

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3591號

原告 蘇茂新
訴訟代理人 羅永安律師
被告 蘇茂榮
訴訟代理人 黃錦郎律師
被告 稽明股份有限公司
兼法定代理人 黃登群

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告與被告蘇茂榮為兄弟關係，門牌號碼臺中市○○區○○○○路○段○○○號二層鋼骨造廠房（稅籍編號：00000000000號）之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），由原告、被告蘇茂榮之被繼承人蘇義德依臺灣高等法院臺中分院103年度重上字第185號和解筆錄（下稱系爭和解筆錄，和解內容如附表一所示），於104年6月4日起自被告蘇茂榮受讓取得事實上處分權，系爭和解筆錄並約定系爭建物之租金收入自105年1月1日起由蘇義德和被告蘇茂榮各取得二分之一；嗣後蘇義德於104年9月28日死亡，系爭建物係屬蘇義德的遺產，經蘇義德的全部繼承人（包括原告及被告蘇茂榮）調解遺產分割，依本院108年度司家移調字第10號調解程序筆錄（下稱系爭調解筆錄，調解內容如附表二所示），系爭建物分歸原告取得，原告並於108年7月26日領得系爭建物之稅籍證明書。

（二）系爭和解筆錄所載蘇義德同意被告蘇茂榮出租系爭建物及收取租金之法律關係為委任關係，按委任關係因當事人一

01 方死亡、破產或喪失行為能力而消滅，民法第550條定有
02 明文，蘇義德於104年9月28日死亡，被告蘇茂榮與蘇義德
03 間委任關係即為消滅，被告蘇茂榮自無權利將系爭建物出
04 租他人及收取系爭建物的租金。系爭建物自蘇義德死亡起
05 即為原告繼承取得，系爭建物之租金自104年9月28日起即
06 應歸原告取得。

07 (三) 惟被告蘇茂榮於104年10月14日將系爭建物出租予被告黃
08 登群，供被告黃登群擔任法定代理人的被告稽明股份有限
09 公司（下稱稽明公司）使用，被告蘇茂榮均未將取得之相
10 關租金給付原告。被告蘇茂榮無權出租予被告黃登群，被
11 告蘇茂榮、黃登群、稽明公司均無權利占有使用系爭建物
12 ，而被告黃登群依其與被告蘇茂榮訂立之租賃契約，按月
13 給付被告蘇茂榮新臺幣（下同）85,000元，系爭建物相當
14 於租金之不當得利為每月85,000元。為此，原告依侵權行
15 為及不當得利之法律關係，請求被告蘇茂榮、黃登群、稽
16 明公司共同將系爭建物遷讓返還原告，並連帶給付原告自
17 104年9月28日起至遷讓返還系爭建物之日止按月85,000元
18 計算之損害。並聲明：被告蘇茂榮、稽明公司、黃登群應
19 將系爭建物遷讓返還原告，並連帶給付原告自104年9月28
20 日起至遷讓返還系爭建物之日，按月以85,000元計算之金
21 額；願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告蘇茂榮答辯：

23 (一) 系爭建物原為被告蘇茂榮所有，係因與原告、蘇義德成立
24 訴訟上和解，即依系爭和解筆錄將系爭建物之事實上處分
25 權讓與蘇義德。惟依系爭和解筆錄件第二項成立內容，固
26 有將系爭建物之事實上處分權讓與蘇義德，第四項成立內
27 容，被告蘇茂榮取得系爭建物出租及收取一半租金的權利
28 ，由此可知，被告蘇茂榮與蘇義德間就系爭建物事實上處
29 分權之讓與，及讓與後由讓與人取得出租及收租的權利，
30 存在有和解契約（具有協議性質）之法律關係，並具有對
31 價關係之性質，因此蘇義德於104年9月28日死亡後，該和

