臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第377號

上　訴　人　臺北市政府捷運工程局

000000000000000000

法定代理人　鄭德發

訴訟代理人　張藏文律師

被 上訴 人　張心

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年10月17日臺灣臺北地方法院113年度訴字第7034號第一審判決提起上訴，本院於115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹萬零陸佰肆拾參元，及自民國一百一十四年九月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之三十七，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為臺北市所有門牌號碼新北市○○區○○路000號19樓房屋（下稱系爭房屋）之管理機關，以公開標租方式將系爭房屋出租予訴外人汪碧霞，並簽有不動產住宅租賃契約（下稱系爭住宅租約），租賃期間至民國121年7月17日。詎汪碧霞於承租期間由訴外人黃晉國代理以每月租金新臺幣（下同）2萬6,000元違約轉租予被上訴人，被上訴人自112年3月1日起無權占有系爭房屋。伊發函限期命汪碧霞改善未果，乃以112年9月12日函知汪碧霞於同月30日終止系爭住宅租約，被上訴人迄至114年7月15日始對系爭房屋之事實上管領力消滅。被上訴人於112年3月1日至114年7月15日無權占用系爭房屋，受有相當於系爭住宅租約約定租金之不當

得利，並應負擔社區管理費等情，爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付伊如附表B欄所示合計77萬6,199元及自民事暨變更聲明狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：上訴人所受損失係因汪碧霞違法轉租所致，應向汪碧霞請求不當得利。汪碧霞將系爭房屋交予黃晉國使用，伊再與黃晉國簽訂租約後使用系爭房屋，非無權占有，伊已於114年6月30日遷離系爭房屋。又上訴人至113年5月前仍按月收受汪碧霞給付之租金，不得向伊請求113年5月前之不當得利，管理費亦應向汪碧霞請求等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人上開請求為其一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人給付上訴人27萬8,051元（詳如附表C欄所示），及自114年9月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為准免假執行之宣告，另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就敗訴部分提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應再給付上訴人49萬8,148元（77萬6,199－27萬8,051＝49萬8,148），及自民事暨變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠上訴人主張伊為臺北市所有系爭房屋之管理機關，將系爭房屋出租予汪碧霞，雙方簽立經公證之系爭住宅租約，租賃期間自107年1月18日至121年7月17日，租金為每月2萬621元；另汪碧霞由黃晉國代理與被上訴人於112年2月22日簽立租約，約定被上訴人以每月租金2萬6,000元承租系爭房屋，被上訴人自112年3月1日起占有系爭房屋等情，為被上訴人所不爭執，並有系爭房屋建物登記謄本、系爭住宅租約及公證書、被上訴人與黃晉國簽立之房屋租賃契約書為證（原審卷第55至85頁），堪信為真正。

㈡上訴人主張被上訴人於112年3月1日至114年7月15日期間無

權占用系爭房屋，受有附表編號1B欄所示相當於租金之不當得利，並應負擔附表編號2B欄所示社區管理費等語，為被上訴人所否認，茲就兩造爭執析述如下：

1.關於上訴人請求附表編號1B欄所示相當於租金不當得利部分：

⑴按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約，民法第443條定有明文。又按轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關係，與租賃權之讓與不同；轉租人與出租人間之租賃關係仍然存在，惟次承租人與原出租人並無直接租賃關係之可言。基於債之關係而取得占有之權利，其性質僅具相對性之占有，除法律別有規定外，不得對抗債之關係以外之第三人。租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向次承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視次承租人是否善意而定，倘次承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘次承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益（最高法院91年度台上字第1537號判決意旨參考）。是承租人未經所有權人即出租人同意，而將租賃物轉租予次承租人，次承租人不得以該轉租之租賃契約對抗所有人。

⑵系爭住宅租約第12條第2項約定：「乙方（即汪碧霞）不得將租賃標的物（即系爭房屋）之全部或一部出借或轉租他人。」，及第16條第1項第3款約定：「除本契約另有約定外，乙方如有下列情形之一者，甲方除得終止

本契約、停止其參加甲方（即上訴人）投標權一年外，其保證金不予發還…三、乙方違反法令規定或本契約約定，經甲方定相當期限催告，未於期限內改善完成。」（原審卷第65、68頁系爭住宅租約）。汪碧霞於112年2月22日由黃晉國代理與被上訴人簽約而將系爭房屋轉租被上訴人後，上訴人先後於同年7月27日、8月16日以汪碧霞違反系爭住宅租約上開約定，發函限期命汪碧霞改善，再於同年9月12日發函命汪碧霞於同月27日前改善，逾期即於同月30日終止契約等情，有各該函文、送達證書存卷可稽（原審卷第113至119頁）。汪碧霞既未於上訴人所定期限內終止與被上訴人間租賃契約、或令被上訴人遷出系爭房屋，則上訴人於112年9月30日依系爭住宅租約上開約定，終止系爭住宅租約，自生效力。又被上訴人曾於112年7月21日寄發電子郵件與上訴人，檢舉汪碧霞違法轉租一事，經上訴人於同月27日函覆被上訴人等節，有該電子郵件、函文為證（原審卷第87、89頁），佐以被上訴人於其與汪碧霞間另案遷讓房屋等事件（案列原法院113年度簡上字第454號，下稱另案）自陳：伊向汪碧霞承租系爭房屋後，因汪碧霞代理人黃晉國不斷拒絕其申請租屋補助、遷入戶籍、減少租金而察覺有異，並對外詢問求證，經保全告知系爭房屋為上訴人所有，且向上訴人確認無誤，始知悉黃晉國違法轉租等語（原審卷第313頁另案判決所載被上訴人抗辯內容），參互以察，堪認被上訴人係於112年7月21日知悉汪碧霞違法轉租之事實，其於112年7月20日前為善意占有人，自112年7月21日起始非善意占有人。又被上訴人抗辯：伊已於114年6月30日遷離系爭房屋並將鑰匙歸還系爭房屋所在大廈管理中心，且通知汪碧霞與上訴人要點交房屋，汪碧霞業於同年7月1日取得鑰匙等語，為上訴人所不爭執，並稱：伊因認被上訴人係依另案確定判決點交系爭房屋予汪碧霞，伊非另案債權人，無權受理

