

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壙簡字第1821號

原告 邱永漢

訴訟代理人 何文雄律師

謝允正律師

原告 陳邱淑

邱奕泉

邱清美

邱萬根

邱國聘

邱詠淳

邱音茹

被告 王德聰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月17日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為桃園市○○區○○○路0段000號之前段鐵皮  
屋全部遷讓返還原告及邱錦美。

被告應自民國113年9月5日起至至騰空遷讓返還本判決主文第1項  
所示之鐵皮屋之日止，按月給付原告及邱錦美3萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之91，餘由原告負擔。

本判決主文第1項得假執行，但被告如以新臺幣62萬7,100元為原  
告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第2項之已到期金額得假執行，但被告如以已到期金  
額之全額預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一  
02 人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲  
03 請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告；逾期  
04 未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項定  
05 有明文。而共同共有財產權之處分及其他之權利行使，依民  
06 法第831條準用同法第828條第2項規定，固應得共同共有人  
07 全體之同意，事實上無法得全體共同共有人同意時，如有對  
08 第三人起訴之必要，為共同共有人全體利益計，僅由事實上  
09 無法得其同意之共同共有人以外之其他共同共有人單獨或共  
10 同起訴，仍應認為當事人之適格無欠缺。所謂「事實上無法  
11 得共同共有人之同意」，係指在一般情形下，有此事實存  
12 在，依客觀判斷，不能得其同意而言，如共同共有人間利害  
13 關係相反，或所在不明等屬之。又按原告依民事訴訟法第56  
14 條之1第1項規定，聲請法院裁定命未共同起訴之人追加為原  
15 告，法院如認該未起訴之人拒絕之理由為正當，則與事實上  
16 無法得全體共同共有人同意之情形無殊，為保護全體共有  
17 人之利益，由其餘共有人起訴請求第三人給付共同共有債權與  
18 全體共有人，仍屬當事人適格。經查：

19 (一)桃園市○○區○○路0段000號前段鐵皮屋（下稱系爭建  
20 物）即如附圖編號45(1)所示部分係原告與訴外人邱錦美繼承  
21 被繼承人邱阿養遺產而共同共有，然原告邱永漢主張被告未  
22 依約繳納租金，故本於繼承、租賃、所有物返還及不當得利  
23 之法律關係，請求被告返還系爭建物並給付積欠租金及相當  
24 於租金之不當得利。核原告邱永漢所為乃行使共同共有之債  
25 權，其行使需得其他共同共有人之同意或由共同共有人全體  
26 為原告，當事人適格始無欠缺。本院於民國113年2月23日裁  
27 定命同為邱阿養之繼承人即陳邱淑、邱奕泉、邱清美、邱萬  
28 根、邱國聘、邱詠淳、邱音茹應於該裁定送達後5日內追加  
29 為原告，逾期未追加者，視為已一同起訴，惟渠等並未於該  
30 裁定送達後5日內追加為原告，應視為已一同起訴。

31 (二)邱錦美雖亦為邱阿養之繼承人，惟因彼具狀陳稱：被告仍依

01 租約承租系爭建物，並持續給付租金，且其餘繼承人多數亦  
02 同意由伊為系爭建物管理人，係因原告邱永漢欲強占租金而  
03 對被告起訴等語（見本院卷第85至87頁），堪認原告邱永漢  
04 與邱錦美就系爭建物之管理方式及租金歸屬主張各異，且利  
05 害關係相衝突，事實上當無法得到邱錦美之同意。是除邱錦  
06 美，本件業將其餘繼承人列為原告，揆諸上揭意旨，當事人  
07 適格即無欠缺。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
09 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
10 款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將系爭  
11 建物全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）  
12 6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
13 率5%計算之利息。(三)被告應自本件租約終止之翌日起至騰  
14 空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付3萬元。嗣原告於114  
15 年2月17日本院言詞辯論期日追加備位聲明為：(一)被告應將  
16 系爭建物全部遷讓返還原告及邱錦美。(二)被告應給付原告及  
17 邱錦美6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
18 週年利率5%計算之利息。(三)被告應自本件租約終止之翌日  
19 起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告及邱錦美  
20 3萬元（見本院卷第164頁）。核原告追加之備位聲明，其請  
21 求基礎事實仍屬同一，合於前揭規定，應予准許。

