

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第1653號

原告 涂鏡滢
訴訟代理人 張珮琦律師
複代理人 陳俊豪律師
被告 涂鈺芳
訴訟代理人 李岳霖律師
劉耀文律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年6月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟柒佰肆拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)訴外人涂洪燕即兩造之父親為門牌號碼臺北市○○區○○街0巷0號4樓房屋及其頂樓未登記部分（下稱系爭房屋）之所有權人，嗣涂洪燕於民國109年6月17日過世，系爭房屋由原告、被告及訴外人涂魏愛妹、涂鏡維、涂怡真、涂怡芬等6人繼承為共同共有。

(二)涂洪燕曾於92年1月將系爭房屋出租予被告，被告因稅務等考量，故由被告之配偶即訴外人張瑛亮擔任負責人之子午綫企業形象顧問有限公司（下稱子午綫公司）為承租人，於92年1月5日簽訂租賃契約書，承租系爭房屋，租賃期間自92年1月起至92年12月31日止。涂洪燕以出租之目的交付系爭房屋予被告，並非使用借貸，然系爭房屋實際上為被告一家居住使用，並非子午綫公司之商業使用。而涂怡真因子女教育規劃等需求曾將戶籍遷入系爭房屋，但涂怡真從未居住系爭房屋，僅遷入戶籍而非居住事實。

(三)又子午綫公司或被告自92年1月5日承租時起均未給付租金予涂洪燕，涂洪燕與子午綫公司間之租賃關係應已終止，被告

01 仍繼續占有系爭房屋，涂洪燕曾請求被告返還系爭房屋，但
02 被告卻拒絕給付租金或搬遷系爭房屋，涂洪燕表示無奈但礙
03 於父女關係且又生病關係，無法起訴請求被告返還系爭房
04 屋。則涂洪燕僅為單純之沉默，並非默示被告使用借貸系爭
05 房屋，被告亦未提出任何證據證明涂洪燕有何積極行為足以
06 推論被告使用借貸系爭房屋，故被告為無權占有系爭房屋。

07 (四)另系爭房屋依臺北市稅捐稽徵處所示課稅現值為新臺幣（下
08 同）161,100元，並依訴外人巨秉不動產估價師聯合事務所0
09 00年00月0日出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告
10 書）所載，系爭房屋頂樓未登記部分總價為177,322元，系
11 爭房屋所坐落之臺北市○○區○○段○○段00000地號土地
12 （下稱系爭529-6地號），於109年1月申報地價為每平方公
13 尺145,600元，總面積19平方公尺，系爭房屋分攤系爭529-6
14 地號應有部分1/4，申報地價金額為691,600元（計算式：14
15 5,600元×19平方公尺×1/4=691,600元）；暨系爭房屋坐落之
16 臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭530地
17 號），於109年1月申報地價為每平方公尺101,301元，總面
18 積131平方公尺，系爭房屋分攤系爭530地號應有部分1/4，
19 申報地價金額為3,317,608元（計算式：101,301元×131平方
20 公尺×1/4=3,317,608元），系爭房屋與其坐落土地申報總價
21 應為4,347,630（計算式：161,100元+177,322元+691,600元
22 +3,317,608元=4,347,630元）。再依系爭房屋與土地申報總
23 價為4,347,630元，依土地法第97條第1項規定，租金不超過
24 申報總價之10%，為434,763元（計算式：4,347,630元×10%=
25 434,763元），則被告占用系爭房屋與土地所獲得利益以43
26 4,763元為適當。是系爭房屋與土地於109年6月17日起為原
27 告、被告及魏愛妹、涂鏡維、涂怡真、涂怡芬等6人繼承為
28 公司共有，自109年6月17日起至112年10月16日止共3年3個
29 月，被告不當得利金額為1,412,980元〔計算式：434,763元
30 ×3年+（434,763元×3/12）=1,412,980元〕，依系爭房屋原
31 告應有部分為1/6，得依民法第179條規定請求被告給付原告

01 相當於租金之不當得利235,497元（計算式：1,412,980元÷6
02 =235,497元）。又被告自112年9月17日起至遷讓房屋之日
03 止，每日不當得利金額為1,191元（計算式：434,763元÷365
04 日=1,191元），依系爭房屋原告應有部分為1/6，得依民法
05 第179條規定請求被告按日給付原告相當於租金之不當得利
06 99元（計算式：1,191元÷6=199元）。

