

01 最高法院民事判決

02 112年度台上字第1937號

03 上 訴 人 陳壽美

04 陳麗美

05 陳美華

06 陳美珠

07 陳世鎮

08 陳世上

09 共 同

10 訴訟代理人 陳誌泓律師

11 林雅芬律師

12 賴育佑律師

13 上 訴 人 英屬維京群島商寶山開發股份有限公司台灣分公司

14 法定代理人 黃智章

15 上 訴 人 陳世錦

16 共 同

17 訴訟代理人 陳德聰律師

18 上列當事人間請求給付租金等事件，兩造對於中華民國111年10
19 月25日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第333號），各
20 自提起上訴，本院判決如下：

21 主 文

22 原判決關於(一)命上訴人陳世錦、英屬維京群島商寶山開發股份有
23 限公司台灣分公司給付部分；(二)駁回上訴人陳世錦對於第一審判
24 決命其給付之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法
25 院。

26 上訴人陳壽美、陳麗美、陳美華、陳美珠、陳世鎮、陳世上之上
27 訴駁回。

28 第三審訴訟費用關於駁回上訴人陳壽美、陳麗美、陳美華、陳美
29 珠、陳世鎮、陳世上之上訴部分，由該上訴人負擔。

01 理由

02 一、上訴人陳壽美、陳麗美、陳美華、陳美珠、陳世鎮、陳世上
03 (下合稱陳壽美6人)主張：伊與對造上訴人陳世錦為兄弟
04 姐妹關係，訴外人即伊與陳世錦之父親陳沼濤代表所屬之陳
05 家，與呂家(訴外人呂詹金桂代表)、張家(訴外人張偉森
06 代表)共同出資在臺北市○○區○○段00、00-0地號土地
07 (下稱系爭土地)上興建同段0000號至0000建號建物(下合
08 稱系爭建物)，陳沼濤並委任陳世錦擔任陳家之代表人負責
09 處理興建事務，及於系爭建物建造完成將所取得之系爭建物
10 應有部分66.558%出租予訴外人沐蘭休閒事業股份有限公司
11 (下稱沐蘭公司)收取租金(下稱系爭委任契約)，嗣陳沼
12 濤於民國96年1月3日死亡，伊繼受陳沼濤之委任人地位，經
13 向陳世錦請求移轉如第一審判決附表三所示之系爭建物應有
14 部分及交付如第一審判決附表四所示之租金本息，經臺灣高
15 等法院106年度重上更一字第19號判決伊勝訴確定(下稱前
16 案)。惟伊於前案審理期間，發現對造上訴人英屬維京群島
17 商寶山開發股份有限公司台灣分公司(下稱寶山公司，與陳
18 世錦合稱陳世錦2人)於98年6月8日亦與沐蘭公司就系爭建
19 物應有部分簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，每月租
20 金新臺幣(下同)70萬3,789元，然斯時寶山公司並非系爭
21 建物所有權人，無權出租系爭建物予沐蘭公司，顯係陳世錦
22 將出租系爭建物應有部分之委任事務複委任寶山公司處理，
23 伊得依民法第539條規定，請求寶山公司將自98年7月1日起
24 至113年6月30日期間所收取之租金，按原判決附表(下稱附
25 表)一、二所示之金額為給付，陳世錦並應依民法第544條
26 規定，賠償伊因其未將所取得系爭建物應有部分全數出租致
27 無法取得如附表一、二所示租金之損害。倘認寶山公司收取
28 租金非受陳世錦複委任，亦對伊構成無因管理或不當得利，
29 且其幫助陳世錦違背系爭委任契約，致伊受有損害，伊亦得
30 依侵權行為法律關係請求陳世錦2人連帶賠償等情，爰對陳
31 世錦依序依民法第544條、第227條、第184條、第185條規

