

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第650號

原告 蔡麗鳳

訴訟代理人 林宗儀律師

被告 赫茲租賃有限公司

兼

法定代理人 薛百琪

共同

訴訟代理人 黃勇雄律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號房屋一至三樓遷讓返還予全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地及其上同段2646建號（即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號，下稱系爭房屋）本為原告之前夫即訴外人蕭○文（雙方於民國108年6月13日離婚登記）所有，並由蕭○文出租予被告以對外經營「赫茲租車」事業，每月租金新臺幣（下同）75,000元，租期至109年12月15日止（下稱系爭租約）。嗣蕭○文於107年11月6日以夫妻贈與為原因，將系爭房屋所有權之應有部分1/2移轉登記予原告。原告在系爭租約租期屆至前，即已將系爭房屋現為原告與蕭○文共有之情形告知被告，且於109年7月10日寄發存證信函提前通知被告不再續約，被告亦表示知悉。詎被告於系爭租約期限屆至

01 後，仍持續占用系爭房屋而拒不搬離，經原告以109年12月2
02 5日存證信函催告未果。查被告薛百琪為租約所載承租人，
03 且系爭房屋為被告赫茲租賃有限公司（下稱赫茲公司）之營
04 業處所，足見渠等均為系爭房屋之現占有使用人，縱被告赫
05 茲公司非承租人，仍為現占有使用人。然於系爭租約之租期
06 屆至後，被告已無繼續占有系爭房屋之合法權源；且系爭房
07 屋現為原告與蕭○文共有，系爭租約屆期後如欲訂立新租
08 約，理應由原告與蕭○文共同為之，故縱使蕭○文嗣後單方
09 與薛百琪簽訂新租約（下稱系爭新租約），亦非適法管理行
10 為，對原告自不生拘束力，對原告而言，被告仍屬無權占有
11 系爭房屋。原告於109年2月10日寄送存證信函予蕭○文，則
12 系爭新租約既然未得原告同意，自對原告不生效力，另證人
13 蕭○文提出之LINE對話紀錄中無從證明蕭○文已得原告同意
14 簽訂系爭新租約。系爭新租約之簽訂屬共有物管理行為，自
15 應由原告、蕭○文共同為之，則蕭○文未經原告之同意，與
16 被告薛百琪簽訂系爭新租約，此非適法管理行為。原告爰依
17 民法第767條、第821條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還
18 予原告及全體共有人。次查，被告無權占有系爭房屋，係無
19 法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受損害，原告爰
20 依民法第179條規定，請求被告自109年12月16日起至遷讓返
21 還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利予原
22 告，其金額以系爭租約所定每月租金75,000元之1/2計算，
23 為每月37,500元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋1至3樓
24 遷讓返還原告及全體共有人；(二)被告應自109年12月16日起
25 至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告37,500元之損
26 害。

27 二、被告均以：系爭房屋係由被告薛百琪向蕭○文承租，作為經
28 營汽車租賃營業使用，被告赫茲公司並非承租人，系爭房屋
29 只是被告赫茲公司的一個營運據點，原告請求被告赫茲公司
30 遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之損害，均於法無據。
31 查系爭房屋出租予被告薛百琪前，係屬蕭○文所有及管理，

01 被告薛百琪係與系爭房屋所有權人及管理人蕭○文陸續簽訂
02 如附表所示租賃契約，租賃期間至111年12月14日止，租賃
03 關係迄今仍適法有效存在，被告薛百琪係依租賃關係合法占
04 有使用系爭房屋，自非無權占有，蕭○文或原告均無權請求
05 被告薛百琪遷讓返還房屋。至於系爭房屋所有權1/2於107年
06 11月6日移轉登記予原告等情，並非被告所得知悉及過問，
07 更不影響蕭○文與被告薛百琪間租賃契約之效力。況依系爭
08 新租約租賃契約書第9條第1項約定，租賃關係終止或屆滿
09 後，被告薛百琪係負有將系爭房屋返還予出租人蕭○文之義
10 務，並無負交付予原告之義務，故原告請求被告交付系爭房
11 屋亦無理由。再者，被告薛百琪就系爭房屋每月租金75,000
12 元，均依租約之約定給付予蕭○文，蕭○文均將其中1/2即3
13 7,500元給付予原告，而迄至110年5月，原告均有按月收取
14 蕭○文所交付之該等租金利益，足認原告亦同意及承認蕭○
15 文出租系爭房屋予被告薛百琪，且原告並未受有損害，則其
16 請求不當得利之損失，洵屬無據，原告起訴狀原證3存證信
17 函之內容不實等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、兩造不爭執事項及本件爭點（見訴字卷第121至123、154
19 頁）：