07 (五)此外，原告雖因洪燕對原告負有債務（下稱系爭債務），而
08 要求以涂洪燕之遺產償還系爭債務，因涂洪燕遺產包含之現
09 金不足清償系爭債務，原告始請求依市價折算系爭房屋應有
10 部分比例以償還系爭債務，原告並未主張系爭房屋應全部分
11 配予原告，且原告從未要求被告及涂魏愛妹、涂鏡維、涂怡
12 真、涂怡芬等人拋棄繼承，被告所講述之內容皆非事實，原
13 告否認之，被告涂無權占有系爭房屋應返還系爭房屋予原告
14 及其他全體共有人，並給付相當於租金之不當得利。

15 (六)並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告及其他全體共
16 有人；(二)被告應給付原告235,497元，及自起訴狀繕本送達
17 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年9月17
18 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告199元。

19 二、被告答辯略以：

20 (一)涂洪燕於70年下半年間購入系爭房屋，並將系爭房屋出租予
21 外人取得收益，後至80年代因涂洪燕之5位子女等人均逐漸
22 成年成家，涂洪燕即陸續以其所有之諸多房地規劃分配予5
23 位子女另組家庭之用。嗣被告於83年3月27日結婚，涂洪燕
24 決定不再將系爭房屋出租並為騰空，於84年間指示被告及丈
25 夫遷入系爭房屋居住，被告所生子女亦自幼居住系爭房屋成
26 長至今，涂洪燕與被告之間為使用借貸契約。又涂怡真曾因
27 子女教育規劃等需求，於87年間向涂洪燕請示獲准遷戶籍至
28 系爭房屋一段時日，故系爭房屋一直由涂洪燕所安排規劃，
29 並非被告能決定如何安排。

30 (二)涂洪燕於109年6月17日過世後，兩造之母親即涂魏愛妹本於
31 扣除可資主張之夫妻剩餘財產分配請求額度後，原告、被告

01 及涂魏愛妹、涂鏡維、涂怡真、涂怡芬等6人繼承涂洪燕之
02 遺產，各有應繼分1/6可為繼承。然涂洪燕過世後，原告等
03 男性繼承人竟要求被告在內之其他女性繼承人拋棄繼承涂洪
04 燕之遺產，被告對原告上開要求礙難接受。後原告對被告要
05 求未果，遂於109年向被告提出遺產分割之訴，臺灣新北地
06 方法院110年度重家繼訴字第17號判決（下稱系爭新北地院
07 判決）將系爭房屋以原物分割方式進行分割，兩造應繼分比
08 例各為1/6，然原告於該訴訟中提出涂洪燕生前與原告曾有一
09 未立任何字句之消費借貸關係，需將系爭房屋所有權分割
10 予原告等主張，並無任何證據證明之，且已遭系爭新北地院
11 判決駁回。

12 (三)被告雖仍就系爭房屋持續使用居住中，惟此一使用居住現
13 況，亦獲涂怡真、涂怡芬2位同意。涂洪燕與被告之間對系
14 爭房屋為使用借貸契約，基於使用借貸關係被告為有權占
15 有，涂洪燕於109年6月17日死亡，但上開使用借貸契約仍為
16 其繼承人即原告、被告涂鈺芳及涂魏愛妹、涂鏡維、涂怡
17 真、涂怡芬等6人所繼承，原告自應受該使用借貸契約所拘
18 束，不得主張被告無權占有系爭房屋。且涂洪燕過世之後，
19 原告從未以明示之方式向被告主張終止上開使用借貸契約，
20 該使用借貸契約應仍存在而拘束原告。

21 (四)此外，縱認原告以單獨對被告為使用借貸契約終止之意思表
22 示，然系爭房屋屬原告、被告及涂魏愛妹、涂鏡維、涂怡
23 真、涂怡芬等6人共同共有，欲終止該使用借貸契約，自應
24 以全體繼承人共同同意為之，但被告已得涂怡真、涂怡芬2
25 位允諾得繼續使用系爭房屋，是原告終止之意思表示無任何
26 終止效力，被告為有權占有系爭房屋等語。

