

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2491號

原告 林黃素禎

林登峯

林惠汶

共同

訴訟代理人 林殷世律師

複代理人 許珮寧律師

被告 林登山

林惠鈴

林碧雲

共同

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 賴敬婷律師

許博堯律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年7月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林登山、林惠鈴、林碧雲應給付原告林黃素禎、林登峯、林
惠汶各新臺幣67萬5千元，及其中各新臺幣27萬元均自民國112年
11月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明

01 文。經查，本件原告起訴之聲明原為：「(一)被告應給付原告
02 新臺幣（下同）2,025,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日
03 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」（見本
04 院卷第9頁）。嗣於114年4月25日以民事陳報暨調查證據聲
05 請狀變更訴之聲明為：「(一)被告林登山、林惠鈴、林碧雲應
06 給付原告林黃素禎、林登峯、林惠汶各67萬5千元，及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
08 息。」（見本院卷第339頁），經核原告上開所為訴之變
09 更，合於法律規定，應予准許。

10 二、按繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規定，
11 各繼承人對於遺產全部為共同共有關係，故無應有部分。然
12 共有人(繼承人)就繼承財產權益之行使、分擔，仍應以潛
13 在 的應有部分(應繼分)比例為計算基準，若逾越其應繼分
14 比例行使權利，就超過部分，應對其他共有人負不當得利返
15 還義務，他共有人自得依其應繼分比例計算及所失利益而為
16 不當得利返還之請求，此項請求權非因繼承所生，自非屬公
17 同共有（最高法院104年度台上字第531號民事判決意旨參
18 照）。本件原告以被告占用系爭房屋，逾越其等潛在應有部
19 分，應對原告負不當得利返還義務，依上開說明，自無須以
20 其他全體共同共有人同為原告，程序部分並無當事人不適格
21 之情，合先敘明。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：原告林黃素禎、林登峯、林惠汶三人與被告林登
24 山、林惠鈴、林碧雲三人，均為被繼承人林獻旗之繼承人。
25 被告三人明知林獻旗所有、坐落於臺中市○○區○○段0000
26 00○○000000○○0000○○0000○○0000地號土地上，門牌號碼為臺
27 中市○○路0段000號（稅籍編號000000000000）、963號（稅
28 籍編號000000000000、稅籍編號000000000000）、963-1 號
29 （稅籍編號000000000000）房屋（下合稱系爭房屋），均係
30 林獻旗所有之遺產標的，為被繼承人林獻旗全體繼承人共同
31 共有，竟趁原告三人不知情，且未經全體共同共有人同意，

於民國111年12月起，將系爭房屋出租予第三人作為賣場營
利使用，並未經原告林黃素禎同意，擅將其單獨所有坐落於
臺中市○○區○○段000000○000000○000000○0○地號土
地（下稱系爭土地）出租作為停車場營利使用。是被告三人
將系爭房屋及原告林黃素禎所有土地之全部為使用收益，受
有超過其等潛在應有部分之利益即為不當得利。為此，爰依
民法第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：被告林登山、
林惠鈴、林碧雲應給付原告林黃素禎、林登峯、林惠汶各67
萬5千元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
5%計算之利息。

二、被告則以：系爭房屋為兩造公司共有，潛在應有部分均為各
6分之1，系爭房屋於被繼承人林獻旗生前，即出租予訴外人
台灣楓康超市股份有限公司（下稱楓康超市），租賃期間於
111年11月30日屆滿，被告經楓康超市點交系爭房屋後，遂
先後將系爭房屋2分之1範圍出租予訴外人陳秋龍、吳瑞國使
用，並向陳秋龍、吳瑞國收取使用該2分之1範圍之管理費，
並無逾越潛在應有部分比例而收益，對其他共有人自無不當
得利返還之義務。又觀諸被告與訴外人陳秋龍、吳瑞國簽立
之房屋管理使用契約書，被告僅交付系爭房屋之部分供陳秋
龍、吳瑞國使用，系爭房屋隔壁由原告林黃素禎單獨所有之
土地部分經明示排除在該使用契約之外，因而被告向陳秋
龍、吳瑞國收取之管理費，自僅為系爭房屋之部分之管理
費，而不包含原告林黃素禎單獨所有之土地部分，被告既未
管理使用原告林黃素禎單獨所有之土地，亦未因此受有任何
利益，原告依照不當得利之法律關係，向被告請求返還逾越
應有部分之不當得利，當屬無據等語，資為抗辯。並聲明：
原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第328頁）：