20 (一)兩造不爭執事項：

- 21 1. 高雄市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地及其上
22 系爭房屋本為原告之前夫蕭○文所有。
- 23 2. 被告薛百琪為被告赫茲公司之負責人。
- 24 3. 蕭○文自103年11月15日起將系爭房屋出租予被告薛百琪，
25 其中於108年4月15日簽訂之系爭租約，租賃範圍為系爭房屋
26 1至3樓，租賃期限至109年12月15日止，每月租金75,000
27 元。
- 28 4. 蕭○文於107年11月6日以夫妻贈與為原因，將系爭房屋所有
29 權之應有部分1/2移轉登記予原告（原因發生日期：107年10
30 月23日）。
- 31 5. 原告與蕭○文於108年6月13日為離婚登記，雙方離婚協議書

01 約定系爭房屋租金收入由雙方平分，以及最初向兆豐國際商
02 業銀行（兆豐銀行）貸款10,000,000元、2,500,000元所餘
03 款項尚未償還部分亦由雙方平均分擔。

04 6.蕭○文於109年11月16日與被告薛百琪簽立系爭房屋之系爭
05 新租約，租賃期間自109年12月15日至111年12月14日，每月
06 租金75,000元，系爭房屋目前1樓仍由被告赫茲公司使用、2
07 樓及3樓仍由被告薛百琪占有使用（蕭○文保有頂樓即4樓使
08 用權）。

09 7.蕭○文自與原告離婚起，每月均有將系爭房屋租金1/2扣除
10 兆豐銀行貸款及房屋稅金後，以轉帳方式給付予原告。

11 8.原告於109年2月10日有寄送如原證10（見訴字卷第33頁）所
12 示之存證信函給被告，被告於翌日收受該份存證信函。

13 9.原告於109年12月25日有寄送如原證3（見審訴卷第39至41
14 頁）所示存證信函給被告，被告於109年12月28日收受該份
15 存證信函。

16 10.兩造所提出證據資料，形式上均為真正。

17 (二)本件爭點：

18 1.被告赫茲公司是否為系爭房屋之承租人？是否為現占有使用
19 人？

20 2.被告自109年12月16日起，有無占有使用系爭房屋之合法權
21 源？

22 3.原告得否請求被告遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有人？

23 4.原告得否請求被告給付占有系爭房屋之不當得利？如可，每
24 月金額為若干元？

25 四、得心證之理由：

26 (一)被告赫茲公司是否為系爭房屋之承租人？是否為現占有使用
27 人？

28 1.被告赫茲公司非系爭房屋之承租人：查簽立系爭新租約者為
29 蕭○文（出租人）及被告薛百琪（承租人），有系爭新租約
30 乙份在卷可稽（見審訴卷第113至121頁）。顯見被告赫茲公
31 司之法定代理人即被告薛百琪係以自己名義與蕭○文簽立系