22 三、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，法院得依職權由  
23 一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經  
24 查，本件原告陳邱淑、邱奕泉、邱清美、邱萬根、邱國聘、  
25 邱詠淳、邱音茹均經合法通知而無正當理由未於言詞辯論期  
26 日到場，爰依職權命一造辯論而為判決。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：被告前向伊之祖父邱阿養承租系爭建物，嗣邱阿  
29 養於112年2月16日死亡，系爭建物由原告及邱錦美共同繼  
30 承。嗣經繼承人決議系爭建物由原告邱永漢管理後，原告邱  
31 永漢於112年6月14日寄發存證信函告知被告系爭建物由伊管

01 理，並請被告與伊接洽系爭建物後續承租事宜。詎被告持續  
02 使用系爭建物而未與原告邱永漢簽訂租約，且自112年3月起  
03 即未支付租金。爰依民法第455條、第767條、第439條及第1  
04 79條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：

05 (一)先位聲明：

- 06 1.被告應將系爭建物全部遷讓返還原告邱永漢。
- 07 2.被告應給付原告邱永漢6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
08 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 09 3.被告應自本件租約終止之翌日起至騰空遷讓返還系爭建物之  
10 日止，按月給付原告邱永漢3萬元。

11 (二)備位聲明：

- 12 1.被告應將系爭建物全部遷讓返還原告及邱錦美。
- 13 2.被告應給付原告及邱錦美6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日  
14 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 15 3.被告應自本件租約終止之翌日起至騰空遷讓返還系爭建物之  
16 日止，按月給付原告及邱錦美3萬元。

17 二、被告答辯：我與邱阿養簽訂之租約到期後即與邱錦美簽訂租  
18 約，邱錦美與我簽約時亦持有其餘繼承人之委託書。我與邱  
19 錦美簽約後，每月均按月給付租金予邱錦美，我不清楚原告  
20 與邱錦美間有何狀況，然我已支付租金，原告與邱錦美應自  
21 行協調等語，資為抗辯。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張被告前與邱阿養承租系爭建物，租期自110年9月5  
24 日起至113年9月4日止，每月租金為3萬元，並繳交7萬元之  
25 押租金（下稱系爭租約），嗣邱阿養死亡，伊與邱錦美因繼  
26 承而共同共有系爭建物等情，業據提出系爭建物租約、邱阿  
27 養繼承系統表及繼承人之戶籍謄本、遺產稅財產參考清單  
28 （見本院卷第20至21、23至39頁）為證，且為被告所未爭  
29 執，並有本院職權調取之桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證  
30 明在卷可稽（見本院卷第17頁），此部分事實，首堪認定。

31 (二)先位聲明部分：

01 1.按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及  
02 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三  
03 分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文。  
04 第820條於共同共有準用之，民法第828條第2項亦有規定。  
05 其目的乃為促使共有物之有效利用，增進社會經濟發展，就  
06 共有物之管理，採多數決原則。核與民法第818條旨在規定  
07 共有物使用收益權能之基本分配，尚有不同。而共有人對共  
08 有物使用收益方法之決定，屬共有物之管理範圍，自應依民  
09 法第820條第1項規定處理。是有關共有物之管理，基於私法  
10 自治原則，應優先依共有人之契約定之，如未經共有人全體  
11 協議訂立分管契約或為管理之約定，自得依民法第820條第1  
12 項之規定，由共有人以多數決為之，共有人關於共有物管理  
13 之約定或依上開條項規定所為管理之決定，對於為該約定或  
14 決定時之全體共有人均有拘束力，倘該管理之決定有顯失公  
15 平者，則屬同法第820條第2項規定之問題。惟按，繼承人因  
16 繼承而取得之遺產，於受侵害時，其所生之損害賠償或不當  
17 得利債權，乃共同共有債權。此損害賠償或不當得利債權既  
18 為全體繼承人共同共有，繼承人即共同共有人中一人或數  
19 人，請求就自己可分得部分為給付，非法所許。

20 2.經查，本件原告邱永漢固提出112年5月26日共同共有物管理  
21 授權書，欲主張伊對系爭建物有管理權限，而請求如先位之  
22 聲明所示，然觀諸該管理授權書之內容，僅記載同意原告邱  
23 永漢為授權管理人，有管理系爭建物之所有權力（租賃），  
24 並備註每月租金分成9份交於所有權人，每年度之2個月租金  
25 作為房屋稅、地價稅使用，餘額當作公積金修繕使用等語，  
26 有該管理授權書可證（見本院卷第22頁），然所稱「同意原  
27 告邱永漢為授權管理人，有管理系爭建物之所有權力（租  
28 賃）」究指系爭租約或系爭房屋將來之出租權限與租金收取  
29 權，有所不明，而不能認定上開授權書係一有效之管理決  
30 定，則本件先位聲明既均係以原告邱永漢為請求主體，或以  
31 該先位聲明第3項有關不當得利請求之終止日期，亦係以被

