

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1418號

原告 石朝輝
訴訟代理人 李德正律師
廖乃慶律師

被告 石承諭
葉美鳳

兼
上二人共同
訴訟代理人 石承鑫
石宗寶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺北市○○區○○段○○段○○○○○○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○○號房屋遷讓返還予原告及其他共同共有人。

被告應自民國一〇八年四月十二日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣柒仟捌佰柒拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾壹萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾伍萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告按月以新臺幣貳仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣柒仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第二項為：被告應自民國108年4月12日起至遷讓返還臺北市○○區○○路○○巷○○號房屋（即臺北市○○區○○段○○段00000 0號建物，坐落臺北市○○區○○段○○段000 地號土地上，下稱系爭房屋）之日止，按月連帶給付原告及其他全體共有人新臺幣（下同）4萬6,596元（見士調字卷第5頁），嗣變更上開聲明為：被告應自108年4月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,319元（見本院卷二第229頁），請求之基礎事實同一，且為減縮應受判決事項之聲明，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭房屋原為被繼承人石天來所有，石天來於108年4月11日過世，由伊、被告石宗寶、訴外人石榮豐、石美花、石美惠繼承並共同共有。詎被告石宗寶、葉美鳳（石宗寶之妻）、石承鑫（石宗寶之子）、石承諭（石宗寶之子）未經伊及其他共有人同意，仍居住使用系爭房屋，無正當權源占用系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段、第828條第2項準用第821條規定，請求被告等遷讓返還系爭房屋與全體共同共有人。又被告等自108年4月12日起無正當權源占用系爭房屋，逾越其應繼分比例占有使用受有利益並致伊受有損害，此不當得利請求權非因繼承所生，並非共同共有，伊遂依民法第179條按伊應繼分比例請求被告按月給付相當於租金之不當得利9,319元，又倘認此不當得利返還請求權屬共同共有，伊亦已獲得其他繼承人之同意而為請求。並聲明：（一）被告應將系爭房屋遷讓交還予原告及其他全體共有人。（二）被告應自108年4月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,319元。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告等則以：本件為固有必要共同訴訟，訴外人石榮豐、石美花、石美惠應一同起訴或被訴。又被告葉美鳳、石承鑫、石承諭係受被告石宗寶指示而使用系爭房屋，並非系爭房屋占有人，應非本件被告。再被告石宗寶為系爭房屋之出資建

造人，依法取得系爭房屋之事實上處分權，且系爭房屋係座落被告石宗寶應繼分面積內之土地上，系爭房屋並非石天來之遺產。況石天來已將系爭房屋交與被告等管理、使用、收益、處分，故系爭房屋由石天來委由被告等管理，被告等有使用系爭房屋之正當權源。又系爭房屋之地價稅、房屋稅、水電費等費用均由被告等支付等語，資為抗辯。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。

三、兩造爭執事項：

(一)被告是否無權占有系爭房屋？原告請求返還系爭房屋有無理由？

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有，其得請求之金額為何？

四、本院之判斷：

(一)原告主張系爭房屋原為被繼承人石天來所有，石天來於108年4月11日過世，由原告與被告石宗寶、訴外人石榮豐、石美花、石美惠繼承並共同共有，被告等現仍居住使用系爭房屋等情，有臺北市稅捐稽徵處108年房屋稅繳款書、系爭房屋登記謄本、戶籍謄本附卷可稽（見士調字卷第16、18、20頁，本院卷一第162-168、196頁），被告等並不爭執石天來為系爭房屋登記所有權人，原告與被告石宗寶、訴外人石榮豐、石美花、石美惠為石天來之繼承人，被告等原與石天來居住於系爭房屋，且現仍居住使用系爭房屋，合先敘明。

(二)遷讓返還系爭房屋部分：

1.被告等雖辯稱：被告葉美鳳、石承鑫、石承諭係受被告石宗寶指示而使用系爭房屋，並非系爭房屋占有人，應非本件被告等語。按「受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。」，民法第942條定有明文。且按民法第942條所謂受他人指示之輔助占有人，僅該他人為占有之規定，重在輔助占有人對物之管有係受他人之指示而為，至是否受他人之指示

