

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1164號

原告 陳世賢
訴訟代理人 陳秉樑律師
賴嘉斌律師
游子寬律師
原告 陳世宗
訴訟代理人 林建平律師
被告 洗旺國際有限公司
法定代理人 蔡麗娟
被告 陳世貞
上列二人
共同
訴訟代理人 楊孟凡律師
被告 飛宏企業有限公司
兼法定代理 陳世和
人

上當事人間請求遷讓返還建物及償還不當得利事件，本院於民國110年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳世貞及被告洗旺國際有限公司應將臺中市○里地00000000 00 0000里0000000000號複丈成果圖即附圖所示編號A1、B1、B2部分建物騰空遷讓返還予原告及全體共有人。
- 二、被告陳世貞應給付原告陳世賢新臺幣75萬7792元，及其中新臺幣67萬1125元自民國108年11月9日起、新臺幣8萬6667元自民國109年11月18日起，均至清償日止，各按周年利率百分之五計算之利息；並自108年9月12日起，至騰空遷讓返還如前開第一項所示建物之日止，按月給付原告陳世賢新臺幣1萬0833元。
- 三、被告陳世貞應給付原告陳世宗新臺幣74萬5411元，及其中新臺幣67萬1125元自民國108年11月9日起、新臺幣7萬4286

- 元自民國109年11月18日起，均至清償日止，各按周年利率百分之五計算之利息；並自108年9月12日起，至騰空遷讓返還如前開第一項所示建物之日止，按月給付原告陳世宗新臺幣9286元。
- 四、被告陳世和及被告飛宏企業有限公司應將臺中市○○區○○路○○○號房屋即臺中市○里地0000000000 00 0000里0000000000號複丈成果圖即附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物騰空遷讓返還予原告及全體共有人。
- 五、被告陳世和應給付陳世賢新臺幣94萬3346元及其中新臺幣83萬5458元自民國108年11月9日起、新臺幣10萬7883元自民國109年11月18日起，均至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息；並自108年9月12日起，至騰空遷讓返還如前開第三項所示建物之日止，按月給付原告陳世賢新臺幣1萬3486元。
- 六、被告陳世和應給付原告陳世宗新臺幣92萬7933元，及其中新臺幣83萬5458元自民國108年11月8日起、新臺幣9萬2475元自民國109年11月8日起，均至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息；並自108年9月12日起，均至騰空遷讓返還如前開第三項所示建物之日止，按月給付原告陳世宗新臺幣1萬1559元。
- 七、原告其餘之訴駁回。
- 八、訴訟費用由被告負擔百分之七十，餘由原告負擔。
- 九、本判決第一、三項於原告分別以新臺幣參拾玖萬元、新臺幣肆拾玖元供擔保後，得假執行。但被告陳世和及被告飛宏企業有限公司如以新臺幣壹佰肆拾伍萬參仟玖佰參拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 十、本判決第二項於原告陳世賢以新臺幣貳拾陸萬元、原告陳世宗以新臺幣貳拾伍元供擔保後，得假執行。
- 十一、本判決第四項於原告陳世賢以新臺幣參拾貳萬元、原告陳世宗以新臺幣參拾壹萬元供擔保後，得假執行。但被告陳

01 世和如以新臺幣94萬3346元為原告陳世賢、以新臺幣92萬
02 7933元為原告陳世宗預供擔保，得免為假執行。

03 十二、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序部分

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
08 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：(一)被告
09 陳世貞、洗旺國際有限公司（下稱洗旺公司）應將起訴狀附
10 表一編號15、16、17建物（即起訴狀附表二所示A部分建物
11 ）騰空遷讓返還原告及全體共有人。(二)被告陳世貞應給付原
12 告陳世賢新臺幣（下同）1,748,750元，及自調解聲請狀繕
13 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息
14 ，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還訴之聲明
15 一所示建物之日止，按月給付原告陳世賢25,000元。(三)被告
16 陳世貞應給付原告陳世宗1,720,178元，及自調解聲請狀繕
17 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息
18 ，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還訴之聲明
19 一所示建物之日止，按月給付原告陳世宗21,428元。(四)被告
20 陳世和、飛宏企業有限公司（下稱飛宏公司）應將起訴狀附
21 表一編號12、13建物、起訴狀附表一編號15、16、17建物（
22 即起訴狀附表二所示B部分建物）騰空遷讓返還原告及全體
23 共有人。(五)被告陳世和應給付原告陳世賢1,830,319元，及
24 自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
25 分之五計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷
26 讓返還訴之聲明四所示建物之日止，按月給付原告陳世賢
27 26,152元。(六)被告陳世和應給付原告陳世宗1,799,421元，
28 及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
29 分之五計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空
30 遷讓返還訴之聲明四所示建物之日止，按月給付原告陳世宗
31 22,415元。(七)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於訴訟中經

