

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1635號

原告 朱承榮

朱承耀

共同

訴訟代理人 李子聿律師

被告 仲觀設計顧問有限公司

法定代理人 林筱筠

被告 仲觀室內裝修工程有限公司

法定代理人 林洲民

共同

訴訟代理人 林凱倫律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號2樓房屋（下稱系爭房屋）係訴外人即原告父親朱志一借名登記於訴外人朱承梅名下，朱志一於民國91年6月28日死亡後，系爭房屋應為朱志一之全體繼承人共同繼承，原告依本院104年度家訴字第79號確定判決（下稱系爭79號判決）及民法第759條規定，取得系爭房屋之分別共有權而為所有權人之一

（應有部分各1/6），嗣於111年1月25日取得系爭房屋所有權應有部分各5/12。原告已於111年2月10日以律師函請求被告返還系爭房屋，惟被告仍無權占用系爭房屋，受有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告得依民法第767條、第821條規定，請求被告騰空返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求被告給付不當得利等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人；(二)被告應給付各原告自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭房屋之日止，如附表所示之金額（含各期給付）及各期給付日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭79號判決認系爭房屋為朱志一所有，且歷來均由其自行管理處分收益。被告於86年6月15日向朱志一承租系爭房屋，朱志一死亡後，其繼承人（含原告）明知且同意繼續出租系爭房屋，故朱志一死亡後，朱志一之全體繼承人均為出租人，與被告陸續成立93年2月15日至98年2月14日、98年2月15日至103年2月14日及103年2月15日至108年2月14日租約。被告就系爭房屋於108年2月14日租期屆滿後，仍繼續使用收益，原告朱承榮、訴外人蕭慧即原告朱承耀之妻，於108年2月27日前來收取發票日為108年1月15日及108年2月15日之2紙租金支票，並於108年3月5日兌現租金支票，可見已成立不定期租賃契約。108年3月15日迄今之租金，被告亦均以票據支付訴外人即朱承梅之繼承人朱國威，被告並非無權占有。原告固於111年2月10日發函反對被告繼續占有使用系爭房屋，然不定期租賃關係於108年2月15日起即已成立，非有該當土地法第100條所規定之法定事由，原告不得任意終止該不定期租賃關係。被告依租約占有使用系爭房屋並給付租金，並無不當得利。縱原告主張有理由，其請求相當於租金之不當得利金額顯然過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭房屋原為朱志一因與人合建分配取得，借名登記於朱承梅名下。朱志一於91年6月28日死亡，其全體繼承人為原告朱承榮、朱承耀與訴外人朱承聖、朱承梅、朱承愛、朱家豐、朱家靈及訴外人朱王明恩（於本院104年度家訴字第79號返還遺產等事件審理期間之106年5月21日死亡）。原告朱承榮前以朱志一死亡後，朱志一與朱承梅間之借名登記法律關係即終止，並本於繼承法律關係及終止後之返還請求權，向朱承梅及其他繼承人提起移轉登記及分割遺產等訴訟，經本院於107年12月25日以系爭79號判決命朱承梅應將系爭房屋暨所坐落土地移轉登記為朱志一之全體繼承人公同共有後，再按朱志一全體繼承人之應繼分，分割由各該繼承人分別共有，因未上訴而確定。

(二)系爭房屋現為訴外人朱國威、朱靈生、朱愷靈、朱靈加（均為朱承梅之繼承人）公同共有並與原告朱承榮、朱承耀分別共有。

(三)原告朱承榮、朱承耀為系爭房屋之共有人，歷次權利範圍變動如下表所示。

編號	共有人姓名	110年6月9日 應有部分	110年7月28日應 有部分	110年12月27日 應有部分	111年1月25日應 有部分
1	朱承榮	1/6	5/24	8/24	5/12
2	朱承耀	1/6	5/24	8/24	5/12

(四)原告朱承榮、訴外人蕭慧即原告朱承耀之妻於108年2月27日收取發票日為108年1月15日、108年2月15日、票面金額均為55301元之2紙支票，並簽立收付證明，收付證明載「仲觀室內裝修工程有限公司於108年2月26日，依駐洛杉磯台北經濟文化辦事處之授權證明文件No. Z000000000000-000 將台北市○○路○段00號2樓之租賃費用交由朱承榮或蕭慧受領。」上開支票受款人為朱承梅（見本院卷第141至143頁），該支票並於108年3月5日兌現。

(五)108年3月15日至109年5月14日期間，被告以票據支付款項，由朱國威於108年11月5日收取上開票據，並立收據「因雙方

01 已合意按原租約第7條第5項約定，自108年11月15日調漲租
02 金6%，調漲後租金為\$58619元，立據人同時並代全體出租
03 人收訖下列租金票……」（見本院卷第145至147頁），上開
04 票據均經兌現。

