

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壩簡字第1630號

原告 翊丞國際有限公司

法定代理人 張聖源

原告 廖孟宣

訴訟代理人 廖禧鎮

被告 葉羽

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年5月4日言

詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將桃園市○鎮區○○段○○○○號之建物（門牌號碼桃園市○鎮區○○路○○○巷○○○號）全部騰空並遷讓返還予全體共有人。

二、被告應自民國一〇九年十月一日起至騰空遷讓返還第一項建物予全體共有人之日止，按月給付原告翊丞國際有限公司新臺幣壹佰陸拾伍元。

三、被告應給付原告廖孟宣新臺幣肆仟柒佰參拾壹元，及自民國一〇九年十月一日起至騰空遷讓返還第一項建物予全體共有人之日止，按月給付原告廖孟宣新臺幣捌拾參元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；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436條第2項準用第255條第1項本文、第256條定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明為：（一）被告應將坐落於桃園市○鎮區○○路○○○巷○○○號之房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告；（二）被告應自民國109年10月1日起至遷讓返還系爭房屋日止，依系爭房屋月租金新臺幣（下同）2萬元、原告翊丞國際

有限公司（下稱原告翊丞公司）之應有部分5分之2計算，按月給付原告翊丞公司8,000元；（三）被告應自109年10月1日起至遷讓返還系爭房屋日止，依系爭房屋月租金2萬元、原告廖孟宣之應有部分5分之1計算，按月給付原告廖孟宣4,000元，及自104年12月25日起回溯4年9個月之相當於租金不當得利共計228,000元。嗣因原告2人並非系爭房屋全體共有人，依法僅得請求被告遷讓返還系爭房屋與共有人全體，經本院於110年3月8日言詞辯論期日向原告闡明後，原告2人當庭以言詞變更第1項聲明為：被告應將系爭房屋遷讓返還與全體共有人，其餘部分不變（見本院卷第51頁反面），經核原告前開變更，係更正其聲明請求俾符合法律規定，與前開規定並無不合，應予准許。

二、被告業經合法通知，而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項準用同法第385條第1項規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告原有系爭房屋所有權之應有部分5分之1，並自99年間起占有使用系爭房屋，而原告廖孟宣於104年12月25日取得系爭房屋應有部分5分之1，並未同意被告繼續占有使用系爭房屋，被告之應有部分復因本院108年度司執字第23986號強制執行事件，由原告翊丞公司依拍賣程序取得（加計原告翊丞公司於109年間自其他共有人取得系爭房屋5分之1，合計原告翊丞公司就系爭房屋之應有部分為5分之2），惟被告仍繼續占有使用系爭房屋迄今，被告既未經其他共有人同意占有使用系爭房屋，應構成對其他共有人所有權之侵害，且於108年間失去系爭房屋應有部分後，更加構成無權占有，原告等人自得本於所有權人物上請求權，請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告按原告2人之應有部分比例，自無權占有時起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，按系爭房屋所在地區之租金

行情每月2萬元計算，被告分別應按月給付原告翊丞公司8,000元（計算式： $20,000\text{元} \times 0.4 = 8,000\text{元}$ ）、按月給付原告廖孟宣4,000元（計算式： $20,000\text{元} \times 0.2 = 4,000\text{元}$ ），又自原告廖孟宣取得系爭房屋應有部分之日起，迄109年10月1日止，被告已無權占有系爭房屋4年9個月，合計應給付原告廖孟宣租金228,000元（計算式： $4,000\text{元} \times 57\text{月} = 228,000\text{元}$ ），為此，爰依所有權人物上請求權、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開更正後聲明所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張上開事實，除請求被告遷讓返還系爭房屋以及相當於租金之不當得利請求是否均屬有據外，業據其提出與所述相符之本院不動產權利移轉證書、台灣金融資產服務股份有限公司拍定證明書、原告2人就系爭房屋之建物所有權狀等件影本、被告戶籍謄本、系爭房屋屋內現狀照片、稅籍證明書等件為證（見本院卷第6頁至第8頁、第22頁至第24頁），並經本院依職權向桃園市政府地方稅務局中壢分局調閱系爭房屋之稅籍資料、向桃園市平鎮地政事務所調閱系爭房屋建物登記謄本、坐落土地登記謄本等件核閱無訛（見本院卷第16至第20頁、第39頁、第56頁至第57頁），且被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同法第1項規定，視同自認，是依前開事證與法律適用結果，堪信原告前開之主張為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；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；共有物之管理，除契約另有約定外，應以各共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；各共有

