臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5654號

原　　告　李文心
000000000000000000
　　李麗堂
000000000000000000
000000000000000000
　　李仁堂
000000000000000000
上三人共同
訴訟代理人　陳儷昕律師
　　康皓智律師
　　鍾富丞律師
被　　告　李孝堂
000000000000000000
　　林珊
上二人共同
訴訟代理人　許俊明律師
　　孫晧倫律師

上列當事人間返還不當得利事件，經台灣士林地方法院以114年度湖簡字第822號裁定移送前來，本院於民國115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付各原告各89,637元，及自民國114年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔36%，餘由原告負擔。

本判決第一項於各原告各以30,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣89,637元為各原告各預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

甲、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為「㈠被告應共同返還不當得利及賠償經濟損失予原告三人各新台幣(下同)306,208元。㈡延遲給付租金需另加計年息5%利息」等語(台灣士林地方法院114年度湖簡字第822號卷第8-9頁，下稱士院卷)，嗣①於114年9月15日以民事聲請更正狀變更為「被告應共同給付原告每人各287,254元」等語(本院卷1第43頁)，②於114年11月17日以民事聲請更正狀變更為「被告分別返還不當得利及賠償經濟損失予原告每人各244,302元」等語(本院卷1第239頁)，③於115年1月22日以民事陳報狀變更為「㈠被告應共同給付原告每人各244,302元，及自起訴狀繕本送達翌日，按年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行」等語(本院卷1第339頁)，經核其聲明之變更，請求之基礎並未改變，仍係基於不當得利法律關係所為之請求，且金額及利息起算日之變更，與擴張減縮聲明之情形相符，揆諸前揭規定，尚無不合，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠緣被繼承人李張耑於109年2月17日死亡，遺留位台北市○○街000巷0號2樓不動產(即台北市○○區○○段○○段00地號土地及其上同地段985建號房屋，下稱系爭不動產)，依法由全體繼承人李忠堂、李孝堂、李小帆、李麗堂、李蓮堂、李文心、李仁堂7人繼承。而被告於繼承開始後，未經其他人同意，即占用系爭不動產迄今。

㈡就被告抗辯無償使用借貸合意部分：

⑴被告以張明珠聲明書主張李張耑同意將房屋交由李孝堂無償使用，生前與被告間成立使用借貸云云。然而，除無法就張明珠聲明書內容是否為母親真意外，涉及過世後遺產分配，平日與李張耑關係緊密子女皆不知曉，何況李張耑生前屢次

怒斥被告，欲將其一家趕出以將房屋出租獲取租金維生，難以想像會達成使用借貸合意。被告無法證明與李張秉間成立使用借貸，自然無由全體繼承人共同繼受。

⑵況就張明珠另案證詞，李張秉是因李小帆未嫁人，始希望李小帆與被告姐弟守望相助，在此前提，被告一家始得住在系爭不動產，然李小帆因受被告一家冷暴力在外租屋，而李張秉未曾表示系爭不動產是單獨給被告一家使用，當然更無使用借貸法律關係。

㈢就被告有無排除他共有人占有系爭不動產部分：

⑴被告稱部分共有人仍有鑰匙，以及未驅逐進入系爭不動產，證明其無獨占，亦未排除他人使用；被告主張李文心、李麗堂、李仁堂係自行放棄居住，並非遭被告故意排除，以及房屋內屬李文心、李麗堂、李仁堂之雜物眾多，認為共有人有事實上管理支配力。

⑵然依最高法院62年台上字第1803號，共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，被告未得全體共有人同意即任意使用收益系爭房屋，即屬侵害他共有人之權利，理應返還相當於租金之利益，與有無共有人進入系爭房屋、排除他共有人使用係屬二事。

⑶系爭不動產為原告被告等人從小居住成長之老家，肯定存在曾經使用過、但現今無使用必要之陳年物品，被告透過疑似原告私物照片，企圖營造原告等人至今仍生活痕跡，又表明原告等人係將房間作為倉庫堆放舊物使用，忽略母親在世甚至更早原告被告等人兒少時期，這些物品即已擺放該處，既然是於既存事實，可見係被告將陳年舊物不具備意思表示、僅為單純之事實行為，與被告一家實際占用混淆。