01 定，及對寶山公司依序依同法第539條、第172條、第177
02 條、第179條、第184條、第185條規定，求為命(一)陳世錦2人
03 各給付伊如附表一所示之租金並加計自起訴狀繕本送達翌日
04 即108年10月18日起算法定遲延利息，如其中1人已為給付，
05 其他人於該給付範圍內同免責任；(二)陳世錦2人再連帶給付
06 伊如附表二所示租金本息之判決（未繫屬本院者，不予贅
07 敘）。

08 二、對造上訴人陳世錦2人則以：陳沼濤生前已將系爭建物應有
09 部分66.558%全數分配予陳世錦，前案判決錯誤判斷，對本
10 件無爭點效。陳世錦於97、98年間將系爭建物及系爭土地應
11 有部分各38.389%出售予寶山公司，雖未辦理所有權移轉登
12 記，然寶山公司本於合法受讓之權利，與沐蘭公司簽署系爭
13 租約並收取租金，自非受任於陳世錦，所收取之租金亦非無
14 法律上原因。縱認陳壽美6人得請求伊交付租金，惟寶山公
15 公司向沐蘭公司收取之租金係包含系爭土地應有部分38.38
16 9%，且陳壽美6人之請求就超過5年部分，已罹於消滅時
17 效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

18 三、原審以：陳壽美6人與陳世錦為兄弟姊妹關係，陳沼濤、陳
19 王品為渠等之父母，陳壽美6人與陳世錦所屬之陳家與呂家
20 及張家共同在系爭土地興建系爭建物，陳世錦於98年1月23
21 日以第一次登記為原因登記取得系爭建物應有部分66.55
22 8%；陳世錦、寶山公司於98年6月8日依序以每月租金13萬
23 3,716元、70萬3,789元各與沐蘭公司就系爭建物應有部分簽
24 訂租約，嗣寶山公司於107年9月28日以買賣為原因，自張偉
25 森處移轉登記取得系爭建物應有部分16721/300000，及分別
26 於107年8月15日、108年9月19日以買賣為原因，自陳世錦處
27 移轉登記取得系爭建物應有部分合計88932/300000，為兩造
28 所不爭執。而陳壽美6人於前案訴訟，依委任關係，請求陳
29 世錦移轉如第一審判決附表三所示之系爭建物應有部分及交
30 付如該判決附表四所示之租金本息，業經前案判決其勝訴確
31 定，陳世錦受該確定判決既判力之拘束，不得再爭執陳壽美

01 6人無取得系爭建物應有部分之權利。且前案判決對於陳沼
02 濤委任陳世錦之事務範圍包含陳世錦應將系爭建物應有部分
03 66.558%出租與沐蘭公司，陳壽美6人繼受委任人地位，得
04 請求陳世錦交付其應收取租金之判斷，對本件已生爭點效，
05 陳世錦復未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料或舉證證明前
06 揭判斷顯失公平，不得為相反之主張。陳世錦於98年1月23
07 日以第一次登記為原因登記取得系爭建物應有部分66.558%
08 後，基於其與陳沼濤間之系爭委任契約，原應將系爭建物應
09 有部分66.558%全數出租予沐蘭公司以收取租金，然依沐蘭
10 公司與陳世錦、寶山公司、訴外人呂柏宗、呂伯松、張偉
11 森、張家斌所簽訂之房屋租賃契約書上所載每月租金數額為
12 計算，陳世錦以其自己名義與沐蘭公司簽訂租約而收取之每
13 月租金13萬3,716元，約僅占沐蘭公司承租系爭建物每月應
14 付總租金之10.34%，佐以陳世錦2人於第一審均不否認寶山
15 公司係自陳世錦處受讓之系爭建物應有部分38.389%權利，
16 因而與沐蘭公司簽訂系爭租約。則陳世錦未將系爭建物應有
17 部分66.558%全數出租與沐蘭公司並收取相對應之租金，卻
18 逾越權限擅自將其中38.389%權利讓與寶山公司，由寶山公
19 司與沐蘭公司簽訂系爭租約並收取租金，致陳壽美6人受有
20 無法收取租金之損害，陳世錦應依民法第544條規定，賠償
21 陳壽美6人如附表一所示自98年7月1日起至107年8月14日
22 止、及附表二所示自107年8月15日起至系爭租約屆止日113
23 年6月30日止等租金損害。寶山公司與沐蘭公司間之系爭租
24 約第1條第1、2項已載明租賃標的僅為系爭建物應有部分，
25 所約定之租金數額僅包含建物租金，陳世錦2人提出沐蘭公
26 司於訴訟中出具之聲明書，辯稱寶山公司每月收取之租金係
27 包含其出租系爭土地應有部分38.389%之對價，無足採取。
28 陳壽美6人未舉證陳世錦如何將系爭委任契約之事務再委託
29 予寶山公司處理，亦未能證明寶山公司係與陳世錦就違背系
30 爭委任契約之情事加以幫助或相與合謀，自不能以寶山公司
31 與沐蘭公司簽訂系爭租約及收取租金，即認寶山公司與陳世

