

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第360號

原告 陳楚年

陳關月

陳定月

陳彭月

陳寶月

沈一美

沈一真

共同

訴訟代理人 張玲綺律師

被告 陳維寧

訴訟代理人 賴祺元律師

黃泓勝律師

上一人

複代理人 吳栩臺律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號4樓房屋騰空返還予原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告陳楚年、陳關月、陳定月、陳彭月、陳寶月各新臺幣15萬8,929元、原告沈一美、沈一真各新臺幣7萬9,464元，及均自民國113年7月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國113年6月5日起至返還第1項房屋予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告陳楚年、陳關月、陳定月、陳彭月、陳寶月各新臺幣6,357元、原告沈一美、沈一真各新臺幣3,179元。

- 01 四、原告其餘之訴駁回。
- 02 五、訴訟費用由被告負擔。
- 03 六、本判決第1項於原告以新臺幣184萬2,000元為被告供擔保
04 後，得假執行；但被告以新臺幣552萬3,457元為原告預供擔
05 保，得免為假執行。
- 06 七、本判決第2項於原告陳楚年、陳關月、陳定月、陳彭月、陳
07 寶月各以新臺幣5萬3,000元、原告沈一美、沈一真各以新臺
08 幣2萬7,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告各以新臺
09 幣15萬8,929元為原告陳楚年、陳關月、陳定月、陳彭月、
10 陳寶月預供擔保、各以新臺幣7萬9,464元為原告沈一美、沈
11 一真預供擔保，得免為假執行。
- 12 八、本判決第3項於原告陳楚年、陳關月、陳定月、陳彭月、陳
13 寶月各按月以新臺幣3,000元、原告沈一美、沈一真各按月
14 以新臺幣1,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告各按
15 月以新臺幣6,357元為原告陳楚年、陳關月、陳定月、陳彭
16 月、陳寶月預供擔保、各按月以新臺幣3,179元為原告沈一
17 美、沈一真預供擔保，得免為假執行。
- 18 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序方面

21 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
22 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
23 查原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區
24 ○○街00巷0號4樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空返還予原告
25 及其他全體共有人。(二)被告應給付原告陳楚年、陳關月、陳
26 定月、陳彭月、陳寶月（下合稱陳楚年等5人，下原告逕稱
27 其名，合稱原告）各新臺幣（下同）16萬4,350元、沈一
28 美、沈一真（下合稱沈一真等2人）各8萬2,175元，及均自
29 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
30 (三)被告應自民國113年6月5日起至返還系爭房屋予原告及其
31 他全體共有之日止，按日給付陳楚年等5人各219元，按日

01 給付沈一真等2人各110元。(四)願供擔保請准宣告假執行(見
02 北簡卷第9頁)。後就上開第3項聲明更正為：被告應自113
03 年6月5日起至返還系爭房屋予原告及其他全體共有人之日
04 止，按月給付陳楚年等5人各6,574元、沈一真等2人各3,287
05 元(見本院卷第39至40頁)，核屬原告補充、更正其事實
06 上、法律上之陳述，依民事訴訟法第256條規定，非為訴之
07 變更、追加，先予敘明。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：系爭房屋現為兩造及其他共有人共有，詎被告至
10 遲自111年5月5日起，即未經原告同意擅自更換門鎖，無權
11 占用系爭房屋。而被告未經原告同意占用系爭房屋，侵害原
12 告就系爭房屋之應有部分，受有111年5月5日至113年6月4日
13 之相當於租金不當得利，系爭房屋每月租金約4萬6,020元，
14 被告應按各原告之應有部分返還此期間之不當得利，即給付
15 陳楚年等5人各16萬4,350元、沈一真等2人各8萬2,175元；
16 並應自113年6月5日起至返還系爭房屋予原告及其他全體共
17 有人之日止，按月給付陳楚年等5人各6,574元、沈一真等2
18 人各3,287元。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821
19 條、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將
20 系爭房屋騰空返還予原告及其他全體共有人。(二)被告應給付
21 陳楚年等5人各16萬4,350元、沈一真等2人各8萬2,175元，
22 及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
23 利息。(三)被告應自113年6月5日起至返還系爭房屋予原告及
24 其他全體共有人之日止，按月給付陳楚年等5人各6,574元、
25 沈一真等2人各3,287元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：被告係因系爭房屋發生漏水問題(下稱系爭漏
27 水)而進入系爭房屋修繕系爭漏水，被告並未就系爭房屋為
28 排他性之占有使用，而更換門鎖亦係因系爭房屋樓下鄰居即
29 訴外人蘇友竹似持有系爭房屋之鑰匙，被告始更換門鎖。而
30 被告因系爭漏水支出修繕費用45萬6,600元，依民法第176條
31 第1、2項規定，原告應償還被告該等費用，爰據以抵銷原告