㈣就二舅媽張明珠於另案(113年度北簡字第12643號)證述：

⑴張明珠之證詞距今2-30年前，縱認其所述為真，亦無法證實其所述為李張秉之最終真意。

⑵且據張明珠所述，李張秉生前僅表示因李小帆未嫁李孝堂未娶，出於姊弟互相照應，始安排兩人住在系爭不動產，縱使

李孝堂日後自組家庭，仍是如此，其從未聽聞就遺產安排，為何聲明書卻係表示李張秉亡故後，被告一家仍得繼續使用？聲明書內容與張明珠證詞難謂一致。

⑶又依張明珠證詞，李張秉係出於各兒女老有所依，始在生前時安排李仁堂住另一間於吳興街房屋、李小帆與被告住系爭不動產，而李忠堂因已自行創立公司，經濟條件無虞，不可能還跟弟妹索要持分等語。實際上，李忠堂始終恪守母親叮嚀另居他處，且身為大哥的李忠堂，亦從無跟手足計較購置緣由及認為手足亦應分擔房屋貸款；反觀被告不僅一家三口家庭幸福美滿，還不顧母親叮囑未做到與李小帆互相照應，李小帆非主動搬離，而是李孝堂為提供大陸岳父岳母來台居住，教唆其子質問李小帆「這裡不是妳家，妳為什麼還住這裡？」，導致李小帆尷尬難堪不得已拖著癌病在外租屋。

⑷被告與李仁堂亦因私自過戶持分徹底鬧翻，張明珠由於與其他姪子女往來不多，始會說出李孝堂照顧李仁堂與事實明顯不符之言論，實際上李孝堂亦曾表示要將身心障礙李仁堂送養老院，絲毫不顧念媽媽生前囑咐手足要互幫互助。

⑸至所述李孝堂很孝順、賺到的錢都交給母親，亦屬誤會。母親李張秉在親戚等外人面前，不會家醜外揚說自己兒女壞話為人之常情，且李孝堂開計程車「賺到的錢都交給母親」並非出於孝順主動上繳、贈送予母親，而係母親擔心素行不良又不擅理財，故代為保管，該筆錢仍係花用於李孝堂身上，自始無所謂贈與母親一事。

⑹且張明珠之見聞皆為距今二2-30年前之前塵往事，於另案訴訟進行之初，即以一份聲明書詳述與李張秉生前談天提及之所有來龍去脈，何必隨著訴訟進行始如擠牙膏般不斷生產近似於切結書般之聲明？亦啟人疑竇。

㈤被告雖一再聲稱僅使用系爭不動產約17.15平方公尺(約5.19坪)之二房，未逾其持分比例2/7等語，主張未超過繼承範圍，然而，在分割遺產前，各繼承人對於系爭不動產本無應有部分可言，並無按其應繼分之2/7比例行使權利之事，被

告得行使權利之比例，本非指共有物之特定區域面積，其次，兩造及其他共有人對於系爭不動產，實際上並無劃定特定區域供被告二人使用之協議存在，亦即被告自始皆無具分管性質之合法佔有權源；再者，亦難以憑幾張照片即能證明被告日常實際使用之系爭不動產面積僅限於特定房間，且低於持分比例2/7；故被告抗辯實屬無理由。

㈥本件係因被告未經全體繼承人同意，即持續占有使用，致原告共有權益受有侵害，而被告抗辯，均不足以證明其對系爭房屋具有合法占有權源，亦無從否定原告之請求。倘被告確有合法占有之依據，自應提出相應之證據加以證明，而非反覆就與本件待證事實無直接關聯之事項爭執致訴訟程序延宕，徒增兩造及法院之勞費。

㈦就請求相當於租金之不當得利部分：

⑴就不當得利的請求範圍，應以他方(即被告二人)所受之利益為度，非以請求人原告所受損害若干為準，故被告二人無權占有系爭2樓房屋作為居住使用，所受利益為占有使用本身，但因依其性質不能原物返還，始依民法第181條但書規定，償還其價額，而以獲得相當於租金之利益為計算方法，為一般社會之通念。

