

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第761號

原告 江國立
訴訟代理人 江珈菱
郭承昌律師

被告 江博倉
(原名江柏蒼) 居臺北市○○區○○路○段○○號
廣盈五金企業有限公司

兼法定代理人 江茂松

上列三被告共

同訴訟代理人 姚文勝律師

複代理人 趙子澄律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國一〇八年五月九日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(四)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一、二、三、七款定有明文。

二、本件原告起訴主張坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第八一一號、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號地下房屋（下稱八一一號房屋）為其與被告江茂松共有、權利範圍各半，建號同段第八一二、八一三、八一四號、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號、七四號二樓之一、七四號三樓房屋（下依序稱八一二號、八一三號、八一四號房屋）為其與江茂松之子即被告江博倉（原名江柏蒼，民國一〇五年五月九日更名）共有、權利範圍各

半，八一一號、八一二號、八一三號、八一四號房屋（下合稱本件四房屋）自六十六年間起即由全體共有人協議分管、由江茂松使用，江茂松遂將八一一號房屋作為其所經營之廣盈五金企業有限公司（下稱廣盈五金公司）倉庫使用、八一二號房屋作為廣盈五金公司店面使用、八一三號房屋作為廣盈五金公司商品展示間使用、八一四號房屋作為江茂松與母親江呂喜住所使用，嗣原告於一〇三年七月八日請求分割共有物，該分割請求到達江茂松、江博僴之翌日即一〇三年七月九日分管契約已終止，江茂松、江博僴開始受有相當於租金之不當得利，而依民法第一百七十九條規定請求江茂松給付新臺幣（下同）一百四十七萬九千四百二十七元，及自一〇七年一月一日起按月給付三萬五千八百一十五元，請求江博僴給付六百一十五萬四千五百三十一元，及自一〇七年一月一日起按月給付十四萬九千元。

（一）嗣因原告聲明關於請求期間部分未臻具體明確，經本院於第一次言詞辯論期日行使闡明權命其補正（見重訴卷第一二〇頁筆錄），原告於一〇七年十一月十四日追加廣盈五金公司（以後稱被告公司）為被告，並變更聲明為請求江茂松、江博僴、被告公司將八一三號、八一四號房屋回復原狀騰空交還原告，並共同給付原告七百六十三萬三千九百五十八元，及自一〇七年一月八日起按月給付十七萬七千三百一十六元，任一被告給付，其餘被告於給付範圍內同免責任（見重訴卷第一二三頁書狀）。

（二）因前開變更後聲明仍有部分未臻具體明確，且追加之訴之訴訟標的、有無權利保護必要不明，經本院再行使闡明權命原告補正、陳明（見重訴卷第一三一至一三五頁），原告於一〇八年一月二十五日二度變更聲明為請求江茂松、江博僴、被告公司共同給付九百八十四萬四千四百九十七元，及請求江茂松自一〇八年一月二十二日起至交付八一四號房屋之日止，按月給付九萬九千八百二十元，撤回回復原狀騰空交還房屋之請求（見重訴卷第一八一頁）。

01 (三) 原告於同年二月二十一日三度具狀變更聲明為請求江茂松
02 、江博倫、被告公司共同給付原告九百八十四萬四千四百
03 九十七元（見重訴卷第二〇一頁）。

04 三、原告既已撤回所有關於回復原狀騰空交還房屋之請求，原告
05 前開三度變更追加，最終僅係追加被告公司為被告，及增減
06 請求被告給付之金額，被告雖表示不同意（見重訴卷第二六
07 五頁筆錄），惟原告前開訴之變更追加，訴訟標的相同（民
08 法第一百七十九條）、基礎事實同一（本件四房屋自原告訴
09 請裁判分割時起仍由江茂松或被告公司占有使用），僅係擴
10 張、減縮應受判決事項之聲明（數額部分），且係於經本院
11 行使闡明權後、第二次言詞辯論期日前為之，不甚礙被告之
12 防禦及訴訟之終結，於法尚無不合，本院爰就變更追加後之
13 訴為裁判，合先敘明。

