臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第30號

上　訴　人　楊文峰

000000000000000000

訴訟代理人　詹漢山律師

被上訴人　　楊惠容

楊盈盈

楊棋嘉

楊旻璇

楊貫群

上5人共同

訴訟代理人　陳榮輝律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年11月24日臺灣彰化地方法院114年度訴字第129號第一審判決提起上訴，本院於115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：彰化縣○○市○○路0段000號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋）原為被繼承人楊林○○所有，楊林○○並在該處經營「萬家福饅頭店」，嗣楊林○○於民國111年12月3日死亡，系爭房屋由兩造繼承及遺贈取得；「萬家福饅頭店」則經被上訴人楊惠容、楊盈盈、楊棋嘉（下稱楊惠容等3人，或以姓名分稱之）及楊旻璇、楊貫群（下稱楊旻璇等2人，或以姓名分稱之，或與楊惠容等3人合稱被上訴人）之父楊○○於112年5月15日簽立繼承協議書（下稱系爭協議書），同意由上訴人繼承取得，惟渠等並未同意上訴人使用系爭房屋。詎上訴人竟無權占用系爭房屋持續經營「萬家福饅頭店」，直至114年8月22日才將系爭房屋鑰匙交付被上訴人，獲有自111年12月3日起至114年8月21日止相當於租

金之不當得利等情。爰依民法第179條之規定，求為命：㈠上訴人應給付楊惠容等3人各新臺幣（下同）97,620元、給付楊旻璇等2人各48,810元，及均自114年8月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付楊惠容等3人各97,111元、楊旻璇等2人各48,556元，及均自114年8月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並依職權為假執行之宣告及依上訴人之聲請命供擔保後免為假執行，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。【被上訴人敗訴部分則未據上訴，不在本院審理範圍，下不贅述】

二、上訴人則以：系爭房屋為未辦保存登記之建物，楊林○○過世後，系爭房屋為楊林○○之繼承人公同共有，渠等在系爭協議書表示同意上訴人繼承「萬家福饅頭店」，而「萬家福饅頭店」在系爭房屋已經營超過30年，渠等亦應同意上訴人在系爭房屋經營「萬家福饅頭店」而成立分管契約。又上訴人實際僅使用系爭房屋1樓及2樓部分房間，使用面積未超過上訴人之應繼分，上訴人自非無權占有系爭房屋。縱認上訴人應給付被上訴人相當於租金之不當得利，惟此屬公同共有債權，被上訴人不得請求上訴人分別給付。且參考系爭房屋附近之租金行情，被上訴人請求之不當得利數額顯然過高。況楊惠容於112年6月5日與上訴人在LINE對話中已表示拋棄系爭房屋112年度之租金請求權等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第158、159頁）

㈠坐落國有土地上之系爭房屋（如原審卷第141頁彰化縣彰化市地政事務所114年8月14日彰土測字第1642號土地複丈成果圖編號A、A1、A2、A3所示）為被繼承人楊林○○原始起造，現為兩造共有（上訴人主張為公同共有，被上訴人主張為分別共有）。

㈡楊林○○原在系爭房屋經營「萬家福饅頭店」至少30年，其於111年12月3日過世後，「萬家福饅頭店」經全體繼承人即楊惠容等3人、楊○○於112年5月15日書立系爭協議書，同意由上訴人繼承，並推派上訴人為該商號之代表人。嗣楊○○過世，其繼承人為楊旻璇等2人。

㈢上訴人自111年12月3日起在系爭房屋經營「萬家福饅頭店」。於114年8月22日將系爭房屋鑰匙交予被上訴人。

㈣兩造提出之證物形式上為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院115年2月9日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第159頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠查系爭房屋原為楊林○○所有，楊林○○於111年12月3日死亡後，遺囑執行人林○○依楊林○○生前所立公證遺囑辦理稅籍變更登記，現由上訴人及楊惠容等3人繼承取得，應有部分各5分之1、楊旻璇等2人遺贈取得，應有部分各10分之1，此有系爭房屋稅籍證明書、登記表、平面圖、申請書及附件存卷足參（見補字卷第173-209頁），並據證人林○○到庭證述明確（見本院卷第198-200頁）。上情並經彰化縣地方稅務局於112年3月8日以彰稅房字第1120003565號函副知兩造，上訴人對此迄未表示不服而提起訴願（見本院卷第151頁），堪認系爭房屋之產權歸屬確如系爭房屋稅籍證明書所載，為兩造分別共有。按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，民法第820條第1項定有明文。系爭房屋既經兩造繼承或遺贈取得，而為兩造分別共有，依上開規定，系爭房屋之管理，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。上訴人對其自111年12月3日起在系爭房屋經營「萬家福饅頭店」，於114年8月22日始將系爭房屋鑰匙交予被上訴人等情並無爭執（見不爭執事項㈢），足認上訴人自111年12

月3日起至114年8月21日確有占用系爭房屋。又被上訴人均否認同意上訴人管理系爭房屋，上訴人就其占用系爭房屋乃獲被上訴人過半數或應有部分合計過半數之同意乙節復未能舉證以實其說，尚難僅因上訴人為系爭房屋共有人即認上訴人有占用系爭房屋之合法權源。是上訴人抗辯其係本於公同共有關係有權占用系爭房屋，且使用面積未超過上訴人之應繼分，自非無權占有云云，即無可採。

