

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第291號

上訴人 品奕室內裝修有限公司

兼上一人

法定代理人 范祐祥

上訴人 范善魁

范淑霞

共 同

訴訟代理人 許恒輔律師

複代理人 李佳倫律師

被上訴人 范勝智

訴訟代理人 黃傑琳律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年9月28日臺灣臺北地方法院112年度訴字第659號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴並為訴之追加，本院於113年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於主文第二項命上訴人連帶給付新臺幣陸拾陸萬玖仟壹佰玖拾柒元本息部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人之附帶上訴及追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由上訴人連帶負擔三分之二，餘由被上訴人負擔。附帶上訴及追加之訴訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按於第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，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、第446條第1項定有明文。查，本件被上訴人於原審以上訴人無權占有其所有如原判決附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）為由，依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項規定，擇一請求上訴人連帶給付被上訴人新臺幣(下同)107萬0460元本息，並自民國111年8月30日起至返還系爭不動產之日止，按月連帶給付被上訴人1萬7841元；經原審判命上訴人應連帶給付被上訴人66萬9197元本息，及自111年9月23日起至返還系爭不動產之日止，按月連帶給付被上訴人1萬1295元，並駁回被上訴人其餘之訴；嗣被上訴人於本院審理中，除就其敗訴部分提起附帶上訴外，另追加請求上訴人再連帶給付26萬7934元本息，及按月再連帶給付4749元。經核前開訴之追加與本訴，均係基於被上訴人主張上訴人無權占有系爭不動產之同一基礎事實，於法並無不合，應予准許。

二、被上訴人主張：伊之父親范福壽向伊之祖母范柯素雲購買系爭不動產應有部分 $\frac{2}{3}$ ，並登記於伊名下；惟范福壽於93年6月19日死亡後，系爭不動產即遭上訴人范祐祥、范善魁、范淑霞（下合稱范祐祥等3人，分則各稱其姓名）無權占用，上訴人品奕室內裝修有限公司（下稱品奕公司）亦未經伊之同意，於106年6月3日在系爭不動產設立登記使用等情。爰依民法第767條第1項、第821條規定，求為命上訴人應騰空遷讓系爭不動產返還予伊及全體共有人；並依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項規定，擇一請求上訴人給付相當於租金之損害賠償或不當得利107萬0460元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，另自111年9月23日起至返還系爭不動產之日止，按月連帶給付1萬7841元之判決（原審判命上訴人應騰空遷讓返還系爭不動

01 產，並連帶給付66萬9197元本息，暨自111年9月23日起至返
02 還系爭不動產之日止，按月連帶給付1萬1295元；而駁回被
03 上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴；被上訴人則就伊
04 敗訴部分提起附帶上訴；另基於請求之同一事實，追加請求
05 上訴人再連帶給付26萬7934元本息，及按月再連帶給付4749
06 元；未繫屬部分，不予贅述）。並於本院附帶上訴聲明：(一)
07 原判決關於駁回被上訴人後開第2、3項之訴部分廢棄；(二)上
08 訴人應再連帶給付被上訴人40萬1263元，及自111年9月23日
09 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)上訴人應自11
10 1年9月23日起至返還系爭不動產之日止，按月再連帶給付被
11 上訴人6546元。另追加聲明：(一)上訴人應再連帶給付被上訴
12 人26萬7934元，及自111年9月23日起至清償日止，按週年利
13 率5%計算之利息；(二)上訴人應自111年9月23日起至返還系爭
14 不動產之日止，按月再連帶給付被上訴人4749元。並於本院
15 答辯聲明：上訴駁回。

16 三、上訴人則以：系爭不動產為范柯素雲生前與范祐祥等3人所
17 居住並供奉祖先牌位之處，范福壽為范柯素雲之長子，於92
18 年底自知不久於人世，為使被上訴人將來生活獲得保障，乃
19 央求范柯素雲先將自己名下財產過戶予被上訴人，范柯素雲
20 出於疼惜長子、長孫之心，並認長孫應祭祀祖先牌位，遂將
21 系爭不動產應有部分2分之1過戶予被上訴人，僅以買賣為原
22 因登記為被上訴人所有，以達遺產預先分配及節稅之目的；
23 而品奕公司之法定代理人為范祐祥，曾與被上訴人及范柯素
24 雲就系爭不動產簽訂租賃契約，並約定由范祐祥給付租金予
25 范柯素雲作為日常生活之用；迨租期屆至後，被上訴人並無
26 任何反對續約之意思表示，應視為不定期租賃契約至今，品
27 奕公司並非無權占有。又范祐祥等3人從未拒絕被上訴人使
28 用系爭不動產，被上訴人亦有鑰匙可自由進出，范祐祥等3
29 人與被上訴人間成立無償使用借貸契約，亦非無權占有系爭
30 不動產。退步言之，縱認伊等無權占有系爭不動產，然不當
31 得利起算日應自被上訴人終止無償使用借貸關係之翌日即本

