臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第830號

上　訴　人　葛麗玲
被 上訴 人　陳美蓁
　　陳麗明
　　陳宏仁
　　陳宏興
　　陳麗真
共　　同
訴訟代理人　黃丁風律師
複 代理 人　黃雅羚律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國114年3月13日臺灣士林地方法院113年度訴字第1217號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第十項廢棄。

原判決主文第二至六項所命之給付，被上訴人如分別以附表四「被上訴人供擔保金額」所示金額供擔保後得假執行。但上訴人如以附表四「上訴人供擔保金額」所示金額為被上訴人預供擔保，各得免為假執行。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

原判決主文第一至六項更正如附表一「更正原審判決主文」欄編號1至6所示。

事實及理由

壹、程序部分：

按第二審為訴之變更追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查被上訴人於原審聲

明請求如附表一「原審訴之聲明」欄所示。經原審判決如附表一「原審判決主文」欄所示，另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人對其敗訴部分聲明不服，全部提起上訴；被上訴人對其敗訴部分則未聲明不服。嗣於本院審理時，被上訴人減縮其主張上訴人無權占用範圍，並依臺北市士林地政事務所（下稱士林地政事務所）測量結果減縮起訴聲明為如附表一「上訴後減縮聲明」欄所示（見本院卷第451至460頁），核與前揭規定相符，應予准許【被上訴人就原審判決其敗訴而未上訴部分，及於本院就原審判決其勝訴而為訴之減縮部分，均非本院審理範圍，均不予贅敘。另被上訴人於為上開訴之減縮後，復再擴張聲明部分，見本院卷第498頁，因未合法，由本院另為處理，亦不贅】。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊等為臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）及其上同小段00000建號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○街00巷00號房屋，下稱系爭房屋）共有人，權利範圍如附表二「被上訴人權利範圍」欄所示。惟上訴人長期無權占用系爭房屋如附圖編號A所示房間（面積9.05平方公尺）、B所示走道（面積1.71平方公尺）、C所示雜物間（面積1.91平方公尺，與編號A、B部分合稱系爭ABC部分房屋，總面積共計12.67平方公尺），並受有不當得利，爰依民法第767條、第821條、第179條之規定，求為命如附表一「上訴後減縮聲明」欄所示之判決。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊之前配偶陳振榮（兩人於民國108年7月8日離婚）於94年9月26日將其所有系爭房地之應有部分1/9贈與伊，並於同年10月13日辦畢所有權移轉登記（下稱系爭贈與行為），伊因此取得系爭房地所有權應有部分1/9。原法院98年度士簡字第1774號、99年度簡上字第55號判決雖撤銷系爭贈與行為，並命伊塗銷所有權移轉登記（下稱另案），然另案判決違法，伊仍為系爭房地之共有人。另陳振榮之父陳

國祥曾為系爭房地之共有人，其曾同意伊得永久居住使用系爭房屋，伊自屬有權占有。另伊占有使用系爭ABC部分房屋已逾10年，應認伊已合於時效取得所有權要件，自有占有使用系爭ABC部分房屋之合法權源，被上訴人不得請求伊遷讓返還系爭ABC部分房屋及給付相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡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。

三、查陳美蓁於100年10月20日以配偶贈與為原因取得系爭房地所有權應有部分2/9；陳麗明、陳宏仁、陳宏興、陳麗真於111年12月26日均以分割繼承為原因，取得系爭房地所有權應有部分4/15、2/15、2/15、2/15；上訴人至遲於起訴前10年已開始占有使用系爭ABC部分房屋迄今等節，為兩造所不爭執（見本院卷第204至205、287頁），並有土地、建物登記謄本可證，復經本院至現場履勘及囑託士林地政事務所測量，製有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖（即附圖）可稽（見本院卷第181至184、241至254、259、265至269頁），堪以認定

四、被上訴人主張上訴人無權占有系爭ABC部分房屋，依民法第767條、第821條規定請求上訴人遷讓返還系爭ABC部分房屋予全體共有人，並依民法第179條規定請求上訴人給付相當租金不當得利等節，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