數次變更訴之聲明，於本院訴訟程序中最終聲明為：(一)被告陳世貞、洗旺公司應將臺中市○里地000000000 00 0000里0000000000號附件土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A1、B1、B2部分建物騰空遷讓返還原告及全體共有人。(二)被告陳世貞應給付原告陳世賢1,919,276元，其中1,748,750元部分自調解聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，另外170,526元部分自民事更正暨追加請求聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明一所示建物之日止，按月給付原告陳世賢25,000元。(三)被告陳世貞應給付原告陳世宗1,890,704元，其中1,720,178元自調解聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，另外170,526元部分自民事更正暨追加請求聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明一所示建物之日止，按月給付原告陳世宗21,428元。(四)被告陳世和、飛宏公司應將附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物○○里區○○段869建號建物騰空遷讓返還原告及全體共有人。(五)被告陳世和應給付原告陳世賢1,794,054元，及自調解聲請狀繕本送達之翌日起至清償時止，按周年利率百分之5計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明四所示建物之日止，按月給付原告陳世賢25,647元。(六)被告陳世和應給付原告陳世宗1,764,743元，及自調解聲請狀繕本送達之翌日起至清償時止，按周年利率百分之5計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明四所示建物之日止，按月給付原告陳世宗21,984元。(七)原告願供擔保，請准宣告假執行。原告所為上開訴之變更係依附圖為更正聲明，且核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

01 一、原告主張：

02 (一) 原告及被告陳世貞、陳世和為被繼承人陳明耀之繼承人，
03 陳明耀（下稱陳明耀）於民國104年8月2日死亡，遺有
04 如原證2附表一所示遺產（下稱系爭遺產），惟被告陳世
05 貞、陳世和卻於繼承時主張陳明耀於100年12月9日所立
06 之代筆遺囑，欲使原告喪失繼承權。嗣原告對被告向本院
07 起訴確認代筆遺囑無效，經本院105年度重家訴字第25號
08 民事判決確認被繼承人陳明耀之代筆遺囑無效，嗣經上訴
09 ，最終於108年1月11日即二審臺灣高等法院臺中分院（
10 下稱臺中高分院）107年度重家上字第10號事件中達成和
11 解。和解內容載明：「上訴人（陳世貞、陳世和）同意塗
12 銷如系爭遺產編號1至13之不動產於105年12月30日所為
13 之遺囑繼承登記，另同意塗銷系爭遺產編號14至17之未保
14 存登記建物之稅籍繼承登記。」、「兩造同意被繼承人陳
15 明耀所遺如系爭遺產所示遺產按如附表二（陳世賢取得系
16 爭遺產所示遺產應有部分1/6；陳世宗取得應有部分1/7
17 ；陳世貞取得應有部分29/84；陳世和取得應有部分
18 29/84）所示應有部分比例辦理繼承登記為兩造分別共有
19 。」

20 (二) 被告陳世貞於陳明耀死亡前，逕自將起訴狀附表二所示A
21 部分建物即附圖所示編號A1、B1、B2部分建物出租予被告
22 洗旺公司（公司統一編號：00000000）。然陳明耀死亡後
23 ，前開建物應已成為原告與被告共同共有之遺產，並於
24 108年1月11日原告與被告訴訟上和解後，成為原告與被
25 告分別共有之遺產，被告陳世貞未經原告及其他共有人全
26 體同意，逕自將前開建物出租予被告洗旺公司，侵害原告
27 基於應繼分與應有部分而享有之使用收益權利，而獲有租
28 金之不當得利。另被告洗旺公司未經原告及其他共有人全
29 體同意而無權占有前開建物，亦係侵害原告基於應繼分與
30 應有部分而享有之使用收益權利。

