臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

110年度中小字第3505號

原　　告　陳淑芳
被　　告　中天資產管理顧問有限公司
000000000000000000
法定代理人　宋尚賢
被　　告　宜光資產有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃淑宜
被　　告　優渥資產管理有限公司
000000000000000000
法定代理人　榮桂蘭
上二人共同
訴訟代理人　宋尚賢

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件原告起訴時原聲明為「被告中天資產管理顧問有限公司（法定代理人：宋尚賢，下稱中天公司）應給付原告新臺幣（下同）27,915元；被告宜光資產有限公司（法定代理人：黃淑宜，下稱宜光公司）應給付原告13,955元；被告優渥資產有限公司（法定代理人：榮桂蘭，下稱優渥公司）應給付原告13,955元」（見本院卷第15頁）。嗣最終變更聲明為「被告中天公司應給付原告35,194元；被告宜光公司應給付原告20,852元；被告優渥公司應給付原告32,011元，及均自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷第325頁），核屬擴張應受判決

事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠被告三人於民國108年12月2日共同以619,788元，經由法拍取得門牌號碼：雲林縣○○市鎮○路00巷0號之房屋（下稱系爭房屋）所有權應有部分6分之1（中天公司2/24、宜光公司1/24、優渥公司1/24），嗣被告三人又於109年7月15日拍賣取得系爭房屋所有權另6分之1之應有部分（持分同上）。而被告因原告父親居住在系爭房屋內，自109年6月22日起威脅原告要給付系爭房屋每月租金11,165元（自108年12月2日起算），原告係因為原告姪子已遭被告法定代理人逼死了，且原告為要讓原告父親即訴外人陳慶連安心住系爭房屋內，故於109年6月22日在臺中市西屯區市○路000號星巴克與被告三人之代表中天公司宋尚賢簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）。其後被告三人竟又於110年1月對原告父親聲請發支付命令，請求金額僅分別為14,191元、7,105元、7,105元，原告卻須給付被告中天公司27,915元、宜光公司13,995元、優渥公司13,995元。況原告已於110年1月7日法拍取得系爭房屋全部之所有權與管理權，被告三人即開始向原告提起不當得利訴訟，原告父親去世後，被告三人又轉向原告請求，原告乃於110年7月5日向法院聲請拋棄繼承，且就受脅迫部分報警，並對臺灣臺中地方檢察署110年度偵字第31429號不起訴處分提起再議，再議遭駁回並聲請交付審判。原告當時持分2/9，高於被告三人總合之1/6，為何要付租金並請求分期付款。原告主張依民法第92條規定撤銷房屋租金合約之意思表示，被告三人取得原告給付之租金，顯無法律上原因，原告爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1.如程序事項變更後聲明所示。2.請依職權宣告假執行。

二、被告三人抗辯：

㈠原告主張被告三人威脅原告乙節，原告並未舉證以實其說。

本件係因訴外人陳文英於109年6月18日以通訊軟體LINE傳訊息給宋尚賢，稱原告要加LINE，嗣原告與宋尚賢通話後，表示其父名下並無不動產，系爭房屋多年來均由原告全部占有，希望被告三人同意出租所持有系爭房屋之持分，兩造並同意自被告三人取得不動產權利移轉證書之日即108年12月2日起至109年6月22日止已發生之不當得利債權進行和解。兩造並成立自109年6月22日起至111年6月21日止之租賃關係，兩造同時簽訂有清償債務和解書、房屋租賃契約書，原告並同意由宋尚賢將二份契約攜回由被告三人用印後，依原告指示，於當晚在臺中市西屯區市○路000號星巴克門市簽約用印，由原告分6個月分期給付被告三人，足認被告三人並無詐欺或脅迫之情事。而原告提起刑事告訴部分，業經做成上開不起訴處分，原告聲請再議後，亦經臺灣高等檢察署臺中檢察分署以110年度上聲議字第2642號處分書駁回再議，原告聲請交付審判，亦經法院刑事庭以110年度聲判字第213號裁定駁回聲請確定在案。

㈡並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告均願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠原告主張被告三人於108年12月2日、109年7月15日分別以法拍方式，由被告中天公司、宜光公司、優渥公司分別取得系爭房屋應有部分2/24、1/24、1/24。嗣原告於109年6月22日，與被告三人簽訂系爭租約，向被告三人承租兩造共有土地上之系爭房屋，雙方約定每月租金合計為5,167元，租賃期間自109年6月22日起至111年6月21日止等情，有系爭租約、系爭房屋現場照片、統一發票等件在卷可憑（見本院卷第29-39、67-75、147-149、181-188、213-221頁），且被告不爭執曾簽立系爭租約，自堪信為真實。

㈡原告主張簽訂系爭租約係受被告三人脅迫，請求被告三人返還不當得利，為無理由：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