㈡上訴人雖辯稱楊林○○之繼承人書立系爭協議書同意由上訴人繼承「萬家福饅頭店」，並推派上訴人為該商號之代表人，而「萬家福饅頭店」在系爭房屋營業至少30年，被上訴人亦應同意上訴人在系爭房屋經營「萬家福饅頭店」云云。然觀諸系爭協議書記載：「緣被繼承人楊林○○111年12月3日死亡後，其所持有之商號『萬家福饅頭店』（營利統一編號00000000）經全體繼承人同意由上訴人繼承，並推派為該商號之代表人」等語（見原審卷第37頁），僅見楊林○○之屋是否繼續提供「萬家福饅頭店」營業，則未見隻字片語，且立協議書人楊○○雖為楊林○○之繼承人，但楊林○○所立公證遺囑並未將系爭房屋分配予楊○○，而係遺贈予楊○○之子女即楊旻璇等2人，楊○○即非系爭房屋之共有人，自無權利與其他繼承人協議將系爭房屋交由上訴人經營「萬家福饅頭店」，系爭協議書在欠缺楊旻璇等2人參與之情況下，亦無可能論及系爭房屋是否交由上訴人經營「萬家福饅頭店」。是上訴人抗辯兩造在系爭協議書已達成由上訴人分管系爭房屋之協議云云，自不足憑採。至於上訴人所提其與楊惠容之LINE對話紀錄，楊惠容固表示：「大哥，我有看到阿彬在群組上向您催收牛埔里饅頭店的租金，我們三姊妹原本打算不會收租金…」等語（見原審卷第39頁），然此為上訴人與楊惠容間之談話內容，並非系爭房屋之共有人對系爭房屋之管理已然達成協議，尚不得據此即謂上訴人有占有系爭房屋之正當權源。

㈢按以無權占有為原因請求返還不動產者，占有人對不動產所

有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得利法則，向無權占用其房地之人請求返還相當於租金之損害金。查楊惠容等3人因繼承取得系爭房屋之所有權、楊旻璇等2人因遺贈取得系爭房屋之事實上處分權，且上訴人在系爭房屋經營「萬家福饅頭店」並未徵得被上訴人之同意，已如前述，則上訴人自111年12月3日楊林○○死亡後，迄至114年8月21日止占用系爭房屋即無正當權源，被上訴人請求上訴人給付上開無權占用期間相當於租金之不當得利，於法自屬有據。

㈣上訴人雖辯稱其僅占用系爭房屋1樓及2樓部分房間，且已於114年2月10日搬離系爭房屋云云。惟上訴人自承其於114年8月22日始將系爭房屋鑰匙交予被上訴人（見不爭執事項㈢），顯見系爭房屋全棟自111年12月3日起至114年8月21日始終處於上訴人實力支配之下，被上訴人於該段期間無法進出及使用系爭房屋，系爭房屋全棟於該段期間均遭上訴人占用，殆無疑義。上訴人此部分所辯，仍無可採。至於楊惠容在與上訴人在LINE對話中表示：「我們三姊妹今年先按兵不動，明年等稅單來再說，如果真的課稅了，請大哥要補稅給我們…」等語，僅片面表示暫時不向上訴人收取金錢，尚難逕認楊惠容已拋棄對上訴人請求相當於租金之不當得利。

㈤再查系爭房屋臨彰化市○○路，附近交通便利，多為住宅與商業混合等情，有勘驗筆錄及空照圖附卷可按（見原審卷第119、123頁）；參以上訴人在系爭房屋經營饅頭店，屬營業用房屋，其所受利益自不受土地法第97條第1項城市房屋租金約定之限制。本件經送松彬不動產估價師事務所鑑定系爭房屋之租金金額，經該事務所進行一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場及最有效使用之分析後，採用比較法及

積算法等估價方式，評估系爭房屋每月每平方公尺租金之市場行情為120元，此有不動產估價報告書在卷可查（下稱系爭報告，另置卷外），其估價方法尚稱嚴謹，且客觀有據，自得採為本件計算上訴人獲有相當於租金不當得利數額之依據。至於系爭報告將系爭房屋加強磚造結構誤載為鋼筋混凝土造雖然略有瑕疵，然此對系爭房屋及比較標的之個別因素調整率影響只有百分之2，對最終總調整率影響比例甚微，自不足以推翻上開鑑定結果。又系爭房屋於楊林○○死亡後，已由兩造繼承或遺贈取得，而為兩造分別共有，上訴人於楊林○○死亡後對被上訴人所負不當得利債務非因繼承所生，自非屬公同共有，而為可分之債，被上訴人應得請求上訴人各按渠等之應有部分分別給付之。再系爭房屋占用土地面積為31.03平方公尺，系爭房屋為四層樓（含頂樓加蓋），準此，楊惠容等3人各得請求上訴人給付自111年12月3日起至114年8月21日止，相當於租金之不當得利數額各為97,111元【計算式：120元x31.03平方公尺x4層x32月又18日x1/5≒97,111元】，楊旻璇等2人得請求上訴人給付同一段期間，相當於租金之不當得利各為48,556元【計算式：120元x31.03平方公尺x4層x32月又18日x1/10≒48,556元】。上訴人抗辯系爭房屋每月租金行情僅10,000元云云，無非係以與系爭房屋同路段之311號房屋租金為據。然系爭報告乃依據系爭房屋與其他三處房屋之條件分析、區域因素調整、個別因素調整及總調整後，進而推論系爭房屋之租金行情，顯較上訴人所指單一房屋之租金數額更為客觀。是認上訴人此部分所辯，不足為取，上訴人另請求本院通知劉彩燕就上開311號房屋之租金數額到庭作證，亦無必要，併此敘明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人應給付楊惠容等3人各97,111元、給付楊旻璇等2人各48,556元，及均自上訴人終止占有之日即114年8月22日（見不爭執事項㈢）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審就上開部分為上訴人敗訴之判

決，並依職權宣告假執行及依上訴人之聲請宣告命供擔保後得免為假執行，尚無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　6　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　莊嘉蕙

法　官　林筱涵

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　呂安茹

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　6　　日