⑵而本件系爭不動產對比被告提出同棟之吳興街361巷2號3樓，不僅多了前陽台和後陽台廚房，使用面積亦比3樓多約7坪，況此信義區地段殊難想像僅一萬多租金元，且租金亦因出租條件及屋況而異(例如有無附傢俱、屋齡、寵物條款、生活機能、地理環境等)。如附件7之靜巷邊間公寓3樓所在同為4層樓公寓，且都在同一巷弄、屋齡類似、面積幾乎一樣，其租金是每月台幣(下同)36,000元，值為參考。再者，3樓出租人之代理人即訴外人黃芳華與承租人即林華娟間之每月17,000元租金，可能係因其具有親戚關係而降低租金，故被告所提之租賃契約，實非依市場行情下可能出現之租金數額，不可採信。

⑶土地法第97條規定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數

額加以規範，並非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，自不受土地法第97條規定之限制(臺灣高等法院暨所屬法院113年法律座談會民事類提案第5號參照)。本案並非租賃契約爭議，自無土地法第97條之適用，故被告主張應就無權占有系爭不動產所受之相當於租金之利益計算數額加以限制，洵屬無據。

⑷因此，考量系爭不動產位於鬧中取靜之靜巷，出入便捷、生活機能完善，原告請求租金以每月3萬元計算尚屬合理，且被告李孝堂、林珊自109年7月27日至114年4月25日止，未經所有共有人同意即無權占有系爭不動產共計57個月，應共同給付原告每人244,302元(每月30,000元租金/共7位共有人=每人每月4,186元，共計57個月，為4,186*57=244,302元)，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算利息。

㈧並聲明：被告李孝堂、林珊應共同給付原告李文心、李麗堂、李仁堂每人244,302元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨略以：

㈠系爭不動產於109年7月27日辦理繼承登記前之使用情形：足證母親李張耎生前即已與成立無償使用借貸契約關係：

⑴李孝堂係得兩造母親李張耎同意才與配偶即林珊與兒子無償單獨使用建物之2個房間，在母親生前已居住內，被告使用係李張耎生前同意無償使用之狀態持續，兩造為李張耎繼承人，對於遺產上之權利義務應概括承受，故被告有使用權源，並無不當得利。

⑵被告居住使用確有李張耎同意，此有兩造二舅媽張明珠於另案(113年度北簡字第12643號)115年5月7日言詞辯論證述：

①系爭不動產原為訴外人李小帆、李孝堂居住。當時李孝堂尚未結婚，於李孝堂結婚後，李孝堂一家人搬入。

②李孝堂尚未結婚，他們的外婆都叫他老和尚，張明珠問說要怎麼辦?說不然系爭二樓供李小帆、李孝堂同住，因為一個未娶一個未嫁。被告李孝堂在結婚前，都將薪水給李張秉。

③張明珠跟李張秉說，李張秉將李孝堂給的錢拿去跟會，如果未來李孝堂沒有結婚，這筆錢可以給他用。因為李忠堂說生意資金不夠用，所以李張秉才去標會，李張秉跟李忠堂說，如果之後生意好，錢要給還給李孝堂。後來李孝堂結婚，李張秉就說他結婚了就住在2樓。

④李張秉說因為李小帆沒有嫁夫，所以李孝堂同住的話可以相互照應。李張秉就說不給李孝堂住要給誰住，因為姊弟要互相照顧住在一起。這段話大約是李張秉30幾年前說的。張明珠證稱後來都沒有聽到過有任何人就361巷房屋應由何人居住再為討論爭執。

⑶依照張明珠上開證述，被告在李張秉生前就已得李張秉同意居住使用系爭不動產，故與李張秉成立無償使用借貸關係。此使用借貸關係由全體繼承人繼受使用借貸關係。

⑷張明珠為兩造之二舅媽，證稱與李張秉從12歲互動至今也住在吳興街，結婚前常去李張秉家拜訪，結婚後有小孩後鮮少去她家。但小孩長大後，有時會去她家。足證張明珠與李張秉之親屬交往關係甚為密切，考諸張明珠自小認識李張秉，證人已有70歲高齡不可能冒偽證罪責為他人虛偽證述，故張明珠之證詞應可採信。