㈠上訴人是否有占有系爭ABC部分房屋之合法權源？

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；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、第821條分別定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產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號民事判決意旨參照）。上訴人既有占有系爭ABC部分房屋之事實，依上說明，上訴人自需就其有何占有之正當權源負舉證之責。

2.上訴人抗辯：伊仍為系爭房地之共有人，而得占有系爭ABC部分房屋云云，固提出土地暨建物所有權狀為憑（見原審卷第162、164頁）。然查，上訴人之前配偶陳振榮原為系爭房地之共有人，應有部分為1/9，並於94年9月26日將其所有之應有部分贈與上訴人，於同年10月13日辦妥所有權移轉登記；惟陳振榮之債權人即訴外人台新國際商業銀行股份有限公司前以系爭贈與行為害及其債權，依民法第244條規定，訴請撤銷系爭贈與行為及命上訴人塗銷所有權移轉登記，經另案判決其勝訴確定，並於100年5月18日回復登記。嗣陳振榮另名債權人即訴外人中國信託商業銀行股份有限公司聲請拍賣陳振榮名下之系爭房地應有部分1/9，並由訴外人林柏伸拍定（案列原法院執行處100年度司執字第28249號清償債務事件），且於101年5月23日完成所有權移轉登記，有另案判決、執行法院拍賣通知可稽（見原審補字卷第30至32頁，本院卷第169至172頁），復經本院依職權調取另案及前開執行事件卷宗核閱無訛。可知系爭房地原屬上訴人名下之應有部分1/9，業因另案判決而回復至陳振榮名下，嗣經強制執行拍賣拍定而移轉登記予他人，上訴人自非共有人。且按訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中已經裁判者，就該法律關係即有既判力，當事人雖僅於後訴訟用作攻擊防禦方法，法院亦不得為反於確定判決意旨之裁判。是上訴人應受另案終局判決之既判力拘束，本院亦不得為相反之判斷。上訴人空言爭執另案確定判決之效力，進而抗辯其仍為系爭房地之共有人云云，自非有據。

3.上訴人另抗辯：陳國祥曾同意伊永久使用系爭ABC部分房屋云云，固提出蓋有「陳國祥」印章之93年8月10日承諾書影本為證（見本院卷第477頁）。然被上訴人已否認其形式真

正（見本院卷第499頁），上訴人亦未舉證證明該承諾書為真正，難認可採。況按共有物之出借，係屬管理行為，依98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定，除契約另有訂定外，應由共有人全體共同為之。陳國祥固於40、50年間取得系爭房地應有部分1/3，嗣於93年11月29日由陳振榮繼承其應有部分之1/3（即由陳振榮繼承取得系爭房地應有部分1/9），有系爭房地土地登記簿、建築改良登記簿、土地暨建物登記謄本及異動索引可稽（見原審補字卷第26至28-2頁，另案一審卷第11至17頁）。惟觀諸該承諾書，僅有陳國祥之印文，別無其他共有人之簽章，上訴人未舉證證明陳國祥出具該承諾書時，已取得其餘共有人之同意，難認該承諾書對於其他共有人已發生效力，上訴人自不得據此承諾書抗辯其有占有系爭ABC部分房屋之合法權源。

4.上訴人又抗辯：伊占有系爭ABC部分房屋已逾10年，符合民法第770條規定之時效取得所有權要件云云。惟按以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人，民法第770條固有明文。然系爭房地並非民法第770條所定「未登記之不動產」，上訴人自無從主張因時效取得所有權，其此部分抗辯，亦無可採。

5.從而，上訴人因未能證明其占有系爭ABC部分房屋之合法權源，被上訴人行使所有物返還請求權，請求上訴人自系爭ABC部分房屋遷出並返還全體共有人，洵屬有據。

㈡被上訴人請求上訴人給付相當於租金不當得利，有無理由？

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；而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、第181條但書分別定有明文。次按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，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號民事判決意旨參照）。準此，無權占有他人之房屋為使用收

