臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7332號

原　　告　郭爾芝

兼

訴訟代理人　郭大鈞

上二人共同

訴訟代理人　林子皓

被　　告　蘇福長

訴訟代理人　賴青鵬律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。原告起訴時原聲明第1項為：「被告應給付原告2人自民國109年7月15日起至114年7月14日止，共計5年相當於租金之不當得利新臺幣(下同）190萬7,100元」，嗣原告將該項聲明分列為「被告應給付原告郭大鈞189萬7,565元。被告應給付原告郭爾芝9,535元」，此係擴張、減縮各原告應受判決事項之聲明，核與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，應予准許。又原告起訴時原聲明第2項為「被告應給付自114年7月15日起至遷讓返還如附表所示之房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告郭大鈞3萬1,626元，及給付原告郭爾芝159元」，嗣原告將該聲明補充、特定為「被告應自114年7月15日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日

止，按月給付原告郭大鈞31,626元、給付原告郭爾芝159元」，核此僅係將返還系爭房屋之對象予以補充、特定，並未變更訴訟標的，非屬訴之變更或追加，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：被告與訴外人蘇林福前依如附表所示之應有部分比例共有系爭房屋，蘇林福於114年7月15日將其系爭房屋之應有部分賣予原告郭大鈞，並簽立房地買賣契約書(下稱系爭契約），嗣於同年8月7日將如附表所示系爭房屋應有部分比例移轉登記予原告郭大鈞及其指定之原告郭爾芝。又被告自90餘年間其母親死亡時起迄今，均逾越其應有部分範圍占有使用系爭房屋全部，受有相當於租金之不當得利，而蘇林福已將其對被告之上開不當得利債權讓與原告郭大鈞，原告郭大鈞復將該債權之200分之1讓與原告郭爾芝，為此，爰依民法第818條、第179條規定，請求被告分別給付原告郭大鈞、郭爾芝自109年7月15日起至114年7月14日止之不當得利189萬7,565元、9,535元，並自114年7月15日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日止，按月分別給付原告郭大鈞、郭爾芝31,626元、159元等語，並聲明：㈠被告應給付原告郭大鈞189萬7,565元；㈡被告應給付原告郭爾芝9,535元；㈢被告應自114年7月15日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日止，按月分別給付原告郭大鈞、郭爾芝31,626元、159元；㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊與蘇林福為親兄弟，兩人於76年間因合建取得系爭房屋後，均與母親實際居住系爭房屋，蘇林福係於將其所有之系爭房屋應有部分賣予原告後，才搬出系爭房屋，然系爭房屋內仍有堆置蘇林福之寢具、衣物等物品，伊僅使用系爭房屋之一半，並未占用全部等語，並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，免為假執行。

三、兩造不爭執事項(見本院訴卷第88至89頁）

㈠系爭房屋自76年起，原由被告及蘇林福共有，其等應有部分

如附表所示。

㈡蘇林福將其所有之系爭房屋應有部分出賣予原告郭大鈞，並於114年7月15日簽立房地買賣契約。

㈢於114年8月7日以買賣為登記原因，蘇林福將其所有系爭房屋應有部分移轉登記予原告郭大鈞、郭爾芝，其等應有部分如附表所示。

四、本院得心證之理由

㈠按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。次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條亦有明定。再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，是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。另被告否認其現在占有之事實，即應由原告就所主張被告占有之事實負舉證責任，如不能證明時，應認原告之請求為無理由。而本件原告主張被告自90餘年間起迄今，均逾越其應有部分範圍占有使用系爭房屋全部等情，為被告所否認，自應由原告就其所主張被告逾越應有部分範圍而占有使用系爭房屋之事實，負舉證責任。

㈡原告固稱：從板橋文化路郵局存證號碼624號存證信函(下稱624號存證）、臺北光復郵局存證號碼792號存證信函(下稱792號存證）、系爭契約等件之蘇林福地址均記載「新北市○○區○○路000號14樓(下稱系爭汐止址）」，及系爭契約記載蘇林福讓與其對被告之不當得利債權之約定，可證蘇林福並未居住、使用系爭房屋，被告自90餘年間起迄今均逾越其應有部分範圍占有使用系爭房屋全部云云。然查：

1.系爭契約之蘇林福住址係記載系爭汐止址；蘇林福於114年7月16日曾寄發624號存證予被告，通知被告行使系爭房屋之

優先購買權，該存證上蘇林福之地址係記載系爭汐止址，而被告收受上開存證後，則向系爭汐止址寄發792號存證函覆蘇林福，請其說明優先購買之相關買賣條件內容等情，此有系爭契約、上開2存證信函可佐(見本院訴卷第117至128頁），固堪認蘇林福於上開文書中係以系爭汐止址作為聯絡或收受文書之地址。惟契約或存證信函所載地址，主要作為特定當事人或供文書送達、聯絡之用，非必然表示當事人僅居住於該址，更無從推認其未居住或使用其他處所。況上開文書均係114年7月15日以後所製作，此距原告所主張被告自90餘年間起即單獨占用系爭房屋之始點，已有相當期間，僅憑上開文書所載地址，尚無從證明蘇林福自90餘年間起至114年間均未曾居住或使用系爭房屋。是以，上開文書僅可證明蘇林福於114年間曾以系爭汐止址為聯絡地址，尚不足證明蘇林福自90餘年間起迄今均未實際居住或使用系爭房屋，更不足認定於此期間該屋全部均係被告單獨占用。

2.系爭契約第9條約定：為使買方(按：原告）能完整行使其因取得本房地所有權持分而生之權利，賣方(按：蘇林福）茲此同意，將其對於本房地之他共有人，因其過去違法占有使用本房地屬於賣方所有權持分部分所生之一切「不當得利返還請求權」，自本契約簽訂生效之日起，依民法相關規定，全部確定地讓與予買方(見本院訴卷第118頁）。上開約定固可認蘇林福有將其所主張對被告之不當得利債權讓與原告郭大鈞之意思，惟債權讓與契約縱有關於對第三人債權發生原因之記載，尚不能僅憑此即認該債權及其原因事實客觀上確實存在，且上開約定僅概括記載「過去違法占有使用」，並未具體記明被告占有系爭房屋之期間、具體範圍等情形，自不足單憑上開約定，即認定被告自90餘年間起迄今均單獨占有使用系爭房屋全部。

㈢據上，原告現所提之事證，尚不足以證明被告確實自90餘年間起迄今均逾越其應有部分範圍占有使用系爭房屋全部乙事，難認原告就此已盡舉證之責，原告既未證明被告逾越其

應有部分範圍而無權占有使用系爭房屋全部之事實，其據此請求被告給付相當於租金之不當得利，亦難認有據，為無理由。

五、綜上所述，原告主張被告自90餘年間起迄今，均逾越其應有部分範圍占有使用系爭房屋全部，依民法第818條、第179條規定，請求被告給付自109年7月15日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日止，相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行聲請，自失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第四庭　　法　官　吳旻靜

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　　24　　日

書記官　藍琪

附表

編號	不動產內容	被告與蘇林福共有時之應有部分	兩造共有時之應有部分
1	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	被告：1萬分之70 蘇林福：1萬分之70	原告郭大鈞：200萬分之13930 原告郭爾芝：200萬分之70 被告：1萬分之70
2	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號5樓房屋)	被告：2分之1 蘇林福：2分之1	原告郭大鈞：400分之199 原告郭爾芝：400分之1 被告：2分之1