⑸遑論，被告雖係無償居住使用二樓，但李張秉過世前全部看護費用均由李孝堂單獨負擔，倘若李孝堂不孝何須單獨負擔看護費用？倘若原告事親至孝為何不負擔費用？

㈡原告並未舉證證明被告排拒其他共有人占有使用系爭不動產之事實，也未舉證證明被告使用系爭不動產之全部：

⑴兩造在辦理繼承登記前後均持有系爭不動產之大門鑰匙，可以自由進出，李小帆也單獨使用一個房間堆放私人物品，李文心及李仁堂也有使用房屋放置個人物品，可證李孝堂及林珊並未單獨使用全部。

⑵李小帆、李麗堂及李文心戶籍登記系爭不動產，足見被告並未拒絕原告及其他共有人使用房屋，有李小帆與林珊之通訊軟體對話截圖及113年9月20日李忠堂及李小帆與台北市社會局社工訪談之錄影光碟為證。

⑶原告泛稱系爭不動產遭到被告佔有無法使用絕非事實，原告應舉證證明何時要求進入卻遭被告阻擋？倘若被告並未阻擋原告使用，則原告自願不居住損失不應由被告承擔。

⑷李忠堂於113年8月26日告知李孝堂及林珊要將系爭不動產交由房仲出售，在李忠堂遺失2樓鑰匙向被告索要鑰匙，被告也於113年8月27日交付2樓鑰匙，有簡訊對話內容為證，顯見被告並未排拒其他共有人使用。

㈢原告及其他共有人並未喪失占有使用，被告兒子李鑑恒於114年4月25日購買系爭不動產屋後，曾以通訊軟體告知李小帆前來收拾其遺留私人物品，李小帆未否認物品為其所有，並就物品處理方式與被告進行討論：

⑴李小帆實際居住使用：李小帆於113年9月20日同李忠堂與台北市社會局社工查訪，當場向社工宣稱居住該址，於113年9月20日訪談時被告外出不在，係李忠堂及李小帆開鎖進入，足以證明其他共有人擁有鑰匙能自由進出。

⑵李小帆有自己房間，李仁堂及李文心留存私物：

①李小帆擁有自己1間房間，房內有大量私人物品，故足證被告並非佔有全部且其他共有人有事實上之管領支配力。

②李仁堂、李文心亦存放個人物品(被證9屋內物品照片)。

③李小帆曾要求被告不得居住並聲稱「不煩你可以啊！你們盡快遷出」，而被告則多次邀請李小帆回來一同居住。

④李忠堂、李小帆於113年8月27日表示要出售，被告並無阻擋且配合，李忠堂多次單獨帶仲介參觀，因李孝堂並非都在，故請兒子李鑑恒向仲介表示「記得請大伯(李忠堂)幫你開門」，足以證實李忠堂有鑰匙進入不受限制。

⑤全體共有人皆有房屋大門門鎖，隨時自由進出使用，否則又豈會置放物品及設籍，足證被告並未為排除行為。

⑥原告泛稱未能進入使用，係個人主觀意願放棄行使權利(於他處另有居所等原因），此非受被告侵害。

㈣原告未舉證證明被告排除他人占有使用，李小帆使用房間，李仁堂及李文心放置個人物品及為戶籍登記，證明被告並未獨佔全部或排除他人占有使用，被告依民法第818條及被繼承人李張焉同意允許使用，被告僅使用2個房間(分為11.27平方公尺及5.88平方公尺，合計為17.15平方公尺，約5.187坪，一間被告兒子用、一間被告2人用)，其他為公共空間。房屋為87.02平方公尺(約26.32坪)，被告登記持分為2/7，可使用面積為7.52坪，故被告使用面積未超過持分比例。

㈤倘認原告請求相當於租金不當得利有理由(假設語，被告否認)，原告請求數額不符土地法第97條及鄰近租金行情：

⑴系爭不動產為屋齡50年老公寓2樓，如以年息6%計算：房屋課稅現值為15,700元，原告持分各為1/7 ，座落土地面積為112㎡，原告土地持分各為1/28，申報地價為70,320元/㎡(公告地價87,900×80%=70,320元)，此有被證14土地登記第三類謄本及被證15公告地價查詢可佐，故原告依持分比例於109年7月27日辦理繼承後，每年至多請求17,819元。(70,320*112*1/28=281,280+15,700=296,980*6/100=17819元)，然被告僅有使用5坪多，僅占登記面積僅1/5(5.187坪/26.32坪)，故僅能請求每年17,819元之1/5為3,564元。