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、中段、第818條、第820條第1項本文、第821條定有明文。前開規定，揭示共有人對於共有物之使用、收益，應受其應有部分之限制，故各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號民事判例意旨參照），準此，於部分共有人未依前開規定得共有人全體或多數決同意下，占有使用共有物之全部或一部，即構成對其他共有人所有權之損害，其他共有人即得依前開規定，為回復共有物之請求。又共有人對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，依同法條但書之規定，並參照司法院院字第一九五零號解釋，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決，倘共有人中之一人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體利益請求，無須表明全體共有人之姓名（最高法院41年台上字第611號民事判例、84年台上字第339號民事判例意旨參照）。次按民事訴訟上之事實，法院循論理及經驗法則，依自由心證判斷事實之真偽，為民事訴訟法第222條所明定，是法院認定事實所使用之證據方法取捨及證明力之判斷，均由法院依訴訟上呈現之事證，循前開原則自由裁量。經查，原告主張被告未經系爭房屋共有人多數決或全體同意下，自99年間占有使用系爭房屋迄今，有前開屋內照片在卷可稽，依前開照片所示，屋內堆積大量家具與物品且凌亂不堪，可見屋內有長期供居住生活使用，原居住者於離去後未予騰空整理並閒置迄今，又被告既依前開規定對原告之主張視同自認，應堪認係被告占有使用系爭

01 房屋，並於離去後仍放置其使用物品於屋內未予清除至今
02 ，從而認定原告前開主張為真，是被告未依法經共有人同
03 意而占有使用系爭房屋，構成無權占有甚明，從而，原告
04 依前開規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予全體共有人，
05 洵屬有據，應予准許。又原告之聲明雖未表明全體共有
06 人之姓名，於法並無不合，併予敘明。

07 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
08 其利益。民法第179條前段定有明文。故得請求之不當得
09 利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害
10 若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之
11 利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
12 判例意旨參照）。又按城市地方房屋之租金，以不超過土
13 地及其建築物申報總價年息10%為限，且此項規定，於租
14 用基地建築房屋者準用之，土地法第97條第1項、第105
15 條分別定有明文，所謂土地之總價額，係指法定地價而言
16 ，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。另基
17 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基
18 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價
19 值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並
20 非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字
21 第3071號判例參照）。另按共有人如逾越其應有部分之範
22 圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所
23 受超過利益，要難謂非不當得利，且不當得利之請求，並
24 無民法第八百二十一條規定之適用，是請求返還不當得利
25 ，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返
26 還（最高法院55年台上字第1949號民事判例、88年度台上
27 字第1341號民事判決意旨參照）。經查：

- 28 1.被告無權占有系爭房屋，係無法律上原因受有占有使用之
29 利益，構成對原告等人所有權之損害，該等利益依性質不
30 能返還，依前開規定，原告等人自得請求被告給付相當於
31 租金之不當得利。

2.次查原告固主張其租金之計算基礎為系爭房屋坐落地區之租賃市場行情價格，然並未提出事證供本院參酌，本院尚無從遽認其主張足採，是本件相當於租金之不當得利請求數額認定，應依前開規定所示方式計算；再查系爭房屋坐落土地109年1月之申報地價為每平方公尺7,440元，系爭房屋之課稅現值為54,600元，有前開系爭房屋稅籍證明書及土地登記謄本可參，而系爭房屋坐落桃園市平鎮區公所左近，周遭交通便利，步行20分鐘可抵達中壢火車站，生活機能完善，認為被告占用系爭房屋所獲不當得利，應以申報地價及系爭房屋價額年息8%合計為計算標準。則系爭房屋及其坐落土地每年租金即為4,963元【計算式： $(7,440\text{元} + 54,600\text{元}) \times 0.08 = 4,963\text{元}$ ，元以下四捨五入】。

3.綜上，按原告2人應有部分計算，原告翊丞公司得請求被告給付之相當於租金不當得利，應為每月165元（計算式： $4,963\text{元} \times 0.4 \div 12\text{個月} = 165\text{元}$ ，元以下四捨五入），原告廖孟宣得請求之數額，則為83元（計算式： $4,963\text{元} \times 0.2 \div 12\text{個月} = 83\text{元}$ ，元以下四捨五入）。

4.又原告廖孟宣請求被告給付自104年12月25日起算之4年9個月之租金，依前開數額計算，應以4,731元為限（計算式： $83\text{元} \times 57\text{個月} = 4,731\text{元}$ ）。

四、綜上所述，原告依所有權人物上請求權、不當得利之法律關係，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；其餘部分請求則屬無據，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又法院為終局判

01 決時，應依職權為訴訟費用之裁判，同法第87條第1項亦有
02 明文。本院審酌原告請求被告遷讓返還部分聲明全部勝訴，
03 並於不計算訴訟標的價額之相當於租金不當得利部分敗訴，
04 訴訟費用應由被告全部負擔，爰依職權核定本件訴訟費用負
05 擔如主文第5項所示。

06 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
07 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

08 以上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
10 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
11 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
14 書記官 張季容