14 乙、實體方面

15 一、原告部分：

16 (一) 訴之聲明：

17 1 被告應共同給付原告九百八十四萬四千四百九十七元。

18 2 願供擔保請准宣告假執行。

19 (二) 原告起訴主張：

20 本件原告起訴主張八一號房屋為其與被告江茂松共有、
21 權利範圍各半，八一二號、八一三號、八一四號房屋為其
22 與江茂松之子即被告江博倫共有、權利範圍亦各半，本件
23 四房屋自六十六年間起即由全體共有人協議分管、由江茂
24 松使用，江茂松將八一號房屋作為被告公司倉庫使用、
25 八一二號房屋作為被告公司店面使用、八一三號房屋作為
26 被告公司商品展示間使用、八一四號房屋作為江茂松與母
27 親江呂喜住所使用，其於一〇三年七月八日請求分割共有
28 物，該分割請求到達江茂松、江博倫之翌日即一〇三年七
29 月九日分管契約已終止，被告竟仍持續占有使用本件四房
30 屋（其中八一四號房屋以三分之二計算），依不動產估價
31 師估價報告所載租金行情計算，自一〇三年七月九日起至

一〇六年十二月三十一日止被告共受有七百六十三萬三千九百五十八元相當於租金之不當得利（其中八一號房屋部分一百四十七萬九千四百二十七元、八一二號房屋部分二百四十九萬二千四百零四元、八一三號房屋部分一百六十二萬零六百二十七元、八一四號房屋部分二百零六萬一千五百元，計算方法詳見調解卷第四頁起訴狀）；另原告於一〇七年一月八日經裁判分割取得八一三、八一四號房屋之所有權全部，被告遲至一〇八年一月二十一日方點交返還八一三號房屋予原告，八一四號房屋迄未返還，以八一三號房屋每月租金七萬七千四百九十六元、八一四號房屋每月租金九萬九千八百二十元計算（見重訴卷第一二五頁書狀），一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止一年又十四日期間被告就八一三、八一四號房屋另受有二百二十一萬零五百三十九元相當於租金之不當得利（計算方法詳見重訴卷第一八二頁書狀）；以上合計九百八十四萬四千四百九十七元，均致原告受有同額之損害，爰依民法第一百七十九條規定請求被告共同如數返還。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回。

（二）被告以：

1 本件四房屋於雙方共有期間確訂有分管契約、分別約定由被告江茂松、江博僴占有使用，其中八一號房屋經江茂松作為被告公司倉庫使用、八一二號房屋經江博僴作為被告公司店面使用、八一三號房屋經江博僴作為被告公司展示間使用、八一四號房屋經江博僴供放置祖母即原告與江茂松之母江呂喜遺物、江家祖先牌位使用，本件四房屋之分管契約非一方得任意終止，是應於分割共有物之判決確定時方終止，終止前江茂松、江博僴並非無權占有本件四房屋，分別占有本件四房屋非無法律上原因受有利益。其中八一、八一二、八一四號房屋經鈞院一〇三年度重訴字第一二一八號判決，分別於一〇五年六月二十六日確定

01 分歸江茂松、江博僴、原告單獨所有，八一一、八一二號
02 房屋既分歸江茂松、江博僴單獨所有，自無不當得利之可
03 言；江博僴於八一四號房屋經判決確定分歸原告後之一〇
04 七年十一月二十七日即已遷出，遷出前所占用之範圍僅約
05 三七．六平方公尺，亦非全部，原告並已於一〇五年六月
06 間取得鑰匙，甚且於一〇八年一月二十一日更換門鎖，現
07 屋內僅餘江呂喜六名繼承人（原告、江茂松、訴外人江明
08 珠、江明鳳、江明照、江明嬌、江麗文）公同共有之遺物
09 及祖先牌位，江茂松、被告公司則無占有使用之事實；至
10 八一三號房屋經臺灣高等法院一〇五年度上字第九四七號
11 判決，於一〇七年一月八日確定分歸原告單獨所有，江博
12 僴業自判決確定時起即整理屋內物品，惟因八一三號房屋
13 前與隔鄰之建號同段第八一五號房屋打通使用，並設有內
14 梯，故需相當時日拆除內梯、將樓地板回復原狀、施作分
15 隔牆後方能交還，合理搬遷期日應有六個月，而於一〇八
16 年一月二十一日返還予原告，江茂松、被告公司則無占有
17 使用八一三號房屋情事。