31 (三) 被告陳世和於陳明耀死亡前，逕自占有起訴狀系爭遺產編

號12、13及起訴狀附表二所示B部分建物即附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物○○里區○○段869建號建物，並在前開建物內設立飛宏公司（公司統一編號：00000000），經營嬰兒車、學步車等運輸工具及零件製造。至陳明耀死亡後，被告陳世和仍未經原告及其他共有人全體同意，而無權占有前開建物，侵害原告基於應繼分與應有部分而享有之使用收益權利，而獲有不當得利。另被告飛宏公司則係未經原告及其他共有人全體同意而無權占有前開建物，亦係侵害原告基於應繼分與應有部分而享有之使用收益權利。

（四）據上所述，爰依民法第767條第1項前段規定、第821條規定請求被告陳世貞、洗旺公司騰空遷讓返還附圖所示編號A1、B1、B2部分建物予原告及全體共有人，及請求被告陳世和、飛宏公司騰空遷讓返還附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物○○里區○○段869建號建物予原告及全體共有人，並依不當得利規定，請求被告陳世貞、陳世和返還就逾其應繼分及應有部分比例之相當於租金之不當得利。

（五）被告陳世貞應給付原告陳世賢191萬9276元、陳世宗189萬704元，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明一所示建物之日止，按月給付原告陳世賢2萬5000元、陳世宗2萬1428元：

1. 被告陳世貞自104年8月2日起至108年1月11日止，應給付原告各1,719,276元：

依卷附財政部中區國稅局大屯稽徵所回函，被告洗旺公司103年至107年度營利事業所得稅結算申報書之損益及稅額計算表上之租金支出計算陳世貞出租建物之收益，104年8月2日以平均每月收益107,602元計，共538,010元；105年整年收益為2,256,778元；106年整年收益為2,024,758元；107年整年收益為1,907,560元；108年未有國稅資料，然105年以來平均每月租金均達15萬元以上

，故以15萬元請求，故陳世貞收取租金總計6,877,106元，陳世賢應繼分各四分之一，應得各1,719,276元。

2. 被告陳世貞自108年1月11日起至108年9月11日止，應給付原告陳世賢200,000元、原告陳世宗17萬1428元：依卷附國稅局回函資料未有洗旺公司108年度之租金支出資料，惟洗旺公司自105年以來租金每月平均高於15萬元，推認108年租金亦逾每月15萬元，故原告以每月15萬元請求，自108年1月11日至108年9月11日止陳世貞收取之租金收益為1,200,000元，依原告陳世賢和解後之應有部分六分之一計算，陳世賢可得200,000元、陳世宗可得171,428元。

3. 綜上，被告陳世貞應給付原告陳世賢、陳世宗之不當得利金額為1,919,276元、1,890,074元。

4. 因無108年洗旺公司租金收益資料，然從105年至107年每月租金均超過15萬元，推認108年租金每月亦逾15萬元，以15萬元為請求，依原告陳世賢之應有部分六分之一、陳世宗應有部分七分之一計算，被告陳世貞在未將建物返還前，應給付原告陳世賢每月25,000元、陳世宗每月21,428元之不當得利。

(六) 被告陳世和應給付原告陳世賢1,794,054元、陳世宗1,764,743元，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明四所示建物之日止，按月給付原告陳世賢25,647元、21,984元：

1. 被告陳世和自104年8月2日至108年1月11日止，應給付原告各1,588,873元。

(1) 附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，現由被告陳世和占有使用並設立飛宏公司，供被告飛宏公司經營嬰兒車、學步車等運輸工具及零件製造，被告陳世和因自行使用而獲有之相當於租金之不當得利。如前所述，按每月15萬元之相當於租金之不當得利計算，自104年8月2日至108年1月11日止，共41.3月，被告陳世和獲有

約 6,195,000 元 (150,000 元 $\times$ 41.3 月 = 6,195,000 元)
之使用上利益，被告陳世和自應給付 6,195,000 元之 $1/4$
，即相當於租金之不當得利各 1,548,750 元。

○○里區○○段 869 建號建物部分亦由被告陳世和未經全體
共有人之同意，無權占有原告陳世賢基於應繼分 $1/4$ 而對
系爭 869 建號建物享有之使用收益權益，故就系爭 869 建
號建物斟酌其基地之位置、附近工商業繁榮之程度及占用
人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相
比較，其計算租金方式應以建物課稅現值年息 10% 計算之
，較為妥適。是自 104 年 8 月 2 日至 108 年 1 月 11 日止，
共 41.3 月，○○里區○○段 869 建號建物之課稅現值為
466,300 元 (稅籍編號 0000000000)，而每月租金應相
當於 3,886 元，被告陳世和應自 104 年 8 月 2 日至 108 年
1 月 11 日止獲有 160,492 元之使用上利益，被告陳世和自
應給付陳世賢、陳世宗 160,492 元之 $1/4$ 即相當於租金之
不當得利各 40,123 元。