01 爭新租約，被告赫茲公司並非系爭新租約之當事人，亦即非
02 系爭房屋之承租人。

03 2.被告赫茲公司為系爭房屋之現占有使用人：按對於物有事實
04 上管領之力者，為占有人。民法第940條定有明文。所謂對
05 於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關
06 係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已
07 有事實上之管領力（最高法院100年度台上字第1719號判決
08 參照）。亦即苟依一般社會觀念，足認一定之物已具有屬於
09 其人實力支配下之客觀關係者，即可當之，且若有事實上之
10 管領力，與有無管領力之法律上權限無關。查本件系爭房屋
11 目前1樓仍由被告赫茲公司使用、2樓及3樓仍由被告薛百琪
12 占有使用（蕭○文保有頂樓即4樓使用權）乙情為兩造所不
13 爭執（見不爭執事項6.）；且依GOOGLE地圖及被告赫茲公司
14 網頁資料，系爭房屋1樓外掛有「赫茲租車」招牌，被告赫
15 茲公司網頁資料所載服務據點中，高雄建國門市之地址即為
16 系爭房屋所在址（見審訴卷第37、143頁）。足徵縱使被告
17 赫茲公司設立登記之地址不在系爭房屋所在門牌號碼，被告
18 赫茲公司雖非系爭房屋之承租人，被告赫茲公司仍對系爭房
19 屋有事實上管領之力，應亦屬系爭房屋之現占有使用人之
20 一。

21 (二)被告自109年12月16日起，有無占有使用系爭房屋之合法權
22 源？

23 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
24 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/
25 3者，其人數不予計算。民法第820條第1項定有明文。次按
26 民法第820條第1項之「管理」（即保存以外之其他管理行
27 為），通常係以「改良行為」及「利用行為」為其典型，此
28 乃共有物價值之增加或其用益價值之實現，共有物之使用、
29 收益為共有物利用行為之具體態樣。其中共有物之「改良行
30 為」係指不變更共有物，而增加其價值之行為，例如將共有
31 房屋加貼磁磚，以增美觀；至於「利用行為」則係依共有物

之經濟用途予以運用，以訂立債權契約或其他方法實現其用
益價值之行為，故恆涉及共有物之用益問題，於此所稱之用
益，乃指將共有物供他人使用、收益而言，例如將共有物之
出租、出借均屬之。又按租金之給付，為租賃契約之要素，
調整租金、提高租金額、如何給付租金等，乃租賃契約給付
租金權利義務之重要內容。因此，共有物之出租行為，乃典
型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍無
疑，如共有人中之一人擅將共有土地出租與他人，應以共有
人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，或其應有部
分合計逾2/3同意行之，否則對其他共有人不生效力。

2.經查：

①被告薛百琪固於109年11月16日與蕭○文簽立系爭房屋之系
爭新租約，惟系爭房屋及所坐落土地自107年11月6日起即為
原告與蕭○文共有，應有部分各1/2一情，有系爭房屋及所
坐落土地登記謄本、異動索引、高雄市政府地政局三民地政
事務所110年10月5日高市地民價字第11070719000號函檢送
之系爭房屋與所坐落土地移轉登記資料等存卷可佐（見審訴
卷第15至31、65至72頁、訴字卷第35至73頁），並為兩造所
不爭執（見不爭執事項4.）。

②又原告曾以下列方式一再表示不同意蕭○文出租系爭房屋之
行為：(1)於109年年初（109年2月10日前）傳送含有「…10
8/4/15他與您簽約時權狀早已是兩人共有、我也並非委請他
全權負責，本以為到去年10/15合約到期，才暫時同意先歸
他，後來才發現合約到今年12/15，我無法接受。現在我要
求房租各半應不為過，薛小姐不能將房租全部歸他才
是。」、「各一半是37,500，我可將我的部分降為35,000，
您願意嗎？我和您重訂合約，他的部分我無權作（誤為
「做」）主。」等內容之通訊軟體LINE訊息予被告薛百琪
（見訴字卷第141頁）；(2)於109年2月10日寄送存證信函予
被告（副本給蕭○文），載明「本人於107年11月6日起與蕭
○文先生共同持有系爭房屋，整棟房屋之建築物所有權及土