18 2 原告計算相當於租金之不當得利之面積（包含共用部分面
19 積）、期間、數額均有誤、與行情相距甚遠，顯然過高。

20 3 另於原告依確定判決給付八一三、八一四號房屋分割補償
21 金二百七十六萬三千四百三十五元、五百三十二萬六千零
22 八十四元予江博僴前，江博僴得主張同時履行抗辯，其自
23 分割判決確定時起占有使用八一三、八一四號房屋仍非無
24 法律上原因受有利益。又原告所應給付江博僴之前述補償
25 金，扣除江博僴應給付原告八一二號房屋之分割補償金六
26 百九十三萬四千九百四十五元後，仍餘一百一十五萬四千
27 五百七十四元，即江博僴對原告尚有一百一十五萬四千五
28 百七十四元之補償金債權，亦得據以抵銷對原告之不當得
29 利債務（依序抵銷八一二、八一四、八一三號房屋所生不
30 當得利債務）等語，資為抗辯。

31 三、原告主張本件八一一號房屋原為其與被告江茂松共有、權利

範圍各半，八一二號、八一三號、八一四號房屋原為其與被告江博倉共有、權利範圍亦各半，本件四房屋自六十六年間起即由共有人協議分管、由江茂松或江博倉使用，八一一號房屋作為被告公司倉庫使用、八一二號房屋作為被告公司店面使用、八一三號房屋作為被告公司商品展示間使用、八一四號房屋作為江呂喜生前住所使用，其於一〇三年七月八日請求分割共有物，江茂松或江博倉仍持續占有使用八一一、八一二、八一三號房屋，其經裁判分割取得八一三、八一四號房屋之所有權全部，江博倉於一〇八年一月二十一日方點交八一三號房屋之事實，業據提出建物登記謄本、臺北杭南郵局第一四一二號存證信函暨掛號郵件收件回執為證（見調解卷第六至九、二十至二三頁），核屬相符。其中八一一號房屋於七十七年八月二十九日分割繼承登記，由原告與江茂松共有、權利範圍各半；八一二、八一三、八一四號房屋原均為原告與訴外人江致呈共有、權利範圍各半，江致呈於八十九年一月一日將其持分以贈與為原因移轉登記予江博倉，亦經本院職權查證屬實，有臺北市大安地政事務所覆函暨土地登記謄本、建物登記謄本、異動索引可考（見重訴卷第二三至一一五頁）。又原告於一〇三年十月十六日起訴請求裁判分割本件四房屋，經本院以一〇三年度重訴字第一二一八號事件受理，於一〇五年五月三十一日判決：①八一一號房屋由江茂松單獨取得，江茂松應補償原告二百零三萬六千四百一十一元，②八一二號房屋由江博倉單獨取得，江博倉應補償原告六百九十三萬四千九百四十五元，③八一三號房屋由原告單獨取得，原告應補償江博倉二百七十六萬三千四百三十五元，④八一四號房屋由原告單獨取得，原告應補償江博倉五百三十二萬六千零八十四元；該判決於同年六月六日送達兩造，江博倉就③八一三號房屋部分不服、提起上訴，由臺灣高等法院以一〇五年度上字第九四七號事件受理，其餘部分（即①八一一號房屋、②八一二號房屋、④八一四號房屋部分）兩造均未上訴，兩造住所均在本院管轄區域內、

無庸加計在途期間，上訴期間末日為星期日、以次日代之，而於同年月二十七日（星期一）確定；③八一三號房屋部分，經臺灣高等法院於一〇六年十二月六日判決駁回江博倉之上訴，該判決於一〇七年一月八日確定；此經被告陳明在卷，有本院、臺灣高等法院民事判決、裁定暨確定證明書可佐（見調解卷第七七至一〇〇頁），復據本院調取上開卷宗審認明確，故八一三號房屋於一〇五年六月二十七日因判決分割分歸江茂松單獨取得，八一四號房屋於一〇五年六月二十七日因判決分割分歸江博倉單獨取得，八一三號房屋於一〇七年一月八日因判決分割分歸原告單獨取得，八一四號房屋於一〇五年六月二十七日因判決分割分歸原告單獨取得。以上情節復均經被告肯認無訛，應堪信為真實。