01 之請求；又陳楚年等5人與訴外人即沈一真等2人之母親陳巴
02 月（前亦為系爭房屋共有人，現已歿）共同未經系爭房屋其
03 餘共有人同意，於90年間將系爭房屋出租予第三人，於105
04 年起自住至111年5月5日，長期占用系爭房屋，而受有相當
05 於租金之不當得利約157萬7,760元，原告依民法第179條規
06 定應返還被告該不當得利（沈一真等2人於訴外人陳巴月死
07 亡後繼承其債務），爰據以抵銷原告請求等語，資為抗辯，
08 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
09 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、經查，兩造為系爭房屋之共有人，陳楚年等5人之應有部分
11 均為7分之1，沈一真等2人之應有部分均為14分之1；訴外人
12 陳巴月為沈一真、沈一美之母親，訴外人陳巴月死亡後由沈
13 一真、沈一美共同繼承系爭房屋訴外人陳巴月之應有部分等
14 情，為兩造所不爭執，並有系爭房屋土地建物查詢資料、異
15 動索引查詢資料（見本院卷第29至36頁）可證，堪信為真
16 實。

17 四、原告主張被告至遲自111年5月5日起，即未經原告同意擅自
18 更換門鎖，無權占用系爭房屋，應依民法第767條第1項前
19 段、中段規定，將系爭房屋騰空返還予原告及其他全體共有
20 人。被告未經原告同意占用系爭房屋，侵害原告就系爭房屋
21 之應有部分，受有111年5月5日至113年6月4日之相當於租金
22 不當得利，被告應依民法第179條規定，給付陳楚年等5人各
23 16萬4,350元、沈一真等2人各8萬2,175元；並應自113年6月
24 5日起至返還系爭房屋予原告及其他全體共有之日止，按
25 月給付陳楚年等5人各6,574元、沈一真等2人各3,287元等
26 語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

27 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所
30 有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，
31 而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，

01 無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證
02 明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

03 (二)原告主張被告至遲自111年5月5日起，即未經原告同意擅自
04 更換門鎖，無權占用系爭房屋，應依民法第767條第1項前
05 段、中段規定，將系爭房屋騰空返還原告及其他全體共有人
06 等語。經查：

07 1.被告自承曾於111年間更換系爭房屋門鎖，復於112年間再
08 更換門鎖為密碼鎖，並因原告前曾就系爭房屋為排他性占
09 有，被告擔憂提供原告系爭房屋門鎖之密碼，原告將再次
10 為排他性占有，而不願於未約定違約金之情形即提供密碼
11 等語（見本院卷第80至81頁、第198頁），足認被告確於
12 111年、112年間更換系爭房屋之門鎖，且迄今未提供系爭
13 房屋之密碼予原告。

14 2.復參諸被告於本院113年度家護抗字第59號聲請通常保護
15 令事件（下稱另案）中，自承系爭房屋為其住處，且因被
16 告之子女罹患慢性重病，需要居住在系爭房屋以接受中醫
17 療程等語，此有另案113年6月14日裁定（見本院卷第183
18 至185頁）可佐。又觀諸訴外人即系爭房屋樓下鄰居蘇友
19 竹曾於111年7月27日向被告反應其房屋後陽台之天花板昨
20 天晚上有漏水，似自系爭房屋所漏，可能是被告同住家人
21 或其他人使用後陽台時不小心造成等語，被告則回以：