(3) 綜上所述，被告陳世和自 104 年 8 月 2 日起至 108 年 1 月
11 日止，就無權占有附圖所示編號 A2、C1、C2、C3、C4、
D1、D2 部分建物○○里區○○段 869 建號建物，應給付原
告相當於租金之不當得利各 1,588,873 元。

2. 被告陳世和自 108 年 1 月 12 日至 108 年 9 月 11 日止，應給
付陳世賢、陳世宗 205,181 元、175,869 元：

(1) 自 108 年 1 月 12 日起至 108 年 9 月 11 日止，被告陳世和未
經全體共有人之同意，無權占有原告基於應有部分 $1/6$ 、
 $1/7$ 而對附圖所示編號 A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2 部分
建物○○里區○○段 869 建號建物享有之使用收益權益。

(2) 就附圖所示編號 A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2 部分建物，
被告陳世和獲有 1,200,000 元之使用上利益，被告陳世和
自應返還陳世賢 1,200,000 元之 $1/6$ 即 200,000 元、陳世
賢 1,200,000 元之 $1/7$ 即 175,869 元。

(3) ○○里區○○段 869 建號建物，被告陳世和獲有 31,088 元

之使用上利益，自應給付陳世賢31,088元之1/6即5,181元、陳世宗31,088元之1/7即4,441元之不當得利。

(4) 綜上，被告陳世和自108年1月11日至108年9月11日止，應給付陳世賢205,181元、給付陳世賢175,870元之不當得利。

3. 基上，被告陳世和自104年8月2日至108年9月11日止，應給付原告陳世賢之不當得利金額為1,794,054元、原告陳世賢之不當得利金額為1,764,743元。

4. 被告陳世和應自聲請調解狀送達翌日起至騰空遷讓返還附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物○○里區○○段869建號建物之日止，被告陳世和應按月給付原告陳世賢每月25,647元、陳世賢每月21,984元之不當得利。

(七) 並聲明：

1. 如主文第一項所示。

2. 被告陳世貞應給付原告陳世賢1,919,276元，其中1,748,750元部分自調解聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，另外170,526元部分自民事更正暨追加請求聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明一所示建物之日止，按月給付原告陳世賢25,000元。

3. 被告陳世貞應給付原告陳世宗1,890,704元，其中1,720,178元自調解聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，另外170,526元部分自民事更正暨追加請求聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明一所示建物之日止，按月給付原告陳世宗21,428元。

4. 如主文第三項所示。

5. 被告陳世和應給付原告陳世賢1,794,054元，及自調解聲

請狀繕本送達之翌日起至清償時止，按周年利率百分之5計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明四所示建物之日止，按月給付原告陳世賢25,647元。

6. 被告陳世和應給付原告陳世宗1,764,743元，及自調解聲請狀繕本送達之翌日起至清償時止，按周年利率百分之5計算之利息，並自調解聲請狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還如聲明四所示建物之日止，按月給付原告陳世宗21,984元。

7. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告陳世貞、洗旺公司則以：

(一) 被告洗旺公司占有附圖所示編號A1、B1、B2部分建物及所座落之土地乃係基於租賃契約，自屬有正當之法律上權源而占有：

1. 被告陳世貞、陳世和於105年12月30日，依父親陳明耀於100年12月9日所立下之代筆遺囑為本件系爭土地之繼承登記。被告洗旺公司於106年1月1日與被告陳世貞簽立房屋租賃契約書，承租臺中市○○區○○路○○○號（左方）（從大門往內看之左方）之房屋即附圖所示編號A1、B1、B2部分建物及所座落之土地，租期自106年1月1日起至114年12月31日止，租金為每月65,000元，是以被告洗旺公司占有前開建物及土地乃係基於上開租賃契約，自屬有正當之法律上權源而占有。

2. 被告洗旺公司與被告陳世貞簽訂系爭租賃契約時，系爭土地及建物之所有權登記為被告陳世貞及陳世和，且被告陳世貞及陳世和於105年3月4日在原告陳世宗之見證下，就系爭土地及房屋為分管協議，內容為：元三發廠房（即本件系爭建物）中間廠房分左右兩部份，右方陳世和使用，左方陳世貞使用等語，基此足知，被告洗旺公司乃係信賴被告陳世貞為系爭土地之登記名義人，且與另名共有人陳世和定有分管協議，故與被告陳世貞簽訂系爭租賃契約

