臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上易字第268號

上　訴　人　鄧役舟

訴訟代理人　蔡育欣律師

被上訴人　　蘇信瑜

訴訟代理人　蕭能維律師

複代理人　　劉韋宏律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國114年7月25日臺灣嘉義地方法院第一審判決（113年度訴字第78號）提起上訴，本院於115年7月9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、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人於原審起訴時原主張上訴人違反兩造及訴外人蘇琡媜等就坐落嘉義市○區○○段0○0地號土地（下稱系爭土地）之使用管理收益平均分配之狀態（下稱系爭協議），依系爭協議請求上訴人按比例給付其收取之租金等語（原審卷一第11至12頁），嗣改主張依不當得利之法律關係為請求。上訴人於原審及本院雖爭執被上訴人此部分之變更不合法云云，惟查上訴人於起訴狀已載明兩造及蘇琡媜等就系爭土地之使用管理收益平均分配，上訴人無故排除被上訴人之使用管理而出租收益，亦不將被上訴人應享有部分之收益分配予被上訴人等情（原審卷一第10至11頁），核其請求之基礎事實同一，與前開規定尚無不合，原審准許此部分訴之變更，核無不合，先予敘明。

二、被上訴人主張：

㈠訴外人即伊之被繼承人蘇蔡蕙朱前向財團法人臺灣省私立嘉義濟美仁愛之家（下稱仁愛之家）承租系爭土地，並在系爭

土地上興建如原判決附圖（下稱附圖）所示編號A-1、A-2、B建物（下合稱系爭建物）、C鐵皮建物、D車庫（與系爭建物下合稱系爭地上物），由其與子女各按所需，就系爭土地為管理使用。蘇蔡蕙朱過世後，伊與其他法定繼承人即蘇信琿、蘇琡媜、蘇信璋、蘇琡婷及蘇信瑝等議定，由蘇信瑝為全體代表人，依蘇蔡蕙朱與仁愛之家間之租約第14條後段約定申請換訂租約，由全體繼承人為名義上共同承租人，向仁愛之家承租系爭土地，然因蘇琡婷表示其未使用收益系爭土地及無承擔租金，該承租事宜與其無關，故伊及蘇信琿、蘇琡媜、蘇信璋及蘇信瑝(下稱蘇信琿5人)乃共同議定推由蘇信瑝為全體之代表與仁愛之家簽約，租金由蘇信琿5人平均負擔，實質上共同承租人亦僅有蘇信琿5人，並無蘇琡婷，系爭土地使用、管理、收益及租金由實質共同承租人平均分配及負擔。之後蘇信璋、蘇信琿將其系爭土地租賃權之應有部分各5分之1，連同義務一併讓與蘇信瑝，嗣蘇信瑝於109年5月間死亡，由上訴人承繼蘇信瑝就系爭土地及系爭地上物之權利與義務；伊、蘇琡媜、上訴人，就系爭土地租賃權及系爭地上物應有部分比例依序為5 分之1 、5 分之1 、5 分之3 ，並據以共同管理分擔租金及分配收益。

㈡上訴人將系爭建物分別出租予訴外人蔡文興、葉建均、李建龍（出租期間、租金詳如附表所示），自民國109年5月1日起至113年9月30日止共收取租金新臺幣（下同）196萬3,000元，之後亦陸續收取租金（詳如附表所示），伊皆按上開比例負擔系爭土地租金，詎上訴人承繼蘇信瑝地位後，竟無故排除伊對系爭土地及系爭地上物之管理使用，亦不將伊應有部分之收益分配予伊，致伊受有損害，上訴人則受有如附表所示之不當得利。為此，依不當得利、侵權行為之法律關係，擇一求為命：1.上訴人應給付伊39萬3,000元，及自原起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.上訴人應自113年10月1日至113年12月30日止，按月給付伊8,200元；自114年1月1日至114年7月31日止，按月

給付伊6,800元；自114年8月1日至115年6月30日止，按月給付伊5,400元之判決（原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：

㈠系爭土地及系爭地上物長期由蘇信瑝管理使用，被上訴人及其他家族成員明知此情，均不過問，堪認已有默示同意由蘇信瑝自行決定如何使用管理。蘇信瑝死亡後，伊承繼上開法律關係，亦從未有人向伊主張使用系爭土地或就管理所得要求分配，足徵兩造及其他家族成員仍默示同意此使用方式，伊並未侵害被上訴人之權利。伊承繼蘇信瑝具應有部分5分之3，則伊至少得使用面積為308.4平方公尺，而系爭建物測量後之面積合計為270平方公尺，伊出租面積並未逾越伊得管理之面積。依上所述，難認伊之使用管理，係無法律上之原因。

