

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1066號

原告 曾淑蓉

訴訟代理人 刁志遠

被告 曾仲達

訴訟代理人 毛國樑律師

蔡佩嬛律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年10月28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

壹、程序方面：

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。查原告起訴時原依民法第179條規定聲明請求，嗣追加民法第184條第1項前段為請求權基礎，因原告追加前後主張之事實，均係基於被告未經原告同意，將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號及15號房屋暨其坐落基地（下爭系爭房地）出租予如附表所示之承租人所生，請求基礎事實及重要爭點相同，證據資料共通，揆諸前開規定，其所為訴之追加應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造為兄妹，訴外人即兩造母親曾琴（以下逕稱其名）於民國105年9月26日死亡，兩造及訴外人曾敏（以下逕稱其名）為全體繼承人。曾敏曾以兩造為相對人，就曾琴之遺產分割乙事聲請調解，經本院作成106年度家調字第150號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄），就曾琴所遺系爭房地同意分割，由3人各分得應有部分3分之1，系爭房地由被告承

01 租並設立立達企業股份有限公司（下稱立達公司），被告同
02 意就105年10月1日至106年12月31日期間的租金，於106年12
03 月31日以前給付曾敏新臺幣（下同）90萬元，及自107年1月
04 1日起至立達公司承租、使用之終止日止，按月於每月10日
05 以前給付曾敏6萬元等節達成調解，被告亦依上開調解成立
06 內容，自107年1月1日起按月給付租金6萬元予原告。詎除立
07 達公司承租使用系爭房地外，被告竟未經原告同意，將系爭
08 房地出租予如附表所示之承租人收取租金，原告自得依系爭
09 房地應有部分3分之1比例請求被告給付所收取租金之3分之
10 1，爰擇一依民法第179條、第184條第1項前段規定，提起本
11 件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告183萬1,733元，及
12 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
13 利息。(二)被告應自114年1月1日起至114年6月1日止，按月給
14 付原告4萬7,867元。(三)願供擔保請准予宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭房地經全體共有人同意出租予被告，此可由
16 系爭調解筆錄約定系爭房地由被告承租，被告按月給付6萬
17 元租金予曾敏，迄至被告經營之立達公司終止使用系爭房地
18 為止，以及被告亦依系爭調解筆錄內容，按月給付6萬元租
19 金予原告可證，是被告就系爭房地全部有使用、收益之權
20 利，且兩造就系爭房地未有不得轉租之特約，則被告如何利
21 用、出租系爭房地，即非原告所能置喙，原告主張為無理由
22 等語，以資抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
23 回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第76至77、81頁）：

25 (一)兩造為兄妹，兩造母親曾琴於105年9月26日死亡，兩造及曾
26 敏為全體繼承人。

27 (二)曾敏曾以兩造為相對人，就曾琴之遺產分割乙事聲請調解，
28 經本院做成106年度家調字第150號調解程序筆錄及調解筆
29 錄，調解成立內容包括：

30 1.系爭房地由曾敏及兩造各分得應有部分3分之1。

31 2.系爭房地由被告承租，被告同意就105年10月1日至106年12

01 月31日期間的租金，於106年12月31日以前給付曾敏90萬
02 元，及自107年1月1日起至立達公司承租、使用之終止日
03 止，按月於每月10日以前給付曾敏6萬元。

04 (三)被告依調解成立內容，自107年1月1日起，亦按月給付租金6
05 萬元予原告。

06 (四)被告將系爭房地分別出租予如下他人：

07 1.於112年3月1日起，出租予台灣岸卡股份有限公司（下稱台
08 灣岸卡公司），約定每月租金為5萬元。

09 2.於111年1月1日起，出租予中和建設股份有限公司（下稱中
10 和建設公司），約定每月租金為1萬元，111年5月1日調成1
11 萬3,600元。

12 3.於109年11月1日起，出租予中和紡織股份有限公司（下稱中
13 和紡織公司），約定每月租金為8萬元。

14 (五)被告截至113年12月1日止，就系爭房地，已收取台灣岸卡公
15 司、中和建設公司、中和紡織公司之租金，共計549萬5,200
16 元。

17 (六)兩造及曾敏就系爭房地已與訴外人明嘉禾投資有限公司（下
18 稱明嘉禾公司）簽立買賣契約，並約定於114年6月6日將系
19 爭房地點交予明嘉禾公司。

20 四、本院之判斷：

21 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；因故意
23 或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第
24 179條、第184條第1項前段分別定有明文。次按承租人非經
25 出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋
26 者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人；
27 承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終
28 止契約，民法第443條亦有明文。