但原告主張被告自一〇三年七月九日起至一〇六年十二月三十一日止共同無權占有本件四房屋（八一四號房屋以三分之二計算），共受有七百六十三萬三千九百五十八元相當於租金之不當得利（其中八一三號房屋部分一百四十七萬九千四百二十七元、八一四號房屋部分二百四十九萬二千四百零四元、八一三號房屋部分一百六十萬零六百二十七元、八一四號房屋部分二百零六萬一千五百元，計算方法詳見調解卷第四頁起訴狀），另自一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間共同無權占有八一三、八一四號房屋，共受有二百二十一萬零五百三十九元相當於租金之不當得利（計算方法詳見重訴卷第一八二頁書狀），合計九百八十四萬四千四百九十七元部分，則為被告否認，辯稱：本件四房屋既經共有，人分管協議由江茂松或江博倉占有使用，於裁判分割確定前，被告占有使用本件四房屋尚非無權占有、不生不當得利問題，而八一三、八一四號房屋已經於一〇五年六月二十六日判決確定分歸江茂松、江博倉，無不當得利問題，江茂松、被告公司並未占有使用八一三、八一四號房屋，而於原告支付八一三、八一四號房屋之補償金予江博倉前，江博倉亦非無權占有、仍無不當得利問題，八一三號房屋應有六個

月之合理回復原狀交付期間，江博僴業於一〇八年一月二十一日交付予原告，原告於一〇五年六月間已取得八一四號房屋之鑰匙，江博僴於一〇七年十一月二十七日遷出，現該屋內僅餘原告、江茂松等六名江家繼承人共同共有之遺物、祖先牌位，江博僴另以對原告之一百一十五萬四千五百七十四元之補償金債權抵銷對原告之不當得利返還債務等語。

四、茲分述如下：

（一）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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第一百七十九條定有明文。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，土地法第九十七條第一項亦有明定；而土地法第九十七條第一項規定所謂之土地價額，依同法施行法第二十五條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第一百四十八條之規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報或依法定標準核計之地價而言，惟公有土地係以土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第十六條及其施行細則第二十一條前段規定甚明。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，致他人受損害為其要件，故其得請求返還之範圍，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；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，最高法院六十一年台上字第一六九五號、六十八年台上字第三〇七一號著有判例可資參照。

（二）次按共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對

於受讓人仍繼續存在；分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利，至於共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質；未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分，但不得將各共有人之應有部分固定於共有物之特定部分，並進而主張他共有人超過其應有部分之占用部分為無權占有而請求返還於己，最高法院四十八年台上字第一〇六五號、五十七年台上字第二三八七號判例及七十四年度第二次民事庭會議決定(二)闡釋詳明。又共有物係屬全體共有人所共有，在分割前，各共有人固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過定暫時使用之狀態，與消滅共有關係之分割有間，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約及使用借貸契約，即應認為終止；共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依民法第八百二十條第一項規定，應由共有人全體共同協議訂定之，其未定有分管期限者，因終止分管契約係關於共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之，自難認各共有人得隨時終止分管契約；共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第八百二十條第一項規定管理權能之範圍，其將分管部分出租他人，自無須得其餘共有人之同意，該全體共有人尤不得指承租人為無權占有而請求返還土地；共有人請求分割共有物，固應解為有終止分管契約之意思，經法院判決分割共有物確定後，無論所採行分割方法為何，均有

使原分管契約發生終止之效力，惟分割方法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發生共有物變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，共有人間之共有關係應延至變賣完成時方消滅，分管契約經判決分割共有物確定而消滅，共有物之利益及管理回復原來之關係，非經共有有人協議或依民法第八百二十條第一項規定為決定，共有有人不得任意占有使用共有物之特定部分（最高法院八十五年台上字第一〇四六號、八十九年度台上字第五八五號、九十八年度台上字第一〇八七號、一〇〇年度台上字第一七七六號、一〇七年度台上字第八七九號裁判參照）。
1 是如經共有有人全體同意成立分管契約後，各別共有有人得依分管契約就共有物之全部或特定部分占有、使用、收益，縱將其分管之部分（有償）出租或（無償）出借他人占有、使用，亦無庸經其餘共有人之同意，承租人、借用人等有償或無償之直接占有依占有連鎖之法理，對於其餘共有有人尚非無權占有，其餘共有人之所有權，不因依分管契約得占有使用共有物全部或特定部分之共有有人或其承租人、借用人之直接占有而受有損害，依分管契約得占有使用共有物全部或特定部分之共有有人與其承租人、借用人難謂係「無法律上原因受有利益、致其餘共有有人受有損害」；且分管契約之終止屬共有物管理方法之變更，須經共有有人全體同意始得為之，非各共有有人得隨時終止，共有有人請求分割共有物，固應解為終止分管契約之意思，惟分管契約仍應俟法院分割共有物之判決確定、變更所有權主體之形成力發生時方終止，在分割方法採變價分割時，分管契約猶需待變賣完成、所有權主體變動後始終止。原告雖稱與江茂松、江博倉間就本件四房屋所定分管契約應於其一〇三年七月八日以存證信函為終止分管契約之意思表示，或起訴請求裁判分割共有物時即已終止，然分管契約性質既屬變更共有物之管理方法，於共有關係因事實（例如：房屋因地震倒塌滅失、所有權全部由一人繼承取得）、法律