01 ，被告洗旺公司乃善意占有人，依民法第952條規定，推
02 定被告洗旺公司為適法所有之權利範圍內，得為系爭建物
03 及土地之使用、收益。

04 (二) 原告請求被告陳世貞給付原告陳世賢1,919,276元及原告
05 陳世宗1,890,704元為無理由：

06 1. 承前所述，被告陳世貞與被告陳世和於105年12月30日以
07 遺囑取得本件系爭建物之所有權，被告陳世貞、陳世和即
08 同意依105年3月4日所簽訂之協議書，就本件系爭建物
09 為共有物之管理，是於此當下，系爭建物之共有人全體僅
10 為被告陳世貞、陳世和二人，故渠等依105年3月4日協
11 議所謂之約定使用系爭建物之分管協議應為有效。

12 2. 況且，被告陳世貞及陳世和於105年3月4日在原告陳世
13 宗之見證下，就本件系爭建物為分管協議，是原告陳世宗
14 早就知悉該分管協議存在。又原告陳世賢於前案遺囑無效
15 之訴訟期間，亦知悉被告陳世貞將系爭廠房左半部出租予
16 第三人使用，而被告陳世和繼續使用系爭廠房之右半部。
17 基上以言，原告早已明知被告陳世貞、陳世和就系爭廠房
18 之使用情形或可得知悉，依大法官釋字第349號解釋，原
19 告陳世宗、陳世賢即應受系爭分管協議之拘束，而無理由
20 請求遷讓系爭廠房及不當得利。

21 3. 縱認被告陳世貞、陳世和之分管協議無效或不存在，然依
22 前案臺中高分院107年度重家上第10號確認遺囑無效事件
23 之和解筆錄，就陳明耀之系爭遺產所示之遺產範圍，被告
24 陳世和應有部分比例為29/84、被告陳世貞應有部分比例
25 為29/84，被告陳世貞、陳世和應有部分比例合計為
26 58/84，儼然已超過2/3（即56/84），依民法第820條
27 第1項規定及實務見解，被告陳世貞、陳世和本就無需得
28 原告之同意，而得以管理系爭建物及土地。準此，被告陳
29 世貞、陳世和於前案訴訟和解後，被告仍同意依先前協議
30 ，由被告陳世貞為共有人管理，並將系爭廠房左半部出租
31 予第三人使用，而被告陳世和為共有人管理並使用系爭廠

01 房之右半部。

02 4.另被告陳世貞曾於前案臺中高分院107年度重家上第10號
03 和解時表示，因系爭建物上有出租第三人，願與其他共有人
04 處理租金事宜，被告陳世貞亦多次表示願意將收取被告
05 洗旺公司之租金，按應有部分比例分配予原告，然因原告
06 認定租金並非65,000元，故不願依65,000元之租金按應有
07 部分比例分配利益。從而，依客觀上而言，被告陳世貞出
08 租系爭建物予被告洗旺公司可令共有人取得租金收益，對
09 所有共有人均屬有利，且對被告而言並非顯失公平，仍不
10 失為管理行為，應承認其合法性。

11 5.被告陳世貞年度綜合所得稅各類所得資料之扣繳單位為被
12 告洗旺公司，給付總額為780,000元，以每個月計算，即
13 為65,000元（780,000元÷12個月），是以被告陳世貞出
14 租附圖所示之A1、B1、B2建物予被告洗旺公司，所收取之
15 租金為每個月65,000元，在扣除應繳稅款（10%）及補充
16 保費（2%）後，實際收取租金為57,200元。

17 6.依被告洗旺公司之年度損益及稅額計算表之租金支出欄，
18 被告洗旺公司除支付前開房屋租金每月65,000元以外，尚
19 包含車輛租賃之租金、熱泵設備租賃之租金，故被告洗旺
20 公司之租金支出並非僅廠房租金乙項。準此，原告主張被
21 告陳世貞、洗旺公司間就系爭廠房之租賃契約每月租金高
22 於65,000元，甚至高於150,000元並非事實。