01 件起訴狀繕本送達翌日起算等語，資為抗辯。並於本院上訴
02 聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，
03 被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲
04 明：如主文第4項所示。

05 四、查，(一)被上訴人及范祐祥現為系爭不動產之所有權人，應有
06 部分各2分之1；(二)系爭不動產現由范祐祥等3人占有，品奕
07 公司自106年6月3日設立登記於系爭不動產等情，有卷附土
08 地與建物登記謄本、公司登記資料可稽（見本院卷第97-98
09 頁，原法院111年度北司補卷字第3275號卷第27頁，原審卷
10 第157、159頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第89-90
11 頁），堪信為真。

12 五、本件應審究者為(一)被上訴人依民法第767條第1項、第821條
13 規定，請求上訴人將系爭不動產騰空遷讓返還予被上訴人及
14 全體共有人，有無理由？(二)若有，則被上訴人依民法第179
15 條、第184條第1項前段、第185條第1項規定，擇一請求上訴
16 人給付相當於租金之損害賠償或不當得利，金額以若干為
17 當？茲分別論述如下：

18 (一)被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人
19 將系爭不動產騰空遷讓返還予被上訴人及全體共有人，有無
20 理由？

21 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。
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
23 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
24 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
25 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條規定定有
26 明文。

27 2.經查：

28 (1)、范柯素雲與配偶范添星育有子女范福壽、范善堃、范善
29 魁、范祐祥、范淑霞、范淑慧、范淑敏共7人等情，有
30 卷附另案即原法院111年度重家繼訴字第11號民事判決
31 可稽（見本院卷第194頁，下稱另案判決）。系爭不動

01 產係范柯素雲所購買，且范柯素雲與配偶范添星、子女
02 范祐祥等3人，自87年起即共同居住於系爭不動產內，
03 直至110年3月14日范柯素雲死亡時止乙節，業據證人范
04 淑慧、范善堃於原審證述屬實（見原審卷第117頁、第1
05 21頁）。參以被上訴人之父親范福壽為范柯素雲之長
06 子，於93年間因身患重病不久於世，范柯素雲基於愛子
07 心切，乃於93年2月26日將系爭不動產應有部分2分之1
08 之所有權移轉登記至當時年僅15歲之被上訴人，范福壽
09 終於93年6月19日安然離世等情，有卷附土地與建物登
10 記謄本可稽（見原審卷第157、159頁）。由此可見，范
11 柯素雲於93年2月26日將系爭不動產應有部分2分之1移
12 轉登記至當時尚未成年之被上訴人名下，其目的僅係為
13 使長子安心離世，保證其子即被上訴人定可分得系爭不
14 動產之一部，而預為伊遺產之分配而已。佐以范柯素雲
15 於106年5月20日將系爭不動產出租予范祐祥為負責人之
16 品奕公司，約定租金每月1000元，租期106年5月20日起
17 至108年5月19日止等情，有卷附房屋租賃契約書（合同
18 意書）可稽（見原審卷第45-49頁，下稱系爭租約）。
19 因此范祐祥等3人均係范柯素雲同住家屬身分，而占有
20 系爭不動產，品奕公司則係基於租賃關係占有系爭不動
21 產，於租賃期間屆至後，仍存在不定期租賃契約，均屬
22 有權占有系爭不動產。

23 (2)、被上訴人雖主張系爭不動產應有部分2分1，係父親范福
24 壽出資向范柯素雲購買，而登記於伊名下，本為伊所
25 有，上訴人均係無權占有系爭不動產云云。然查：

