須照申報總價年息百分之10計算，尚須斟酌房屋之位置、工商繁榮程度、使用人利用之經濟價值及所受利益等情事以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決意旨參照）。查：

⑴撫順街房屋土地及建築物申報總價額為511,708元，詳細計算如下表所示：

區分	項目	數值	卷證出處	總價及計算式
土地	坐落基地面	293平方	本院卷第43	土地申報總價額＝

部分	積	公尺	頁	392,408元【293×1/80×107,142＝392,407.575（元以下四捨五入，以下均同）】
	全體共有人就坐落基地之應有部分合計	80分之1	本院卷第43頁至第49頁	
	土地申報地價（113年1月起適用）	每平方公尺107,142元	本院卷第43頁	
建物部分	撫順街房屋114年度房屋稅課稅現值	119,300元	臺北市稅捐稽徵處115年1月26日北市稽中山甲字第1154200757號函暨檢附之課稅明細表；本院卷第83頁至第85頁	建築物申報價額＝119,300元

⑵本院審酌撫順街房屋鄰近捷運民權西路站及中山國小站，交通便利、生活機能完善，復參酌其整體面積狹小、屋齡老舊等，認以申報總價年息百分之8計算相當於租金之數額，尚屬相當。準此，撫順街房屋每月相當於租金之數額應為3,411元【計算式：511,708×8%÷12＝3,411.39】。

⑶至於原告雖提出租屋網站之刊登資料，主張撫順街房屋周邊套房月租至少2萬元云云（見本院卷第109頁至第117頁），惟該等網頁資料係出租人單方刊登之招租條件，並非實際成交之租金行情，況各該標的之屋況、位置、公設等條件亦與撫順街房屋未必相當，尚難逕以此計算撫順街房屋之使用收益價值。

3.再按民法第821條所定各共有人得就共有物之全部為本於所有權之請求，係指物權之請求而言；請求返還不當得利並無該條規定之適用，其給付可分者，各共有人僅得按其應有部

分請求返還（司法院院字第1950號解釋意旨參照）。又數人負同一債務，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔之，民法第271條定有明文。被告共同占有撫順街房屋，就上開可分之金錢債務，應平均分擔，即負擔各半。綜上，各該原告按其應有部分所得請求之金額、被告各自負擔之金額，暨其詳細計算過程，均詳如附表三、四所示。

4.抵銷抗辯部分：

按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。經查：

⑴原告於115年8月11日自承張筑婷、張凱翔自幼居住蘭州街房屋，迄仍占有蘭州街房屋等情（見本院卷第221頁），堪信為真實。又撫順街房屋及蘭州街房屋各共有人就撫順街房屋與蘭州街房屋不存在分管協議（已如前述），原告復未舉證張筑婷、張凱翔有何法律上原因得逾越其應有部分占有蘭州街房屋，則被告自得依民法第179條規定，請求張筑婷、張凱翔返還相當於租金之不當得利。

⑵蘭州街房屋土地及建築物申報總價額為1,270,760元，詳細計算如下表所示：

區分	項目	數值	卷證出處	計算式
坐落基地	坐落基地面積	97平方公尺	本院卷第57頁至第63頁	土地申報總價額＝1,142,660元 【97×1/4×47,120＝1,142,660】
	蘭州街房屋全體共有人就坐落基地之應有部分合計	4分之1		
	土地申報地價（113年1月起適用）	每平方公尺47,120元		

建築物	蘭州街房屋課稅現值	128,100元	本院卷第67頁	建築物申報價額＝128,100元

⑶本院審酌蘭州街房屋之位置、屋況及使用情形，認與撫順街房屋同以申報總價額年息百分之8計算相當於租金之數額，尚屬適當。據此，該屋每月相當於租金之使用收益利益數額應為8,471.73元【計算式：1,270,760×8%÷12＝8,471.73】。又被告應有部分各48分之1，於張筑婷、張凱翔占有期間18個月，被告各得請求之不當得利數額為3,168元【計算式：8,471.73×1/48≒176（元以下四捨五入）；176×18＝3,168】（見本院卷第35頁、第220頁至第221頁）。

