

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第178號

上訴人 蔡千浩

訴訟代理人 林泓帆律師

複代理人 連雲呈律師

被上訴人 鄭蔡甬芬

訴訟代理人 陳澤熙律師

李家慧律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國113年1月3日本院臺北簡易庭112年度北簡字第10742號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於中華民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應再給付被上訴人新臺幣肆萬玖仟元，及自民國一百十三年十一月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人應自民國一百十三年十一月一日起至遷讓返還臺北市○○區○○段○○段○○○○○號（即門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○號三樓）之房屋予被上訴人及全體共有人之日或民國一百二十一年六月三十日止，按月於每月三十日前給付被上訴人新臺幣參仟伍佰元。

第二審及追加之訴訴訟費用均由上訴人負擔。

被上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文，此依同法第436條之1第3項規定於簡易訴訟之上訴程序準用之。被上訴人於本院為訴之追加，主張上訴人自民國112年9月起仍繼續占有

01 使用門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號3樓房屋，爰仍
02 本於不當得利或租賃契約之法律關係，請求上訴人再給付自
03 112年9月起至113年10月之14個月期間計新臺幣（下同）4萬
04 9,000元之不當得利或租金，及法定遲延利息；另提起將來
05 給付之訴，請求上訴人自113年11月1日起至121年6月30日
06 止，按月於每月30日前給付被上訴人3,500元等情（本院卷
07 第239至241頁）。因訴訟標的同一，核屬擴張應受判決事項
08 之聲明，合於上開規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、本件被上訴人主張：

11 (一)被上訴人為門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號3樓房屋
12 （下稱系爭3樓房屋）之分別共有人（所有權應有部分為
13 1/7），系爭3樓房屋自102年4月起均由上訴人占有使用中，
14 期間被上訴人並有收到上訴人因占有使用系爭3樓房屋而每
15 月給付3,500元之對價。詎上訴人自109年9月起至112年8月
16 止，均未按月給付3,500元而為無權占有，受有12萬6,000元
17 （即3,500元×36個月）之利益，被上訴人自得依民法第179
18 條規定，請求上訴人如數返還所受利益。倘認兩造間就系爭
19 3樓房屋存有租賃契約，則被上訴人亦得本於租賃契約關
20 係，依民法第421條第1項規定，請求上訴人給付上開期間之
21 租金12萬6,000元。為此本於不當得利或租賃契約之法律關
22 係，請求上訴人給付12萬6,000元，並計付法定遲延利息等
23 語。而於原審聲明求為判決：

24 1.上訴人應給付被上訴人12萬6,000元，及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

26 2.願供擔保，請准宣告假執行。

27 (二)原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上
28 訴後，被上訴人為訴之追加，主張上訴人自112年9月起仍繼
29 續占有使用系爭3樓房屋，爰亦本於不當得利或租賃契約之
30 法律關係，請求上訴人再給付至113年10月之14個月期間計4
31 萬9,000元之不當得利或租金，及法定遲延利息；另提起將

來給付之訴，請求上訴人自113年11月1日起至121年6月30日止，按月於每月30日前給付被上訴人3,500元等情。

(三)被上訴人答辯聲明：上訴駁回；另追加之訴聲明：

1.上訴人應再給付被上訴人4萬9,000元，及自113年11月1日變更聲明暨陳述意見狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.上訴人應自113年11月1日起至121年6月30日止，按月於每月30日前給付被上訴人3,500元。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：訴外人蔡仲德即被上訴人之父、上訴人之祖父前居住在臺北市○○區○○路00巷00號1樓屋內，因年邁需人照顧，故同意由上訴人居住使用系爭3樓房屋；且系爭3樓房屋共有人有同意授權蔡仲德為管理即出租，蔡仲德並自102年4月29日起為上訴人一家預付每月2,358元、計至122年1月31日止，總額56萬元之租金（即：以蔡仲德前出租系爭3樓房屋之每月租金1萬6,500元、按被上訴人應有部分1/7計算後，每月為2,358元），兩造間有不定期限之租賃關係，上訴人為有權占有系爭3樓房屋。倘認兩造間無租賃關係，則上訴人占有使用系爭3樓房屋係因蔡仲德之同意而有權占有等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。就追加之訴部分，答辯聲明：追加之訴駁回。

