

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第987號

上訴人 朱承榮

朱承耀

共同

訴訟代理人 陳信亮律師

被上訴人 仲觀設計顧問有限公司

法定代理人 林筱筠

被上訴人 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

複代理人 吳美萱律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年6月16日111年度訴字第1635號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人應自門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號二樓房屋遷出，將建物騰空返還全體共有人。

被上訴人應各給付上訴人如附表一「被上訴人應各給付上訴人之金額」欄所示金額，及其中項次一至四「被上訴人應各給付上訴人之金額」欄所示金額自民國一百十一年四月一日起均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審訴訟費用經廢棄部分及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。本判決所命給付，於上訴人以新臺幣貳佰捌拾萬肆仟元為被上訴人供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣捌佰肆拾壹萬壹仟元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

01 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
03 上訴人於原審訴之聲明第1項求為命被上訴人應將門牌號碼
04 臺北市○○區○○路0段00號2樓房屋（下稱系爭房屋）騰空
05 返還上訴人及全體共有人之判決，於本院審理中更正上開聲
06 明求為命被上訴人應自系爭房屋遷出，將建物騰空返還全體
07 共有人之判決，核屬不變更訴訟標的而補充其法律上及事實
08 上之陳述，先予敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、上訴人主張：系爭房屋係訴外人即上訴人父親朱志一借名登
11 記於伊姊朱承梅名下，朱志一於91年6月28日死亡後，上訴
12 人依繼承關係取得系爭房屋應有部分各6分之1，歷經多次移
13 轉登記後，現所有系爭房屋應有部分各12分之5。系爭房屋
14 前由朱承梅出租予被上訴人仲觀室內裝修工程有限公司（下
15 稱仲觀室內裝修公司），每5年續簽書面租約，最後1期自10
16 3年2月15日起至108年2月14日屆滿（下稱系爭租約），雙方
17 未再續簽書面租約，依系爭租約第7條第4項約定，租期屆滿
18 後當然發生阻斷續約之效力，且朱承梅於108年5月20日以仲
19 觀室內裝修公司無權占有系爭房屋訴請遷讓之，並無續租之
20 意。上訴人朱承榮及上訴人朱承耀（下各稱其名，合稱上訴
21 人）之妻即訴外人蕭慧於108年2月27日向仲觀室內裝修公司
22 收取之2紙租金支票，係收取租賃期間拖欠之107年12月15日
23 至108年2月14日租金，訴外人即朱承梅之夫朱國威於108年1
24 1月5日向仲觀室內裝修公司收取租金係其個人行為，對上訴
25 人不生效力，兩造間不成立不定期租賃。被上訴人共同無權
26 占用系爭房屋及受有不當得利，爰依民法第821條、第767條
27 第1項前段及第179條前段規定，求為命被上訴人：(一)自系爭
28 房屋遷出，將系爭房屋騰空返還全體共有人；(二)各給付上訴
29 人如附表一「被上訴人應各給付上訴人之金額」欄所示金
30 額，及其中項次1至4自111年4月1日起加計法定遲延利息之
31 判決（未繫屬本院部分，下不贅述）。

01 二、被上訴人則以：系爭房屋自86年6月15日起以朱承梅名義出
02 租予被上訴人，朱志一死亡後，其全體繼承人（含上訴人）
03 明知且同意繼續借用朱承梅名義，與仲觀室內裝修公司陸續
04 成立租約，自應受該等租約拘束。訴外人即朱承梅之代理人
05 李主恩於租期屆滿前之108年1月26日，詢問仲觀室內裝修公
06 司開立新年度租金支票一事，可認有續約之意；朱承梅與上
07 訴人共同對仲觀室內裝修公司提起遷讓房屋訴訟，無起訴真
08 意；朱承榮、蕭慧於108年2月27日向仲觀室內裝修公司收取
09 附表二所示支票，其中編號2係系爭租約原定租期屆滿後108
10 年2月15日至108年3月14日之租金，應認雙方已成立不定期
11 租賃。系爭租約之相關權利義務，由朱承梅之繼承人朱國
12 威、朱靈生、朱愷靈、朱靈加（下各稱其名，合稱朱國威4
13 人）繼承，系爭房屋108年3月15日後之租金，仲觀室內裝修
14 公司以票據支付朱國威，亦成立不定期租賃。被上訴人仲觀
15 設計顧問有限公司（下稱仲觀設計公司）已申請停業，僅登
16 記公司地址於系爭房屋，未實際占有使用。上訴人主張被上
17 訴人無權占有系爭房屋，訴請遷讓返還及給付不當得利，均
18 無理由。縱上訴人主張有理由，其請求相當於租金之不當得
19 利金額亦屬過高等語，資為抗辯。

