臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1407號

原　　告　黃雅娟
　　崔維德
上二人共同
訴訟代理人　翁自清
被　　告　陳炳煌
訴訟代理人　陳雅君
　　陳李麗嬌
　　李俊偉

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國108年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告黃雅娟新臺幣（下同）11,034元，及自民國107年4月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年3月28日起至將新北市○○區○○○段○○○號建物即門牌號碼新北市林口區太平嶺6之1號建物，其中一樓層部分如新北市新莊地政事務所複丈日期107年12月11日，發給日期107年12月13日之土地複丈成果圖即附圖一所示編號132(1)部分面積49平方公尺部分、二樓層全部，暨如新北市新莊地政事務所複丈日期94年11月30日，發給日期94年12月2日之土地複丈成果圖即附圖二所示斜線部分面積51.71平方公尺之未辦保存登記建物交付予全體共有人之日止，按月給付原告黃雅娟294元。

二、被告應給付原告崔維德99,309元，及自民國107年4月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年3月28日起至將前項建物交付予全體共有人之日止，按月給付原告崔維德2,645元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告二人於民國103 年12月17日因拍賣取得坐落新北市○○區○○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○ ○號土地（下分稱130 地號土地、132 地號土地、132 之1 地號土地，合稱系爭土地）、權利範圍均為9/350 ，及坐落在132 地號土地上之同段17建號建物即門牌號碼為新北市林口區太平嶺6 之1 號1 、2 樓之建物（下稱系爭農舍）暨如新北市新莊地政事務所複丈日期94年11月30日，發給日期94年12月2 日之土地複丈成果圖即附圖二所示斜線部分面積51.71 平方公尺之未辦保存登記1 樓層增建物（下稱系爭增建）（以下系爭土地、系爭農舍、系爭增建合稱系爭房地）、權利範圍均為1/2 ，而原告崔維德、黃雅娟就前開拍定內容，共有比例為90/100、10/100，即原告崔維德就系爭土地之應有部分為81/3500 、原告黃雅娟就系爭土地之應有部分為9/3500 ，原告崔維德就系爭農舍及系爭增建之應有部分各均為90/200 、原告黃雅娟就系爭農舍及系爭增建之應有部分各均為10/200 ，有鈞院104 年2 月5 日核發之新北院清103 司執實字55372第007814號不動產權利移轉證書、系爭農舍之建物謄本影本可憑。

㈡被告為系爭房地之共有人，然系爭農舍1 樓部分，遭被告占用如新北市新莊地政事務所複丈日期107 年12月11日，發給日期107 年12月13日之土地複丈成果圖即附圖一所示編號132⑴ 部分面積49平方公尺部分；2 樓99.25 平方公尺暨系爭增建51.71 平方公尺，則全部遭被告占用，致原告雖為共有人，卻無法使用收益系爭房地，受有相當於租金之損害。

㈢原告崔維德曾於105 年11月21日以存證信函催告被告給付上開租金損害，但被告拒絕給付，爰依侵權行為法律關係及最高法院51年臺上字第3495號判例意旨，請求被告給付損害賠償等語。

並聲明：1.被告應給付原告黃雅娟新臺幣（下同）39,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起清償日按年息5%計算之利息，並自107 年3 月28日起至交付系爭農舍1 樓如附圖一所示編

號132⑴ 部分面積49平方公尺部分、2 樓99.25 平方公尺全部，暨如附圖二所示斜線部分面積51.71 平方公尺之未辦保存登記1 樓層增建物予全體共有人之日止，按月給付原告黃雅娟1,000 元。2.被告應給付原告崔維德351,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起清償日按年息5%計算之利息，並自107 年3 月28日起至交付系爭農舍暨系爭增建予全體共有人之日止，按月給付原告崔維德9,000 元。

二、被告則以：

㈠鈞院三重簡易庭業經判決原告敗訴，原告提起本件訴訟，有違一事不二理。

㈡原告拍定系爭房地後並未獲點交，故系爭房地尚不屬於原告所有。

㈢原告拍定的範圍是否包含系爭增建有疑。當初系爭農舍1 樓是由被告弟弟使用，2 樓全部由被告使用，有室內梯。被告與弟弟分家後，因2 樓沒有廚房、廁所、客廳，故被告才在屋後增建廁所、客廳、廚房、房間與儲藏室。