01 地所有權各為1/2持分，盼承租人赫茲公司負責人薛百琪於
02 到函後，此棟房屋合約之異動或續約均須經本人同意，始生
03 契約效力。或有關房屋承租之其他事項也請會知本人…」等
04 語（見訴字卷第33頁）；(3)於109年7月10日寄發存證信函予
05 被告，表示「…房屋租賃合約將於109年12月15日到期，本
06 人提前告知薛小姐房屋租賃合約到期後將停止續約，不再續
07 租。原因是蕭○文先生自109年4月份開始至今皆未將房屋租
08 金1/2轉入本人帳戶…本人不同意房屋出租」等語（見審訴
09 卷第151至155頁）；(4)於109年8月18日以LINE傳送「薛小姐
10 好，上月7月10號有寄存證信函給您，於7/15也已收到您的
11 收信回執。因不再與蕭先生合作，故租約今年109/12/15到
12 期後不再續約。蕭先生權狀只有1/2…」、「跟您談我願
13 意，但不信任蕭先生。所以乾脆不租了」等訊息給被告薛百
14 琪（見審訴卷第145至147頁）；(5)後於109年12月17日傳送L
15 INE訊息「薛小姐好，本人強烈抗議！因系爭房屋於109/12/
16 15到期後，本人並未與您續約，如您私下與蕭先生簽約，實
17 屬無效…」等內容給被告薛百琪（見審訴卷第149頁）。足
18 認系爭房屋之共有人之一蕭○文於109年11月16日與被告薛
19 百琪簽訂系爭新租約並未徵得原告之同意，亦即蕭○文就系
20 爭房屋簽立系爭新租約此一管理行為並未經共有人過半數及
21 其應有部分合計過半數之同意行之，或其應有部分合計逾2/
22 3同意行之。

- 23 ③至證人蕭○文雖證稱：原告有同意伊把房屋出租給他人，首
24 先伊有絕對出租權利，因為系爭房屋從頭到尾都是伊個人購
25 買且占有使用，所有清潔、管理、維護都是伊一個人在做，
26 原告不僅同意出租，且從未涉及任何事情及款項。之前出租
27 時，原告離婚時，也同意伊出租，離婚協議書上也是原告寫
28 的，上面有載明房屋的收租兩方平分，所以表示原告同意伊
29 出租。原告收取伊扣除貸款給原告的租金後，原告從來沒有
30 退還，也沒有表示異議，代表原告同意伊把房子出租。伊之
31 前出租給被告薛百琪，原告都同意，且伊有跟原告說系爭房

01 屋伊有絕對使用占有管理的權利。原告以109年2月10日存證
02 信函通知伊以後，伊認為原告有同意伊繼續出租，所以伊就
03 繼續出租給被告薛百琪，沒有違反雙方的約定。且續約後，
04 原告每個月收到扣除貸款的租金，原告從來沒有異議，可見
05 原告同意伊繼續出租，且伊與原告有聯絡過，原告也沒有表
06 示反對出租，可見他同意。（原告是否有跟你明確告知原告
07 同意針對跟被告薛百琪在109年11月16日的租約？）原告沒
08 有明確跟伊說，但原告曾經跟被告薛百琪講過願意繼續承
09 租，且願意把租金的一半降為35,000元，原告同意承租，只
10 是要被告薛百琪把租金直接匯款給她，她不想要繳納房屋貸
11 款，系爭房屋伊有絕對的占有使用管理權，2、3樓都是伊在
12 使用，且伊自己花錢整修房子，1到3樓出租給被告薛百琪，
13 4樓伊在使用，伊有絕對權利出租給被告薛百琪。伊在租的
14 時候都有邀約原告一起來洽談這個租約，原告只是沒有說他
15 要來，但租約到了，不能等他，且這個租約都是伊簽的，都
16 是伊在負責，且原告可以獲得利息，且這個約沒有損傷原告
17 的利益，所以伊認為這個約合情合理合法。伊認為原告同意
18 伊出租，伊認為原告只是共有，但管理權是在伊，原告是沒
19 有管理權的，且原告取得的財產有爭議等語（見訴字卷第12
20 5至129頁）。然證人蕭○文身為系爭房屋共有人之一，亦為
21 系爭新租約之出租人，就本件訴訟應屬有利害關係之人，所
22 述難認全然可信；且證人蕭○文主觀上顯係認為僅其對系爭
23 房屋有管理權，其認為原告並無管理權，與民法規定有悖；
24 而證人蕭○文所述內容與前揭原告曾一再表示不同意系爭新
25 租約之客觀證據亦屬不符；又原告與證人蕭○文簽立之離婚
26 協議書固記載「系爭房屋房租收入由雙方平分」等字句（見
27 訴字卷第105頁），但此尚無法證明原告有同意將系爭房屋
28 出租予被告薛百琪及同意系爭房屋租金之給付方式。是以，
29 證人蕭○文所證難以作為原告有同意系爭新租約之認定。