01 告將系爭建物返還於原告邱永漢之日為止，然本件已無可能  
02 由被告將系爭房屋單獨返還於原告邱永漢，當認為本件先位  
03 聲明應均屬無據。

04 (三)備位聲明部分：

05 1.按繼承人自繼承開始時，除另有規定，或專屬於被繼承人者  
06 外，承受被繼承人財產上之一切權利義務；所有人對於無權  
07 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有人對於第三  
08 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物  
09 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，此一規定於共同共  
10 有準用之；租賃契約乃債權契約，為特定人間之權利義務關  
11 係，僅債權人得向債務人請求給付，且出租人亦不以租賃物  
12 之所有人或其他權利人為限。又承租人於租賃關係終止後，  
13 應返還租賃物，民法第1148條、第767條第1項前段、第821  
14 條、第828條第2項、第455條前段分別定有明文。另按以無  
15 權占有為原因請求者，占有人應就其取得占有係有正當權源  
16 之事實證明之。經查，原告及邱錦美為系爭建物之共同共有  
17 人乙事，為兩造所未爭執，而被告與邱阿養間之系爭租約，  
18 依上開規定，亦應由原告及邱錦美所繼承，又系爭租約已於  
19 113年9月4日租期屆滿，雖原告邱永漢於112年8月7日即提起  
20 本件訴訟（見本院卷第3頁），其起訴狀繕本於112年8月30  
21 日送達於被告，有本院送達證書在卷（見本院卷第51頁），  
22 此為被告所明悉原告邱永漢已無繼續出租系爭建物之意思，  
23 是於系爭租約期滿時，被告即喪失對系爭建物之合法占有權  
24 源，並應將系爭建物依租賃契約之法律關係返還於原告及邱  
25 錦美，則原告依民法第455條及第767條第1項前段之規定，  
26 請求被告將系爭建物返還於原告及邱錦美，即屬有據。至被  
27 告亦提出邱錦美等人簽署之共同共有物管理授權書欲辯以邱  
28 錦美有權出租系爭建物與彼等語，然觀諸被告所提授權書之  
29 內容所示，其同意之共有人未逾半數，且潛在應有部分亦未  
30 逾3分之2，有該被告所提授權書可查（見本院卷第152

01 頁)，不能認為係合法之管理決定，應認被告此處所辯，亦  
02 屬無據。

03 2.次按，承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項  
04 前段定有明文。原告主張被告積欠3至7月租金，然僅請求原  
05 告返還3、4月租金即6萬元及其起訴後之遲延利息，而為被  
06 告所否認在案（見本院卷第142頁背面），經觀諸系爭租約  
07 之押租金約定為7萬元，已如前述，並考究押租金具有抵償  
08 之性質，則原告既將請求之租金限定為3、4月之租金，該部  
09 分之租金非不得藉由上開押租金予以抵償，則抵償後，原告  
10 應不得再向被告請求租金6萬元，且併請求之遲延利息亦失  
11 所附麗，同為不得請求，是原告此部分之主張，即屬無據。

12 3.第按，依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之  
13 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還  
14 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若  
15 干為準。鑑於不當得利制度並不在於填補損害，而係在於返  
16 還其依權益歸屬內容不應取得之利益，自不以請求人受有積  
17 極損害及消極損害為必要。無論何種不當得利返還請求權，  
18 均不具損害賠償之性質，不能以一方受利益，致他方受損  
19 害，即推論不當得利返還請求權性質上係屬一種損害賠償。  
20 又依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範  
21 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求相對人所受損害若  
22 干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為  
23 社會通常之觀念。經查，被告於系爭租約期滿後，仍占有系  
24 爭建物，而考諸系爭建物依照系爭租約之約定，單月租金為  
25 3萬元，應可認為占有系爭建物者，單約可獲有相當租金之3  
26 萬元之利益，從而，原告請求被告於系爭租約終止時起至被  
27 告返還系爭建物予原告及邱錦美時止，按月給付相當租金之  
28 不當得利3萬元予原告及邱錦美，即屬有據。

29 四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條、第439條及第179  
30 條之規定，請求如主文第1至2項之所示，為有理由，應予准  
31 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 五、本件適用簡易程序所為被告敗訴判決部分，爰依民事訴訟法  
02 第436條第2項準用第389條第1項第3款之規定，職權宣告假  
03 執行；並依同法第436條第2項比照第392條第2項之規定，依  
04 職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
06 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘  
07 明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

10 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

17 書記官 陳家安