⑵參酌鄰近租金行情，同棟房屋即吳興街361巷2號3樓租約，於110年3月31日至111年3月31日每月16,000元。111年4月1日至112年4月1日每月17,000元。113年4月1日至114年4月1日每月18,000元。114年4月1日至115年4月1日每月18,000元。如以均價每月17,000元計算，原告建物持分為1/7，故每月約2,429元，每年約29,143元，被告僅使用5坪多，僅占登記面積僅1/5分，故僅能請求每月2,429元之1/5為486元。

⑶是原告提出之租金行情顯與同棟樓上租金行情與土地法第97條不符，且各屋況屋齡不同，原告以相近租金實價登錄資訊不足以證明租金行情每月30,000元。

㈥系爭不動產登記歷程簡要：

①系爭不動產為兩造母親李張秉於65年9月24日第一次登記取得建物所有權。

②李孝堂與李忠堂、李小帆、李仁堂、李文心，李麗堂及李蓮堂於109年7月27日以繼承為登記原因取得1/7分持分。

③李蓮堂贈與其1/7分持分予李孝堂，並由配偶即林珊於109年12月7日以贈與為登記原因取得1/7持分。

④李忠堂、李小帆、李仁堂、李文心、李麗堂出售各1/7持分予被告之子李鑑恒(其中李忠堂、李小帆、李文心、李麗堂於114年4月25日以買賣為登記原因移轉，李仁堂為免喪失補助故要求以贈與為登記原因移轉)。

㈦並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張之事實，業據其提出建物及土地第三類謄本、土地建物異動清冊、土地建物權利範圍明細、存證信函、房屋稅及地價稅單、土地建物登記第二類謄本、鄰近不動產租金、LINE對話紀錄、照片、另案民事準備㈡狀影本、內政部不動產實價登錄服務網鄰近租金查詢資料、Google Map地圖資訊、對話錄音暨譯文等文件為證(士院卷第15-57、77-8頁)(本院卷1第39-41、257-317、357-390頁，卷2第33-45頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並提出系爭不動產屋內照片、看護費用、全民健康保險費繳納證明、鄰近不動產租約、對話錄音譯文、聲明書、簡訊內容、土地暨建物登記第三類謄本、公告地價查詢資料、李忠堂刑事判決、張明珠聲明書、另案115年5月7日言詞辯論筆錄、被告兒子李鑑恒與李小帆之LINE對話紀錄等文件為證(本院卷1第73-233、331-333、407-473頁，卷2第61-66、85、111-116、135-139頁)；是本件所應審究者為：被告主張就系爭不動產與被繼承人李張秉有無償使用借貸合意，得以合法繼續使用系爭不動產，有無理由？系爭不動產係由何人佔領使用？原告依不當得利規定請求被告各給付相當於租金之不當

得利予原告每人244,302元及法定遲延利息，有無理由？以下分別論述之。

㈡就被告主張與李張耎間有無償使用借貸合意部分：

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照)。又使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以物貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153條、第464條自明(最高法院85年度台上字第3034號)。

⑵系爭不動產所有權變動之歷程部分：

①兩造母親即被繼承人李張耎於65年9月24日第一次登記取得系爭不動產所有權。

②被繼承人李張耎於109年2月17日死亡，李孝堂、李忠堂、李小帆、李仁堂、李文心，李麗堂、李蓮堂於109年7月27日以繼承為登記原因各取得系爭不動產1/7共有部分權利。

③李蓮堂將其1/7共有部分權利贈與予李孝堂，並由配偶即林珊於109年12月7日以贈與為登記原因取得上開1/7共有部分權利。

④李忠堂、李小帆、李仁堂、李文心、李麗堂出售各1/7共有部分權利予被告之子李鑑恒，並於114年4月25日登記予李鑑恒。

⑤因此，兩造就系爭不動產自109年7月27日起至114年4月25日止之期間為共有，權利各為1/7，為兩造不予爭執，而原告主張被告於上開期間無權占有使用系爭不動產，被告則以其非無權占有，係經被繼承人李張耎同意無償使用借貸等語以為答辯之主張，則即應由被告就約定借用物之內容、範圍、面積、約定使用方式、借貸期限起迄時點、及雙方如何為意

