

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度訴字第31號

原告 楊琇婷

丁鵬超

丁美方

共同

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 邵啟民律師

被告 丁美文

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告丁鵬超新臺幣137,608元、原告丁美方新臺幣137,608元、原告楊琇婷新臺幣61,007元；另自民國113年1月6日至民國113年3月7日時止，及自民國113年7月9日起至被告將坐落臺東縣○○市○○段000○號即門牌號碼臺東縣○○市○○街000巷00弄0號房屋返還予全體共有人止，按月給付原告丁鵬超新臺幣2,472元、原告丁美方新臺幣3,399元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告丁鵬超負擔百分之23、原告丁美方負擔百分之16、原告楊琇婷負擔百分之23，餘由被告負擔。

四、本判決第一項前段得假執行。但被告分別以新臺幣137,608元、137,608元、61,007元為原告丁鵬超、丁美方、楊琇婷供擔保後，得免為假執行。本判決第一項後段原告丁鵬超、丁美方於每月履行期屆至後得假執行；但被告如以已到期之總金額為原告丁鵬超、丁美方供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

減縮應受判決事項聲明、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項第3款、第4款之規定自明。查本件原告起訴時，訴之聲明為：(一)被告應將坐落臺東縣○○市○○段000○號房屋（即門牌號碼臺東縣○○市○○街000巷00弄0號，下稱系爭房屋）內被告所有物品騰空，並將系爭房屋遷讓返還原告及全體共有人。(二)被告應給付原告楊琇婷新臺幣（下同）18萬元、丁鵬超36萬元、丁美方36萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自起訴日起至返還系爭房屋予原告及全體共有人止，按月給付原告楊琇婷3,000元、丁鵬超6,000元、丁美方6,000元。嗣因訴訟期間兩造就交還系爭房屋部分成立訴訟上和解，且原告丁美方、楊琇婷之應有部分比例各有增減，而於本院訴訟審理中，變更如原告主張所示之聲明。核原告所為應屬聲明之擴張及縮減，及因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，揆諸前揭說明，尚無不合而應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：兩造與訴外人丁奎元、好房建設有限公司、尹立方實業有限公司共有系爭房屋，詎被告自民國99年7月30日以繼承為原因取得系爭房屋權利範圍1/5後即無權占用系爭房屋迄今，受有相當租金每月新臺幣（下同）3萬元之不當得利，伊等得依各自應有部分比例請求被告給付自起訴時起回溯5年之不當得利，爰依民法第179條規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告楊琇婷200,250元、原告丁鵬超438,000元、丁美方258,000元；暨自113年1月6日起至返還系爭房屋予全體共有人止，按月給付原告丁鵬超6,000元及丁美方8,250元。(二)願供擔保請准宣告假執行。
- 二、被告則以：依兩造之家庭會議可證明兩造約定系爭房屋之租金為每月5,000元，原告主張超過每月5,000元之不當得利部分，應無理由等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造經協議後，將下列事實列為不爭執事項（見本院卷第13
02 2頁，並依判決格式增刪修改文句），爰採為本案判決之基
03 礎事實：

04 (一)系爭房屋為鋼筋混凝土造二層建物，總面積275.68平方公
05 尺。

06 (二)被告於99年7月30日以繼承為登記原因取得系爭房屋權利範
07 圍1/5，於108年5月16日登記。

08 (三)依據臺東縣稅務局房屋稅籍證明書，系爭房屋112年期核課
09 現值623,000元。

10 四、本院之判斷：

11 (一)按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共
12 有物之全部，有使用收益之權。共有物之管理，除契約另
13 有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之
14 同意行之。民法第818條、第820條第1項本文分別定有明
15 文。又分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之
16 全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得
17 行使權利之比例，而非指共有物之特定部分（最高法院57
18 年台上字第2387號判決要旨參照）。共有人對共有物之特
19 定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共
20 有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權
21 利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或
22 一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院
23 62年台上字第1803號判決要旨參照）。又按民法第818條
24 所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用
25 收益之權，係指各共有人就共有物之全部，於無害他共有
26 人之權利限度內，得按其應有部分行使用收益權而言。故
27 共有人如逾越其應有部分之範圍而為使用收益時，其就超
28 越其權利範圍而為使用收益所受之利益，要難謂非不當得
29 利（最高法院85年度台上字第2059號、97年度台上字第17
30 90號判決意旨照）。次按依不當得利之法則請求返還不當
31 得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為