23 7.再者，依稅捐實務觀之，倘若被告洗旺公司向國稅局申報
24 廠房租金支出高於每月65,000元，然國稅局卻認定被告陳
25 世貞年度之租賃所得僅780,000元（每月65,000元），並
26 不符合稅務申報及課稅實務之常情，故原告主張並無理由
27 。

28 8.另被告洗旺公司承租附圖所示A1、B1、B2之建物，其坐落
29 之土地分別為1181、1180、1182、1183、1184、1185、
30 1186地號土地，其中B1、B2絕大多數面積坐落於1180、
31 1182地號土地，然1180、1182地號土地為道路用地，是以

被告洗旺公司承租之系爭房屋有絕大多數之面積係坐落於道路用地上，有隨時被市政府徵收之風險，因此被告洗旺公司以每月65,000元租金之代價向被告陳世貞訂立租約，而原告所提出附近廠房之出租行情，因與被告洗旺公司承租之系爭房屋情況不同，並無參考價值及依據。故原告主張被告陳世貞出租系爭房屋之月租金為150,000元甚至更高並無理由。

9. 前案系爭遺囑無效案件於108年1月9日臺中高分院和解成立，和解成立內容第四點：「兩造同意就被繼承人陳明耀遺產拋棄相互間之其餘請求權」，而系爭廠房為該和解筆錄內容系爭遺產編號12至17之建物，亦即為陳明耀之遺產，然原告及被告陳世貞、陳世和已於108年1月9日和解成立之時，拋棄就系爭房屋相互間之請求權，故原告並無就系爭房屋（即陳明耀之遺產）請求被告陳世貞、洗旺公司遷讓房屋及請求被告陳世貞返還不當得利之權利。

10. 退步言，綜認被告陳世貞有原告應有部分給付租金之義務，然依前開臺中高分院之和解筆錄內容第四點之約定，於108年1月9日原告已拋棄對被告陳世貞就系爭房屋之其餘請求權，至少被告陳世貞無庸給付原告就系爭房屋在108年1月9日前所收取之租金。

（三）原告主張被告陳世貞、洗旺公司應騰空遷讓附圖所示編號A1、B1、B2部分建物返還予原告及全體共有人，為無理由：

被告陳世貞將系爭房屋出租予被告洗旺公司前，系爭房屋係作為元三發公司之倉庫使用，並堆放貨物及雜物，無使用之經濟價值，然被告陳世貞為使系爭房屋物盡其用，花一番心力及支出相當費用將系爭房屋整修並清運雜物，令系爭房屋達到可出租他人使用之狀態。然被告陳世貞將整修後之系爭房屋出租予被告洗旺公司，非但能令系爭房屋得到妥善之利用，不至於令系爭房屋荒廢，亦能令各共有人收取租金繳納房屋稅，依實務見解，被告陳世貞將系爭

01 房屋出租被告洗旺公司使用，客觀上對各共有人來說均為
02 有利益之處分，並非僅為被告陳世貞個人之私益，是原告
03 主張被告陳世貞、洗旺公司應遷讓系爭廠房為無理由。

04 (四) 並聲明：原告之訴駁回

05 三、被告陳世和、飛宏公司則以：

06 (一) 遺產協議分割有溯及既往之效力：

07 1. 遺產協議分割倘若解為向後發生效力，無溯及既往之效力
08 將造成與地政機關登記之日期不符，此觀系爭建物登記第
09 一類謄本載明登記原因為：和解繼承、原因發生日期為1
10 04年8月2日，陳明耀死亡日期104年8月2日等情自明
11 ，是以原告主張請求不當得利之金額以104年8月2日陳
12 明耀死亡後至108年1月11日達成和解協議前，以應繼分
13 1/4計算，至108年1月11日達成和解協議後，則以應繼
14 分1/6計算不當得利之數額，應有理由云云，顯與該建物
15 登記第一類謄本記載之事實不符，殊無足取。

16 2. 前案遺囑無效事件既於108年1月11日在臺中高分院107
17 年度重家上字第10號事件中共同簽署和解筆錄，其第四項
18 已載明：兩造同意就被繼承人陳明耀遺產拋棄相互之間的
19 其餘請求等語，易言之，原告就陳明耀所遺系爭遺產，僅
20 能取得臺中高分院107年度重家上字第10號和解筆錄所載
21 應有部分比例，自不得任由原告片面解讀為渠等就陳明耀
22 所遺系爭遺產，於108年1月11日在臺中高分院107年度
23 重家上字第10號共同簽署和解筆錄之前，尚有所主張之
24 「潛在應有部分1/4」，否則和解筆錄第四項所載之上開
25 事項，究竟渠等拋棄何請求？顯屬無法理解。