27 (五)並聲明：原告之訴駁回。

28 四、得心證之理由：

29 (一)門牌號碼臺北市○○區○○街0巷0號4樓房屋及其頂樓未登
30 記部分即系爭房屋，原為兩造父親涂洪燕所有，嗣涂洪燕於
31 109年6月17日過世，系爭房屋由原告、被告、涂魏愛妹、涂

01 鏡維、涂怡真、涂怡芬等6人繼承為共同共有，每位繼承人
02 應繼分比例為6分之1，且目前原告、被告、涂魏愛妹、涂鏡
03 維、涂怡真、涂怡芬等6人就系爭房屋，因系爭新北地院判
04 決仍在上訴中，故仍為共同共有關係等情，有建物及土地登
05 記第一類謄本、110年房屋稅繳款書、戶籍謄本等在卷可稽
06 （見112年度北司補字第4417號卷第17頁至第36頁、本院卷
07 第45頁至第46頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第104頁
08 至第105頁），可信為真正。

09 (二)原告主張被告未經全體共有人同意，占有使用系爭房屋，屬
10 無權占有，爰依民法第767條第1項、第828條第2項準用第82
11 1條規定，請求被告返還系爭房屋予全體共有人，並依民法
12 第179條前段規定，請求被告就原告潛在應有部分6分之1，
13 給付相當租金之不當得利等語（見112年度北司補字第4417
14 號卷第7頁至第11頁），惟為被告否認，並以前揭情詞置辯
15 （見本院卷第25頁至第30頁）。

16 (三)就原告主張被告未經全體共有人同意，占有使用系爭房屋，
17 屬無權占有，起訴請求返還部分：

18 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
20 權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共
21 有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，
22 僅得為共有人全體之利益為之。第820條、第821條及第82
23 6條之1規定，於共同共有準用之。民法第767條第1項、第
24 821條、第828條第2項分別定有明文。次按我國民法繼承
25 係採當然繼承主義，繼承效力之發生，與繼承人之意思無
26 關，倘有繼承之事實發生，除拋棄繼承或民法另有規定
27 外，凡非專屬於被繼承人本身之財產上權利、義務，自繼
28 承開始時即由繼承人繼承，觀諸民法第1147條、第1148條
29 第1項、第1174條、第1175條規定自明。又繼承人有數人
30 時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，
31 而共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定

01 外，應得公司共有人全體之同意，同法第828條第3項、第
02 1151條著有明文（最高法院112年度台上字第1512號判決
03 意旨參照）。是部分公司共有人就共同共有物，以自己名
04 義，本於所有權向第三人（即被告）為請求，除係基於自
05 己對於共同共有物之共同共有權利外，亦包括其他未起訴
06 共同共有人就共同共有物之權利，故應係為自己及兼為其
07 他共同共有人之利益而起訴，屬「為他人而為原告」之情
08 形（最高法院112年度台上字第961號判決意旨參照）。繼
09 承人因繼承而取得之遺產，於受侵害時，其所生之損害賠
10 償債權，乃共同共有債權，其權利之行使，非屬回復共同
11 共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用，應依同
12 法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，
13 須得其他共同共有人全體之同意（最高法院111年度台上
14 字第673號判決意旨參照）。共同共有債權人起訴請求債
15 務人履行債務，係共同共有債權之權利行使，非屬回復公
16 同共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用，應依
17 同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定
18 外，須得其他共同共有人全體之同意，或由共同共有人全
19 體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院112年度
20 台上字第1587號、110年度台上字第2789號、第2422號、
21 第2148號判決意旨參照）。又當事人適格與否，實務上認
22 為屬於訴權存在要件，即原告之權利保護要件，如當事人
23 不適格，法院應認其訴為無理由，以判決駁回之。