其要件，故其請求返還之範圍，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，故如無權
占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相
當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號、97年度
台上字第294號判決意旨參照）。末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百分之十為
限，土地法第97條第1項定有明文。而所謂土地價額係指
法定地價而言，此為土地法施行法第25條所明定。又土地
法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為
法定地價。

（二）經查，原告於111年12月5日起訴時，系爭房屋為原告楊琇
婷、丁鵬超、丁美方及被告丁美文與訴外人丁奎元、好房
建設有限公司、尹立方實業有限公司等共有，權利範圍分
別為：1/10、1/5、1/5、1/5、1/20、5/40、5/40，嗣原
告楊琇婷先後於112年5月5日移轉其有部分3/40給訴外人
好房建設有限公司，於000年00月00日出售其應有部分1/4
0與原告丁美方，訴外人丁奎元於113年1月2日移轉其應有
部分1/20與原告丁美方，應有部分異動情形如附表一所
示，有系爭房屋建物登記第一類謄本及地籍異動索引在卷
可參，（見本院卷第18至19、137至139、185至191、209
至210頁），故系爭房屋現為原告丁鵬超、丁美方、被告
及訴外人好房建設有限公司、尹立方實業有限公司等共
有，首堪認定。

（三）原告主張被告於99年7月30日以繼承為登記原因取得系爭
房屋權利範圍1/5後，即占有使用系爭房屋，為被告所不
爭執，並自承自出生以後就一直住在那間房子等語（見本
院卷第133頁），首堪認定。被告固辯稱其使用範圍並非
全部，系爭房屋內亦留有原告之物品，且原告有鑰匙可自
由進出云云，然被告曾於000年0月間與原告丁鵬超為系爭
房屋之鑰匙發生爭執，且被告對原告丁鵬超稱「那是我的

鑰匙啦」等語，有本院109年度家護字第308號民事通常保護令附卷可參（見本院卷第160至162頁），倘原告丁鵬超有系爭房屋之鑰匙可自由進出，雙方應無就此發生衝突，被告亦無宣稱該鑰匙為其所有等語，足見被告辯稱原告有鑰匙可自由進出系爭房屋乙節，應非事實，而被告實際持有系爭房屋之鑰匙，已就系爭房屋之全部有事實上之管領力，而占有系爭房屋之全部，則被告辯稱其使用範圍並非全部，難認可採。

（四）被告雖為系爭房屋之共有人，然未徵得他共有人全體之同意，即占用兩造共有之系爭房屋已侵害他共有人之權利，且就超越其權利範圍而為使用收益所受之利益，即屬不當得利。又系爭房屋屋齡近40年，坐落臺東縣臺東市區，交通及生活機能便利，可認原告就系爭房地所受相當於租金之利益，以土地申報地價及建物現值總和年息10%計算為適當。而系爭房屋112年度房屋稅籍證明書之現值為623,000元，坐落臺東縣○○市○○段000地號土地之112年申報地價為每平方公尺2,560元，有臺東縣稅務局房屋稅籍證明書及土地登記謄本在卷可查（見本院卷第14、206至207頁），故系爭房地之價額為1,483,160元【計算式：（土地面積336平方公尺×2,560元/平方公尺）+623,000=1,483,160】，被告每月受有相當租金之不當得利數額為12,360元【計算式：1,483,160×10%×1/12=12,360元，元以下四捨五入】。

（五）至於原告主張被告每月受有相當租金之不當得利數額為3萬元，已逾前開法定租金上限，難認有憑。而被告辯稱依兩造之家庭會議可證明兩造約定系爭房屋之租金為每月5,000元云云，然依被告所提出與原告丁鵬超之簡訊內容，雖可見台東馬蘭郵局第103號及第163號存證信函內提及兩造於100年11月2日親屬家庭會議達成協議，然未記載協議內容包含兩造就系爭房屋之租金有何約定（見本院卷第230至234頁）。而被告所提「家庭會議影本」（見本院卷第22

9頁)其上雖記載「開封街及台北民生東路房子以每月5,000元租給奎元及美文」,然其上未有前開存證信函所稱家庭會議參與成員之簽名,則其記載之內容與存證信函所稱親屬會議達成之協議是否相同,實屬有疑,且該「家庭會議影本」亦未有兩造之簽名,難認兩造已合意系爭房屋之租金為5,000元。準此,被告辯稱其每月受有相當租金之不當得利數額為5,000元,亦嫌乏據。