26 (二) 原告請求相當遺產之不當得利，此部分屬於遺產：

27 系爭土地及建物最原始係來自陳明耀所購置及建造，其所
28 衍生之一切收益，當屬於陳明耀之遺產，應依前案遺囑無
29 效事件108年1月11日在臺中高分院107年度重家上字第
30 10號事件之和解筆錄內容來決定權利之分際，而非得任憑
31 原告違背該和解筆錄所載之條件，所為不法之解讀而為請

01 求。

02 (三) 陳明耀在世時，元三發公司即已設立於臺中市○○區○○
03 路○○○ 號，由陳明耀擔任董事長，以原告陳世宗、被告陳
04 世和及被告陳世貞擔任董事，且陳明耀更於代筆遺囑第五
05 項特別交代：本人持有元三發股份有限公司股份，待余身
06 故後，由余之三子陳世和、四子陳世貞各繼承取得貳分之
07 壹等語，足證陳明耀早已安排由被告共同繼承占有使用系
08 爭土地及建物，繼續經營原來元三發公司所營之事業。又
09 系爭建物原來即由陳明耀出資建造，自始即為有權占有，
10 豈能因原告及被告陳世貞、陳世和基於臺中高分院107年
11 度重家上字第10號和解筆錄，由原告陳世宗代為辦理系爭
12 土地及建物繼承登記之結果而變為無權占有。另被告陳世
13 和對於系爭土地及建物經繼承登記後，本有權利範圍
14 29/84，在原告及被告陳世貞、陳世和未為分割共有物之
15 前，被告陳世和與所設立之飛宏公司對於系爭土地及建物
16 之占有使用亦有法律上之原因，尚難遽指為無權占有及獲
17 有不當得利。

18 (四) 並聲明：

19 1.原告之訴駁回。

20 2.如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

21 四、兩造爭執與不爭執事項：

22 (一) 不爭執事項：

23 1.原告與被告陳世貞、陳世和係陳明耀之子。

24 2.陳明耀於104年8月2日死亡，遺有如起訴狀原證2附表
25 一所示編號1至17之土地建物及股份。

26 3.原告對被告陳世貞、陳世和向本院起訴確認代筆遺囑無效
27 ，經本院105年度重家訴字第25號民事判決確認被繼承人
28 陳明耀之代筆遺囑無效。被告陳世貞、陳世和應將如附表
29 編號1-13所示之不動產，以遺囑繼承為登記原因所為之
30 所有權移轉登記予以塗銷。嗣經上訴，經108年1月11日
31 臺中高分院107年度重家上字第10號達成和解如原證2所

01 示。原告及被告陳世貞、陳世和同意就陳明耀所遺如和解
02 筆錄系爭遺產所示遺產，按和解筆錄附表二所示應有部分
03 比例（即陳世賢取得系爭遺產所示遺產應有部分 $1/6$ ；陳
04 世宗取得應有部分 $1/7$ ；陳世貞取得應有部分 $29/84$ ；陳
05 世和取得應有部分 $29/84$ ）辦理繼承登記為原告及被告陳
06 世貞、陳世和分別共有。

07 4.被告陳世貞將起訴狀附表二所示A部分建物即附圖所示編
08 號A1、B1、B2部分建物出租予被告洗旺公司，現仍由被告
09 洗旺公司占有使用。

10 5.被告陳世和設立被告飛宏公司，並以系爭遺產編號12、13
11 及起訴狀附表二所示B部分建物即附圖所示編號A2、C1、
12 C2、C3、C4、D1、D2部分建物為營業場所，前開建物現仍
13 由被告陳世和及被告飛宏公司占有使用。

14 （二）爭執之事項：

15 1.原告與被告陳世和、陳世貞所簽署之臺中高分院107年度
16 重家上字第10號和解筆錄第四項記載：『兩造同意就被繼
17 承人陳明耀遺產拋棄相互之間之其餘請求』是否表示原告
18 與被告陳世和、就有關陳明耀遺產，均拋棄相互之間之其
19 餘請求？

20 2.原告、被告陳世貞、被告陳世和間在陳明耀死亡後就系爭
21 遺產編號12、13建物及起訴狀附表二所示之A、B部分建
22 物，有無成立分管契約或管理協議？