22 「是昨天LINE聯繫過後嗎」、「那個時間全部的人都在房
23 間就寢 沒有人出去 我知道是因為都在我的旁邊看著」等
24 語，此有被告與訴外人蘇友竹之對話紀錄（見本院卷第
25 179至180頁）可考。而系爭房屋111年5月至114年3月之用
26 電情形，用電戶名為被告，每次帳單數額為數百元至數千
27 元不等，亦有夏季用電帳單金額偏高、甚至高達4,000多
28 元之情形，此有台灣電力股份有限公司臺北市區營業處
29 114年6月13日北市字第114012212號函暨所附用電資料表
30 （見本院卷第215至217頁）可稽。

31 3.由上足見，被告既對外宣稱「系爭房屋為其住處」、「居

01 住在系爭房屋」，並會於系爭房屋就寢過夜，且系爭房屋
02 以被告為用電戶名之用電情形，顯非無人居住之狀態，亦
03 有夏季用電較其他季節為高之情形，堪認被告確有於111
04 年至114年間居住在系爭房屋。而被告於111年至114年間
05 居住在系爭房屋，卻拒絕提供系爭房屋之門鎖鑰匙或密碼
06 予原告，亦足認被告實係排除原告而占有使用系爭房屋。

07 4.再觀諸被告於111年5月6日凌晨12時19分曾向訴外人蘇友
08 竹陳稱：「大哥您好 剛才約10點多的時候 環保署來電話
09 說之前申請的大型傢俱回收明天清晨會來 讓我們這邊儘
10 快拿下去 所以應該是有點吵 不過在11點半左右 已經處
11 理完畢 希望大哥好眠」等語，此有被告與訴外人蘇友竹
12 111年5月6日對話紀錄（見北簡卷第25頁）可考，足見被
13 告於111年5月5日時已在系爭房屋處理大型傢俱回收事
14 宜，佐以前開系爭房屋111年5月起即以被告為用電戶名
15 之用電情形、被告確有於111年至114年間居住在系爭房屋
16 等情，堪認原告主張被告係自111年5月5日起無權占用系
17 爭房屋迄今等語，應為可採。

18 5.至被告雖辯稱其使用系爭房屋僅係為修繕系爭漏水，系爭
19 房屋現況雜亂、根本無法居住，被告實無排他占有系爭房
20 屋等語，並以系爭房屋照片（見本院卷第87至93頁）為
21 證。然自被告長達3年占用系爭房屋、系爭房屋前開用電
22 情形以觀，實難認被告使用系爭房屋僅係單純為修繕系爭
23 漏水；而觀諸被告所提出之前開照片，其拍攝時間不明，
24 是否確為系爭房屋現況，顯屬有疑，且縱該照片所示確為
25 系爭房屋現況，亦可見系爭房屋仍具有房屋避風雨之功
26 能，尚難遽認被告即無從居住於其內；況被告更換門鎖後
27 亦未提供鑰匙或密碼予原告，使原告無從進入系爭房屋使
28 用、收益，實係排他占有系爭房屋，故其前開所辯，要無
29 可採。

30 6.被告復辯稱其於另案中陳稱系爭房屋為其住處、有居住在
31 系爭房屋，係因被告長期居住於國外，在我國教育程度僅

01 國中，不諳中文及法律之故，並非確實有居住之情形；系
02 爭房屋之用電亦係因系爭房屋有潮濕漏水之情，需整日開
03 除濕機除溼之故等語。然被告於另案中曾陳稱：沈一真會
04 在信件中以「擺爛」、「驅離」等字眼貶低被告，顯已發
05 生家庭暴力等語，此有另案裁定（見本院卷第183頁）可
06 考，足見被告既知悉「擺爛」等字眼有貶低他人之意，殊
07 難認其不知悉何謂「居住」、「住處」之意，被告徒以其
08 在我國教育程度僅國中而為前開辯稱，實係臨訟卸責之
09 詞，洵屬無稽。而自系爭房屋於夏季之用電較其他季節為
10 高乙節觀之，被告前開辯稱系爭房屋用電係因系爭房屋整
11 日開除濕機除溼等語即為虛妄，要無可採。

12 7.是以，被告復未就其占用系爭房屋有何正當權源提出任何
13 事證，揆諸前揭說明，應認被告係無權占用系爭房屋，故
14 原告主張被告應依民法第767條第1項前段、中段規定，將
15 系爭房屋騰空返還原告及其他全體共有人等語，核屬有
16 據。