01 解契約（具有協議性質），即應由蘇義德之全體繼承人繼
02 受之。

03 （二）至於該和解筆錄第四項成立內容所記載：「前開廠房之租
04 金收入自105年1月1日起，由參加人（指蘇義德）及被上
05 訴人（指被告蘇茂榮）各分配二分之一。」等語，係就10
06 5年1月1日前之租金仍由被告蘇茂榮取得全部，於105年1
07 月1日之後的租金，始由被告蘇茂榮與蘇義德各分配取得
08 二分之一。

09 （三）被告蘇茂榮依系爭和解筆錄第四項成立內容，本來就有權
10 利出租系爭建物及收取租金，事實上，被告亦於104年10
11 月14日將系爭建物出租予被告黃登群，租期自104年10月1
12 日起至114年9月30日止（自104年10月1日起至106年12月3
13 1日止，每月租金60,000元；自107年1月1日起至114年9月
14 30日止，每月租金85,000元），房屋租賃契約書並經過公
15 證人公證。從而，原告依侵權行為及不當得利之法律關係
16 請求被告蘇茂榮遷讓返還系爭建物及給付自104年9月28日
17 起至遷讓返還系爭建物之日按月以85,000元計算之損害並
18 無理由等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均
19 駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 四、被告黃登群、稽明公司答辯：

21 被告黃登群與被告蘇茂榮訂立之房屋租賃契約尚未屆期，還
22 在租賃存續期間，被告黃登群均有依約按時繳納租金，原告
23 無權利要求被告黃登群、稽明公司搬遷等語資為抗辯。並聲
24 明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利之判決，願供
25 擔保請准宣告免為假執行。

26 五、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
27 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語
28 ），其結果如下：

29 （一）兩造不爭執事項：

30 （1）依系爭和解筆錄：系爭建物事實上處分權自104年6月4日
31 起讓與予蘇義德。

01 (2) 依系爭和解筆錄和解筆錄：系爭建物之租金收入自105年1
02 月1日蘇義德與被告蘇茂榮各取得二分之一；蘇義德同意
03 被告蘇茂榮得出租系爭建物及收取租金。

04 (3) 蘇義德於104年9月28日死亡。

05 (4) 依系爭調解筆錄：

06 ① 系爭建物及105年1月1日起二分之一的租金收入均屬蘇義
07 德之遺產。

08 ② 系爭建物之事實上處分權由原告單獨繼承取得。

09 ③ 105年1月1日起二分之一租金收入由蘇義德之繼承人各分
10 得八分之一。

11 (5) 系爭建物目前由被告蘇茂榮出租予被告黃登群（租賃契約
12 之承租人）。

13 (二) 爭執事項：

14 (1) 蘇義德生前是否係基於委任關係同意被告蘇茂榮出租系爭
15 建物及收取租金？

16 (2) 被告蘇茂榮取得系爭建物之出租權利是基於何關係？

17 (3) 原告是否得以事實上處分權人之地位請求被告蘇茂榮、稽
18 明公司、黃登群遷讓返還系爭建物？

19 (4) 原告得否依不當得利法律關係對被告蘇茂榮主張返還自
20 104年9月28日起之租金收入？

21 六、本院判斷：

22 (一) 系爭和解筆錄係屬和解契約，非屬委任契約：

23 (1) 按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防
24 止爭執發生之契約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及
25 使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條
26 、第737條分別定有明文。復按稱委任者，謂當事人約定
27 ，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人
28 之權限，依委任契約之訂定；未訂定者，依其委任事務之
29 性質定之。委任人得指定一項或數項事務而為特別委任，
30 或就一切事務，而為概括委任；受任人受特別委任者，就
31 委任事務之處理，得為委任人為一切必要之行為；受任人

01 因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並
02 付自支出時起之利息，民法第528條、第532條、第533條
03 、第546條第1項分別定有明文。再者，解釋契約，應探求
04 當事人立約時之真意。而探求當事人之真意，本應通觀契
05 約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之實際交易上之習慣
06 ，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之
07 觀察。又解釋意思表示，應探求當事人表示時之真意，而
08 「探求真意」，本應通觀全部意思表示內容，並斟酌意思
09 表示當時及過去之事實，依誠信原則，從當事人為該意思
10 表示之主要目的作全盤之觀察（最高法院86年台上字第10
11 1號民事判決意旨參照）。