民事訴訟法第277條前段亦有明定。次按民法第92條第1 項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。而當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院21年上字第2012號裁判先例、95年度台上字第2948號、97年度台上字第2242號裁判要旨參照）。查原告主張其係遭脅迫而同意與被告三人簽訂系爭租約，既經被告否認在卷，揆諸上開說明，原告自應對此有利於己之事實，負舉證之責。

2.依原告所主張：被告三人於108年6月18日威脅原告給付系爭房屋租金，期間係自108年12月2日起至109年6月22日止，每月租金11,156元，而原告持分2/9，大於被告三人全部持分1/6，係為保護尚住在系爭房屋內之父親；被告三人於原告給付租金後，竟又對原告父親聲請支付命令，而被告三人金額僅為為14,191元、7,105元、7,105元，原告卻須給付被告中天公司27,915元、宜光公司13,995元、優渥公司13,995元；於父親往生後，又開始將對其父親之債權轉向原告請求，原告係因姪子陳良和遭原告法定代理人逼死，而且要讓父親可以安心住在房子裡，故與被告三人簽訂系爭租約等語（見本院卷第21、139-141、339頁），可知原告於簽訂系爭租約時，內心所想係其姪子遭被告被告中天公司法定代理人逼死，及要讓父親可以安心住在系爭房屋裡等節，充其量不過為其簽立系爭租約時內心之動機，是否足以影響原告之自由意志，實難證明。況被告中天公司法定代理人將系爭租約透過Line、電子郵件傳予原告後，原告已讀取、並回稱謝謝，當天且和被告中天公司法定代理人相約在星巴克咖啡店簽約，有兩造Line對話紀錄翻拍照片、電子郵件翻拍照片在卷可據（見偵字卷第63-80頁；本院卷第223-240頁），原告亦不爭執（見本院卷第19頁），酌以星巴克咖啡店為一公眾

得出入之公共場所，倘被告中天公司法定代理人確有脅迫原告簽約之情事，應非難以察覺，是原告所指遭脅迫簽約一情，欠缺依憑，實難採認。再者，原告對被告三人法定代理人提起之妨害自由刑事告訴，業經臺灣臺中地方檢察署檢察官以110年度偵字第31429號為不起訴處分，原告聲請再議後，亦經臺灣高等檢察署臺中檢察分署以110年度上聲議字第2642號處分書駁回再議，原告聲請交付審判，亦經本院刑事庭以110年度聲判字第213號裁定駁回聲請確定在案，有上開不起訴處分書、駁回再議處分書、本院刑事庭裁定在卷可佐（見本院卷第93-101、107-115、121-129、243-253、275-281頁），並經本院依職權調閱上開卷宗核閱屬實。況上開刑事告訴之事實，既均係簽簽訂系爭租約後所發生，衡情應與原告簽訂系爭租約時之心理狀態無涉，尚不足認定被告三人於原告簽訂系爭租約時有何脅迫之情事甚明。此外，原告復未提出其他事證證明其所為意思表示係遭原告脅迫，是自無從為其有利之認定，原告此部分主張，尚屬無據，故原告依照系爭租約履行當初之約定給付租金，難謂無法律之原因，洵堪認定。

㈢按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。（最高法院57年台上字第2387號民事判決先例要旨參照）。共有人之應有部分於共有物分割前，均平均分配在共有物之每一質點上，不因何人擁有較多之應有部分（持份），即得占有使用共有物之全部或特定部分甚顯。是原告就系爭房屋及其坐落土地，雖較被告三人擁有較多之應有部分，然不因此即得就系爭房屋或其坐落土地之全部或特定部分擁有使用占有之權限，倘欲就系爭房屋及其坐落土地之全部或特定部分使用及占有，則必須與其他共有人達成分管約定，或是透過依持分比例繳納租金之方式，取得其他共有人之同意。是

今原告就系爭房屋及坐落之土地雖擁有較多之應有部分，然於110年1月14日正式取得系爭房屋及其坐落土地之全部權利前，既為交付系爭房屋及其坐落土地予第三人即原告父親占有使用，而與當時之其他共有人即被告三人共同簽立系爭房屋之系爭租約，以便取得原被告三人之同意，而完整使用占有系爭房屋，於法並無不合。

四、綜上所述，原告主張依民法第179條規定，請求被告中天公司返還35,194元；被告宜光公司返還20,852元；被告優渥公司返還32,011元，均為無理由，應予駁回。又本件原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，僅為促使本院依職權發動，本院自不受拘束，爰不另為准駁之諭知，併此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　29　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳佩怡

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。並應繳納上訴費新臺幣壹仟伍佰元，如未繳納，依民事訴訟法施行法第9 條之規定，認當事人明知上訴要件有欠缺，逕以裁定駁回其上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　29　日

書記官　許千士