17 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，
19 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
20 用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
21 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
22 照）。原告主張被告無權占用系爭房屋，受有111年5月5日
23 至113年6月4日之相當於租金不當得利，而系爭房屋每月租
24 金約4萬6,020元，被告應依民法第179條規定，給付陳楚年
25 等5人各16萬4,350元、沈一真等2人各8萬2,175元；並應自
26 113年6月5日起至返還系爭房屋予原告及其他全體共有人之
27 日止，按月給付陳楚年等5人各6,574元、沈一真等2人各
28 3,287元等語。經查：

29 1.被告無權占用系爭房屋，如前所述，則依前開規定及說
30 明，被告占用之期間即受有相當於租金之利益。再審酌
31 110年6月至113年6月間，與系爭房屋地段、屋齡等條件相

01 近之房屋（排除社會住宅）不動產實價登錄租金價格平均
02 為每月每平方公尺351元【計算式： $(368+368+327+340)$
03 $\div 4=351$ 元，元以下四捨五入，下同】，此有不動產實價登
04 錄租金頁面（見本院卷第309頁）可考，而系爭房屋之面
05 積為126.78平方公尺，此有系爭房屋土地建物查詢資料
06 （見本院卷第33至36頁）可佐，則系爭房屋每月之租金應
07 為4萬4,500元（計算式： $351 \times 126.78=4$ 萬4,500元）。而
08 陳楚年等5人就系爭房屋之應有部分均為7分之1，沈一真
09 等2人就系爭房屋之應有部分均為14分之1，為兩造所不爭
10 執，是原告主張被告就111年5月5日至113年6月4日占用系
11 爭房屋所受之不當得利，應給付陳楚年等5人各15萬8,929
12 元（計算式： 4 萬4,500 $\times 1/7 \times 25=15$ 萬8,929元），給付沈
13 一真等2人各7萬9,464元（計算式： 4 萬4,500 $\times 1/14 \times 25=7$
14 萬9,464元）；並自113年6月5日起至返還系爭房屋予原告
15 及其他全體共有人之日止，按月給付陳楚年等5人各6,357
16 元（計算式： 4 萬4,500 $\times 1/7=6,357$ 元），按月給付沈一真
17 等2人各3,179元（計算式： 4 萬4,500 $\times 1/14=3,179$ 元）部
18 分，洵屬可採。

19 2.至被告雖辯稱系爭房屋有系爭漏水且殘舊不堪，其相當於
20 租金之不當得利應以土地法第97條第1項規定，以不超過
21 土地及其建築物申報總價年息10%為限等語。然觀諸被告
22 所提出之112年9月28日、113年10月13日修繕收據（見本
23 院卷第103至113頁），可見被告已於112年、113年間就系
24 爭房屋進行大規模修繕，甚進行線路改裝、電熱水器安裝
25 等工程，參以被告實係於111年至114年間居住在系爭房屋
26 內乙節，則系爭房屋是否確如被告所辯稱因有漏水、殘舊
27 不堪而無法作為一般房屋出租，顯屬有疑，被告復未提出
28 其他事證為佐，自難遽為有利於被告之認定。

29 (四)復按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之
30 意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債
31 務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利

01 息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。民法第174條
02 第2項規定之情形，管理人管理事務，雖違反本人之意思，
03 仍有前項之請求權；民法第174條第1項之規定，如其管理係
04 為本人盡公益上之義務，或為其履行法定扶養義務，或本人
05 之意思違反公共秩序善良風俗者，不適用之，民法第176條
06 第1、2項、第174條第2項分別定有明文。被告雖辯稱其因修
07 繕系爭漏水支出費用45萬6,600元，原告應依民法第176條第
08 1、2項規定償還被告該等費用，爰據以抵銷原告前開請求等
09 語，並以上揭112年9月28日、113年10月13日修繕收據（見
10 本院卷第103至113頁）為證。然查，被告所支出之前開費用
11 是否確為修繕系爭漏水之必要費用，尚屬有疑，況被告自
12 111年5月5日起即占用系爭房屋迄今，如前所述，且觀諸113
13 年10月13日修繕收據所載，被告係裝設電熱水器、進行線路
14 改裝，顯見被告就系爭房屋所為之修繕實係為其自己居住系
15 爭房屋之利益所為，而非為原告管理事務，故被告前開抗
16 辯，實無可採。至被告雖聲請傳喚證人即前開修繕收據製作
17 人莊彤豪，證明其就系爭房屋施作何工程？並向何人收取若
18 干費用？然被告進行該等修繕既係為自己居住系爭房屋之利
19 益所為，實無再審究係施作何工程、向何人收取費用之必
20 要。