三、被上訴人主張其為系爭3樓房屋（即臺北市○○區○○段○○段0000○號）之分別共有人，所有權應有部分為1/7，上訴人自102年4月起占有使用至今之事實，業據其提出建物所有權狀、土地及建物登記謄本（原審卷第17頁、第67至69頁、本院卷第151至153頁）為證，此為上訴人所不爭執（原審卷第88、184頁、本院卷第141頁），堪信為真實。

四、被上訴人主張上訴人係無權占有，或本於租賃契約而占有使用系爭3樓房屋，應給付自109年9月起至121年6月30日止，按月以3,500元計算相當於租金之不當得利或租金等情。但

01 為上訴人所否認，並以前開情詞置辯。茲分述如下：

02 (一)有關被上訴人主張兩造間就系爭3樓房屋存有不定期限之租
03 賃契約，而本於租賃契約關係，依民法第421條第1項規定，
04 請求上訴人給付租金部分：

05 1.依民事訴訟法第279條第1項：「當事人主張之事實，經他造
06 於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認
07 者，無庸舉證。」及第3項規定：「自認之撤銷，除別有規
08 定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為
09 之。」按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範
10 圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為
11 真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，
12 法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認
13 人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認
14 與事實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院102年
15 度台上字第1430號判決參照）。

16 2.查被上訴人於原審起訴時即已備位主張兩造間就系爭3樓房
17 屋存有租賃契約關係，而請求上訴人給付租金（原審卷第11
18 頁）；經上訴人就此自認，並陳稱此為不定期限之租賃契約
19 （原審卷第188頁），被上訴人於原審112年12月19日言詞辯
20 論期日就上訴人上開所陳表示同意，並確認係本於租賃契約
21 而為請求（原審卷第365至366頁）。是上訴人就被上訴人主
22 張之上開租賃契約事實為自認後，如已向本院為撤銷其自認
23 之表示，並舉證證明其自認與事實不符者，即生撤銷自認之
24 效力。經查：

25 (1)蔡仲德曾自102年4月29日起至109年8月28日止，均按月給付
26 7,000元予被上訴人一節，有被上訴人提出之存摺、上訴人
27 提出之存摺類存款存入存根可稽（原審卷第19至29頁、第97
28 至149頁），且為上訴人所不爭執（原審卷第92至95頁）。
29 兩造對於此金錢給付之法律上原因，是否係基於兩造間系爭
30 3樓房屋之租賃契約，各執一詞。

31 (2)查系爭3樓房屋於91年3月5日間係由蔡仲德、被上訴人及訴

01 外人蔡南龍、蔡南翔、蔡南容（即上訴人之父）、唐蔡甬
02 鷗、蔡美蓉因分割繼承而登記分別共有，應有部分各1/7；
03 嗣蔡南翔、蔡南容於109年5月7日因交換持分，由蔡南容再
04 登記取得應有部分1/7，蔡南容復於111年9月30日依蔡仲德
05 遺囑繼承登記取得應有部分1/7，至此蔡南容之應有部分合
06 計為3/7；其餘由被上訴人、蔡南龍、唐蔡甬鷗、蔡美蓉各
07 登記為所有權應有部分1/7之事實，有臺北市中山地政事務
08 所113年4月8日北市中地籍字第1137006860號函附之異動清
09 冊、異動索引（本院卷第71、85頁及第89至92頁）、臺北市
10 大安地政事務所113年4月10日北市大地籍字第1137005221號
11 函附之遺囑登記卷宗（本院卷第93至117頁）可稽；另有上
12 開建物登記謄本足資對照（本院卷第151至153頁）。

13 (3)又蔡仲德雖亦自102年4月起至109年8月止之期間，每月匯款
14 各7,000元予其女唐蔡甬鷗、蔡美蓉，及分別匯款1萬5000元
15 至7萬餘元不等之金額予其子蔡南龍、蔡南翔一節，有存款
16 存入存根可稽（原審卷第207至263頁、第269至289頁、第
17 293至337頁、第341至361頁）。