行為（例如：共有人將持分全數移轉予一人）或分割共有物之判決確定而消滅以前，自應依民法第八百二十條第一項之規定經共有人全體共同協議始得終止，不得由各共有人以意思表示或起訴行為任意終止，否則無異指任一共有人得隨時終止由全體共有人協議成立之分管契約、任意破壞共有人信賴分管契約合法有效所為之占有使用收益狀態（例如將分管部分不動產出租他人收益，或在分管部土地興建地上物），導致共有人顧及分管契約隨時可能終止，為免重大之損害，僅能為保守小幅度之運用，將影響共有物經濟效益之充分利用發揮、損及交易秩序之安定及全體共有人之利益，悖於事理，原告此節主張，委無可採。

2 本件四房屋至遲自八十九年一月一日（即江博倉取得八一二、八一三、八一四號房屋應有部分二分之一）起，即經全體共有人成立分管契約，約定由江茂松（八一號房屋部分）、江博倉（八一二、八一三、八一四號房屋部分）單獨占有、使用、收益，八一號房屋乃經江茂松作為被告公司倉庫使用，八一二號房屋乃經江博倉作為被告公司店面使用，八一三號房屋經江博倉作為被告公司商品展示間使用，八一四號房屋經江博倉供作祖母江呂喜生前住所使用，此經被告供陳翔實，核與原告指陳情節大致吻合，前已述及，而八一號房屋於一〇五年六月二十七日因判決分割分歸江茂松單獨取得，八一二號房屋於一〇五年六月二十七日因判決分割分歸江博倉單獨取得，八一三號房屋於一〇七年一月八日因判決分割分歸原告單獨取得，八一四號房屋於一〇五年六月二十七日因判決分割分歸原告單獨取得，有本院一〇三年度重訴字第一二一八號、臺灣高等法院一〇五年度上字第九四七號民事判決暨確定證明書足徵，前業載明，則八一、八一二、八一四號房屋於一〇三年七月九日起至一〇五年六月二十六日止期間，八一、八一二號房屋自一〇五年六月二十七日起至一〇六年十二月三十一日止期間，及八一三號房屋於一〇三年七

月九日起至一〇七年一月七日止期間，無論被告是否確直接或間接占有、使用本件四房屋，本件四房屋是段期間既均經共有人以分管契約約定供江茂松或江博僴單獨占有、使用，或已經判決分歸江茂松或江博僴單獨所有，江茂松或江博僴均有權自行占有使用或無償交付被告公司占有使用，被告非無權占有、原告亦無受損害之可言，被告非無法律上原因受有利益、致原告受有損害，原告就前述期間依民法第一百七十九條規定請求被告返還相當於租金之不當得利，難認有據。

(三) 八一三號房屋一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間，及八一四號房屋一〇五年六月二十七日起至一〇六年十二月三十一日止，以及一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間之不當得利請求部分

1 民法第八百二十四條第二、三、五項規定：「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(一)以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；(二)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割」；而強制執行法第一百三十一條第一項亦規定：「關於繼承財產或共有物分割之裁判，執行法院得將各繼承人或共有人分得部分點交之；其應以金錢補償者，並得對於補償義務人之財產執行」。則經判決分割共有物者，倘現占有共有物全部或特定部分之共有人，未於判決確定後依判決結果移轉他共有人分得部分之占有，或應支付補償金之共有人未依判決所命之數額給付補償金，他共有人得以分割共有物確定判決為執行名義，就其分得部分之占