㈣系爭農舍地係被告母親所興建，目前因被告母親中風，便住在系爭農舍1 樓靠近大門的1 個小房間，並使用系爭農舍1 樓的客廳及廁所，其餘房間、廚房則未用，至於系爭農舍2 樓及系爭增建則全部是由被告所使用。被告已住在系爭房地30多年，希望能分割系爭房地。

㈤系爭農舍之基地有11筆地號，惟原告只拍定其中3 筆即系爭土地。原告只有5%的比例，被告占用系爭農舍1 樓部分雖未淨空，但被告未占用部分之比例逾5%，已逾原告所持有的比例，原告可以使用其所有之部分，被告無需清空1 樓全部。被告並未阻止原告使用系爭房地，但若原告要踏入週邊其未拍定的其他基地，應先與被告協調。

㈥若原告將其所有部分範圍劃出來，被告即不會再使用該部分，但原告須自拍定取得系爭房地之時起，支付被告基地使用之租金。況且原告稱系爭農舍的其他基地非該執行案件之債務人所有，致原告無法拍定等語，即代表原告並未購買該部

分土地等語置辯。

並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠被告主張原告前曾受本院三重簡易庭判決敗訴，復又提起本件訴訟，有違一事不再理乙節，然查原告固曾對被告聲請核發105 年度司促字第36288 號支付命令（見本院卷第133 頁），惟被告聲明異議後，原告已撤回該訴，則該案已經終結且無既判力。此外，原告黃雅娟前雖曾就兩造共有之系爭農舍、系爭增建及坐落基地即132 地號土地訴請分割共有物，經本院三重簡易庭判決變價分割確定後，聲請強制執行時被司法事務官以系爭農舍應與使用執照上所載之11筆基地全部一併移轉，始能辦理所有權移轉登記，故兩造共有之系爭農舍、系爭增建及坐落基地即132 地號土地無從變價分割而駁回強制執行之聲請，經聲明異議、抗告後，最終仍被駁回確定乙事，有該等判決、裁定在卷可參（見本院卷第157 頁至第170 頁），此部分訴訟標的與本件亦不相同。是原告提起本件訴訟並無違反一事不再理之規定，合先敘明。

㈡原告主張被告占有使用系爭農舍1 樓如附圖一所示編號132⑴部分面積49平方公尺部分，2 樓99.25 平方公尺全部、暨如附圖二所示斜線部分面積51.71 平方公尺之未辦保存登記1 樓層增建物等情，為被告所不爭執，並有附圖一、附圖二、本院勘驗筆錄暨現場照片在卷可參（見本院卷第73頁至第89頁、第93頁、第199 頁），堪信為真。

㈢原告主張其為系爭土地及系爭農舍之共有人等情，為被告所爭執，並以前詞置辯，然按「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」強制執行法第98條第1 項定有明文。本件原告於104 年2 月9 日收受權利移轉證書之送達，並於104 年2 月16日辦理移轉登記完畢，有不動產權利移轉證書、送達證書、建物謄本在卷可考（見本院107 年度重簡字第649 號卷第17頁至第21頁，本院卷第209

頁），則依上揭規定，原告於104 年2 月9 日即取得系爭土地及系爭農舍之應有部分，與被告共有系爭土地及系爭農舍，應可認定。被告主張因系爭土地及系爭農舍未經點交，故尚不屬於原告所有云云，並無可採。

㈣原告主張其拍定範圍包含系爭增建乙節，為被告所否認，經查：

1.訴外人即債權人美商花旗銀行股份有限公司於94年9 月間持假扣押裁定，對訴外人即債務人陳炳勝聲請假扣押強制執行，執行標的包含陳炳勝就系爭土地及系爭農舍之應有部分，經本院民事執行處於94年10月26日至現場執行，發現屋後有增建，經債權人請求而一併查封測量，其測量結果即如附圖二所示。嗣債權人美商花旗銀行股份有限公司與訴外人花旗（臺灣）商業銀行股份有限公司併購，由花旗（臺灣）商業銀行股份有限公司取得對陳炳勝之債權，遂於103 年5 月間，聲請對陳炳勝之繼承人即訴外人陳立洲強制執行，執行標的即為上開假扣押查封標的。嗣本院民事執行處於103 年6 月19日至現場執行，被告斯時在場並陳稱系爭農舍由債務人陳立洲一家人及被告一家人居住使用，該屋後方有增建等語，並未主張系爭增建為被告所興建，由被告取得全部之所有權等情，有本院103 年度司執字第55372 號清償票款強制執行事件之103 年6 月19日執行筆錄在卷可明（見本院卷第177 頁至第179 頁），並經本院調取94年度執全字第4750號假扣押強制執行事件、103 年度司執字第55372 號清償票款強制執行案卷核閱無訛。