29 (二)經查，系爭房地由兩造及曾敏各分得應有部分3分之1，系爭
30 房地由被告承租，租期至立達公司承租、使用之終止日止，
31 有系爭調解筆錄記載：「一、被繼承人曾琴……如下所示之

遺產，兩造同意分割，依下列方式分配：(一)坐落門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號及15號房屋（權利範圍：全部）暨其坐落基地（權利範圍依土地登記謄本所載），由曾敏、A O 4、A O 1 各分得3分之1……」、「二、A O 4 同意於106年12月31日以前給付曾敏90萬元」、「三、A O 4 同意自107年1月1日起至立達公司承租、使用之終止日止，按月於每月10日以前給付曾敏6萬元」等語，佐以本院106年度家調字第150號調解程序筆錄記載：「（聲請人代理人【按即曾敏代理人，下同】）系爭房屋由A O 4 承租並設立立達公司，A O 4 同意給付自105年10月1日起至107年12月31日止之租金，給付方式如下：一、A O 4 同意於106年12月31日以前給付曾敏90萬元。二、A O 4 同意自107年1月1日起至同年12月31日止，按月於每月10日以前給付曾敏6萬元」、「（相對人A O 4 【按即被告】）同意。另外，如立達公司仍繼續經營中，不管是我經營或我兒子經營，我仍會給付曾敏每月6萬元租金」、「（聲請人代理人）同意。」等語在卷可考（見北司調卷第17至23頁），並為兩造所不爭執，原告並自認確有同意將系爭房地出租予被告，被告並按月給付租金6萬元予原告等情（見本院卷第75頁），堪認系爭房地經全體共有人同意出租予被告，則被告就系爭房地自有使用、收益之權利。

(三)被告固於承租系爭房地後供立達公司使用外，另將系爭房地部分分別轉租予如附表所示之人，有該等租賃契約在卷可稽（見本院卷第47至69頁），此為兩造所不爭執。然依民法第443條第1項但書規定，租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。而觀諸系爭調解筆錄及調解程序筆錄內容，均未見有系爭房地不得轉租之約定，原告亦自陳當初對於是否可以轉租沒有約定、當初只有約定被告使用，沒有就能否轉租做約定等語（見本院卷第75、115頁），足見兩造並未約定不得將系爭房地轉租予他人，兩造既未約定不得轉租，則被告將系爭房地部分轉租予他人，

即與上開規定無違。

(四)據上，被告既就系爭房地有使用、收益之權利，且將系爭房地部分轉租予他人為法所允許，則原告主張被告未經其同意將系爭房地轉租予他人，構成不當得利及侵權行為，並據以請求被告給付183萬1,733元，及自114年1月1日起至114年6月1日止按月給付原告4萬7,867元，即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求被告給付183萬1,733元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自114年1月1日起至114年6月1日止，按月給付原告4萬7,867元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，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 114 年 11 月 28 日

民事第九庭 審判長法官 薛嘉珩

法官 林怡君

法官 林詩瑜

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 114 年 11 月 28 日

書記官 陳黎諭

附表：（民國；新臺幣/元）

編號	承租人	租約期間	每月租金	計至113年12月被告收取之租金數額
1	台灣岸卡股份有限公司	112年3月1日至115年10月31日	5萬元	110萬元
2	中和建設股份有限公司	111年1月1日至115年10月31日	原約定1萬元，自111年5月1日調整	47萬5,200元

(續上頁)

01

			為1萬3,600元	
3	中和紡織股份有限公司	109年11月1日至 115年10月31日	8萬元	392萬元
			合計14萬3,600元 (以3分之1計算 為4萬7,867元， 小數以下四捨五 入)	合計549萬5,200元 (以3分之1計算為 183萬1,733元，小 數以下四捨五入)