有或就其取得之補償金，逕聲請法院為強制執行。惟由共
有人就分割共有物判決所命給付之補償金，無論是否主動
給付、何時給付或是否經強制執行取償，均無從另請求及
執行「遲延給付補償金之利息」觀之，依分割共有物確定
判決所負「移轉占有」或「支付補償金」義務，均未定履
行期，於共有人主動或經強制執行給付前，均不構成給付
遲延，否則應支付補償金之共有人遲未給付，仍可享有是
筆補償金所生利息，獲補償金之共有人僅能請求並執行補
償金、無從請求遲延利息，應移轉占有之共有人未移轉，
卻不能享有繼續占有所生利益，必須返還予分得該部分之
共有人，殊為不公；依分割共有物確定判決所負「移轉占
有」或「支付補償金」義務既未定履行期，於共有人主動
清償或經強制執行取償前不構成給付遲延，則共有人於判
決確定後，迄至實際取得分得部分之占有或補償金期間，
因不能占有、使用分得部分或不能利用補償金所受損害，
係其怠於聲請強制執行所致，不得令負給付義務之共有人
承擔，亦即不能指所受損害為共有人遲延交付占有或補償
金所致，共有人於判決確定後、實際取得分得部分之占有
或補償金前，因不能占有、使用分得部分或不能利用補償
金所受損害，係其自身怠於聲請強制執行所致，與共有人
未移轉占有或交付補償金間，無因果關係。

2 且因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
拒絕自己之給付，民法第二百六十四條第一項前段已有明
文。同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙
方債務間，然而，雖非基於具有對價關係之雙務契約而生
之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法
律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行抗
辯之規定；雙方當事人之債務雖非基於同一契約而發生，
然若該二契約間具有互相結合之依存關係，而其一方之給
付，與他方之給付實質上有履行之牽連關係者，該二債務
在本質上既處於互為對待給付之狀態，基於公平原則，自

仍可類推適用民法第二百六十四條第一項前段規定使之發生同時履行之抗辯（最高法院七十八年度台上字第一六四號、一〇四年度台再字第八號裁判參照）。而法院裁判分割共有物而以原物分配於各共有人時，係使共有關係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換；法院如依民法第八百二十四條第三項規定之方法為分割，則原物分配及補償金錢已合併為分割方法之一種，兩者有不可分割之關係；共有物之原物分割，依民法第八百二十五條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權，最高法院六十九年台上字第一一三四、一八四八號、八十五年台上字第二六七六號著有判例可資參佐。易言之，分割共有物，在共有人間性質為應有部分之交換，接近民法債編第二章第二節所定「互易」，而互易依民法第三百九十條、第三百九十九條規定，係準用買賣、買賣價金之規定，是分割共有物，在共有人間性質已與準用買賣規定之民法雙務契約「互易」近似，僅於判決分割者，所有權之得、喪、變更無待共有人之履行，而因判決形成力直接發生變動效果；在本件情形，八一三、八一四號房屋於經判決分割前共有人均僅原告、江博倉二人，判決分割結果，八一三、八一四號房屋均分歸原告單獨取得，原告應分別補償江博倉二百七十六萬三千四百三十五元、五百三十二萬六千零八十四元，已如前敘，原告因判決取得江博倉之一應有部分暨占有權源，江博倉因判決喪失對八一三、八一四號房屋權利範圍二分之一之所有權、取得對原告二百七十六萬三千四百三十五元、五百三十二萬六千零八十四元之金錢債權，相當於原告支付江博倉二百七十六萬三千四百三十五元、五百三十二萬六千零八十四元為對價，取得江博倉就八一三、八一四號房屋之應有部分暨占有權源，性質更接近買賣，雖八一三、八一四號房屋所有權之得、喪、變更不待共有人（原告、江博倉）之履行、逕因確定