26 ①、觀諸被上訴人係00年0月00日生（見原審卷第157
27 頁），於范福壽死亡時，年僅15歲，如非父母或長
28 輩出資，衡情應無能力自行出資購買系爭不動產。
29 且被上訴人自陳其與母親及弟弟范益誠等3人，於
30 父親死亡後，即遭家族排擠，僅能在外租屋，無法
31 進入系爭不動產居住等情以觀（見本院卷第107

頁、第113頁)；倘系爭不動產為范福壽所購買而登記於被上訴人名下，衡情被上訴人自可持金流證明系爭不動產應有部分2分之1為其父所購買，而居住於系爭不動產內，何以於范柯素雲生前長達20餘年期間，均未要求遷入系爭不動產，或就系爭不動產行使權利，而需在外流浪，顯與常情不符。

②、況系爭不動產應有部分2分之1，倘為范福壽出資購買，何以被上訴人自原審迄今，從未提出范福壽出資購買系爭不動產之相關金流證據；又何以未登記予被上訴人與范益誠兄弟共有，而僅登記予被上訴人1人所有，亦與常情不符。堪信系爭不動產應係范柯素雲考量范福壽身為長子，及被上訴人身為長孫之身分，基於傳統倫理道德及祭祀祖先之觀念，將系爭不動產應有部分2分之1，以買賣為原因移轉登記予被上訴人，而隱藏遺產預先分配及節稅之目的，但系爭不動產全部仍為范柯素雲所管理使用，以致被上訴人於范柯素雲生前從未爭執。因此上訴人既係基於范柯素雲之同意，而占有使用系爭不動產，自非無權占有。故被上訴人主張系爭不動產應有部分2分1，係父親范福壽出資向范柯素雲購買，而登記於伊名下，上訴人均係無權占有系爭不動產云云，尚非可採。

(3)、惟范柯素雲於110年3月14日死亡後，范祐祥於110年11月3日以范柯素雲生前立有代筆遺囑，將系爭不動產應有部分2分之1分配予范祐祥，而以遺囑繼承為原因，辦理所有權登記等情，有卷附土地與建物登記謄本可稽（見原審卷第157、159頁）。被上訴人則以該遺囑不符合民法第1194條要件，應屬無效，及該遺囑之分配侵害其特留分為由，訴請范柯素雲之繼承人即被上訴人、范益誠、范善堃、范祐祥等3人、范淑慧、范淑敏等塗銷系爭不動產及其他遺產之繼承登記，並分割范柯素雲之

遺產，經另案判決後，兩造於本院112年度重家上字第64號請求分割遺產等事件達成和解等情，有卷附另案判決及和解筆錄可稽（見本院卷第189-209頁）。可知范柯素雲110年3月14日死亡後，被上訴人與范祐祥等3人就范柯素雲之遺產分配，已發生爭執。被上訴人並於111年8月30日以其為系爭不動產應有部分2分之1之所有權人，提起本件訴訟，請求上訴人騰空遷讓返還系爭不動產，該起訴狀繕本於111年9月12日寄存送達最後收受之范善魁，並於111年9月22日送達生效等情，有卷附民事起訴狀原法院收文戳章及送達證書可稽（見原審北司補卷第7頁、第49頁）。足認被上訴人於范柯素雲死亡後，因處理范柯素雲後事及繼承相關事宜，曾默示同意上訴人管理使用系爭不動產，直至訴請上訴人遷讓返還系爭不動產之起訴狀繕本送達日即111年9月22日為止。則上訴人自111年9月23日起仍占有系爭不動產，即屬無權占有。

(4)、準此，系爭不動產係范柯素雲考量范福壽為長子及被上訴人為長孫之身分，基於傳統倫理道德及祭祀祖先之觀念，將系爭不動產應有部分2分之1，以買賣為原因移轉登記予被上訴人，而隱藏遺產預先分配及節稅之目的，但全部仍為范柯素雲所管理使用；上訴人均係基於范柯素雲之同意，而占有使用系爭不動產，並非無權占有；嗣范柯素雲110年3月14日死亡後，因處理范柯素雲後事及繼承相關事宜，被上訴人曾默示同意上訴人繼續占有使用系爭不動產，直至訴請上訴人遷讓返還系爭不動產之起訴狀繕本送達日即111年9月22日為止。故被上訴人以上訴人自111年9月23日起無權占有系爭不動產為由，依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人將系爭不動產騰空遷讓返還予被上訴人及全體共有人，洵屬有據。