（一）系爭房屋為兩造公司共有，兩造之潛在應有部分均為各6分
之1。

（二）系爭房屋前由被繼承人林獻旗出租予訴外人楓康超市，於11

01 1年11月30日租賃期間屆滿，因訴外人楓康超市須將系爭房
02 屋點交予兩造，並由兩造將押金75萬元返還楓康超市，然僅
03 被告出面點交，並將被告潛在應有部分共計2分之1部分押金
04 37萬5000元返還楓康超市。

05 (三)被告於111年11月29日與訴外人陳秋龍簽訂房屋管理使用契
06 約書（即被證3、本院卷第177至179頁），使用範圍為臺中
07 市○○區○○路0段000號部分房屋，管理使用期間自111年1
08 2月13日至112年2月13日，作為「百貨拍賣場使用」，管理
09 費為每月15萬元。

10 (四)被告於112年2月13日與訴外人吳瑞國簽訂房屋管理使用契約
11 書（即被證3、本院卷第181至183頁），使用範圍為臺中市
12 ○○區○○路0段000號部分房屋，管理使用期間自112年3月
13 5日至112年9月4日，作為「臨時賣場使用」，管理費為每月
14 22萬元。

15 四、得心證之理由：

16 原告主張被告未經全體公司共有人同意，將兩造公司共有之
17 系爭房屋，及原告林黃素禎單獨所有之系爭土地出租予第三
18 人營利使用，被告逾越應有部分為使用收益所受超過之利益
19 即為不當得利，自應依民法第179條規定返還予原告等節，
20 為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：原告林黃
21 素禎、林登峯、林惠汶請求被告返還出租系爭房屋獲取之不
22 當得利各67萬5千元，有無理由？茲分述如下：

23 (一)被告三人有出租系爭房屋及系爭土地予第三人並收取管理費
24 之事實：

25 1. 主張不當得利存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要
26 件應負舉證責任(最高法院103年度台上字第435號判決參
27 照)。是原告若主張「權益侵害之不當得利」，應由原告就
28 被告有何侵害事實存在之積極要件負擔舉證責任。本件原告
29 主張被告未經全體公司共有人同意，將兩造公司共有之系爭
30 房屋，及原告林黃素禎單獨所有之系爭土地出租予第三人營
31 利使用，致原告權利受損，自應由原告就其上開主張之侵害

事實存在之積極要件，負擔舉證責任。經查，被告對於從111年12月13日起至112年9月4日止，有出租系爭房屋予第三人之事實不爭執，然被告並未徵得系爭房屋全體公同共有人之同意，或默示同意得協議分管系爭房屋，被告既未提出事證證明其有權占用、使用收益系爭房屋，被告自屬於無權占用系爭房屋，被告受有占用系爭房屋相當於租金之不當得利，並致原告三人受有損害，則原告三人主張依民法不當得利之法律關係，訴請被告給付此部分相當於租金之不當得利，自屬有據。

2. 又原告主張被告自112年9月5日起至114年3月31日止，仍持續將系爭房屋出租予他人，供特賣會及作為娃娃機店使用之事實，則為被告所否認。惟依原告提出之系爭房屋現況照片及社群網站貼文之相關擷圖，可知系爭房屋即臺中市○○路○段000號之址，於112年10月、11月；113年1月、3月、4月、5月、7月、8月、9月、10月；114年1月、2月、3月、4月、5月均有作為舉辦特賣展覽之場地（見本院卷第343至349頁、第381至406頁），且衡諸常情，系爭房屋作為特賣會場地使用除特賣會舉辦期間，尚須前置及後續整理之作業時間，原告舉證之時間密接，足認被告於112年9月5日至114年3月31日之期間，有持續將系爭房屋出租予他人使用之事實。如被告主張於上開時間之出租並非連續未中斷，自應由被告負舉證責任，而本件被告對此部分雖抗辯特賣會可當日佈置及拆除，並未具體舉證，難以對被告為有利之認定。至於原告主張被告另有出租系爭土地作為停車場營利使用，雖被告抗辯其等與第三人簽定之房屋管理使用契約，已明定被告交付第三人使用之契約標的僅限於如契約附圖著色之部分房屋，然依原告提出之現場照片（見本院卷第47至55、351至354頁），可知確有未經原告林黃素禎同意即停放於系爭土地之私有車輛，現場亦設有停車收費告示牌及繳費機器，可見系爭土地亦在被告管理出租他人之範圍內，被告受有占用系爭土地相當於租金之不當得利，則原告林黃素禎主張依

