臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第297號

原　　告　御姿沛國際股份有限公司
法定代理人　張聖源
被　　告　遇龍生
　　張重凱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國110年10月6日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應遷讓返還如附表所示建物予原告及全體共有人。

二、被告遇龍生應自民國109 年12月21日起至遷讓返還如附表所示建物予全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣9,000 元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，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。經查，原告起訴時聲明：　被告應將如附表所示建物（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。　被告應自民國109 年10月21日起至騰空遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）9 千元。　原告願供擔保，請准宣告假執行（本院卷3 頁）。嗣於110 年5 月12日準備程序期日變更聲明為：　被告應將系爭房屋遷讓返還予全體共有人。　被告應自109 年12月21日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日止，按月連帶給付原告9 千元（本院卷166 頁）。經核原告聲明之變更，係基於同一基礎事實，合於上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊於109 年10月21日經本院強制執行程序拍得原為被告遇龍生所有如附表所示系爭房屋及其坐落土地（下合

稱系爭不動產）應有部分2分之1，並於110年1月13日登記為所有權人，被告遇龍生卻仍繼續占有使用系爭房屋，拒將系爭房屋交付原告，更於109年11月1日將系爭房屋出租予被告張重凱（被告間之系爭房屋租約下稱系爭租約），惟本院拍賣公告已記載：「108年5月1日止租賃業已屆期，債務人（即被告遇龍生）不得再續予出租、出借該第三人」等語，是系爭租約應為無效。爰依民法第767條、第179條等規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，另考量附近類似系爭房屋每月租金應為18,000元，依原告應有部分2分之1計算，請求被告應連帶給付原告自109年12月21日起至遷讓返還系爭房屋止，相當於每月租金9千元之不當得利等語。並聲明：如上開變更後聲明所示。

二、被告則以：

（一）被告遇龍生：被告遇龍生確實將系爭房屋出租予被告張重凱，然係受訴外人即系爭房屋共有人遇洛萍委託出租其應有部分予被告張重凱，並非無權出租，且系爭租約之租金每月僅1千元，況實際上其並未向被告張重凱收取任何租金，原告以每月租金18,000元計算，請求被告按月給付9千元之不當得利，實屬過高等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告張重凱：原告請求金額過高等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張前揭事實，有本院不動產權利移轉證書、系爭租約、系爭不動產公務用謄本及異動索引等為證（本院卷7至17頁、41至148頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。至原告請求被告遷讓返還系爭房屋予全體共有人及給付不當得利，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應為：原告請求被告遷讓返還系爭房屋予全體共有人，有無理由？原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得利，有無理由？

四、得心證理由：

（一）原告得請求被告遷讓返還系爭房屋予全體共有人：

1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又依民法第821條規定，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，此項請求權既非必須由共有人全體共同行使，則以此為標的之訴訟，自無由共有人全體共同提起之必要。所謂本於所有權之請求權，係指民法第767條所規定之物權的請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，惟依民法第821條但書規定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決而已（最高法院28年上字第2361號判決意旨參照）。

2、次按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法820條第1項定有明文。又共有物之出租或出借，屬共有物之管理行為，除契約另有約定外，應依民法第820條第1項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。共有人為是項管理行為，僅須符合該項關於多數決之規定，且有為全體共有人管理共有物之意思，即足當之（最高法院106年度台上字第100號、100年度台上字第1776號判決意旨參照）。又請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內。除直接占有人外，尚包括間接占有人，如貸與人、出租人等（最高法院87年度台上字第213號、90年度台上字第2217號判決參照）。是依租賃物返還請求或所有物返還請求之相對人，若將所有物另行交予他人直接占有者，身為間接占有人之相對人，自仍負有義務將全部土地交還權利人。亦即其應將自己直接占有部分交還權利人固勿論，對於其交付他人直接占有，自己間接占有之部分，亦應將

其得支配之間接占有權利，移轉予權利人，以為返還。

3、經查，原告與遇洛萍為系爭不動產之共有人，其應有部分各為2分之1，業經認定如前。被告遇龍生雖抗辯其係受遇洛萍之委託將系爭房屋出租予被告張重凱等語，並提出委託書為憑（本院卷37頁），惟遇洛萍就系爭房屋之應有部分為2分之1，則縱系爭租約係經遇洛萍同意所簽立，其同意仍不符合上開共有人過半數及其應有部分合計過半數之共有物管理要件，堪認被告遇龍生無權將系爭房屋出租予被告張重凱，依上開所述，原告請求被告將系爭房屋返還予全體共有人，即屬有據。