(六)準此,被告占有系爭房屋每月受有相當租金之不當得利數額為12,360元,業經認定如前。又原告雖請求自起訴時即111年12月5日(見本院卷第8頁本院收狀戳章)起回溯5年之不當得利,及至遷讓返還之日止所受之利益,然原告均係於108年5月16日始以99年7月30日繼承為原因,取得系爭房屋所有權之應有部分,有臺東縣地籍異動索引在卷可參(見本院卷第18、186頁),而系爭房屋於108年5月16日經繼承登記前,為全體繼承人共同共有,非個別共有人得單獨使用、收益,故原告僅得向被告請求自108年5月16日起依其等之應有部分比例計算之不當得利部分。又原告三人之應有部分比例增減情形如附表一(依原告主張期間及應有部分計算,且原告丁美方、楊琇婷已陳明部分不為請求,見本院卷第204頁)所示,則原告得請求自108年5月16日至113年1月5日止之不當得利數額分別如附表二總計欄所示,即原告丁鵬超得請求137,608元、原告丁美方得請求137,608元、原告楊琇婷得請求61,007元。再者,兩造於113年3月8日就交還系爭房屋部分成立訴訟上和解,依和解內容第2項約定,原告同意於被告自113年3月8日至113年7月8日止,不向被告請求該段期間占有房屋之不當得利,有和解筆錄在卷可參(見本院卷第237頁),則被告自113年1月6日至113年3月7日時止,及自113年7月9日起至被告將系爭房屋返還予全體共有人止,仍應按月給付原告丁鵬超2,472元(計算式:12,360 $\times$ 1/5=2,472)、丁美方3,399元(計算式:12,360 $\times$ 11/40=3,399),堪以認

01 定。

02 (七) 綜上，原告主張被告自108年5月16日至113年1月5日止受
03 有不當得利，應給付原告丁鵬超137,608元、原告丁美方1
04 37,608元、原告楊琇婷61,007元，及自113年1月6日至113
05 年3月7日時止，及自113年7月9日起至被告將系爭房屋返
06 還予全體共有人止，按月給付原告丁鵬超2,472元、原告
07 丁美方3,399元，應屬有據；逾此部分之主張，則難認有
08 憑。

09 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應給付原告
10 丁鵬超137,608元、原告丁美方137,608元、原告楊琇婷61,0
11 07元，及自113年1月6日至113年3月7日時止，及自113年7月
12 9日起至被告將系爭房屋返還予全體共有人止，按月給付原
13 告丁鵬超2,472元、原告丁美方3,399元，為有理由，應予准
14 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
19 書。

20 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
21 民事第一庭 法 官 徐晶純

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
28 書記官 吳明學

29 附表一 系爭房屋共有人應有部分變更情形

30

編號	姓名	起訴時 應有部分	變更日期			總計

(續上頁)

01

			112年5月5日	112年12月12日	113年1月2日	
1	丁鵬超	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5
2	丁美方	1/5	1/5	9/40 (+1/40)	11/40 (+2/40)	11/40
3	楊琇婷	4/40	1/40 (-3/40)	0 (-1/40)	0	0
4	丁奎元	1/20	1/20	1/20	0 (-1/20)	0
5	丁美文	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5
6	好房建設公司	5/40	8/40 (+3/40)	8/40	8/40	8/40
7	尹立方公司	5/40	5/40	5/40	5/40	5/40

02

附表二 不當得利計算方式

03

編號	姓名	期間	應 有 部分	不當得利金額（新臺幣， 下同）	總計
1	丁鵬超	108年5月16日起至113年1月5日 （共55月又20日）	1/5	$12,360 \times 1/5 \times (55 + 20/30) = 137,608$	137,608元
2	丁美方	108年5月16日至113年1月5日 （共55月又20日，112年12月12 日至113年1月1日增加之1/40、1 13年1月2日至113年1月5日增加 之2/40不請求）	1/5	$12,360 \times 1/5 \times (55 + 20/30) = 137,608$	137,608元
3	楊琇婷	108年5月16日至112年5月4日 （共47月又18日）	1/10	$12,360 \times 1/10 \times (47 + 18/30) = 58,834$	61,007元
		112年5月5日至112年12月6日 （共7月又1日，112年12月7日至 同年月12日不請求）	1/40	$12,360 \times 1/40 \times (7 + 1/30) = 2,173$	
		112年12月12日	0	0	
備註： 不當得利金額欄計算式：每月不當得利金額12,360元×應有部分×（月+日/30），元以下四捨五入					