21 (五)再按經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占
22 有；利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1
23 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而
24 消滅；2人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
25 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性
26 質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限；債之
27 請求權雖經時效而消滅，如在時效未完成前，其債務已適於
28 抵銷者，亦得為抵銷，民法第944條第2項、第126條、第334
29 條第1項、第337條分別定有明文。又租金之請求權因5年間
30 不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之
31 原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他

01 人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於
02 相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之
03 法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為
04 五年（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。

05 (六)被告固辯稱陳楚年等5人與訴外人陳巴月共同未經系爭房屋
06 其餘共有人同意，於90年間將系爭房屋出租予第三人，於
07 105年起自住至111年5月5日，長期占用系爭房屋，而受有相
08 當於租金之不當得利約157萬7,760元，原告應依民法第179
09 條規定返還被告該不當得利，爰據以抵銷原告請求等語。惟
10 查：

11 1.原告固陳稱：10多年前確實曾由系爭房屋應有部分合計達
12 7分之6之共有人同意由訴外人陳巴月出租系爭房屋予第三
13 人，出租期間為1年等語，然原告亦主張：原告或陳巴月
14 縱因上開1年出租而受有相當於租金之不當得利（下稱系
15 爭1年不當得利），被告就系爭1年不當得利返還請求權之
16 消滅時效為5年，而該請求權於時效完成前，被告本件所
17 負債務尚未發生，自無從抵銷，依民法第337條規定，被
18 告之抵銷並無理由等語。依前開說明，系爭1年不當得利
19 返還請求權之消滅時效為5年，而本件被告所負之相當於
20 租金不當得利返還債務，於被告111年5月5日占用系爭房
21 屋時始發生，則於系爭1年不當得利返還請求權時效完成
22 前，本件被告所負之相當於租金不當得利返還債務尚未發
23 生，依民法第334條第1項、第337條規定，自非屬適於抵
24 銷之債務而不得為抵銷，故被告前開所辯，並無可採。

25 2.至被告雖辯稱原告於90年間曾出租系爭房屋，於105年間
26 以屋主身分委託仲介賣房，依民法第944條第2項規定，應
27 認原告90年至105年為繼續占用系爭房屋等語，並以瓦瑟
28 科技課程教學申請表、不動產說明書（見本院卷第123至
29 153頁）為證。然觀諸瓦瑟科技課程教學申請表（見本院
30 卷第123至125頁），僅能認瓦瑟科技曾於90年5月至6月間
31 曾使用系爭房屋進行課程，至於瓦瑟科技何以可使用系爭

01 房屋，原因多端，尚難逕認即為原告或訴外人陳巴月出租
02 系爭房屋。復觀不動產說明書（見本院卷第127至153
03 頁），至多僅能認訴外人陳巴月於105年間曾委託仲介欲
04 出售系爭房屋而製作不動產說明書，且細觀該不動產說明
05 書中之標的物現況說明書第45項所載（見本院卷第133
06 頁），訴外人陳巴月就「所有權期間有無居住」亦勾選
07 「否」，則該不動產說明書實難證明原告或訴外人陳巴月
08 有何於105年間占用系爭房屋之情，故被告上揭所辯，要
09 屬無據。

10 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
11 條、第179條規定，請求(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原
12 告及其他全體共有人。(二)被告應給付陳楚年等5人各15萬
13 8,929元、沈一真等2人各7萬9,464元，及均自起訴狀繕本送
14 達翌日即113年7月16日（見北簡卷第57頁）起至清償日止，
15 按年息5%計算之利息。(三)被告應自113年6月5日起至返還系
16 爭房屋予原告及其他全體共有人之日止，按月給付陳楚年等
17 5人各6,357元、沈一真等2人各3,179元，為有理由，應予准
18 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

19 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
20 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
21 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
22 予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
24 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
25 列，附此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日
28 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

29 法官 陳正昇

法官 張庭嘉

01
02
03
04
05
06

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 114 年 11 月 17 日

書記官 蔡庭復