益，自應就其使用收益該房屋，而以相當之租金計付應償還之價額予房屋之所有人。查上訴人無權占有系爭ABC部分房屋，既如前述；而其所受利益，係基於占有該房屋所為之使用收益，性質上無法返還，然與租金之收益相當，則揆之上開說明，被上訴人自得依不當得利之法律關係，請求上訴人就其無權占有系爭房屋之面積，計付相當租金之不當得利。

2.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項定有明文。而依土地法施行法第25條規定，土地價額指法定地價，建築物價額則指依該管縣市地政機關估定之價額。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地；關於建築物之估定價額，經參酌土地法第164條規定及房屋稅條例第10條第1項、第11條等規定，可知房屋課稅現值由不動產評價委員會核定，堪認適足作為建築物價額之基準。另就基地租金之數額，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以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。再按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金自當包括建築物及其基地之總價額為其基準，定其租金之最高限額。參酌現場照片，雖可認系爭房屋老舊（見本院卷第247至252頁），但以系爭房屋位於臺北市○○區○○街，鄰近捷運○○站，步行至該站約4分鐘，各式商店林立，尚有傳統市場，附近並有北投戶政事務所、北投國小等行政及教育單位，生活機能及交通運輸均相當便利等情，有原審、本院勘驗筆錄暨現場照片可參（見原審卷第85、128至134頁，本院卷第246、252至254頁），是本院斟酌系爭房地之前開坐落地點、周邊繁榮程度及上訴人利用該房地所受利益等一切情狀，及被上訴人就起訴前部分，以系爭土地及系爭房屋申報總價10％為計算，就起訴後部分，僅按系爭土地申報地價10％計算，原審並據此標準為計算，均無不合，上訴人對此亦不爭執（見本院卷第379至380頁）。

再者，系爭房屋113年之課稅現值為每平方公尺532元（計算式：5萬5900元÷105平方公尺＝532，小數點以下四捨五入；上訴人就系爭房屋課稅現值以113年標準計算乙節無意見，見本院卷第379至380頁）；而系爭土地申報地價，108年為3萬4640元/㎡、109、110年則為3萬4560元/㎡、111、112年為3萬5680元/㎡、113年為3萬7200元/㎡，上訴人無權占有系爭房屋面積為12.67平方公尺（計算式：9.05+1.71+1.91＝12.67平方公尺），有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、地價第二類謄本及附圖可稽（見原審補字卷第36至38，本院卷第259頁），準此，被上訴人請求上訴人給付如附表二所示起訴日（113年4月1日）前1日回溯5年期間，或自111年12月26日取得系爭房屋所有權日起之相當租金不當得利，及自113年4月1日起至遷讓返還系爭ABC部分房屋止，按月給付如附表三所示相當租金不當得利，均屬有據，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第821條、第179條規定，請求上訴人自系爭ABC部分房屋遷出，並返還予全體共有人；並給付陳美蓁5萬0235元、陳麗明1萬5619元、陳宏仁7810元、陳宏興7810元、陳麗真7810元，及均自起訴狀繕本送達翌日即113年5月19日（見原審補字卷第44頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；且自113年4月1日起至遷讓返還系爭ABC部分房屋止，按月給付陳美蓁873元、陳麗明1047元、陳宏仁524元、陳宏興524元、陳麗真524元，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人該部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又原判決命上訴人為給付部分之價額已逾50萬元（原審補字卷第20、38頁，原審訴字卷第174至175頁），尚不得依職權宣告假執行，原判決關此部分依職權宣告假執行，即有未洽，爰由本院予以廢棄，並分別酌定相當擔保金額後，為准、免假執行之宣告。另因被上訴人減縮起訴聲明，爰就原判決主文一至六項予以更正如附表一「更正原審主文」欄所示，附此敘明。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第九庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　葉珊谷

法　官　徐雍甯

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　3　　日

書記官　林士麒