18 (4)惟參據上訴人聲請訊問之證人蔡南翔具結證稱：蔡仲德為其
19 父親，蔡仲德之六名子女即蔡南容、唐蔡甬鷗、被上訴人、
20 蔡美蓉、蔡南龍及證人蔡南翔，皆有同意由蔡仲德管理系爭
21 3樓及同號4樓房屋、其他房產，由蔡仲德收取租金；蔡仲德
22 在其111年8月7日過世前之3、5年期間，曾當面向其表示上
23 訴人住在系爭3樓房屋期間，因有照顧蔡仲德，故不需支付
24 租金，蔡仲德有同意上訴人使用系爭3樓房屋，至於其他共
25 有人有無要求上訴人給付租金，其並不清楚；而蔡仲德以其
26 名義每月匯款予被上訴人之7,000元，並非租金、亦非補償
27 金之類，蔡仲德之六名子女皆有收受蔡仲德每月匯款之金
28 錢，因為重男輕女之故，女兒是每月7,000元，男生則為7萬
29 元等語（本院卷第228至231頁），可知，被上訴人每月收取
30 以蔡仲德名義匯付之7,000元非租金之性質。則上訴人上訴
31 後表示撤銷所為兩造間有不定期租賃契約關係之自認，應生

效力。

3.又被上訴人並未再提出其他證據舉證證明兩造間就系爭3樓房屋，曾合意成立不定期限之租賃契約，則其本於租賃契約關係，依民法第421條第1項規定，請求上訴人給付自109年9月起至121年6月30日止，按月以3,500元計之租金本息，自屬無據。

(二)被上訴人本於不當得利之法律關係，請求上訴人給付自109年9月起至121年6月30日止，按月以3,500元計算相當於租金之不當得利部分：

1.按共有物之使用借貸及出租，屬於共有物之管理行為；共有物管理協議即分管契約之成立、變更，應依民法第820條第1項規定：「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。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」為之；或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更（最高法院112年度台上字第400號判決參照）。故共有人如就共有物已訂有分管契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部分出租或交他人使用，固無須得其餘共有人之同意，該全體共有人尤不得指承租人、使用人為無權占有而請求返還共有物。惟如共有人中之一人未經其他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部出租、或交付他人使用而成立使用借貸，對於他共有人，不生效力，該他人對共有人自屬無權占有而應返還共有物（最高法院79年第2次民事庭會議決議，85年度台上字第2139號判決參照）。

2.上訴人撤銷所為兩造間有租賃關係之自認後，抗辯：倘認兩造間無租賃關係，則上訴人占有使用系爭3樓房屋係因蔡仲德之同意而有權占有，已經共有人過半數同意等語（原審卷第88頁、本院卷第304至305頁、第310頁）等語；但為被上訴人所否認（本院卷第310頁）。且：

(1)綜觀證人蔡南翔上開證詞，至多僅能證明上訴人係基於蔡仲德之同意而占有使用系爭3樓房屋。至證人蔡南翔固另證

01 稱：蔡仲德包括被上訴人在內之六名子女，均有同意由蔡
02 仲德管理房產、包括系爭3樓房屋云云（本院卷第229、230
03 頁）；惟參以其所證述：子女同意由蔡仲德管理之房產，包
04 括證人蔡南翔單獨所有之臺北市○○區○○路00巷00號1
05 樓、忠孝西路72之29號1樓房地，及其他建國北路一段23巷5
06 3號7樓之1、7樓之2及長安東路二段171之3號1樓、系爭3樓
07 之同號4樓等共有之房地，至於蔡仲德之所以會與其討論房
08 產管理一事，並非係因其為系爭3樓房屋共有人之故，而係
09 因為其為蔡仲德之兒子的緣故等語（本院卷第231頁），足
10 見，蔡仲德管理之各該房產，所有權登記方式有別，或由蔡
11 南翔單獨所有、或由蔡南翔與他人共有之房地，且應有部分
12 比例亦有差異，各房產之管理並未見有逐一經過各該房產全
13 體共有人依民法第820條第1項規定方式成立管理協議即分管
14 契約之情形。