㈡被上訴人係112年7月起始分擔繳納系爭土地對仁愛之家之租金，於此之前從未繳納，證人蘇琡媜稱被上訴人有繳納，顯有不實。被上訴人係為提起本件訴訟始開始繳納租金，自不能主張享有使用管理之收益。又伊就系爭土地之使用管理，付出相當之成本，參照113年度營利事業各業同業利潤標準表，其中租賃物代管業淨利率為百分之22，則應返還之租金收益應以租金收入乘以百分之22，始為伊之出租代管之實際利益等語，資為抗辯。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠蘇蔡蕙朱前向仁愛之家承租坐落嘉義市○區○○段0○0地號土地（即系爭土地，租約下稱甲租約），並在系爭土地上興建如附圖所示編號A-1、A-2、B建物、C鐵皮建物、D車庫（即系爭地上物）。

㈡蘇蔡蕙朱於93年間死亡，其繼承人為蘇信瑜、蘇信琿、蘇琡媜、蘇信璋、蘇信瑝（即蘇信瑜5 人）及蘇琡婷（與蘇信瑜5人，下合稱蘇琡婷6人）。上訴人為蘇信瑝之配偶，蘇信瑝

於109年5月12日死亡，上訴人為蘇信瑝之繼承人。

㈢蘇蔡蕙朱之全體繼承人即蘇琡婷6人（由蘇信瑝代表）依甲租約第14條後段約定，向仁愛之家申請換訂租約承租系爭土地，於108年1月23日簽訂租約，約定租賃期間自108年1月1日至110年12月31日，但實質上之共同承租人並無蘇琡婷，租金係由蘇信瑜5 人每人各負擔5 分之1 ，且就系爭土地並無成立分管契約。

㈣蘇信璋、蘇信琿先後將其就系爭土地租賃權之應有部分5分之1 權利及義務讓與蘇信瑝。

㈤蘇信瑝死亡後，被上訴人、蘇信琿、蘇琡媜、蘇信璋、蘇琡婷及上訴人（由上訴人代表）向仁愛之家承租系爭土地，於111年1月27日簽訂租約，約定租賃期間自111年1月1日至113年12月31日，然實質上之共有承租人為被上訴人、蘇琡媜及上訴人，系爭土地租賃權應有部分及應負擔租金之比例依序為5 分之1 、5 分之1 、5 分之3 ，且就系爭土地無成立分管契約。

㈥上訴人出租如嘉義市地政事務所113年6月19日土地複丈成果圖（即附圖）所示編號A-1部分（即門牌號碼嘉義市○○路000號左側建物，下稱A1建物）予蔡文興，租期自110年1月20日至114年1月19日，每月租金7,000元。

㈦上訴人出租如附圖所示編號A-2部分（即門牌號碼嘉義市○○路000號右側建物，下稱A2建物）予葉建均，租期分別為111年9月1日至113年8月31日、每月租金7,000元，另有手寫備註記載：租金每月7,000元，實收6,500元；113年8月31日至114年7月31日，每月租金7,000元。

㈧上訴人出租如附圖編號所示B部分（即門牌號碼嘉義市○○路000號建物，下稱B建物）予李建龍，租期分別為109年7月1日至111年6月30日、每月租金2萬7,000元；自111年7月1日至113年6月30日、每月租金2萬7,000元。

五、本件爭執事項：

被上訴人依民法第184條第1項或同法第179條規定，擇一請

求上訴人給付39萬3,000元本息及如附表編號4至6所示按月8,200元、6,800元、5,400元，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠被上訴人主張蘇蔡蕙朱前向仁愛之家承租系爭土地，並在系爭土地上興建系爭地上物，歷經蘇蔡蕙朱、蘇信瑝死亡，蘇蔡蕙朱之部分繼承人讓與權利、上訴人繼承蘇信瑝之權利等情事（詳不爭執事項㈠至㈤），就系爭土地之權利及系爭地上物事實上處分權之比例為：上訴人5分之3、被上訴人5分之1、蘇琡媜5分之1；上訴人將A1、A2、B建物分別出租予蔡文興、葉建均、李建龍等情，為上訴人所不爭執（詳本院卷第163至164頁、第189頁），堪信為真實。