12 (2) 經查系爭和解筆錄成立之緣由，係因被告蘇茂榮經營又全
13 昱企業有限公司向臺灣銀行借款，並提供蘇義德所有坐落
14 臺中縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號及安劃段250、25
15 1地號等5筆土地作為擔保，嗣後被告蘇茂榮無法清償借款
16 ，臺灣銀行將債權讓與新豐資產管理股份有限公司（下稱
17 新豐公司），經新豐公司聲請強制執行拍賣上開蘇義德名
18 下土地，原告為免蘇義德名下之土地被拍賣，以800萬元
19 向新豐公司買受上開債權，新豐公司將上開債權讓與原告
20 ，原告持上開債權之執行名義，就被告蘇茂榮於本院民事
21 執行處101年度司執字第114423號強制執行事件聲請執行
22 ，被告蘇茂榮針對上開執行事件於102年8月13日所作成之
23 分配表提起異議之訴，經本院102年度訴字第2577號民事
24 判決確認原告上開債權不存在，及原告依上開債權所受之
25 分配均應予以剔除。案經原告提起上訴後，原告、被告蘇
26 茂榮及蘇義德（以參加人身分）於臺灣高等法院臺中分院
27 103年度重上字第185號分配表異議之訴事件達成系爭和解
28 筆錄（和解內容詳如附表一所示）。

29 (3) 觀看系爭和解筆錄之內容，原告所負的義務為撤回上開執
30 行案件（即本院101年度司執字第114423號）之聲請，被
31 告蘇茂榮所負的義務為將系爭建物之事實上處分權讓與蘇

01 義德，蘇義德所負的義務為同意被告蘇茂榮有出租系爭建
02 物及收取一半租金的權利，原告、被告蘇茂榮及蘇義德三
03 人互相讓步以終止分配表異議之訴事件的紛爭，就系爭和
04 解筆錄的內容而言，確屬和解性質。且觀看系爭和解筆錄
05 的文字中沒有任何關於「委任」二字之記載，不論原告抑
06 或蘇義德最終同意系爭和解筆錄條件之內心動機為何，惟
07 依系爭和解筆錄的文字意義完全沒有「委任」含義涵蓋其
08 中，自不能擴大解釋為其中含有委任性質。

09 (4) 再參考系爭和解筆錄成立後，原告反悔不願意撤回本院
10 101年度司執字第114423號執行案件的聲請，被告蘇茂榮
11 再對原告提起分配表異議之訴即本院105年度訴字第848號
12 事件，原告於該案件委請之訴訟代理人於答辯狀中陳述：
13 「由兩造及訴外人蘇義德於前案104年6月4日準備程序之
14 陳述：可知兩造及蘇義德經前案受命法官勸諭，成立和解
15 之目的，係為一次解決由來已久之家族糾紛，始將臨時建
16 號205號建物（廠房）之事實上處分權，歸由蘇義德享有
17 （即和解筆錄第2項之約定），再搭配其他約定，調整兩
18 造間之權利義務。各約款彼此間，實具有不可分離、相互
19 依存之關係。」等語（見本院卷第133頁）；本院105年度
20 訴字第848號判決理由亦記載：「準此以言，系爭和解第2
21 項約定原告（指本件被告蘇茂榮）應將系爭廠房之事實上
22 處分權讓與蘇義德，於原告與蘇義德間仍屬有效，僅不得
23 對抗系爭執行事件之債權人，而被告（指本件原告）為系
24 爭執行事件之債權人之一，既已參與系爭和解，對被告即
25 有拘束力，不得再為相反之主張。」等語（見本院卷第12
26 7頁）。因此基於原告於前案本院105年度訴字第848號分
27 配表異議之訴，已自認系爭和解筆錄係屬在訴訟上成立之
28 和解契約，原告於本案即不得再為相反之主張，否則與誠
29 信原則有違；且依前案本院105年度訴字第848號分配表異
30 議之訴判決理由之認定，原告亦應受系爭和解筆錄的效力
31 所拘束。