判決形成力發生變動效果，但前述補償金之給付及八一三、八一四號房屋占有之移轉尚有賴共有人原告、江博倉分別履行。補償金之給付及八一三、八一四號房屋占有之移轉既有賴原告、江博倉分別履行，而該等補償金與占有移轉之債務均基於同一分割共有物確定判決而生，並互具有對價性質，揆諸前揭說明，應得類推適用民法第二百六十四條第一項前段之規定，於原告給付補償金前，江博倉得拒絕移轉八一三、八一四號房屋之占有。原告迄未依確定分割判決所命給付江博倉補償金，縱經以江博倉應給付原告之補償金（六百九十三萬四千九百四十五元）抵銷，原告尚應給付江博倉一百一十五萬四千五百七十四元之補償金，此經江博倉指陳歷歷，並經原告自承不諱，應堪信為真；江博倉於原告給付補償金前，既得拒絕移轉八一三、八一四號房屋之占有予原告，江博倉就八一三號房屋自一〇七年一月八日起，就八一四號房屋自一〇五年六月二十七日起，均至一〇八年一月二十一日止，縱依原占有狀態繼續占有八一三、八一四號房屋，其所受利益仍非無法律上原因，與原告所受損害間，亦無因果關係。

3 再者，江茂松、被告公司均否認占有八一三、八一四號房屋，而就江茂松、被告公司亦占有八一三、八一四號房屋一節，原告僅引用雙方於本院一〇三年度重訴字第一二一八號事件事實及理由欄第三點兩造不爭執事項(三)第3、4點之記載及相片為憑（見調解卷第七九、八十頁、重訴卷第一二七、一二八頁）；其中本院一〇三年度重訴字第一二一八號事件事實及理由欄第三點兩造不爭執事項(三)第3、4點記載：「系爭四建物自六十六年間起即由江茂松分管使用：3.813建號建物與鄰房即訴外人江王照美（即被告江茂松之配偶）所有之臺北市○○區○○段○○段○○○○號建物，現打通隔間牆作為廣盈公司（即被告公司）商品展示間使用。4.814建號建物現部分作為廣盈公司商品雜物儲藏室，部分作為原告及江茂松之母親江呂喜

居住使用」。惟八一三、八一四號房屋原均為原告與訴外人江致呈共有、權利範圍各半，江致呈於八十九年一月一日將其持分以贈與為原因移轉登記予江博倉，迄一〇七年一月八日八一三號房屋因判決分割分歸原告單獨取得，一〇五年六月二十七日八一四號房屋因判決分割分歸原告單獨取得，江茂松從未為八一三、八一四號房屋之共有人，皆已載明，江茂松自無從就八一三、八一四號房屋與原告成立分管契約、據以占有使用該等房屋，足見本院一〇三年度重訴字第一二一八號事件事實及理由欄第三點兩造不同爭執事項(三)第3、4點之記載，未區別本件四房屋共有人不同及取得權利之時間先後有別狀態，所載顯欠精確而難遽採，無從遽指「江茂松」占有使用八一三、八一四號房屋。原告所提相片，其中標示「2F」之八一三號房屋部分，固可見屋內有數排櫥櫃，但櫥櫃內物品為何不明，已難逕指櫥櫃內物品為被告公司之商品，自亦無從指為江茂松所有，況該等櫥櫃及其內物品縱為被告公司所有，被告公司除董事為江茂松外，股東均為江茂松之配偶、子女（含江博倉），主事務所設在臺北市○○區○○路○段○○○○號一樓，從事五金、建材、家具寢具廚房器具裝設品批發零售、其他綜合零售、室內裝潢、門窗安裝工程、國際貿易營業，此觀卷附被告公司變更登記表所載即明（見重訴卷第一八七、一八八頁），即被告公司為江博倉自己及家族所投資、經營，且非以八一三號房屋為主事務所址，則江博倉辯稱係其將依分管契約有權占有之八一三號房屋供作放置家族所投資經營被告公司之商品，於常情並無違背，易言之，八一三號房屋仍由江博倉占有，尚不得僅以該等物品為被告公司所有，即認為被告公司占有該房屋；標示「3F」之八一四號房屋部分，僅見少許家具、雜物，而八一四號房屋原係供原告與江茂松之母即江博倉祖母江呂喜居住生活，江呂喜死亡後，所遺物品應由江呂喜全體繼承人繼承，無從認為係江茂松或被告公司所有，

參諸原告自承於一〇五年六月二十七日江呂喜死亡後，為便於祭拜，已取得八一四號房屋鑰匙（見重訴卷第一二一頁筆錄），衡諸常情，八一四號房屋如仍為被告占有、使用、放置物品，應不致隨意將房屋鑰匙交付原告收執，陷自身隱私、機密、財產於洩露、失竊或遭毀損破壞風險之理，是並無證據足認一〇五年六月二十七日以後，江茂松或被告公司有占有八一四號房屋情事。