，則應就自為指示之他人與受指示者間之內部關係加以觀之並證明（最高法院91年度台上字第1388號判決意旨參照）。經查，被告石宗寶與葉美鳳為夫妻，依民法第1002條第1項前段規定，夫妻之住所，由雙方共同協議之，其等既協議居住於系爭房屋，被告葉美鳳自非受被告石宗寶之指示而占有系爭房屋。又被告石承鑫、石承諭分別為79、00年生（見本院卷一第196頁），已為成年人，其等得自行決定住居所，亦無從認係受被告石宗寶之指示居住系爭房屋。再者，被告等自陳：石天來曾稱不讓原告等來系爭房屋，被告等與其住在系爭房屋，以後就委任被告等管理（見本院卷一第245-246頁），依其等所述，系爭房屋係由被告等一同管理，故被告等辯稱被告葉美鳳、石承鑫、石承諭係受被告石宗寶指示使用系爭房屋，為輔助占有人，應非本件被告，並非可採。

2. 按「共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。」、「第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。」、「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」，民法第828條第1項、第2項、第3項定有明文；另同法第821條規定：「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。」，準此，共同共有人中之一人或數人，為共同共有人全體之利益對第三人為回復共同共有物之請求，自得單獨或共同起訴。原告基於所有權人之地位，請求現占有人將系爭房屋返還原告及全體共有人，自屬有據。被告等辯稱：本件為固有必要共同訴訟，訴外人石榮豐、石美花、石美惠應一同起訴或被訴，並非可採。

3. 又按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」，民法第767條第1項前段定有明文。再按繼承人有數人時，在分割遺產前，依同法第1151條規定，各繼承人對於遺產全部為共同共有關係，固無應有部分；然共同共有人（

01 繼承人)就繼承財產權義之享有(行使)、分擔,仍應以應
02 繼分(潛在的應有部分)比例為計算基準,若逾越其比例,
03 於共同共有人間自構成不當得利(最高法院91年度台上字第
04 2329號、100年度台上字第820號判決意旨參照)。揆諸上開
05 說明,各共同共有人得就共同共有物之全部,於無害他共同
06 共有人之權利限度內,按其潛在之應有部分而行使,倘共同
07 共有人不顧他共同共有人之權利,逾越其權利範圍而為使用
08 收益,則為無權占有他人所有物。

09 4.被告等辯稱:被告石宗寶為系爭房屋之出資建造人,依法取
10 得系爭房屋之事實上處分權,且系爭房屋係座落被告石宗寶
11 應繼分面積內之土地上,系爭房屋並非石天來之遺產等語,
12 並提出登揚工程實業有限公司結算單、維揚鋁門窗行結算單
13 、昌藤實業股份有限公司應收帳款明細表為證(見本院卷三
14 第152-162頁)。然查,石天來為系爭房屋登記所有權人,
15 有臺北市稅捐稽徵處108年房屋稅繳款書、系爭房屋登記謄
16 本附卷可稽(見士調字卷第16、18頁),且被告等直至108
17 年12月4日仍到庭陳稱:系爭房屋原為石天來所有,石天來
18 於108年4月11日過世,系爭房屋為其遺產等語(見本院卷二
19 第250-251頁),參以被告等以書狀陳稱:石天來等表示系
20 爭房屋交由被告等管理等語(見本院卷一第245-246頁),
21 則被告等嗣後改稱系爭房屋為被告石宗寶出資建造,為被告
22 石宗寶所有,並非石天來遺產等語,顯非可採。

23 5.被告等另辯稱:況石天來已將系爭房屋交與被告等管理、使
24 用、收益、處分,故系爭房屋由石天來委由被告等管理,被
25 告等有使用系爭房屋之正當權源等語,並提出申明書為證(
26 見本院卷一第160頁)。然查,該申明書內容為:「...若日
27 後本人因精神障礙或其他心智缺陷,致不能為意思表示或受
28 意思表示,或不能辨識其意思表示之效果者,或因精神障礙
29 或其他心智缺陷,致其為意思表示或受意思表示,或辨識其
30 意思表示效果之能力,顯有不足時,本人意思由石宗寶擔任
31 本人之監護人或輔助人,由石承鑫擔任本人之會同開具財產

清冊之人...」等語（見本院卷一第160頁），據此，僅能認石天來表示其若有受監護宣告或輔助宣告之情形時，由石宗寶擔任監護人或輔助人、由石承鑫擔任會同開具財產清冊之人，並無從證明石天來將系爭房屋委由被告等管理，則被告此部分辯解，亦非可採。

6. 綜上，系爭房屋為石天來之遺產，業經本院認定如前，而被告等又未能提出其他證據證明其占用系爭房屋之正當權源，原告主張被告等無權占用系爭房屋之事實應為可採，則原告本於其為系爭房屋共有人地位，請求被告等遷讓返還系爭房屋予原告及其他共有人全體，核屬有據。