01 (二) 原告不得向被告蘇茂榮、黃登群、稽明公司請求遷讓返還
02 系爭建物及給付不當得利：

03 (1) 觀看系爭調解筆錄（調解內容如附表二所示），蘇義德的
04 繼承人（包括原告及被告蘇茂榮）同意蘇義德的遺產包含
05 ：臺灣高等法院臺中分院103年度重上字第185號分配表異
06 議之訴事件104年6月4日和解筆錄第4項，「前開廠房租金
07 收入自105年1月1日起，由蘇義德及蘇茂榮各分配取得二
08 分之一。蘇義德同意蘇茂榮得出租前開廠房及收取租金，
09 被上訴人簽立租約後，應將租約書交付一分給蘇義德。」
10 之債權（即系爭調解筆錄一、（六）所示），即依系爭和
11 解筆錄的約定，蘇義德自105年1月1日起向被告蘇茂榮請
12 求出租系爭建物的一半租金債權，蘇義德的全體繼承人一
13 致同意此為蘇義德的債權而得列為遺產一部分，亦即承認
14 自蘇義德於104年9月28日死亡之後，系爭和解筆錄的契約
15 效力仍在持續進行並未失效，因此被告蘇茂榮依系爭和解
16 筆錄第四項後段約定：「參加人（指蘇義德）同意被上訴
17 人（指被告蘇茂榮）得出租前開廠房及收取租金。」，於
18 104年10月14日與被告黃登群訂立系爭建物之房屋租賃契
19 約（見本院卷第75至78頁之公證書及房屋租賃契約書），
20 並未違反和解契約之約定，亦未侵害蘇義德之繼承人的權
21 利。

22 (2) 和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契
23 約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條定有明文。
24 惟和解之範圍，應以當事人相互間欲求解決之爭點為限，
25 至於其他爭點，或尚未發生爭執之法律關係，雖與和解事
26 件有關，如當事人並無欲求一併解決之意思，要不能因其
27 權利人未表示保留其權利，而認該權利已因和解讓步，視
28 為拋棄而消滅（最高法院57年度台上字第2180號判決意旨
29 參照）。依前所述，系爭和解筆錄的契約效力仍為有效，
30 被告蘇茂榮本得有權利出租系爭建物並收取系爭建物之一
31 半租金，依系爭調解筆錄，系爭建物事實上處分權雖自系

爭調解筆錄成立時讓與原告，惟就讓與後的出租及收租權利並未在系爭調解筆錄一併約定，依前揭判決意旨，即不能視為被告蘇茂榮已放棄系爭和解筆錄的權利。因此，原告無論於繼受系爭建物事實上處分權之前或之後，均不能主張被告蘇茂榮、黃登群簽訂的租賃契約無效，而請求被告蘇茂榮、黃登群、稽明公司遷讓返還系爭建物。又被告蘇茂榮依系爭和解筆錄得以出租系爭建物並收取一半租金，被告黃登群、稽明公司依與被告蘇茂榮訂立之租賃契約得以占有使用系爭建物，並未有不當得利之情形，原告亦不得主張相當於租金之損害。

七、綜上所述，系爭和解筆錄已成立訴訟上和解而有效力，被告蘇茂榮、黃登群簽訂之系爭建物租賃契約亦有效力，原告主張系爭和解筆錄及系爭建物租賃契約無效，請求被告蘇茂榮、黃登群、稽明公司遷讓返還系爭建物，並連帶給付按月85,000元計算之損害，均屬無據，應予駁回。原告之訴駁回部分，假執行亦失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 8 月 31 日
民 事 第 一 庭 法 官 廖 穗 蓁