20 三、原審就上開本院審理範圍判決上訴人全部敗訴，上訴人不
21 服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第
22 2、3項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應自系爭房屋遷出，將系
23 爭房屋騰空返還全體共有人。(三)被上訴人應各給付上訴人如
24 附表一「被上訴人應各給付上訴人之金額」欄所示金額，及
25 其中項次1至4自111年4月1日起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯
27 聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
28 為假執行。

29 四、兩造不爭執事項：

30 (一)系爭房屋現為訴外人即仲觀室內裝修公司法定代理人林洲民
31 (於111年6月27日因朱承梅之繼承人出賣而取得應有部分6分

之1)與上訴人分別共有；上訴人之權利範圍變動歷程如下表所示。

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

(二)朱承梅於108年6月9日死亡，繼承人朱國威4人於109年1月7日辦理系爭房屋繼承登記。

(三)系爭房屋自103年2月15日起，由朱承梅出租予仲觀室內裝修公司，系爭租約原約定租賃期間於108年2月14日屆滿。仲觀室內裝修公司現仍占有使用系爭房屋，仲觀設計顧問公司非系爭房屋承租人。

五、本院之判斷：

(一)上訴人請求遷出及騰空返還系爭房屋部分：

1.按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。民法第821條、第767條第1項前段分別定有明文。次按民法第451條規定：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」惟出租人於訂約之際，已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，即發生阻止民法第451條規定默示更新之效力（最高法院12年度台上字第1151號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約第7條其他特約事項第4項約定：「本契約租賃期滿後…若乙方（即仲觀室內裝修公司）欲繼續承租，須和甲方（即朱承梅）協議另定書面契約。」（見本院卷一第51頁），就租約期滿後之續租方式，已約明須於協議後訂立書面之方式為之。朱承梅於系爭租約租期屆滿後，未與仲觀室內裝修公司以前述約定方式續訂租約，依上開說明，即發生阻止不定期限繼續租約之效力。足認朱承梅與被上訴人間於租期屆滿後已無租約存在，系爭租約

於108年2月14日租期屆滿時終止。

3.被上訴人抗辯：朱承梅之代理人李主恩，於系爭租約租期屆滿前即108年1月26日，尚詢問被上訴人開立租金支票事宜，足認朱承梅無不續租之意云云，並提出李主恩Line訊息為證。惟查，細繹上開訊息，李主恩詢問：「…今年度租金的支票不知是否出來了？」（見原審卷第139頁），而被上訴人自承於108年2月17日始給付系爭租約最末期（即同年1月15日至同年2月14日）之租金支票（見本院卷二第466頁），足見有遲付租金情形，則李主恩所詢問者難認係租期屆滿後之租金支票，更不能以此推認朱承梅即有繼續出租之意。又上訴人及朱承梅前於108年5月20日，主張系爭房屋於同年2月14日租期屆滿後，遭仲觀室內裝修公司無權占用之原因事實，向該公司提起遷讓房屋及返還不當得利等訴訟，經原法院108年度訴字第2497號判決以上訴人於回復所有權登記前，非系爭房屋之所有權人，朱承梅不得基於分別共有人之地位行使權利為由，駁回上訴人及朱承梅之訴，本院108年度上易字第1339號判決以上訴人未辦畢所有權移轉登記，尚未取得所有權為由，駁回上訴人之上訴而確定等情，有民事起訴狀及判決為憑（見本院卷二第67至75頁、原審卷第313至318頁），並經本院調閱上開案件卷宗核閱屬實。益見朱承梅於系爭租約租期屆滿後明示反對仲觀室內裝修公司使用收益系爭房屋，並無續租予該公司之意思甚明。

4.被上訴人再辯以：伊於每月15日開立支票支付租金，朱承榮及蕭慧於108年2月27日代表朱承梅向仲觀室內裝修公司收取附表二所示租金支票，其中編號2支票係給付租期屆滿後（即108年2月15日至同年3月14日）之租金，故兩造已成立不定期租賃云云，並提出歷年租金支票明表為佐（見本院卷一第145至151頁）。經查，朱承梅與仲觀室內裝修公司所訂第三租期即98年2月15日至103年2月14日之租約，月租金為5萬3,000元，於該租期中自102年1月起需