(二) 請求不當得利部分：

1. 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」，民法第179條定有明文。又按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照，房屋部分亦可參酌，附此敘明）。另按「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利義務」、「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有」，民法第1148條第1項前段、第1151條分別定有明文。且按部分繼承人未經他繼承人同意而占有繼承之共同共有不動產，構成不當得利，其債權仍屬於全體繼承人共同共有。他繼承人請求債務人履行此項債務，係共同共有債權之權利行使，非屬回復共同共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他共同共有人全體之同意，或由共同共有人全體為請求（最高法院104年度台上字第2124號判決意旨、最高法院104年度第3次民事庭會議(一)決議意旨參照）。又按共同共有權利之行使，固應得共同共有人全體之同意，但事實上有無法得全體共同共有人同意之情形（例如共同共有人間利害關係相反，或所在不明等），如有對第三人起訴之必要，為共同共有人全體之利益計，僅由事實上無法得其同意之共同共有人以

01 外之其他共同共有人單獨或共同起訴，要不能謂其當事人有
02 所欠缺（司法院院字第1425號解釋、最高法院37年上字第69
03 39號判例意旨參照）。系爭房屋為原告、被告石宗寶、訴外
04 人石榮豐、石美花、石美惠繼承而共同共有，且被告等自10
05 8年4月12日（即石天來過世之翌日）起逾越其應繼分（潛在
06 之應有部分）無權占有系爭房屋等情，業經本院認定如前，
07 被告石宗寶因與其他共同共有人之利害相反，原告事實上顯
08 無法取得其同意，是原告得除被告石宗寶外之其他共同共有
09 人同意，依民法第179條提起本件訴訟，請求被告賠償占用
10 系爭房屋之相當於租金之不當得利予原告（見本院卷三第52
11 -56頁，僅為一部請求且由原告受領），洵屬有據。

- 12 2.再城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
13 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；而所謂土地
14 及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該
15 管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；且土地所有權人
16 依土地法所申報之地價，為法定地價；土地所有權人未於公
17 告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法
18 施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦分
19 別定有明文。上開租金之上限規定，乃指房屋或建築基地租
20 金之最高限額而言，實際租金之數額，除參考基地申報地價
21 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，利用
22 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
23 為決定，非必須照申報總價年息10%計算（最高法院46年台
24 上字第855號、68年台上字第3071號判例參照，房屋部分亦
25 可參酌，附此敘明）。查系爭房屋係60年間建築完成，為二
26 層樓加強磚造建物，位於臺北市士林區，鄰近有醫院、學校
27 、超市、百貨公司，有兩造陳述在卷（見士調字卷第13頁、
28 本院卷二第250頁），並有登記謄本、系爭房屋Google地圖
29 在卷可佐（見士調字卷第18、25頁）。本院斟酌被告等使用
30 系爭房屋及坐落土地之情況、系爭房屋坐落位置、交通便利
31 性及繁榮程度等情狀，認原告得請求被告等給付相當於租金

之不當得利，應以系爭房屋坐落土地之申報地價及系爭房屋課稅現值總價額年息9%計算為適當。又系爭房屋109年（課稅期間為108年7月1日起至109年6月30日止）之課稅現值為180萬4,700元（見本院卷二第292頁）。另系爭房屋坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地，占用面積為283.41平方公尺【一、二樓層次面積均為225.68平方公尺，騎樓為57.73平方公尺，系爭房屋占用土地面積為283.41平方公尺（計算式： $225.68 + 57.73 = 283.41$ ），見士調字卷第18-19頁】，該土地107年1月申報地價為每平方公尺1萬2,160元（見本院卷二第288頁）。依此計算，系爭房屋現值及其坐落土地之申報總價合計為525萬966元【計算式： $180萬4,700元 + (283.41平方公尺 \times 1萬2,160元) = 525萬966元$ ，小數點以下四捨五入】。原告請求被告等按月給付相當於租金之不當得利7,876元（ $525萬966元 \times 9\% \div 12 \div 5 = 7,876元$ ，原告經其他共同共有人同意僅為一部請求且由原告受領，見本院卷三第52-56頁），洵屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第828條第2項準用第821條、第179條規定，請求被告等將系爭房屋遷讓交還予原告及其他全體共有人、自108年4月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7,876元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 1 月 21 日
02 民事第一庭法官 林宜靜

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 1 月 21 日
07 書記官 劉翊婷