思表示合致等契約成立必要之點舉證以實其說。

⑶本件被告雖提出張明珠聲明書作為李張耎與被告間之無償使用借貸關係之佐證，然聲明書係記載以「本人張明珠證明李孝堂和林珊夫婦經李張耎同意，自民國84年起住在台北市○○區○○街000巷0號2F」、「本人為李張耎之弟媳，李張耎曾向本人表示她去逝後把信義區吳興街361巷2號2F交由李孝堂居住使用」、「本人張明珠與李張耎住得很近，約150公尺，我們常常一起聊天，在多次聊天中，她都提到李孝堂很孝順，從上班起就把所賺的錢都交給她，在李孝堂結婚前就安排她住○○○街000巷0號2F，在她走後他們也可以一直居住使用」等語(卷1第235、333頁、卷2第85頁)，對於李張耎與被告間之使用借貸之期間、範圍、約定方式等必要之點均付之闕如，無從僅因被告長期居住於系爭不動產內，即謂其與李張耎與被告間存有無償使用借貸之合意，況且，該聲明書所記載內容，並未有事件發生經過情節並包含人事時地物之親身見聞事項，而為其歸納整理後之結論，而此種證人結論，係證人本於其個人歸納整理思考之判斷結果，與證人係就其親身見聞事項為作證並不相同，是否足以作為證人親身見聞之證據，乃非無疑，是被告主張：張明珠聲明書足證無償使用借貸合意等語，尚非有據。

⑹被告雖以張明珠另案證詞為主張，然另案證述記載以「(李張耎生前居住房子有誰居住？時間？)在李張耎過世前，有結婚的小孩基本上都搬出去而並未同住。原告李忠堂結婚所以搬出去自己住。只有李仁堂跟李張耎同住吳興街336巷房子，其餘小孩均未同住。而361巷房子為原告李小帆、被告李孝堂居住，當時被告李孝堂尚未結婚，後來被告李孝堂結婚後，被告李孝堂一家人搬入」、「(兩造就吳興街361巷房屋爭議？原因？)我不知道361巷房子有爭議。我今天會來作證是因為被告李孝堂問我是否知悉他為何住在361巷房子。(這幾分聲明是你出具？為何會出具？)我會寫這兩份聲明，是因為被告李孝堂跟我說大哥告他，所以我才寫這兩份聲

明」、「(以時間就聲明書事實，就親身經歷經過？)被告李孝堂尚未結婚，他們的外婆都叫他老和尚，我問說要怎麼辦。李張秉說不然361巷2樓房子供原告李小帆、被告李孝堂同住，因為一個未娶、一個未嫁，被告李孝堂在結婚前，都將薪水給李張秉。我跟李張秉說，李張秉將被告李孝堂的錢拿去跟會，如果未來被告李孝堂若沒有結婚，這筆錢可以給他用。因為原告李忠堂回來說生意上資金不夠用，所以李張秉才去標會，李張秉跟原告李忠堂說，如果之後生意好，錢要還給被告李孝堂。後來被告李孝堂結婚了，李張秉就說他結婚了就住在2樓。李張秉說因為原告李小帆沒有嫁夫，所以被告李孝堂同住的話可以相互照應。李張秉就說不給李孝堂住要給誰住，因為姊弟要互相照顧、住在一起，這段話大約是李張秉30幾年前跟我說的。之後就361巷房屋究係要給何人住一事，沒有再聽李張秉說過任何內容」、「(李張秉過世前，就336巷、361巷房子居住後續再為說明？)就李仁堂部分，李張秉只有說她身體不好，讓仁堂繼續住336巷。這段話是在李張秉說姊弟同住相互照顧之後，我問李張秉原告李忠堂是否會回來分之前」等語(卷2第112-114頁)，但是，就李張秉是否曾經與李孝堂達成使用借貸合意，實際經過之過程，以及是否就使用範圍、期間、約定之使用方式、有償無償之意思合致等部分均付之闕如，其次，依張明珠於另案證述，僅為其二人間談話之內容，且均係聽聞李張秉轉述而來，而非親身於現場見聞所知悉，亦無從作為李張秉與被告間就系爭不動產有無償使用借貸關係合意佐據，是原告主張：張明珠另案證述無法作為李張秉有表示系爭不動產是單獨給被告一家使用之證據等語，即非無據。