24 2. 經查，本件原告係以其個人名義，對同為系爭房屋之共同
25 共有人之一之被告，起訴請求返還系爭房屋予原告及其他
26 全體共有人（見本院卷第103頁至第104頁）。而原告、被
27 告、涂魏愛妹、涂鏡維、涂怡真、涂怡芬等6人，迄今就
28 系爭房屋仍為共同共有關係存續中，為兩造所不爭執，已
29 如前述。準此，依前開說明，原告前揭請求，乃係共同共
30 有債權之權利行使，非屬回復共同共有債權之請求，尚無
31 民法第821條規定之準用，應依同法第831條準用第828條

01 第3項規定，除法律另有規定外，須得其他共同共有人全
02 體之同意，或由共同共有人全體為原告，其當事人之適格
03 始無欠缺。

- 04 3. 又被告業提出同為系爭房屋之共同共有人之涂怡真、涂怡
05 芬之同意書，表示其等同意被告對系爭房屋有居住使用之
06 權等語（見本院卷第97頁、第99頁）。而原告對前開同意
07 書之形式上真正並不爭執，惟爭執其等證據力（見本院卷
08 第105頁）。按依文書之作成及記載內容，可分為勘驗
09 （生效性）文書與報告（證明、報導性）文書。勘驗文
10 書，乃記載文書製作人內心之意思或其他陳述，於製作文
11 書同時完成法律行為之內容。例如法院判決、契約書、催
12 告函、支票等，此類文書如具形式證據力，原則上亦具實
13 質證據力（最高法院112年度台上字第1892號判決意旨參
14 照）。是原告既不爭執前開同意書之形式上真正，則此類
15 同意文書，依前開說明，原則上即具實質證據力。而民事
16 訴訟係在解決私權糾紛，就證據之證明力係採相當與可能
17 性為判斷標準，亦即負舉證責任之人，就其利己事實之主
18 張，已為相當之證明，具有可能性之優勢，即非不可採
19 信。若負舉證責任之當事人就其主張之事實已盡證明責
20 任，他造當事人對該主張如抗辯為不實並提出反對之主
21 張，就該反對之主張，自應負證明之責，此為民事舉證責
22 任分配之原則（最高法院112年度台上字第186號判決意旨
23 參照）。原告既未就其爭執前開同意書部分，舉證證明
24 之，以實其說，依舉證責任分配原則，足認同為系爭房屋
25 之共同共有人之涂怡真、涂怡芬，業已表示其等同意被告
26 對系爭房屋有居住使用之權等情，與事實相符，應可採
27 信。
- 28 4. 據上，本件原告以其個人名義，對同為系爭房屋之共同共
29 有人之一之被告，起訴請求返還系爭房屋予原告及其他全
30 體共有人，卻未得其他共同共有人全體之同意，或由共同
31 共有人全體為原告，其當事人之適格即有欠缺，於法自有

01 未合。

02 (四)就原告主張依不當得利法律關係，就原告潛在應有部分6分
03 之1，起訴請求被告給付部分：

04 1. 按公司共有債權之行使，除法律另有規定外，應得公司共
05 有人全體之同意，同法第831條準用第828條第3項亦定有
06 明文。故繼承人因繼承而取得之遺產，於受侵害時，其所
07 生不當得利債權，乃公司共有債權，須得其他公司共有人
08 全體之同意，或由公司共有人全體為原告，其當事人之適
09 格始無欠缺（最高法院110年度台上字第1346號判決意旨
10 參照）。

11 2. 查原告、被告、涂魏愛妹、涂鏡維、涂怡真、涂怡芬等6
12 人，迄今就系爭房屋仍為共同共有關係存續中乙節，為兩
13 造均不爭執，已如前述。則依前開說明，原告以其個人名
14 義，對同為系爭房屋之共同共有人之一之被告，起訴主張
15 依民法第179條不當得利法律關係，就原告潛在應有部分6
16 分之1，請求被告給付相當租金之不當得利云云，於法顯
17 屬無據，不應准許。

18 五、綜上所述，原告起訴請求：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予
19 原告及其他全體共有人；(二)被告應給付原告235,497元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
21 息，暨自112年9月17日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日
22 給付原告199元，為無理由，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
24 決結果不生影響，爰不一一論述，附此說明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
26 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日
28 臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

29 計算書：

30 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
31 第一審裁判費	4,740元	

01 合 計 4,740元

02 上列正本係照原本作成。

03 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
04 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
05 納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

07 書記官 潘美靜