05 (六)109年5月15日起至111年5月14日給付給朱國威的款項，如本
06 院卷第149至155頁所示之票據。

07 (七)系爭房屋現由被告占有中。

08 四、查原告主張被告無權占用系爭房屋，依民法第767條、第821
09 條規定，請求被告騰空返還系爭房屋，並依民法第179條規
10 定，請求被告給付不當得利等情，為被告所否認，並以前詞
11 置辯，茲就(一)原告依民法第767條、第821條規定，請求被告
12 將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人，有無理由？(二)
13 原告依民法第179條規定，請求被告給付原告不當得利，有
14 無理由？

15 (一)原告依民法第767條、第821條規定，請求被告將系爭房屋騰
16 空遷讓返還原告及全體共有人，有無理由？

17 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
19 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
20 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
21 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條規定定有
22 明文。按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被
23 告以兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，應就其占
24 有權源之存在負舉證責任（最高法院105年度台上字第1729
25 號判決意旨參照）。

26 2.被告以兩造間存有不定期租賃關係而有權占有系爭房屋，為
27 有理由：

28 (1)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
29 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
30 第451條定有明文。所謂以不定期限繼續租賃，乃租賃雙方
31 依原來租賃條件不定期限繼續租賃。故出租人於訂約之際，

苟未訂明「期滿後絕不續租或續租應另訂契約」或其他相類之情形者，於「不即表示反對之意思」條件成就時，租賃契約當然更新為不定期限租賃關係，無待於契約當事人重為要約或承諾。又租賃契約依上開規定更新為不定期限租賃關係後，未經合法終止契約，租賃關係自仍存續。而不定期限之房屋租賃，非有土地法第100條所定各款情形之一者，出租人不得終止租賃契約，收回房屋（最高法院109年度台上字第109號判決意旨參照）。若出租人無即表示反對之意思，縱未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，而變為不定期租賃，此觀民法第451條規定即明（最高法院109年度台上字第1162號判決意旨參照）。

(2)查朱志一與朱承梅間就系爭房屋存有借名登記之法律關係，因朱志一已死亡，借名登記關係當然消滅，其繼承人自得依基於借名登記關係消滅後之所有物返還請求權，請求朱承梅將系爭房屋所有權移轉登記與朱志一之全體繼承人共同共有，系爭房屋借朱承梅名義與仲觀設計顧問有限公司等人簽訂租賃契約而有法定孳息產生，惟該租金孳息收取權利，於朱志一生前基於夫妻間扶養義務，約定將上開孳息收取權利歸屬其配偶朱王明恩，由其管理運用，縱於被繼承人朱志一死亡後，該項約定仍由全體繼承人所繼受，並同意由朱王明恩繼續享用該項權利，惟於朱王明恩死亡後，其後所生之租金孳息自應列為朱志一遺產範圍而為全體繼承人所分配等情，經系爭79號判決認定明確（見本院卷第115至124頁）。從上開判決所認定之「系爭房屋借朱承梅名義與仲觀設計顧問有限公司等人簽訂租賃契約」、「朱王明恩死亡後，其後所生之租金孳息自應列為朱志一遺產範圍而為全體繼承人所分配」，足見被告辯稱其前向朱志一承租系爭房屋，至朱志一死亡後仍持續承租系爭房屋，且其繼承人同意將系爭房屋出租被告並收取租金等情，堪可採信。又原告朱承榮、原告朱承耀之妻蕭慧於108年2月27日收取受款人為朱承梅、發票日為108年1月15日、108年2月15日、票面金額均為55301元

01 之2紙支票，並簽立收付證明，收付證明載「仲觀室內裝修
02 工程有限公司於108年2月26日，依駐洛杉磯台北經濟文化辦
03 事處之授權證明文件No. Z000000000000-000 將台北市○○路
04 ○段00號2樓之租賃費用交由朱承榮或蕭慧受領。」，該支
05 票並於108年3月5日兌現等情，為兩造所不爭執，亦可徵原
06 告至108年2月間仍未反對被告就系爭房屋之使用收益並受領
07 被告給付之租金支票。另本院108年度訴字第2497號判決理
08 由記載「惟經本院於結案辯論時詢問原告，原告自承目前該
09 不動產登記所有權人仍是朱承梅，因另有安排尚未辦理確定
10 判決主文所示登記事項」（見本院卷第311頁），及原告受
11 領之上開租金支票受款人填載為朱承梅，可見原告因自身原
12 因而不辦理系爭房屋移轉登記，而將系爭房屋登記於朱承梅
13 名下，由朱承梅為系爭房屋所有權名義人對外行使權利，足
14 認原告同意由朱承梅代為處理系爭房屋租賃事宜，是兩造間
15 存有不定期租賃關係足堪認定。

