

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第9833號

原告 魏崇智

訴訟代理人 趙友貿律師

複代理人 黃柏融律師

被告 魏崇義

英禾美生醫股份有限公司

法定代理人 趙紹玲

訴訟代理人 阮天助

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。本件原告起訴時聲明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）14萬4,918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；(二)前一項任一被告已為全部或一部給付者，其餘被告就其給付金額範圍內，免給付義務（見本院卷第9至10頁）。嗣訴狀送達後，基於同一基礎事實而變更聲明為：(一)被告魏崇義應給付原告14萬4,918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；(二)被告英禾美生醫股份有限公司（下稱英禾美公司）應給付原告14萬4,918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；(三)前一項之任一被告已為全部或部分給付者，其餘被告就其給付金額之範圍內，免給付義務（見本院卷第153至154頁）。則揆諸上開規定，原告所為訴之變更，應予准許。

二、被告魏崇義經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事

01 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，就被告魏
02 崇義部分，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：原告與被告魏崇義共有門牌號碼臺北市○○區○
05 ○○路○○巷○弄○號房屋及其所坐落之土地（下稱系爭不動
06 產），原告之應有部分為二分之一，然被告魏崇義未經原告
07 同意，逕於民國104年10月4日與被告英禾美公司簽定房屋
08 租賃契約書（下稱系爭租賃契約），由被告英禾美公司承租
09 系爭不動產，租賃期間自105年1月1日起至108年12月31
10 日止，每月租金4萬7,000元。嗣原告將其就系爭不動產應
11 有部分二分之一出售予訴外人仕懋股份有限公司（下稱仕懋
12 公司），仕懋公司並於105年7月5日給付原告完稅款項，
13 惟被告均未曾就系爭不動產自105年1月1日起至同年7月
14 5日止之租金收益，給付原告應得之二分之一。故被告魏崇
15 義就超過其應有部分二分之一之租金收益，已構成不當得利
16 ，且依系爭租賃契約所定之租金額計算原告應取得之既存利
17 益為14萬4,918元（計算式：4萬7,000元×6=28萬2,00
18 0元【105年1月至6月租金】；4萬7,000元÷30日=1,
19 567元【元以下四捨五入，105年7月每日租金】，1,567
20 元×5日=7,835元【105年7月1日至同年7月5日租金】
21 ；【28萬2,000元+7,835元】÷2=14萬4,918元【元以
22 下四捨五入】），則原告自得依民法第179條之規定，請求
23 被告給付此部分不當得利14萬4,918元；另系爭租賃契約係
24 未經原告同意所簽定，對原告不生效力，被告英禾美公司即
25 屬無法律上原因而占有使用原告就系爭不動產之應有部分二
26 分之一，原告自得依民法第179條之規定，請求被告英禾美
27 公司給付相當於租金之不當得利共14萬4,918元（計算式同
28 上）。又被告間就渠等各對原告所負之上開14萬4,918元給
29 付義務成立不真正連帶債務。爰依不當得利之法律關係，提
30 起本件訴訟云云。並聲明：(一)被告魏崇義應給付原告14萬4,
31 918元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利

01 率 5 % 計算之利息；(二)被告英禾美公司應給付原告 14 萬 4,91
02 8 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
03 5 % 計算之利息；(三)前一項之任一被告已為全部或部分給付
04 者，其餘被告就其給付金額之範圍內，免給付義務。