2.而該執行案件之拍賣公告及權利移轉證書中之標的，均列有未辦保存登記建物，故可認本院103 年度司執字第55372 號清償票款強制執行事件，有將系爭農舍後方之增建即系爭增建列為拍賣標的。又觀諸本院民事執行處103 年6 月19日現場執行時所拍攝之增建建物之照片，與本院107 年11月28日現場履勘測量時系爭爭建之樣貌大致相同，亦有現場照片存卷可查（見本院卷第83頁、第184 頁），可認為同一增建物

。故原告拍定取得之系爭增建，現確由被告占有使用中，亦可認定。

3.此外，被告並未舉證系爭增建為其出資興建，由其取得全部系爭增建之所有權。是以原告主張其拍定範圍包含系爭增建等語，應可採信，則原告為系爭增建之事實上處分權人，應可認定。

㈤被告無權占有系爭農舍1樓如附圖一所示編號132⑴部分面積49平方公尺部分、2樓99.25平方公尺全部，暨如附圖二所示斜線部分面積51.71平方公尺之未辦保存登記1樓層增建物：

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，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文；而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，則自應認原告之請求為有理由（最高法院92年度臺上字第312號判決意旨參照）。本件原告既主張被告無權占有上開建物等語，為被告否認，則依前開說明，自應由被告就其占用權源負舉證之責。

2.被告雖抗辯稱其已居住該處30多年，不知道如何侵害原告的權利云云，然仍未能舉證證明有何使用上開建物之正當權源，即難認其所辯有據。

㈥原告得依民法侵權行為之規定，請求被告賠償損害：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。無權占有他人土地者，侵害土地所有人自由使用、收益所有物之權能，屬不法侵害他人之所有權，致土地所有權人受有損害。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例意旨參照）。共有，乃數人共同享受一所有權，故各共有人本其所有權之作用，對

於共有物之全部均有使用收益權。惟其使用收益權應按其應有部分而行使，不得損及他共有人之利益，若有侵害，則與侵害他人之所有權同。被侵害之他共有人，自得依侵權行為之規定，而行使其損害賠償請求權（最高法院51年臺上字第3495號判例意旨參照）。

2.承上所述，被告居住於系爭農舍1 樓如附圖一所示編號132⑴部分面積49平方公尺部分、2 樓99.25 平方公尺全部，暨如附圖二所示斜線部分面積51.71 平方公尺之未辦保存登記1 樓層增建物，並無正當權源，致原告受有不能使用該部分建物之損害，則依前揭說明，原告請求被告就無權占有之期間，依侵權行為之法律關係請求被告負損害賠償責任，為有理由。

3.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額年息10% 為限。土地法第97條第1 項定有明文。本件原告拍定系爭農地坐落基地即132 地號土地應有部分9/350 之價格為14萬元、系爭農舍應有部分1/2 之價格為70萬元、系爭增建應有部分1/2 之價格為18萬元，有前揭權利移轉證書在卷可參，依此計算：

⑴132 地號土地之價額為5,444,444 元（計算式：140,000 /〔9/350〕=5,444,444 ，元以下四捨五入，下同）、系爭農舍之價額為140 萬元、系爭增建之價額為36萬元。

⑵被告占有使用系爭農舍1 樓如附圖一所示編號132⑴ 部分面積49平方公尺部分、2樓99.25平方公尺全部之價額為1,045,592 元（計算式：〔49+99.25〕/〔99.25+99.25〕*1,400,000=1,045,592）。

⑶被告占有使用系爭增建全部，其價額為36萬元。

⑷被告占有使用系爭農舍及系爭增建部分之基地即132 地號土地價額為99,023元（計算式：〔99.25+51.71〕/8300*5,444,444=99,023 ）。