01 代扣二代健保費，扣除後每月實付租金為5萬1,822元；系
02 爭租約為第四租期，月租金為5萬6,500元，扣除二代健保
03 後每月實付租金5萬5,244元，自106年1月1日起調漲租
04 金，仲觀室內裝修公司每月實付租金為5萬5,301元，租金
05 支票由朱承梅存入其國泰世華銀行安和分行000000000000
06 帳戶等情，有系爭租約及存摺明細可稽（見本院卷一第57
07 至71頁），核與被上訴人所提歷年租金明細表記載相符
08 （見本院卷一第148至151頁）。觀諸被上訴人於系爭租約
09 開始即103年2月15日所給付租金金額為5萬1,822元，與前
10 一租期之租金相同，卻與系爭租約約定之租金及之後給付
11 之租金金額不符，難認被上訴人係於期初支付新租期之租
12 金，則被上訴人所辯，附表二編號2支票係給付租期屆滿
13 後（即108年2月15日至同年3月14日）之租金，兩造已成
14 立不定期租賃，為無可採。

- 15 5.被上訴人又抗辯：朱承梅死亡後，朱國威代表朱承梅之繼
16 承人於108年11月5日補收同年3月15日起之租金，兩造間
17 就系爭房屋成立不定期租賃云云。經查，仲觀室內裝修公
18 司以其簽發之支票給付系爭房屋於108年3月15日至109年5
19 月14日期間之租金，由朱國威於108年11月5日收取支票，
20 並立收據載明「因雙方已合意按原租約第7條第5項約定，
21 自108年11月15日調漲租金6%，調漲後租金為\$58619元，
22 立據人同時並代全體出租人收訖下列租金票…」，有上開
23 支票及收據可稽（見原審卷第145至147頁），該等支票均
24 經兌現；仲觀室內裝修公司另以支票給付109年5月15日起
25 至111年5月14日租金予朱國威等情，為兩造所不爭執（見
26 本院卷一第454、455頁）。然查，就系爭房屋租賃事宜，
27 朱愷靈授權朱國威期間自108年11月7日起，朱靈加則係自
28 108年11月10日起授權（見本院卷二第367、368頁），均
29 晚於朱國威於同年5月5日收取租金及簽立收據時，難認朱
30 國威收取租金之行為業經朱承梅全體繼承人同意。其次，
31 朱承梅生前與被上訴人既未成立不定期租賃關係，業如

前述，於死亡時自亦無不定期限租賃關係之財產可供朱國威4人繼承，因此朱國威向被上訴人收取租金係其個人行為，非繼承自朱承梅之權利。再者，朱承榮前以其為朱志一之繼承人，本於借名登記消滅後之返還請求權、民法第1164條規定，向朱承梅及其他繼承人提起移轉登記及分割遺產等訴訟，經原法院於107年12月25日以104年度家訴字第79號判決命朱承梅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共同共有後，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，未經上訴而確定（下稱另案），此一判決於朱承梅死亡後，其既判力及於其繼受人朱國威4人，朱國威4人負有依判決辦理分割繼承予上訴人之義務。況且，另案判決確定後不久，系爭租約租期將於108年2月14日屆滿前，朱承榮即委託律師於同年1月1日以台北榮星郵局第000190號存證信函予被上訴人，載明依判決系爭房屋係繼承人分別共有之財產，提醒被上訴人不得與朱承梅訂定租約等情（見本院卷二第85、87頁），足證上訴人無意繼續租約，朱國威個人向被上訴人收取租金之行為，對上訴人不生效力，更不因而默示更新為不定期限租約。

6. 仲觀設計公司復辯稱：伊已申請停業，僅登記公司地址，未實際占有使用系爭房屋云云，並提出財政部臺北國稅局大安分局105年6月16日財北國稅大安營業字第1053457665號函及公示資料查詢為佐（見本院卷一第435至437頁）。惟查，仲觀設計公司於原審已不爭執其占有系爭房屋之事實（見原審卷第215頁），仲觀設計公司雖於105年申請暫停營業，然申請暫停營業乃基於加值型及非加值型營業稅法規定，與占有使用系爭房屋本屬二事，無法證明仲觀設計公司於原審之自認與事實不符，自應認仲觀設計公司亦為系爭房屋之無權占有人，所辯不足採憑。

