臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第692號

上　訴　人　張淯
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　張振興律師
複　代理人　吳鏡瑜律師
被　上訴人　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　信義股份有限公司（代表人：劉元智）
000000000000000000
訴訟代理人　羅凱正律師
　　黃子盈律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年8月25日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第1215號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於111年9月13日、同年月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

上訴人就附表二所示金額，應給付被上訴人自民國一一一年一月十四日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為上訴人應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號六樓房屋及如附圖編號三十所示之停車位騰空遷讓返還予被上訴人；第二項更正為上訴人應給付被上訴人新臺幣柒拾肆萬玖仟柒佰肆拾壹元，及自民國一○九年三月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；第三項更正為上訴人應給付被上訴人新臺幣壹佰參拾陸萬捌仟壹佰陸拾貳元。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件於第二審上訴程序中，被上訴人法定代理人於民國111年5月19日由薛建平變更為信義股份有限公司(代表人劉元智），有被上訴人之公司變更登記表、法人董事指派書可稽（見本院卷第289至293頁），信義股份有限公司聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定即明。本件被上訴人於原審依民法第767條第1項前段、第179條規定及債權讓與之法律關係，聲明請求上訴人：㈠騰空遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號6樓之5及同號10樓之13房屋（下合稱系爭房屋，分稱6樓房屋、10樓房屋；後者另含地下4層編號30停車位，下稱系爭停車位）；㈡給付附表一所示期間之不當得利新臺幣（下同）74萬9,786元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；㈢按月給付自108年10月20日起至返還系爭房屋之日止之每月不當得利5萬1,103元。原審判命上訴人遷讓返還系爭房屋、給付聲明㈡期間之不當得利74萬9,786元本息，及按月給付聲明㈢期間之每月不當得利5萬1,103元。嗣於本院第二審程序中減縮聲明㈠之請求範圍為6樓房屋及系爭停車位；聲明㈡之請求金額為74萬9,741元本息；聲明㈢之每月不當得利為5萬1,100元，且因6樓房屋及系爭停車位嗣已於111年1月13日經假執行完成遷讓，故特定請求金額為136萬8,162元（詳如附表二所示），並追加該部分自111年1月14日起算之法定遲延利息（見本院卷第298、299、330頁），核其所為訴之減縮與利息之追加，均與首揭民事訴訟法規定相符，應予准許（另未繫屬本院部分，不予贅述）。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人未經訴外人周莉玲、周莉榕（下稱周莉玲等2人）之同意，自107年7月5日起無權占用周莉玲等2人所有6樓房屋，及訂有分管契約約定由其二人使用之系爭

停車位，嗣伊於108年9月26日向周莉玲等2人買受取得6樓房屋所有權及系爭停車位使用權，並受讓其2人基於前述不動產所生之一切權利，迭向上訴人請求返還，卻未獲置理等情，爰依民法第767條第1項前段、第179條及債權讓與之法律關係，求為命上訴人騰空遷讓返還6樓房屋與系爭停車位，及給付如附表一、二所示之不當得利，並就附表一所示不當得利加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審就上開部分〈不含附表二之遲延利息〉為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加，如前所述）。答辯聲明：上訴駁回。另追加之訴聲明：上訴人就附表二所示之金額，應給付被上訴人自111年1月14日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人則以：伊前於102年3月12日與訴外人即6樓房屋斯時所有權人郭瑞美訂立租約，嗣於105年3月31日到期後，轉為不定期租賃，依民法第425條第1項買賣不破租賃之規定，伊有權繼續使用6樓房屋；縱認伊為無權占有該屋及系爭停車位，但伊曾代被上訴人繳納108年10月至110年9月管理費共9萬4,824元，得依不當得利法律關係，請求被上訴人返還，並如數主張抵銷等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決除減縮部分外均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲明：被上訴人追加之訴駁回。