㈡按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權；本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者準用之，民法第818條、第831條分別定有明文。又民法第818條所定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，係指各共有人就共有物之全部，於無害他共有人之權利限度內，得按其應有部分行使用收益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍而為使用收益時，其就超過其權利範圍而為使用收益所受之利益，要難謂非不當得利；就超過部分，他共有人自得依其應有部分比例計算其所失利益而為不當得利返還之請求。本件被上訴人主張上訴人出租系爭土地及系爭建物收益，致其受有損害等語；上訴人雖以前述情詞辯稱其使用管理，非無法律上之原因云云。惟查：系爭土地之權利及系爭地上物事實上處分權之比例為：上訴人5分之3、被上訴人5分之1、蘇琡媜5分之1，系爭土地無成立分管契約。上訴人雖辯稱全體共有人有默示同意由上訴人自行決定如何使用管理云云，然為被上訴人所否認，上訴人復未能舉證證明，難認可採。而上訴人將系爭建物出租予蔡文興、葉建均、李建龍等人並收取租金（詳不爭執事項㈥至㈧），未經其他共有人之同意，上訴人占有系爭建物及所坐落之土地，並出租為使用收

益，逾越上訴人應有權利範圍，已侵害包含被上訴人在內之他共有人之權利，上訴人逾越應有部分為使用收益，所受超過之利益，自屬不當得利。上訴人抗辯其非屬無法律上之原因云云，不足採信。上訴人另辯稱被上訴人於112年7月之前，未分擔繳納系爭土地對仁愛之家之租金，不得享有使用管理收益云云。經查被上訴人所繳納系爭土地租金5分之1部分，係交由證人蘇琡媜代繳，被上訴人皆有按比例負擔繳納系爭土地之租金乙節，已據證人蘇琡媜於原審證述明確（原審卷一第264、266頁）；復據證人蘇信琿於原審證稱：在上訴人接手後，上訴人分擔5分之3租金，被上訴人及蘇琡媜分擔各5分之1之租金等情（原審卷一第270至271頁），綜合上開證人所述，上訴人辯稱被上訴人未分擔繳納系爭土地之租金云云，自無可採。綜上，上訴人占有系爭建物及所坐落之土地並出租，侵害被上訴人之權利，對被上訴人構成不當得利，被上訴人自得請求返還之。

㈢再按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又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（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。查上訴人將A1、A2、B建物分別出租予蔡文興、葉建均、李建龍並收取租金，其情形詳如兩造不爭執事項㈥至㈧所示，是其就附表編號1至3部分合計收取196萬5,000元，被上訴人應分得5 分之1即39萬3,000元，另就附表編號4至6部分，每月租金分別計為4萬1,000元、3萬4,000元、2萬7,000元，被上訴人應分得5 分之1即依序為8,200元、6,800元、5,400元，應可認定。又上訴人收取之租金如上所述，其另辯稱租賃物代管業淨利率為百分之22，以租金收入乘以百分22，始為其實際利益云云，亦不足取。

七、綜上所述，被上訴人依民法第179條不當得利之規定，請求上訴人給付39萬3,000元，及自起訴狀繕本送達（於113年2

月17日送達，詳原審卷一卷第63頁）翌日即113年2月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及自113年10月1日至113年12月30日止，按月給付8,200元；自114年1月1日至114年7月31日止，按月給付6,800元；自114年8月1日至115年6月30日止，按月給付5,400元，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又被上訴人本於民法第179條規定所為上開請求既有理由，則其就同一給付主張選擇合併，另依民法第184條第1項前段規定為請求部分，即無再予審究之必要。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　6　　日

民事第四庭　審判長法　官　翁金緞

法　官　林福來

法　官　周欣怡

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　6　　日

書記官　廖文靜

附表：

編號	出租期間	出租標的 承租人	收取租金 (新臺幣/元)	上訴人應返還 被上訴人金額 (新臺幣/元)
1	109年5月1日 至 113年9月30日	附圖A1部分 蔡文興	371,000； 每月租金7,000	74,200

2	111年9月1日 至 113年9月30日	附圖A2部分 葉建均	163,000； 詳備註欄說明	32,600
3	109年5月1日 至 113年9月30日	附圖B部分 李建龍	1,431,000； 每月租金27,000	286,200 （編號1至3合計393,000）
4	113年10月1日 至113年 12月31日	附圖A-1、 A-2、B部分	41,000（每月）	每月（即每期） 8,200
5	114年1月1日 至 114年7月31日	附圖A-2、 B部分	34,000（每月）	每月（即每期） 6,800
6	114年8月1日 至 115年6月30日	附圖B部分	27,000（每月）	每月（即每期） 5,400
備註	一、編號2部分：自111年9月1日至113年8月31日，月租金6,500元，共收取156,000元；自113年9月1日至114年7月30日之月租金7,000元，計算至113年9月30日。 二、編號3部分：109年5月1日至115年6月30日，月租金27,000元，計算至113年9月30日，計53個月，共收取1,431,000元。 三、編號1、2、3部分合計收取1,965,000元，被上訴人應分得部分為393,000元(計算式：1,965,000×1/5＝393,000)。 四、編號4、5、6部分，因租賃期間屆期日不同，上訴人每月所得收取金額不等，故計算出租部分合計收取租金有所不同。			