（二）原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得利，有無理由：

1、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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。又民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年度台上字第1949號判決要旨參照）。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，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為

依據，則此項相當租金利益之認定。

2、經查，被告遇龍生無權出租系爭房屋業經認定如前，本院審酌系爭房屋位於桃園市楊梅區，附近居家林立，交通便利性及繁榮程度等情，有地圖在卷可憑（本院卷226-1至226-2頁），原告參考鄰近房屋租屋行情之網路資料（本院卷27頁），以坪數計算系爭房屋附有地下室車位之租金應為每月18,000元（附表二），核屬適當。又原告係於109年10月21日拍得系爭房屋，系爭租約租期自109年11月1日起等情，亦有本院不動產權利移轉證書及系爭租約附卷可稽（本院卷7至17頁），是原告依其應有部分請求被告遇龍生自109年12月21日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日止，按月給付原告9千元（計算式：18,000元÷2＝9,000元），即屬有據。至被告遇龍生雖辯稱系爭租約之租金僅1千元，原告請求金額應以此為限，且其實際上並未收取房租等語。然依上開所述，被告遇龍生係以間接占有方式，將系爭房屋出租予被告張重凱，故其應返還利益自應依其若以承租方式間接占有使用系爭房屋，所應給付予系爭房屋所有權人之租金為依據，是其所辯即無可採。

3、次按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，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定。倘承租人為善意，依民法第952條規定，其既被推定得為租賃物之使用、收益，於所有人舉證推翻該權利推定前，承租人因此項占有使用所獲利益，自無不當得利可言（最高法院91年度台上字第1537號、109年度台上字第2146號判決意旨參照）。經查，原告雖請求被告張重凱應連帶負不當得利之責等語。惟被告張重凱係基於系爭租約使用系爭房屋，有系爭租約附卷可憑（本院卷9至17頁），且為兩造所不爭執。審酌

原告係於109年10月21日拍得系爭房屋應有部分後，復於110年1月13日登記為所有權人，是被告於109年11月1日簽立系爭租約時，原告尚非系爭房屋之所有權人，難認被告張重凱明知被告遇龍生已非系爭房屋所有權人，仍惡意承租系爭房屋。原告亦未提出證據以推翻被告張重凱為善意使用、收益系爭房屋，依上開所述，自應推定被告張重凱得為使用、收益系爭房屋，從而原告請求被告張重凱負連帶不當得利之責，即屬無據。另原告雖主張系爭租約無效，惟系爭租約乃被告間達成合意所成立之書面契約，原告就其主張並未說明具體理由及依據，亦未提出相關證據證明，此部分主張，即難認可採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條，請求被告將系爭房屋返還予全體共有人，另依民法第179條第1項前段規定，請求被告遇龍生自109年12月21日起至遷讓返還系爭房屋予全體共有人之日止，按月給付原告9千元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

民事第二庭　法　官　林其玄

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　110　　年　　11　　月　　15　　日

書記官　戴育萍

附表
土地部分

（續上頁）

編號	土地坐落			面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區○段	地號	平方公尺	
1	桃園市	楊梅區 頭重溪	170-1	989	遇洛萍：20000 分之166 御姿沛國際股份有限公司：20000 分之166
建物部分 建物門牌：桃園市○○區○○路○段000 巷00號5 樓之1					
編號	建號	建物坐落地號	建物層次面積附屬建物面積（平方公尺）		權利範圍
1	625	頭重溪段170-1	總面積：73.78 層次面積：73.78 陽台：9.99		遇洛萍：2 分之1 御姿沛國際股份有限公司：2 分之1

附表二	
鄰近租屋行情	桃園市○○區○○路二段166巷， 租金：每月新臺幣15,000元。 坪數：19.19坪數，車位費用另計。
系爭房屋租金推算	系爭房屋坪數：73.78 平方公尺x 0.3025＝22.32 坪（小數點以下三位四捨五入）。 不含停車位租金估算：15,000元÷ 19.19 坪x 22.32 坪＝17,447元（小數點以下四捨五入）。 系爭房屋含停車位，並取其整數估算租金為18,000元。