4 綜上，共有人於判決確定後、實際取得分得部分之占有或補償金前，因不能占有、使用分得部分或不能利用補償金所受損害，係其自身怠於聲請強制執行所致，與共有人未移轉占有或交付補償金間，無因果關係，分割共有物，在共有人間性質為應有部分之交換，接近民法債編第二章第二節所定互易，本件四房屋判決分割之結果，性質更接近買賣，補償金之給付及房屋占有之移轉有賴共有人分別履行，而該等補償金與占有移轉之債務均基於同一分割共有物確定判決而生，並互具有對價性質，應得類推適用民法第二百六十四條第一項前段規定，於原告給付補償金前，江博倉得拒絕移轉八一三、八一四號房屋之占有，原告迄未給付補償金（抵銷餘額一百一十五萬四千五百七十四元），江博倉就八一三號房屋自一〇七年一月八日起，就八一四號房屋自一〇五年六月二十七日起，均至一〇八年一月二十一日止，繼續占有八一三、八一四號房屋所受利益非無法律上原因，而並無證據足認江茂松或被告公司於一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間占有八一三號房屋，及一〇五年六月二十七日以後占有八一四號房屋。

（四）八一一、八一二、八一四號房屋於一〇三年七月九日起至一〇五年六月二十六日止期間，八一一、八一二號房屋自一〇五年六月二十七日起至一〇六年十二月三十一日止期間，及八一三號房屋於一〇三年七月九日起至一〇七年一月七日止期間，均經共有人以分管契約約定供江茂松或江

博僴單獨占有、使用，或已經判決分歸江茂松或江博僴單獨所有，江茂松或江博僴均有權自行占有使用或無償交付被告公司占有使用，無論被告是否確有占有本件四房屋，均非無權占有、原告亦無受損害之可言，被告非無法律上原因受有利益、致原告受有損害；八一三號房屋一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間，及八一四號房屋一〇五年六月二十七日起至一〇六年十二月三十一日止，以及一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間，原告不能占有、使用八一三、八一四號房屋係其自身怠於聲請強制執行所致，與江博僴未移轉占有間無因果關係，於原告給付補償金前，江博僴亦得類推適用民法第二百六十四條第一項前段規定，拒絕移轉八一三、八一四號房屋之占有，原告迄未給付補償金（抵銷餘額一百一十五萬四千五百七十四元），江博僴繼續占有八一三、八一四號房屋所受利益非無法律上原因，而並無證據足認江茂松或被告公司於一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間占有八一三號房屋，及一〇五年六月二十七日以後占有八一四號房屋，此經本院審認如前，則原告請求被告返還前述期間所受相當於租金之不當得利，難認有據。

五、綜上所述，八一一、八一二、八一四號房屋於一〇三年七月九日起至一〇五年六月二十六日止期間，八一一、八一二號房屋自一〇五年六月二十七日起至一〇六年十二月三十一日止期間，及八一三號房屋於一〇三年七月九日起至一〇七年一月七日止期間，被告江茂松或江博僴均有權自行占有使用或無償交付他人占有使用，無論被告是否確有占有本件四房屋情事，均非無權占有、原告亦無受損害之可言，被告非無法律上原因受有利益、致原告受有損害，八一三號房屋一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間，及八一四號房屋一〇五年六月二十七日起至一〇六年十二月三十一日止，以及一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期

間，原告不能占有、使用係其自身怠於聲請強制執行所致，與江博倉未移轉占有間無因果關係，於原告給付補償金前，江博倉亦得類推適用民法第二百六十四條第一項前段規定，拒絕移轉八一三、八一四號房屋之占有，原告迄未給付補償金（抵銷餘額一百一十五萬四千五百七十四元），江博倉繼續占有八一三、八一四號房屋所受利益非無法律上原因，而並無證據足認江茂松或被告公司於一〇七年一月八日起至一〇八年一月二十一日止期間占有八一三號房屋，及一〇五年六月二十七日以後占有八一四號房屋，從而，原告依民法第一百七十九條規定請求被告共同返還九百八十四萬四千四百九十七元（即每一被告三百二十八萬一千四百九十九元），洵屬無據，不應准許，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 6 日
民 事 第 四 庭 法 官 洪 文 慧

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 6 月 6 日
書 記 官 顏 子 薇