⑺況且，民事訴訟之傳聞證人所為之證詞，雖非絕無證據能力，其與直接證人陳述親自見聞之證言比較，祇是證據力之強弱而已，尚非不得採為證據方法之使用，然而，法院對該傳聞證據之價值，仍須參酌其他之佐證及是否賦予對造當事人程序保障之情形(如是否給予他造質問之機會等)，由法官

憑其知識、能力、經驗等依自由心證予以認定之(最高法院108年度台上字第1259沆、108年度台上字第1061號)。而張明珠於另案所為之證述，既係屬於聽聞李張焉轉述而來，即應屬於傳聞證據，且該部分之證述亦無人事時地物等情境予以補強，無從藉由對造當事人以詰問之方式保障詰問權，亦無法就證述內容經由詰問予以彈劾其真實與否，因此，若允許張明珠另案證述之傳聞證據作為本件在民事訴訟上的證據，已剝奪原告檢視原始證據的機會，亦未能賦予應有之程序保障的危險，則被告以張明珠另案證述作為無償使用借貸合意之佐證，即無從採為本件認定之基礎。

⑻因此，被告主張其使用系爭不動產係經被繼承人李張焉生前同意，然對於李張焉與被告間使用借貸之期間、範圍、約定方式等必要之點，既均未提出證據以為佐證，即無足採信，堪予確定。

㈢就原告主張被告無權占有使用系爭不動產部分：

⑴按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之；第820條規定，於公同共有準用之，民法第820條第1項、第2項、第828條第2項分別定有明文。繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規定，各繼承人對於遺產全部為公同共有關係，本無應有部分，共有人(繼承人)就繼承財產權義之享有(行使)、分擔，仍應以應繼分(潛在的應有部分)比例為計算基準，就超過部分應對其他共有人負不當得利返還義務，他共有人自得依其應繼分比例計算其所失利益而為不當得利返還之請求(最高法院110年度台上字第3281號、104年度台上字第531號)。

⑵查被告雖以共有人均保有鑰匙，被告並未拒絕原告及共有人使用，原告係自行放棄居住，並非遭被告排除，且原告及其他繼承人均有使用房間放置個人物品，被告並未全部占有等

語以為主張，但是，兩造對於李張耋在死亡前就系爭不動產並無預先為分配之意思表示，以及李張耋生前未限制子女使用系爭不動產等情均未予以爭執，而衡酌系爭不動產為兩造自幼生長居住之環境，縱使期間因工作、求學或結婚後因而離開，然家中留存物品等生活痕跡並非罕見，是被告主張：其並未排除其他共有人占有，其餘共有人事實上仍有管理支配力等語，尚非有據。

⑶其次，縱使李張耋生前有同意被告居住在系爭不動產內，然考量渠等為母子關係，亦可能係基於親屬間共同生活或相互照應之需要，非必然係基於使用借貸關係而為之，甚至有長期無償借貸使用之關係，是被告前揭主張，既未提出該當證據，尚難遽以採據；況且縱認為有共同生活相互照顧需要而應允居住，亦因李張耋死亡而其需要及目的已不復存在，即已喪失與再行居住之基礎，則在經繼承人繼承取得後，被告應經由繼承人全體同意，始得繼續使用系爭不動產，而本件既未取得其於共有人同意而占有使用，是被告主張其占有使用為有理由等語，尚屬無據。

⑷再者，被告雖以其僅使用2個房間(合計為17.15平方公尺)，而系爭不動產總面積87.02平方公尺，以登記持份2/7計算，可使用面積為24.86平方公尺，被告使用面積未超過持分比例等語以為答辯主張，但是，本件兩造及其他繼承人就共有物之管理既未約定，被告縱使占有部分區域使用仍應取得共有人全體同意，因此，被告雖占有使用2間房間，然非屬有據，被告上揭主張，並不足採。