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。

中 華 民 國 109 年 8 月 31 日
書 記 官 蘇 文 熙

【附表一】

和解成立內容：

一、上訴人（指本件原告）願意撤回臺灣臺中地方法院民事執行處101年度司執字第000000號對於被上訴人（指本件被告蘇茂榮）之強制執行，並拋棄該執行名義之債權「債權憑證」：臺灣臺中地方法院94年執春字第43482號（由原臺中地方法院93年度執春字第1888號、92年度執春字第7548號、91年度促字第96773號支付命令及確定證明書正本各1件換發）」。

二、上訴人同意將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地上建物（即臺中地方法院97年度執字第92378號強制執行事件囑託查封未辦保存登記建物之臨時建號：205號）、門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號2層鋼骨造廠房之事實上處分權自民國（下同）104年6月4日起讓與參加入蘇義德。

三、被上訴人願配合蘇義德辦理前開廠房房屋稅單及移轉手續，相關移轉費用由參加入蘇義德負擔。

四、前開廠房之租金收入自105年1月1日起，由參加入及被上訴人各分配二分之一。參加入同意被上訴人得出租前開廠房及收取租金，被上訴人簽立租約後，應將租約書交付一份給參加入蘇義德。

五、參加入蘇義德同意被上訴人所有坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上建物即建號178號、門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號房屋，於被上訴人使用期限內不請求拆除。

六、訴訟費用各自負擔。

【附表二】

調解成立內容：

一、兩造同意被繼承人蘇義德之遺產範圍如下：

（一）臺中市○○區○○段○○○○○○號，面積610平方公尺之土地。

（二）臺中市○○區○○段○○○○號，面積1,500平方公尺之土地。

（三）門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號（臺中市○○區○○段○○○○號）建物。

（四）門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號（臺中市○○區○○段○○○○號）建物。

（五）臺中市○○區○○段○○○○號土地上建物（即台中地方法院97年度執字第92378號強制執行事件囑託查封未辦保存登記建物之臨時建號：205號）、門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號2層鋼骨造廠房（稅籍編號：000000000000）之事實上處分權。

（六）臺灣高等法院臺中分院103年度重上字第185號分配表異議之訴事件104年6月4日和解筆錄第4項，「前開廠房租金收入自105年1月1日起，由蘇義德及蘇茂榮各分配取得二分之一。蘇義德同意蘇茂榮得出租前開廠房及收取租金，被上訴人簽立租約後，應將租約書交付一分給蘇義德。」之債權。

二、兩造同意就上開遺產範圍進行分割，遺產分割方法如下：

（一）上開一、（一）（二）（三）（四）所示不動產，由相對人蘇茂新單獨取得。

（二）上開一、（五）所示之事實上處分權，由相對人蘇茂新單獨取得。

（三）上開一、（六）所示之債權，依附表比例所示由兩造分別共有。

（四）相對人蘇茂新應於108年6月30日前給付聲請人蘇洪碧6,090,766元。

01 (續上頁)

02
03 (五) 相對人蘇茂新應於108年6月30日前給付相對人蘇茂森、蘇茂杉、蘇瑞玲、蘇瑞
04 春、蘇瑞霞各1,349,110元。

05 (六) 相對人蘇茂新應給付相對人蘇茂榮1,738,305元。給付方式：於108年6月30日
06 前以匯款方式匯入相對人蘇茂榮之金融帳戶(帳戶資料省略)。

07 (七) 相對人蘇茂榮就上開(二)所示建物，應配合辦理房屋稅納稅名義人變更為相
08 對人蘇茂新，因事實上處分權移轉所生之契稅，由相對人蘇茂新負擔。

09 (八) 除上開第(七)項外，因遺產分割所生之其他稅捐，依法律規定負擔，地政士
10 酬金及其他規費，由兩造依附表所示比例負擔。

11 三、就上開協議分割事項，兩造同意相互協同辦理遺產分割之所有權移轉登記，並相
12 互同意將各自分割取得部分以外，而由其餘當事人取得之部分，交付予該分割取
13 之人。

14 四、兩造就被繼承人蘇義德之遺產均不再爭執。

15 五、兩造其餘請求權拋棄。

16 六、聲請費用各自負擔。
17