⑸以上被告所占有使用系爭農舍、系爭增建及其基地價額總計為1,504,615元（計算式：為1,045,592+360,000+99,023=1,

504,615 ）。

⑹又基地租金之數額，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，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10% 最高額（最高法院68年臺上字第3071號判例參照）。經查，132 地號土地位在新北市林口區之農業區，系爭農舍為農舍，附近多為平房、住家，少有商業活動，人車往來不多，此經本院履勘現場屬實，有勘驗筆錄及現場照片在卷可考，是本院審酌132 地號土地坐落位置及周邊繁榮程度，認原告主張相當於租金之損害，以房地總價總價週年利率5%計算，較為適當。

4.而原告請求之損害期間為自103 年12月17日起至107 年3 月27日止，及自107年3月28日起至返還所占用房屋之日止之損害，惟如前所述，原告係於104 年2 月9 日收受權利移轉證書之送達，並於是日取得系爭房地之應有部分，故原告請求自103 年12月17日起至104 年2 月8 日止之損害，即不應准許，應予駁回。至於原告請求自104 年2 月9 日起至107 年3 月27日止，計1,142 天之損害為：

⑴原告黃雅娟部分：

①132 地號土地部分：40元（計算式：99,023元*5%*9/3500*1,142天/365天=40元）。

②系爭農舍1 樓如附圖一所示編號132⑴ 部分面積49平方公尺部分，2 樓99.25 平方公尺全部、系爭增建51.71 平方公尺全部之建物部分：10,994元（計算式：〔1,045,592+360,000〕*5%*10/200*1,142天/365天=10,994 元）。

③總計：11,034元。

⑵原告崔維德部分：

①132 地號土地部分：359 元（計算式：99,023元*5%*81/3500*1,142 天/365天=359元）。

②系爭農舍1 樓如附圖一所示編號132⑴ 部分面積49平方公尺部分、2 樓99.25 平方公尺全部、系爭增建51.71 平方公尺

全部之建物部分：98,950元（計算式：〔1,045,592+360,000〕*5%*90/200*1,142天/365天=98,950元）。

③總計：99,309元。

5.原告請求自107年3月28日起至返還所占用房屋之日止，按月之損害，其數額應為：

⑴原告黃雅娟部分：

①132地號土地部分：1元（計算式：99,023元*5%*9/3500/12月=1元）。

②系爭農舍1樓如附圖一所示編號132⑴部分面積49平方公尺部分、2樓99.25平方公尺全部、系爭增建51.71平方公尺全部之建物部分：293元（計算式：〔1,045,592+360,000〕*5%*10/200/12月=293元）。

③總計：294元。

⑵原告崔維德部分：

①132地號土地部分：10元（計算式：99,023元*5%*81/3500/12月=10元）

②系爭農舍1樓如附圖一所示編號132⑴部分面積49平方公尺部分、2樓99.25平方公尺全部、系爭增建51.71平方公尺全部之建物部分：2,635元（計算式：〔1,045,592+360,000〕*5%*90/200/12月=2,635元）。

③總計：2,645元。

6.從而，原告黃雅娟請求被告給付11,034元，及自107年3月28日起至返還所占用房屋之日止，各按月給付294元；及原告崔維德請求被告給付99,309元，及自107年3月28日起至返還所占用房屋之日止，各按月給付2,645元，為有理由，應予准許，超過上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

7.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為5%，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段及第203 條分別定有明文。經查，原告對被告之損害賠償請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本係於107 年4 月9 日送達被告，有送達證書存卷可查（見本院107 年度重簡字第649 號卷第31頁），則原告就前開自104 年2 月9 日起至107 年3 月27日止之損害，請求自起訴狀繕本送達日翌日即自107 年4 月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告主張被告無權占用系爭農舍1 樓如附圖一所示編號132⑴ 部分面積49平方公尺部分、2 樓99.25 平方公尺全部，暨系爭增建全部，依民法第184 條第1 項前段規定，請求被告給付原告黃雅娟11,034元，及自起訴狀繕本送達翌日即107 年4 月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107 年3 月28日起至返還所占用房屋予全體共有人之日止，各按月給付294 元；及給付原告崔維德99,309元，及自起訴狀繕本送達翌日即107 年4 月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107 年3 月28日起至返還所占用房屋予全體共有人之日止，各按月給付2,645 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，本院命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　23　　日

民事第六庭　法　官　謝宜雯

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　23　　日

書記官　吳宜遙