三、查被上訴人於108年9月26日自周莉玲等2人購得6樓房屋及系爭停車位，並於同年10月4日受讓周莉玲等2人基於前述不動產所生之一切權利；另上訴人於102年間向郭瑞美承租6樓房屋，並於105年3月31日租期屆滿後，成立不定期租賃關係，且持續占有該屋及系爭停車位，直至111年1月13日經假執行完成遷讓等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第283頁），並有建物登記謄本、權利讓與協議書、租賃契約、原法院民事執行處執行命令及函文在卷可稽（見原審卷第24至27頁、第81至84頁、本院卷第185至187頁）。被上訴人主張上訴人

自107年7月5日起無權占用前述不動產，應騰空遷讓返還，並給付如附表一、二所示之不當得利及加計法定遲延利息等語，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。共有人就共有物分管之部分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用。次按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條第1項、第2項定有明文。是未經公證之不定期租賃關係，並無該條第1項買賣不破租賃規定之適用，洵屬明確。準此，上訴人與郭瑞美就6樓房屋所成立之不定期租賃契約未經公證，既為上訴人所自承（見原審卷第241頁），則其抗辯本件有前揭第1項規定之適用，伊為有權占用6樓房屋，自屬無據。此外，上訴人不否認其無占有系爭停車位之正當權源（見本院卷第325頁），則依前開說明，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，訴請上訴人騰空遷讓返還前述不動產，均為有理由。

㈡再按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，此應屬社會之通念。上訴人自107年7月5日起無權占用6樓房屋及系爭停車位，已如前述；且其占有使用前述不動產每月可獲得相當於租金之利益，以5萬1,100元計算，亦為兩造所不爭執（見本院卷第283頁），則被上訴人依民法第179條及債權讓與之法律關係，請求上訴人返還如附表一、二所示期間相當於租金之不當利益，亦為有理由。

㈢末按，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條固定有明文。上訴人主張伊於108年10月至110年9月期間

為被上訴人繳納6樓房屋及系爭停車位之管理費共9萬4,824元云云，惟其所提單據或卷附美妍家社區管理委員會函暨所附收費日報表、繳清證明單（見本院卷第227至239、251至269頁），均顯示上開管理費係由訴外人臺灣獨家傳媒公司繳納，而自然人與法人乃為不同之權利主體，縱上訴人為該公司負責人，仍難認上開管理費即為其所繳納。是不論前述占有期間之管理費是否應由被上訴人負擔，上訴人執此主張抵銷，均無可採。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定及債權讓與之法律關係，請求上訴人騰空遷讓返還6樓房屋及系爭停車位，並給付如附表一、二所示之不當得利，及就附表一部分，給付自起訴狀繕本送達翌日即109年3月18日（見原審卷第57頁）起，至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而，原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另被上訴人於本院基於前述法律關係，就附表二所示之不當得利，追加請求上訴人給付自其完成遷讓之翌日即111年1月14日起，至清償日止，按年息5%計算之利息，亦為有理由，應予准許。再本件被上訴人既有為訴之減縮之情形，爰更正原判決文主第一至三項所命給付，如主文第四項所示。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由、追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　27　　日

民事第七庭

審判長法　官　林翠華

法　官　許炎灶

法　官　蔡惠琪

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　111　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　蕭英傑

附表一：被上訴人受讓自周麗玲等2人部分之不當得利請求金額	
期間	計算式及金額（元以下四捨五入）
107年7月6日至107年7月31日	5萬1,100元×26/31天＝4萬2,858元
107年8月1月至108年8月31日	5萬1,100元×13月＝66萬4,300元
108年9月1日至108年9月25日	5萬1,100元×25/30天＝4萬2,583元
合計：74萬9,741元	

附表二：被上訴人取得6樓房屋及系爭停車位後之不當得利請求金額	
期間	計算式及金額（元以下四捨五入）
108年10月20日至108年10月31日	5萬1,100元×12/31天＝1萬9,781元
108年11月1月至110年12月31日	5萬1,100元×26月＝132萬8,600元
111年1月1日至111年1月12日	5萬1,100元×12/31天＝1萬9,781元
合計：136萬8,162元	