7. 準此，系爭租約租期已於108年2月14日屆滿，被上訴人占有系爭房屋並無正當權源，上訴人依民法第821條、第767

條第1項前段規定，請求被上訴人自系爭房屋遷出，將系爭房屋騰空返還全體共有人，洵屬有據。

(二)上訴人請求相當於租金之不當得利部分：

按承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決要旨參照）。又建築房屋之基地租金，雖依土地法第105條準用同法第97條規定，建築房屋之基地租金，以不超過該土地申報價額年息10%為限；非供居住之營業用房屋並不涵攝在內（最高法院93年度台上字第1718號判決意旨參照）。經查，系爭房屋現由被上訴人占有中，經認定如前，而仲觀室內裝修公司所營事業資料為室內設計業等，仲觀設計公司所營事業資料為室內裝潢業等，有公示資料查詢可憑（見審卷一第105至111頁），堪認系爭房屋現為營業用。依照內政部實價登錄，同路段之每坪租金約為1,749元至1,957元間（見原審卷第79、81頁），依折衷價格計算，每坪月租金價格1,850元計算堪認符合市價行情。系爭房屋可使用面積為151.28平方公尺（見原審卷第37頁登記謄本，計算式： $121.7 + 6.69 + 1064.52 \times 215 / 10000 = 151.28$ ，小數點二位數以下四捨五入，下同），換算為45.76坪（計算式： $151.28 \times 0.3025 = 45.76$ ），據此計算系爭房屋每月相當於租金之不當得利為8萬4,656元（計算式： $1,850 \text{元} \times 45.76 \text{坪} = 8 \text{萬} 4,656 \text{元}$ ），被上訴人應依民法第179條規定返還之。又被上訴人共同無權占用上訴人之房屋，對上訴人均應負擔返還相當於房租金額之不當得利，二公司占用之空間範圍無法區分，且以返還不當得利之金錢給付性質而言，被上訴人所負不當得利債務之給付並非不可分，依民法第271條第1項規定，被上訴人應平均分擔，並按上訴人取得房屋應有比例逐次計算被上訴人應負擔之不當得利金額如附表一「各上訴人應各給付上訴人之金額」所示。

六、綜上所述，上訴人依民法第821條、第767條第1項前段及第1

79條前段規定，請求被上訴人自系爭房屋遷出，將系爭房屋騰空返還全體共有人；各給付上訴人如附表一「被上訴人應各給付上訴人之金額」欄所示金額，及其中項次1至4「每月相當於租金之不當得利」自111年4月1日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原判決就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項、第3項所示。又本判決所命給付，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
民事第三庭

審判長法 官 劉又菁

法 官 林伊倫

法 官 徐淑芬

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 114 年 6 月 25 日
書記官 馮得弟

附表一：

項次	請求期間 (民國)	每月相當於 租金之不當 得利 (新臺幣)	上訴人 權利範圍	上訴人 請求金額 (新臺幣)	被上訴人應 各給付上訴 人之金額 (新臺幣)
1	110年6月9日至110年7月27日	84,656元	朱承榮1/6	22,574元	11,287元
			朱承耀1/6	22,574元	11,287元
2	110年7月28日至110年12月26日	84,656元	朱承榮5/24	88,771元	44,385元
			朱承耀5/24	88,771元	44,385元
3	110年12月27日至111年1月24日	84,656元	朱承榮8/24	26,337元	13,168元
			朱承耀8/24	26,337元	13,168元
4	111年1月25日至111年3月31日	84,656元	朱承榮5/12	76,425元	38,212元
			朱承耀5/12	76,425元	38,212元
5	111年4月1日至返還系爭房屋為止，按月給付	84,656元	朱承榮5/12	35,273元	17,636元/月
			朱承耀5/12	35,273元	17,636元/月

附表二：

編號	發票人	面額 (新臺幣)	發票日 (民國)	付款人	支票號碼
1	仲觀室內裝修公司	5萬5,301元	108年1月15日	臺灣土地銀行 仁愛分行	CA0000000
2	仲觀室內裝修公司	5萬5,301元	108年2月15日	臺灣土地銀行 仁愛分行	CA0000000