(二)被上訴人依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1

項規定，擇一請求上訴人給付相當於租金之損害賠償或不當得利，金額以若干為當？

1.按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；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別定有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號、61年度台上字第1695號民事裁判意旨參照）。準此，無權占有他人土地使用，應就其占有該土地，以相當之租金計付應償還價額予土地所有人。

2.經查：

(1)、上訴人自111年9月23日起，無權占有系爭不動產，依上說明，乃無法律上原因而受有利益，致被上訴人受有損害。故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自111年9月23日起，至騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月連帶給付相當於租金之不當得利，自屬有據。至上訴人於111年9月22日前，仍屬有權占有系爭不動產，業如前述，故被上訴人依上開規定，請求上訴人連帶給付自106年8月31日起至111年8月30日止占有系爭不動產期間所受相當於租金之不當得利66萬9197元本息，則非有理。

(2)、按無權占有他人土地可能獲得相當於租金之利益，其數額由法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831號、97年度台上字第743號民事裁判意旨參照）。本院審酌系爭不動產位處臺北市○○區，鄰近○○火車站、○○○捷運站與即將完工之○○線捷運站，周遭有商圈、醫院、學校等，交通及生活機能固然便利（見原審北司補卷第33頁）；惟系爭不動產外觀並無懸掛任何品奕公司之招

01 牌，難認作為營業使用；且系爭不動產屋齡已達40餘
02 年，牆壁、天花板均有龜裂、漏水現象，附近巷道狹
03 窄，並為死巷，周邊堆置鄰居雜物等情（見原審卷第53
04 頁、第123頁、本院卷第135-141頁、第153-170頁），
05 認被上訴人請求相當於租金之不當得利，應以系爭不動
06 產申報總價年息5%計算為當。

07 (3)、又系爭不動產之土地面積為49平方公尺，111年申報地
08 價為每平方公尺4萬2080元，系爭不動產之房屋價值為3
09 35萬9784元等情，有卷附土地與建物登記謄本及地價查
10 詢資料可稽（見原審卷第157-161頁），並為兩造所不
11 爭執（見本院卷第129頁）。則依此計算，上訴人自111
12 年9月23日起無權占有系爭不動產應有部分2分之1，至
13 騰空遷讓返還系爭不動產之日止，應連帶按月給付被上
14 訴人相當於租金之不當得利為1萬1295元【計算式：（4
15 2,080元×面積49m²×權利範圍1/2）+系爭房屋335萬9784
16 元×權利範圍1/2）×年息5%÷12=11,295元，元以下四
17 捨五入】。故被上訴人依民法第179條規定請求上訴人
18 自111年9月23日起，至騰空遷讓返還系爭不動產為止，
19 按月連帶給付被上訴人1萬1295元，應屬有據；逾此部
20 分，則非有理。至被上訴人依民法第184條第1項前段、
21 第185條第1項規定，請求上訴人給付是否有理，已毋庸
22 審究。

23 六、從而，被上訴人依民法第767條第1項、第821條，及第179條
24 規定，請求(一)上訴人應將系爭不動產騰空遷讓返還予被上訴
25 人及全體共有人；(二)上訴人應自111年9月23日起至返還系爭
26 不動產之日止，按月連帶給付被上訴人1萬1295元，為有理由，
27 應予准許；逾此範圍所為之請求，則無理由，不應准
28 許。原審判命上訴人應連帶給付被上訴人66萬9197元本息部
29 分，於法自有違誤。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不
30 當，求予廢棄，為有理由。爰由本院將原判決此部分予以廢
31 棄，並改判如主文第2項所示。另上開應准許部分，原審為

上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予以維持。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。至上開不應准許部分（即被上訴人請求(一)上訴人再連帶給付被上訴人40萬1263元本息；及(二)上訴人自111年9月23日起至返還系爭不動產之日止，按月再連帶給付被上訴人6546元部分），原審為被上訴人敗訴之判決，被上訴人就此部分提起附帶上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。又被上訴人於本院追加請求部分（即被上訴人請求(一)上訴人應再連帶給付被上訴人26萬7934元本息；(二)上訴人應自111年9月23日起至返還系爭不動產之日止，按月再連帶給付被上訴人4749元部分），亦無理由，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由；被上訴人之附帶上訴及追加之訴均為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲
法 官 陳賢德
法 官 郭顏毓

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上

01 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

03 書記官 馬佳瑩