05 二、被告則以：

06 (一)被告魏崇義部分：

07 被告魏崇義未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀所為之
08 聲明及陳述如下：系爭不動產係由被告魏崇義、訴外人魏屏
09 燕及原告於 100 年 6 月 8 日起因繼承而取得，被告魏崇義及
10 魏屏燕之應有部分各為四分之一，原告之應有部分則為二分
11 之一，因原告與魏屏燕長年旅居美國，且被繼承人生前即將
12 系爭不動產出租予被告英禾美公司，故被告魏崇義乃基於全
13 體共有人之利益，於繼承原因發生時起，仍將系爭不動產續
14 租予被告英禾美公司，並將所收取之租金按應有部分之比例
15 分配予魏屏燕及原告。被告魏崇義雖於 104 年 10 月 4 日與被
16 告英禾美公司簽訂系爭租賃契約，惟被告英禾美公司表示系
17 爭不動產之電線老舊走火且有漏水情形，要求出租人支付修
18 繕費用，被告魏崇義考量修繕費用龐大，無法替其他共有人
19 作主，乃與被告英禾美公司協商解除系爭租賃契約，被告魏
20 崇義業於 104 年 11 月 27 日將其就系爭不動產應有部分四分
21 之一出售予仕懋公司，自該日起已非系爭不動產之共有人，且
22 系爭租賃契約亦於 104 年 11 月 30 日解除，故被告魏崇義自 10
23 5 年 1 月至同年 7 月均未收受系爭不動產之租金，原告之請
24 求並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (二)被告英禾美公司部分：系爭不動產自 87 年起，即由被告魏崇
26 義代表全體共有人出租予被告英禾美公司之母公司即仕懋公
27 司，迄至 97 年間轉由被告英禾美公司繼續承租，租賃期間均
28 無任何共有人就租賃關係及租金收受提出任何異議。系爭租
29 賃契約簽定後，因系爭不動產老舊修繕問題，被告魏崇義認
30 為修繕成本太高，遂商議將其應有部分四分之一出售予仕懋
31 公司，被告魏崇義與仕懋公司達成買賣協議，並由仕懋公司

自104年11月27日起取得系爭不動產應有部分二分之一後，被告魏崇義乃於104年11月30日與被告英禾美公司解除尚未開始執行之系爭租賃契約，被告英禾美公司自無依系爭租賃契約給付租金之義務。又原告自104年11月27日起與仕懋公司共有系爭不動產，訴外人即原告胞姐魏寧燕於105年1月間前來協商系爭不動產修繕事宜，最終達成由原告將其就系爭不動產之應有部分二分之一出售予仕懋公司之協議，雙方於105年3月18日簽定之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第一條第五項即有載明系爭不動產當時無出租情形，足認原告亦明知系爭租賃契約已不存在，原告無由向被告英禾美公司請求給付相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其與被告魏崇義均為系爭不動產之共有人之一，原告之應有部分為二分之一，被告魏崇義於104年10月4日與被告英禾美公司簽定系爭租賃契約，約定由被告英禾美公司租承系爭不動產全部，租賃期間自105年1月1日起至108年12月31日止，租金每月4萬7,000元等情，業據原告提出105年3月11日列印系爭不動產之土地及建物登記第一類謄本（所有權個人全部）、系爭租賃契約等件為證（見本院卷第17至24頁），且為被告所不爭執，固堪信為真實。

(二)惟原告另主張被告各應給付原告不當得利14萬4,918元，並成立不真正連帶債務乙節，則均為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章者，推定為真正，民事訴訟法第358條定有明文，又印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事人，應就此負舉證責任；私文書上之簽名或蓋章，當事人承認其為真正，僅否認係其本人或代理人所簽蓋時，按諸舉證責任分配之原則，應由該當事人負舉證之責