01 錦間有複委任關係，或構成共同侵權行為；另寶山公司以自
02 己名義與沐蘭公司簽訂系爭租約並向沐蘭公司收取租金，堪
03 認係為自己之利益所為，無為陳壽美6人管理事務之意，陳
04 壽美6人依民法第539條、第173條第1項準用第541條、第184
05 條第1、2項規定，請求寶山公司給付所收取之租金或為賠
06 償，自屬無據。系爭委任契約存在於陳世錦與陳壽美6人之
07 間，效力不及於寶山公司，陳世錦登記為系爭建物共有人之
08 一，其背於系爭委任契約本旨將系爭建物應有部分之一部權
09 利讓與寶山公司，僅生陳世錦是否對陳壽美6人負債務不履
10 行損害賠償責任之問題，於陳壽美6人取得系爭建物應有部
11 分前，難謂寶山公司向沐蘭公司收取租金對陳壽美6人有何
12 侵害行為，陳壽美6人就此部分不得依不當得利為請求；惟
13 陳壽美6人已於108年5月31日以判決移轉為原因登記取得系
14 爭建物應有部分合計28.169%，則寶山公司斯時起於陳壽美
15 6人就系爭建物應有部分28.169%範圍內所收取之租金，即
16 屬侵害本應歸屬於陳壽美6人權益內容而受利益，且不具取
17 得利益之正當性，陳壽美6人依不當得利法律關係，請求寶
18 山公司給付如附表三（即自108年5月31日起至系爭租約屆止
19 日113年6月30日止之租金）所載之本金及利息，應屬有據。
20 陳世錦就附表一、二部分，對陳壽美6人應負民法第544條規
21 定之損害賠償責任，其與寶山公司所應給付附表三之重疊部
22 分，返還目的同一，僅各別發生之原因不同，為不真正連帶
23 債務。且陳壽美6人於108年10月9日起訴請求，尚未逾15年
24 時效期間，陳世錦2人為時效抗辯，並無可採。故陳壽美6人
25 依民法第544條規定，請求陳世錦給付如附表一、二所示之
26 本息，暨依民法第179條規定，請求寶山公司給付如附表三
27 所示之本息，陳世錦2人並就附表三所命給付部分負不真正
28 連帶之給付責任，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
29 為無理由，不應准許。爰廢棄第一審所為駁回陳壽美6人請
30 求陳世錦給付如附表二、寶山公司給付如附表三所示各租金
31 本息，改判命陳世錦2人為給付，並就附表三所示本息負不

01 真正連帶給付責任，暨廢棄命寶山公司給付如附表一所示租
02 金本息部分之判決，改判駁回該部分陳壽美6人在第一審之
03 訴；並維持第一審除上開部分外所為陳壽美6人及陳世錦各
04 自敗訴之判決，駁回陳壽美6人之其餘上訴及陳世錦之上
05 訴。