㈣就原告依不當得利規定請求相當於租金之不當得利部分：

⑴按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。民法第820條第1項定有明文。又無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益民法第179條著有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年台

上字第1695號)。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念；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；依不當得利法則請求返還不當得利，以無法律上原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還範圍，應以對方所受利益為度，非以請求人所受損害若干為準，原則上應以相當於該土地之租金額為限(最高法院88年度台上字第1894號、94年度台上字第1094號)。

⑵就系爭不動產於109年7月27日起至114年4月25日止之使用狀況，被告使用2間房間，李小帆則使用1間房間，則被告及李小帆均就無權占有使用而獲有利益，並致其他共有人受有損害部分，應負擔不當得利之損害賠償責任，因此，本件被告所應負擔責任範圍為2/3，應予確定。

⑶就相當於租金之不當得利損害部分，原告雖以鄰近公寓3樓每月租金為36,000元(卷1第39-41頁)，並考量系爭不動產位於鬧中取靜之靜巷，出入便捷、生活機能完善，據以主張租金應以每月3萬元計算等語，但參酌系爭不動產為65年所建造，為屬50年老舊建築，且依現場照片，內部牆面、天花板均已有嚴重壁癌及漆面剝落，各房間內亦堆置兩造自幼居住雜物之生活痕跡等情形(卷1第73-149、429-455頁)，則其市場租金行情是否高達30,000元，尚無從遽以認定。

⑷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項規定甚明。再土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地

價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。本院審酌系爭不動產位於台北市信義區地段，周圍交通及商業情況，認為按申報地價加計建物課稅現值之年息10%作為計算相當於租金之不當得利基準，應為妥適。

㈤就相當租金不當得利之計算部分(元以下均四捨五入)：

⑴本件系爭不動產坐落土地(面積為112平方公尺，權利範圍為1/4)於109年7月起至114年4月間之公告地價分別為：

□109年7月27日起至110年12月31日止：每平方公尺每年84,200元，上開期間共1.43年。

□111年1月1日起至112年12月31日止：每平方公尺每年87,900元，上開期間共2年。

□113年1月1日起至114年4月25日止：每平方公尺每年92,100元，上開期間共1.31年。

⑵就系爭土地之申報地價為：

□2,697,094元(84,200*80%*112*1/4*1.43)。

□3,937,920元(87,900*80%*112*1/4*2)。

□2,702,582元(92,100*80%*112*1/4*1.31)。

⑶系爭建物之每年課稅現值15,700元：

□課稅現值為22,451元(15,700*1.43年)。

□課稅現值為31,400元(15,700*2年)。

□課稅現值為20,567元(15,700*1.31年)

⑷因此，系爭不動產之土地及建物申報總價分別為：

□2,719,545元(2,697,094+22,451)。

□3,969,320元(3,937,920+31,400)。

□2,723,149元(2,702,582+20,567)。

⑸再以上開申報總價之年息10%計算後分別為：

□271,955元(2,719,545*10%)。

□396,932元(3,969,320*10%)。

□272,315元(2,723,149*10%)。

⑹又本件被告所應負擔之責任為2/3，原告就系爭不動產之共有權利為各1/7，則被告應給付各原告之金額分別為：

□25,900元(271,955*2/3*1/7)。

□37,803元(396,932元*2/3*1/7)。

□25,934元(272,315元*2/3*1/7)。

⑺準此，被告應給付各原告相當於租金之不當得利金額合計為89,637元(25,900+37,803+25,934)，逾此範圍，為無理由，應予以駁回。

㈤末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，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。又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，民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告依不當得利之法律關係請求被告給付各原告89,637元，為有理由，已如前述，而本件起訴狀繕本係於114年7月18日寄存送達於被告住所，依民事訴訟法第138條第2項規定經10日發生合法送達之效力(即114年7月28日)，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日(即114年7月29日)起至清償日止之法定遲延利息，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求被告給付各原告89,637元，及均自114年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予以准許，逾此範圍，為無理由，應予以駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，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，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

民事第二庭　　法　官　蘇嘉豐

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　　8　　月　　12　　日

書記官　陳亭諭