點交，故未出面接受被上訴人點交等語（本院卷第153頁），綜酌兩造所述，堪認被上訴人確於114年6月30日遷離系爭房屋，自同年7月1日起未再占有系爭房屋。

⑶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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準（最高法院104年度台上字第715號決要旨參照）。依前所述，被上訴人自112年7月21日起至114年6月30日期間無權占有系爭房屋，且非善意占有人，固獲有相當於租金之不當得利，然上訴人已向汪碧霞收取迄至112年9月30日終止系爭住宅租約前之租金（原審卷第121頁上訴人112年10月12日函）及終止後之112年10月1日至113年4月30日期間相當於租金之不當得利（本院卷第145頁系爭房屋所在大樓不動產管理系統查詢頁面資料），是上訴人因被上訴人無權占用期間所受之損害範圍，自不包含112年7月21日至113年4月30日期間相當於租金之損害。至上訴人固於原審未爭執被上訴人所辯其已向汪碧霞收取113年5月份以前租金一節（原審卷第256至257、261至262頁），視同自認，惟上訴人既已於本院提出上開不動產管理系統查詢頁面資料（本院卷第145頁）證明其僅向汪碧霞收取至113年4月30日為止之租金或相當於租金不當得利，其撤銷上開自認，合於民事訴訟法第279條第3項規定。準此，上訴人因被上訴人無權占用所受損害之範圍，應係被上訴人於113年5月1日至114年6月30日共14個月期間相當於租金之不當得利，且應以上訴人與汪碧霞間系

爭住宅租約每月租金2萬621元為其本件所受損害數額之計算基準。依上，上訴人依民法第179條規定，得請求被上訴人返還無權占用系爭房屋期間相當於租金之不當得利數額為附表編號1D欄所示28萬8,694元（計算式：2萬621×14＝28萬8,694）。

2.關於上訴人請求附表編號2B欄所示管理費部分：

上訴人主張支出有附表編號2B所示管理費一節，固提出系爭房屋所在之美河市住辦區管理委員會繳費通知單、未繳戶明細表、管理費收據、代收款憑證為佐（原審卷第169、211、301至302、345頁）。惟按大樓管理費除社區規約另有規定外，應由區分所有權人負擔，無論專有部分是否住用或由何人實際住用，此觀公寓大廈管理條例第10條第2項之規定自明。依美河市住辦區社區住戶規約第36.2條規定：「管理費由各區分所有權人按照區分所有權人會議決議或經區分所有權人會議授權管委會訂定之管理費分攤標準分攤之。」（原審卷第227頁），上開美河市住辦區管理委員會出具之未繳戶明細表（原審卷第211頁）即載明系爭房屋所有權人臺北市為住戶而負有管理費給付義務。上訴人係為臺北市管理系爭房屋之管理機關，自為管理費繳納義務人，此節亦經上訴人自陳明確（原審卷第196頁）。基此，上訴人係因身為系爭房屋所有權人之管理機關，依規約負有給付系爭房屋大樓管理費之義務，至其與汪碧霞間系爭住宅租約關於管理費繳納之約定，非契約當事人之被上訴人亦不受拘束，是難認被上訴人於無權占有期間負有給付管理費之義務。則上訴人主張：被上訴人於占有期間應繳納管理費而未繳納，受有管理費由伊墊付之利益，伊得依民法第179條規定請求返還該等利益，即非有據。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付附表編號1D欄所示28萬8,694元，及自民事暨變更聲明狀繕本送達翌日即114年9月16日起（原審卷第361頁）至清償日

止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。上開應准許之部分，原審就其中被上訴人應給付上訴人1萬643元（28萬8,694－27萬8,051＝1萬643）本息，為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至於本院再命給付部分未逾150萬元，經本院判決即告確定，其假執行之聲請即無必要，原判決駁回此部分假執行之聲請，理由雖有未洽，結論別無二致，仍應維持，爰不另為廢棄改判。又原審就上訴人請求不應准許部分，駁回該部分之訴及假執行聲請，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此該部分不當，求予廢棄，即無理由，應予駁回。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴惠慈

法　官　賴秀蘭

法　官　林伊倫

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　林伶芳