（最高法院 74 年度台上字第 2143 號、73 年度台上字第 2382 號判決意旨參照）。

2. 被告均抗辯稱：系爭租賃契約因被告魏崇義將其就系爭不動產之應有部分四分之一出售予仕懋公司，故被告間乃於 104 年 11 月 30 日合意解除系爭租賃契約等語，並提出解除房屋租賃契約協議書（下稱系爭解除租約協議書）為憑（見本院卷第 103、125 頁）。原告雖否認系爭解除租約協議書之真正，惟佐以被告魏崇義確實於 104 年 11 月 27 日將其就系爭不動產之應有部分四分之一出售予仕懋公司，魏屏燕亦於同日將其就系爭不動產之應有部分四分之一出售予仕懋公司，故仕懋公司自 104 年 11 月 27 日起取得系爭不動產應有部分二分之一，而與原告共有系爭不動產，應有部分各二分之一等情，有臺北市大安地政事務所異動索引表、臺北市士林地政事務所 104 年 11 月 27 日發狀之土地所有權狀及建物所有權狀等件附卷可稽（見本院卷第 101、179 至 180 頁），且仕懋公司為被告英禾美公司之母公司，二者之法定代理人亦為同一人，有仕懋公司之公司基本資料在卷可按（見本院卷第 27 頁），是被告英禾美公司就被告魏崇義將其就系爭不動產之應有部分四分之一移轉予仕懋公司乙事，應知之甚詳，則衡情被告魏崇義於系爭租賃契約所定租賃期間開始前，既非系爭不動產之共有人，而改由仕懋公司與原告共有系爭不動產，被告英禾美公司自無可能仍與就系爭不動產已無任何權利之出租人即被告魏崇義繼續執行系爭租賃契約，致被告英禾美公司仍需依約給付租金予被告魏崇義，故被告抗辯稱被告間乃於 104 年 11 月 30 日合意解除系爭租賃契約，核與事理相符，應可採信，被告間確有簽定系爭解除租約協議書無訛。復參以原告嗣於 105 年 1 月 31 日同意將其就系爭不動產之應有部分二分之一出售予仕懋公司，雙方並有簽定成屋買賣契約書，且因原告長期居住國外，故委由魏寧燕代為處理雙方交涉買賣之細節，原告並出具授權書授權魏寧燕代為領受買賣價款，仕懋公司最終於 105 年 7 月 20 日取得系爭不動產全部之

所有權等情，為原告所是認（詳見本院卷第195頁及反面），並有授權書、臺北市士林地政事務所105年7月20日發狀之土地及建物所有權狀、第一建經不動產買賣契約書價金信託履約保證等件存卷可佐（見本院卷第185至188、197至216頁），原告雖以系爭買賣契約（見本院卷第199頁）上方賣方欄位之「魏崇智」簽名非其所親簽為由，否認系爭買賣契約之真正，惟原告既自承系爭買賣契約上包括該簽名旁之「魏崇智」蓋章均為真正（詳見本院卷第195頁），原告又未舉證其印章係遭無使用權人所盜蓋，自應依民事訴訟法第358條之規定，推定系爭買賣契約為真正，況系爭買賣契約中間折頁處有載明「賣方：魏崇智魏寧燕（代）」，可見系爭買賣契約之簽定係由魏寧燕代原告出面處理，原告縱未親自在其上簽名，亦無礙系爭買賣契約之效力，且買賣雙方最在意之付款方式係記載在系爭買賣契約上，殊難想像原告就系爭買賣契約簽定乙事竟毫無所悉，顯然悖於常理，是原告僅以系爭買賣契約上之「魏崇智」簽名非其所親簽為由，否認系爭買賣契約之真實性，實屬無稽，而系爭買賣契約第五條已勾選本買賣標的無出租情形，則系爭不動產於當時確無出租他人使用之情形存在，益徵被告抗辯系爭租賃契約業於104年11月30日合意解除乙節，應可採信。是系爭租賃契約於租賃期間開始前既已解除，被告自無原告所稱獲取不當得利之情事，則原告主張被告各應給付不當得利14萬4,918元，被告間並就該給付義務成立不真正連帶債務云云，即非正當，無從准許。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求：（一）被告魏崇義應給付原告14萬4,918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；（二）被告英禾美公司應給付原告14萬4,918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；（三）前一項之任一被告已為全部或部分給付者，其餘被告就其給付金額之範圍內，免給付義務，為無理由，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
02 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

05 臺北簡易庭 法官 黃珮如

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
08 ○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
09 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

11 書記官 李易融