⑷上開不當得利債務之債務人為占有人張筑婷、張凱翔2人，依民法第271條規定應平均分擔，是被告對張筑婷、張凱翔2人之債權額各為1,584元【計算式：3,168÷2＝1,584】。而張筑婷、張凱翔對被告原得請求之債權額1,023元，低於上開1,584元，其債權即因抵銷而全部消滅。是張筑婷、張凱翔第二項聲明請求被告給付部分，為無理由，應予駁回。

⑸至於被告對張筑盈所為抵銷抗辯部分，張筑盈否認占有蘭州街房屋，被告應就此舉證。被告僅以張筑盈戶籍設於蘭州街房屋一事為其論據，然戶籍之設定僅為戶政管理之行政事項，與事實上管領情形分屬二事，不得僅憑設籍一事遽認張筑盈為蘭州街房屋之占有人。被告既未能舉證張筑盈占有蘭州街房屋，此部分抵銷抗辯即屬無據，委無可採。

5.遲延利息：

按給付無確定期限者，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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告係請求自115年8月3日民事訴之追加暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起算利息，而上

開書狀於115年8月11日送達（見本院卷第220頁言詞辯論筆錄），是原告請求自115年8月12日起算之遲延利息，核無不合，併予准許。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。原告敗訴部分，因訴之駁回失其依據，爰駁回此部分假執行之聲請。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　林志洋

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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　洪仕萱

附表一（幣別：新臺幣）

編號	原告	甲	乙	丙	丁
1	張素真	5,117元	1,700元	284元	95元
2	張素美	5,117元	1,700元	284元	95元
3	張素卿	5,117元	1,700元	284元	95元
4	張筑盈	1,023元	350元	57元	19元
5	張筑聿	1,023元	350元	57元	19元
6	張筑妍	1,023元	350元	57元	19元
7	張筑婷			57元	19元
8	張凱翔			57元	19元

附表二（幣別：新臺幣，年份：民國）

原起訴聲明	最後訴之聲明
一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○段○○段○○街00號2樓之6號房屋騰空遷讓返還原告。 二、被告應給付原告48萬元，並自114年1月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬元。 三、願供擔保，請准宣告假執行	一、被告應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地上之同段2412建號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓之6號建物）騰空遷讓返還原告及其餘全體共有人。 二、被告應給付追加原告張素真、追加原告張素美、追加原告張素卿各6萬元，原告張筑盈、追加原告張筑聿、追加原告張筑婷、追加原告張筑妍、追加原告張凱翔各12,000元，及自115年8月3日民事訴之追加暨變更訴之聲明狀送達翌日起按週年利率百分之5計算之利息。 三、被告應自115年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付追加原告張素真、追加原告張素美、追加原告張素卿各3333元，原告張筑盈、追加原告張筑聿、追加原告張筑婷、追加原告張筑妍各667元、追加原告張凱翔666元。 四、願供擔保，請准宣告假執行。

附表三（幣別：新臺幣，元以下四捨五入）

	原告	應有部分	得向被告各自請求	計算說明

			之金額	
1	張素真	1/6	5,117元	3,411×18×1/6÷2＝5,116.5
2	張素美	1/6	5,117元	同上
3	張素卿	1/6	5,117元	同上
4	張筑盈	1/30	1,023元	3,411×18×1/30÷2＝1,023.3
5	張筑聿	1/30	1,023元	同上
6	張筑妍	1/30	1,023元	同上
7	張筑婷	1/30	1,023元	同上（惟經抵銷而消滅）
8	張凱翔	1/30	1,023元	同上（惟經抵銷而消滅）

附表四（幣別：新臺幣，元以下四捨五入）

	原告	得向被告各自請求之金額	計算說明
1	張素真	284元	3,411×1/6÷2＝284.25
2	張素美	284元	同上
3	張素卿	284元	同上
4	張筑盈	57元	3,411×1/30÷2＝56.85
5	張筑聿	57元	同上
6	張筑妍	57元	同上
7	張筑婷	57元	同上
8	張凱翔	57元	同上