30 3.基上，蕭○文所為之系爭新租約出租行為，並未經共有人原
31 告同意，對未同意訂立租約之共有人即原告自不生效力，基

於債之相對性，被告薛百琪僅得向債之相對人即蕭○文主張有占有之正當權源，被告自無從本於對原告不生效力之系爭新租約而對原告抗辯其係有權占有系爭房屋。

(三)原告得請求被告遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有人：按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；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。民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。查系爭新租約對其他未同意之共有人即原告不生效力，業如前述，即形同其他未同意之共有人未與被告薛百琪訂立系爭房屋租賃契約，則被告對其他未同意之共有人而言，自屬無權占有，其他未同意之共有人對於承租人得主張共有物返還，從而，原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告將系爭房屋1至3樓遷讓返還原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

(四)原告不得請求被告給付占有系爭房屋之不當得利：

1.按善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益。民法第952條定有明文。次按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益（最高法院91年度台上字第1537號判決可參）。復按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害

若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決要旨參照）。

2.查原告雖曾傳送前揭訊息及寄發存證給被告表示不再續租系爭房屋，然如不爭執事項3.所示，蕭○文自103年間起即將系爭房屋出租予被告薛百琪，被告薛百琪先前曾有與蕭○文單獨簽訂過數次租賃契約之經驗，且證人蕭○文證稱：伊有告訴被告薛百琪，且伊回覆給原告的存證信函，也在裡面表明他自己偷過戶1/2，伊有保留法律追訴權，可以證明原告的1/2是有爭議的，且系爭房屋伊有絕對的占有使用管理權等語（見訴字卷第129頁），而被告薛百琪與蕭○文簽訂之系爭新租約第7條並載明「依據蕭○文擁有本房屋之占有權、使用權及管理權，蕭○文須保障被告薛百琪本契約之承租權…」等字句（見審訴卷第117頁），又證人蕭○文於109年12月30日亦寄發存證信函給原告（副本給被告薛百琪），表示「查系爭房屋係蕭○文簽約購買並占有使用，有管理使用之權能，蕭○文將上開房屋出租於赫茲公司薛百琪小姐並無不當，且蕭○文也依離婚協議書約定，將所收取之租金，扣除上開房屋貸款每月償還金額，餘額1/2之租金交付原告收受…況原告未經本人同意，私自將上開房屋及土地辦理共同持有，已屬違法且不當…」等情（見審訴卷第125至126頁）。是依上開事證，足認證人蕭○文於原告表示不同意時，亦一再以各種方式向被告薛百琪表示其對系爭房屋擁有管理權能，說服被告薛百琪繼續簽立租賃契約，被告薛百琪僅為承租系爭房屋之人，是否能得知原告與蕭○文間糾紛實情抑或知悉何人對錯，並非無疑，尚難認被告為惡意之占有人，被告應有民法第952條規定之適用。況被告每月支付租金給蕭○文後，蕭○文亦確實有依其與原告所簽離婚協議書之約定，將系爭房屋租金1/2扣除貸款及稅金後，以轉帳方式給付予原告（見不爭執事項7.），亦難認原告因此受有何

等損害可言。因此，原告請求被告自109年12月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利予原告，其金額為每月37,500元，並無理由。

五、綜上所述，原告基於民法第767條、第821條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告及全體共有人，為有理由，應予准許；其餘請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日

民事第五庭法 官 鄭靜筠

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 111 年 7 月 1 日

書記官 李方云

附表：

編號	被告薛百琪主張與蕭○文歷次簽訂租約情形		
	簽約日（民國）	租賃期間（民國）	每月租金（新臺幣）
1.	103年10月25日	103年11月25日起至107年3月14日	75,000元
2.	107年3月5日	107年3月15日起至108年3月14日	75,000元
3.	108年4月15日	108年4月15日起至109年12月15日	75,000元（其中109年4月至同年6月之租金因疫情而降為每月50,000元）
4.	109年11月16日	109年12月15日起至111年12月14日	75,000元