01 民法不當得利之法律關係，訴請被告給付此部分相當於租金
02 之不當得利，亦屬有據。

03 (二)原告三人得按其應有部分請求被告三人返還不當得利：

04 被告三人為系爭房屋之共有人，於無害他共有人權益之情形
05 下，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，
06 惟倘係以出租特定區域方式使用，如共有人未經協議或依同
07 法第820條第1項之規定決定，此種排他占用方式即屬侵害他
08 共有人之所有權，因此受有利益時，他共有人得按其應有部分
09 依不當得利之規定請求返還。被告等雖辯以其等管理系爭
10 房屋使用面積僅約428.68平方公尺，未超出其應有部分2分
11 之1面積等語，然就出租特定區域收取租金部分，未見本件
12 共有人間就系爭房屋有何關於收租分配之約定，是就系爭房
13 屋有後述之排他占用收租之情事，仍應依不當得利之法律關
14 係處理。且共有關係中共有人之應有部分係普遍存在於共有
15 物上每一點，而非特定部分，收益權之歸屬亦是按應有部分
16 計算，受損之共有人僅能請求按其應有部分計算之不當得
17 利，無權占用土地之共有人按其應有部分換算之利益本即非
18 受損共有人所請求範圍，故原告不當得利請求權之發生不以
19 共有人逾越其應有部分用益共有物為限，其占用共有物用益
20 之範圍，縱未逾其應有部分換算所得之數額，他共有人仍得
21 按其應有部分請求返還不當得利。

22 (三)原告三人得向被告三人請求之金額：

23 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
25 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
26 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
27 各有明文。（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參
28 照）。次按無權占有使用他人所有之不動產，可獲得相當於
29 租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通
30 常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
31 照）。觀之被告與第三人簽訂之房屋管理使用契約書（見本

院卷第177至182頁），被告於111年12月13日至112年9月4日之期間，所收受之管理費總額為162萬元，此部分為原告所不爭執。又112年9月5日至114年3月31日之期間，被告雖抗辯系爭房地係以不定期、未簽訂房屋管理使用契約書之方式，以每日4000至5000元之價格作為房屋管理使用費，惟並未提出相關證據，本院以上開房屋管理使用契約書作為計算基礎，被告與第三人簽訂契約之期間分別為111年12月13日至112年2月13日、112年3月5日至112年9月4日，共計8個月，總收益為162萬元，平均每日收益為6750元，則被告於112年9月5日至114年3月31日之期間，共計573日，所收受之管理費總額應為386萬7750元，則被告獲得相當於租金之利益應為548萬7750元（計算式：162萬元+386萬7750元=548萬7750元）。本件原告三人之潛在應有部分為各6分之1，即原告三人可向被告三人請求各91萬4625元（計算式：548萬7750元/6=91萬4625元），惟原告聲明之金額為請求各67萬5000元，基於聲明拘束性原則，即依其聲明准許之。

(四)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，週年利率為5%，民法第229條第2項、同法第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查：原告三人向被告請求之金額係不當得利損害賠償之債，自屬無確定期限者，又以支付金錢為標的，則依上揭法律規定，原告三人就其等得請求被告給付自111年12月起至112年9月4日止已到期之27萬元（計算式：162萬/6=27）相當於租金之不當得利部分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即112年11月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法有據，應予准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

01 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告林登山、林
02 惠鈴、林碧雲應給付原告林黃素禎、林登峯、林惠汶各67萬
03 5千元，及其中27萬元自112年11月11日起至清償日止，按週
04 年利率百分之5計算之利息，確有理由，應予准許。逾此部
05 分之請求為無理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其於攻擊防禦方法及所提證據，核
07 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日
10 民事第三庭 法 官 李婉玉

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀(須附繕
13 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日
15 書記官 高偉庭