16 (3)原告主張其於110年6月9日辦理系爭房屋移轉登記後，即以
17 律師函請求返還，被告明知原告為系爭房屋所有人，而未給
18 付使用收益系爭房屋之對價與原告，原告未同意被告使用系
19 爭房屋等詞（見本院卷第219頁）。按出租人非因左列情形
20 之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。
21 二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他
22 人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月
23 以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租
24 人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財
25 物，而不為相當之賠償時，土地法第100條定有明文。兩造
26 間存有不定期租賃關係，認定如前，原告於律師函（見本院
27 卷第65至73頁）、起訴內容並未指明有何符合土地法第100
28 條所定各款情形之一者，是依前開意旨，出租人不得終止租
29 賃契約，收回房屋。又不定期繼續租賃乃租賃雙方依原來
30 租賃條件不定期繼續租賃，由前開事證所顯示「朱志一借
31 朱承梅名義出租系爭房屋」、「被告於108年2月間所給付租

01 金支票之受款人仍為朱承梅」，可見被告於此租賃期間給付
02 租金對象為朱承梅，是被告抗辯其於朱承梅過世後，基於過
03 往均由朱承梅處理租約事宜，而向朱承梅之繼承人朱國威給
04 付租金等語，已提出票據為證（見兩造不爭執事項），並非
05 無據。原告本未指明本件有何符合土地法第100條所定各款
06 情形之一，亦未舉證其等出租人與被告有變更給付租金對
07 象、方式，被告已提出給付租金之證明，是依卷內事證，尚
08 難認被告積欠租金而符合土地法第100條規定。

09 3.按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，
10 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造
11 辯論所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新
12 訴訟資料足以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情
13 形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不
14 得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源
15 於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭
16 點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、
17 「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻
18 原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為
19 足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一
20 如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完
21 全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利
22 益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該
23 重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信
24 原則（最高法院111年度台上字第2162號判決意旨參照）。
25 原告雖主張本院108年度訴字第2497號判決已認定原告當時
26 非系爭房屋所有權人、非出租人，基於爭點效適用，兩造間
27 無租賃關係等詞（見本院卷第17頁），惟觀諸本院108年度
28 訴字第2497號判決與其上訴案件之臺灣高等法院108年度上
29 易字第1339號判所憑據之主要理由為「借名者有移轉該財產
30 所有權至出名者之意思表示，出名者亦有受讓該財產所有權
31 之意思表示，並依法完成所有權登記，出名者因而取得該財

產之所有權，僅出名者基於其與借名者間之內部關係（即借名登記之債權契約關係），對於該財產之所有權權能受到限制，而實際由借名者管理、使用、收益及處分該財產。借名登記財產於借名關係存續中，既登記為出名者名義，於借名登記契約關係消滅，出名者依其與借名者之約定將該財產回復（移轉）登記為借名者名義以前，借名者並不因借名登記契約消滅，當然取得借名登記財產之所有權」，而認定原告非系爭房屋之所有權人或依法律規定得行使所有權之人，其依民法第821條、第767條第1項前段請求遷讓返還系爭房屋，及本於所有權受侵害而依民法第184條第1項前段或追加第179條規定請求給付部分，均屬無據（見本院卷第305至318頁），可見該案件之重要爭點為原告尚未登記為系爭房屋之共有人，是否可行使其所有權，並未就兩造間之租賃關係列為重要爭點為實質判斷，是此部分無爭點效之適用，併此敘明。

4. 綜上，被告以兩造間存有不定期租賃關係而有權占有系爭房屋，為有理由，故原告依民法第767條、第821條規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人，為無理由。

(二) 原告依民法第179條規定，請求被告給付原告不當得利，有無理由？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。承前所述，被告基於租賃權占有系爭房屋，係有權占有系爭房屋。故原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第821條、第179條規定，訴請：(一) 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人；(二) 被告應給付各原告自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭房屋之日止，如附表所示之金額（含各期給付）及各期給付日起至清償止，按週年利率5%計算之利息，均無理

由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 16 日
民事第七庭 法 官 郭思好

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 112 年 6 月 16 日
書記官 謝達人

附表：（時間：民國/幣別：新臺幣）

項次	請求期間	月租金	權利範圍	請求金額 (註1)	權利人
1	110年6月9日至110年7月27日	84,656元	1/6	22,575元	原告朱承榮
			1/6	22,575元	原告朱承耀
2	110年7月28日至110年12月26日	84,656元	5/24	88,771元	原告朱承榮
			5/24	88,771元	原告朱承耀
3	110年12月27日至111年1月24日	84,656元	8/24	26,337元	原告朱承榮
			8/24	26,337元	原告朱承耀
4	111年1月25日至111年3月31日	84,656元	5/12	76,426元	原告朱承榮
			5/12	76,426元	原告朱承耀
5	111年4月1日至返還系爭房屋為止，按月於每月5日給付，及各期給付日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息	84,656元	5/12	35,273元	原告朱承榮
			5/12	35,273元	原告朱承耀

(續上頁)

01

註1：請求金額＝月租金×請求期間×權利範圍