15 (2)況蔡仲德雖為系爭3樓房屋共有人之一，但其所有權應有部分
16 自始均僅為1/7，已如前述；究其他共有人、於何時有依
17 民法第820條第1項規定方式成立分管、管理協議，亦未見上
18 訴人再提出其他證據舉證予以證明。則單憑證人蔡南翔上開
19 證詞，尚不得遽予認定系爭3樓房屋共有人已有依民法第820
20 條第1項規定方式成立分管協議，同意由蔡仲德管理系爭3樓
21 房屋，並由其與上訴人成立使用借貸契約一事。

22 (3)綜此，上訴人既未證明其占用系爭3樓房屋，係蔡仲德依共
23 有人間分管契約所授與伊之管理權能，則縱令彼二人間有使
24 用借貸契約存在，對系爭3樓房屋除蔡仲德以外之其他共有
25 人亦不生效力，難認上訴人為有權占有。

26 3.再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情
28 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書
29 分別定有明文。又無權占有他人房屋、土地，可能獲得相當
30 於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請
31 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，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。查系爭3樓房屋位於臺北市中山區龍江路，為熱鬧之商圈；再酌以蔡仲德於107年6月15日至109年6月14日將同號4樓房屋出租，所收取之租金為每月2萬5,000元（原審卷第193頁），則按被上訴人就系爭3樓房屋應有部分1/7比例計算約為3,571元（元以下四捨五入）；暨兩造利用系爭3樓房屋之經濟價值及所受利益等一切情狀後，認被上訴人所請求相當於租金之不當得利數額，按月以3,500元計算，應為合理適當。故被上訴人請求上訴人給付自109年9月起至112年8月止，計12萬6,000元，及自112年9月起至113年10月之14個月期間計4萬9,000元，各該無權占有期間所受之利益，均有理由。

4.次按「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。」民法第229條第2項及第233條第1項前段亦有明文。被上訴人主張上訴人就上開12萬6,000元部分應併給付自起訴狀繕本送達翌日即112年8月22日（見原審卷第39頁送達證書）起、4萬9,000元部分應計付自113年11月1日變更聲明暨陳述意見狀繕本送達翌日即同年月2日（見本院卷第310頁）起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（本院卷第140頁），亦屬有據。

5.再依民事訴訟法第246條規定：「請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之」，將來給付之訴，以債權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不履行之虞，為其要件；又提起將來給付之訴，該起訴狀繕本之送達，本寓有催告債務人於將來應為給付時為給付之意思，倘債務人受催告而於將來應為給付時仍未為給付，自應允債權人預為

請求。查被上訴人請求上訴人給付自113年11月1日起至121年6月30日止，按月於每月30日前給付3,500元之不當得利，其中請求給付期間在本院114年2月19日言詞辯論終結後者，係屬將來給付之訴，而上訴人既否認被上訴人之不當得利請求，自無可期待上訴人主動支付未到期之相當於租金之不當得利，被上訴人請求上訴人給付此部分，有預為將來請求之必要，應予准許。且被上訴人得請求之將來給付部分，應以上訴人遷讓返還系爭3樓房屋予被上訴人及全體共有人之日止，或121年6月30日止，其中任一情形先屆至者，為按月給付無權占有相當於租金之不當得利之止日，併予說明，爰判決如主文第三項所示。

五、綜上所述，被上訴人本於不當得利之法律關係，依民法第179條規定請求上訴人給付12萬6,000元及自112年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並依職權假執行、依聲請為免假執行之宣告，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另被上訴人於本院追加本於不當得利之法律關係，依民法第179條規定請求上訴人給付4萬9,000元及自113年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年11月1日起至上訴人遷讓返還系爭3樓房屋予被上訴人及全體共有人之日止，或121年6月30日止，按月於每月30日前給付被上訴人3,500元，自屬正當，亦應准許。

六、另因本件上訴人之上訴利益未逾150萬元，不得上訴第三審，本院就此部分判決後已告確定，被上訴人就上開於本院追加請求而應准許部分，聲請准供擔保宣告假執行，自非所許。

七、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。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人追加之訴

01 為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第2
02 項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
04 民事第七庭

05 審判長法 官 姜悌文

06 法 官 黃珮如

07 法 官 賴錦華

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

11 書記官 周筱祺