06 四、(一)廢棄發回部分（即原判決命陳世錦再給付附表二所示本息
07 及命寶山公司給付附表三所示本息，渠2人並就附表三所示
08 本息負不真正連帶給付責任；暨駁回陳世錦就第一審判決命
09 其給付如該判決附表五所示本息之上訴部分）：

10 按判決不備理由或理由矛盾，足以影響判決結果者，其判決
11 當然為違背法令。查系爭建物係由陳家、呂家、張家共同投
12 資興建，於興建完成後，由陳世錦登記取得應有部分66.55
13 8%，前案判決業已判命陳世錦將其中應有部分合計28.16
14 9%之比例移轉登記予陳壽美6人，為原審認定之事實。則陳
15 世錦2人於事實審一再抗辯：前案確定判決係命陳世錦移轉
16 系爭建物應有部分合計28.169%予陳壽美6人，陳世錦尚保
17 有應有部分38.389%，得自由處分，其將此應有部分讓與寶
18 山公司，與陳壽美6人無關；寶山公司合法受讓陳世錦有權
19 處分之系爭建物應有部分權利，其向沐蘭公司收取租金，無
20 侵害陳壽美6人之權利（見第一審卷一第385頁至第386頁，
21 第一審卷二第344頁、第380頁，原審卷一第111頁，原審卷
22 二第325頁、第350頁至第352頁、第420頁，原審卷三第232
23 頁、第300頁以下），攸關陳世錦是否逾越權限而違反委任
24 契約之義務，及寶山公司出租系爭建物應有部分而取得之租
25 金，是否係侵害本應歸屬陳壽美6人權益之判斷，自屬重要
26 之防禦方法。原審未於判決書理由項下記載其取捨之意見，
27 遽為陳世錦、寶山公司不利之判決，即有判決不備理由之違
28 法。又依卷附之系爭建物異動索引查詢資料、沐蘭公司109
29 年5月7日函文，似見陳世錦與沐蘭公司所簽立之租賃契約，
30 已於108年5月1日終止，陳壽美6人業於同年月31日以判決移
31 轉為原因登記取得系爭建物應有部分。原審復認陳世錦、寶

01 山公司於98年6月8日依序以每月租金13萬3,716元、70萬3,7
02 89元各自與沐蘭公司就系爭建物應有部分簽訂租約。則能否
03 逕以寶山公司與沐蘭公司所約定之租金每月70萬3,789元，
04 計算陳壽美6人所受之損害，亦非無進一步研求之餘地。陳
05 世錦2人上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢
06 棄，非無理由。

07 (二)駁回上訴部分（即原判決廢棄第一審判決命寶山公司給付
08 附表一所示本息，及駁回陳壽美6人請求寶山公司給付107年
09 8月15日起至108年5月30日期間之租金部分）：

10 本件原審參酌上開事證，綜合研判，本其認事、採證之職權
11 行使，並據調查所得之證據資料，合法認定寶山公司與陳世
12 錦間無複委任契約存在，寶山公司向沐蘭公司收取98年7月1
13 日起至108年5月30日期間之租金，無為陳壽美6人管理之意
14 思，亦無構成不當得利或侵權行為，陳壽美6人不得依民法
15 第539條、第173條第1項準用第541條、第179條、第184條第
16 1、2項規定，請求寶山公司給付上開期間所收取之租金，因
17 以前揭理由就此部分為陳壽美6人不利之判決，經核於法並
18 無違誤。陳壽美6人上訴論旨，指摘原判決此部分違背法
19 令，求予廢棄，非有理由。

20 五、據上論結，本件陳世錦、寶山公司之上訴為有理由，陳壽美
21 6人之上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條
22 第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

24 最高法院民事第九庭

25 審判長法官 吳 麗 惠

26 法官 鄭 純 惠

27 法官 徐 福 晋

28 法官 管 靜 怡

29 法官 邱 景 芬

30 本件正本證明與原本無異

31 書 記 官 陳 禹 任

01 中 華 民 國 113 年 6 月 20 日