23 3.原告及被告陳世貞、陳世和在陳明耀於104年8月2日死
24 亡後，至108年1月11日成立和解契約前，系爭遺產是否
25 應由原告及被告陳世貞、陳世和依民法第1141條平均繼承
26 ，各自取得系爭遺產應繼分 $1/4$ ？

27 4.陳明耀死亡後，被告陳世貞占有起訴狀附表二所示A部分
28 建物即附圖所示編號A1、B1、B2部分建物，是否無權占有
29 ？被告陳世和占有起訴狀系爭遺產編號12、13及起訴狀附
30 表二所示B部分建物即附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4
31 、D1、D2部分建物，有無侵害原告基於應有部分而對起訴

01 狀系爭遺產編號12、13建物及起訴狀附表二所示A、B部
02 分建物超過其應繼分比例之使用收益權？

03 5.原告是否得依民法第767條第1項前段、第821條規定請
04 求被告陳世貞及洗旺公司將附圖所示編號A1、B1、B2部分
05 建物，暨被告陳世和、飛宏公司將附圖所示編號A2、C1、
06 C2、C3、C4、D1、D2部分建物及大里區同段869建號建物
07 騰空遷讓返還予原告及全體共有人？

08 6.108年1月11日成立臺中高分院107年度重家上字第10號
09 遺產分割和解後，由原告陳世賢取得系爭遺產應有部分
10 1/6；陳世宗取得系爭遺產應有部分1/7。被告在108年
11 1月11日後，是否應就超過遺產分割後應有部分比例之使
12 用收益負返還不當得利之義務？

13 7.原告對於被告陳世貞、洗旺公司暨被告陳世和、飛宏公司
14 之聲明請求：

15 (1)被告陳世貞應給付原告陳世賢1,919,276元、陳世宗1,
16 890,704元，及均自調解聲請狀繕本送達之翌日起至騰空
17 遷讓返還附圖所示編號A1、B1、B2部分建物之日止，按月
18 給付原告陳世賢25,000元、陳世宗21,428元有無理由？

19 (2)被告陳世和應給付原告陳世賢1,794,054元、陳世宗1,
20 764,743元，及均自調解聲請狀繕本送達之翌日起至騰空
21 遷讓返還附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分
22 建物之日止，按月給付原告陳世賢25,647元、陳世宗
23 21,984元有無理由？

24 五、法院之判斷：

25 (一)前案遺囑無效事件經臺中高分院107年度重家上字第10號
26 和解筆錄(下稱系爭和解筆錄)第四項記載：『兩造同意
27 就被繼承人陳明耀遺產拋棄相互之間之其餘請求』，就原
28 告所拋棄部分，應僅指「不足本院105年度重家訴字第25
29 號民事判決之四分之一應繼分部分」，並未包含本件相關
30 之請求遷讓返還建物及償還不當得利部分：

31 1.按和解之範圍，應以當事人相互間欲求解決之爭點為限，

01 至於其他爭點，或尚未發生爭執之法律關係，雖與和解事
02 件有關，如當事人並無欲求一併解決之意思，要不能因其
03 權利人未表示保留其權利，而認該權利已因和解讓步，視
04 為拋棄而消滅（最高法院57年度台上字第2180號民事判決
05 參照）。

06 2. 查原告於本院105年度重家訴字第25號民事事件，起訴之
07 聲明為：「先位聲明：(一)確認原告及被告陳世貞、陳世和
08 被繼承人陳明耀於100年12月9日所立之代筆遺囑無效。
09 (二)被告應將被繼承人陳明耀所遺如附表編號1至13所示之
10 房地，以遺囑繼承為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷
11 。備位聲明：(一)確認原告陳世宗、陳世賢對被繼承人陳明
12 耀所遺如附表所示之遺產有八分之一之特留分權利存在。
13 (二)被告應將被繼承人陳明耀所遺如附表編號1至13所示之
14 房地，以遺囑繼承為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷
15 。」，而本院105年度重家訴字第25號判決結果為：「(一)
16 確認兩造之被繼承人陳明耀於民國100年12月9日所立代
17 筆遺囑無效；(二)被告應將如附表編號1至13所示之不動產
18 ，以遺囑繼承為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷
19 ；(三)訴訟費用由被告負擔。」，基上足徵，原告於該民事
20 事件中起訴請求法院審理之範圍為確認原告及被告陳世貞
21 、陳世和被繼承人陳明耀所立代筆遺囑之有效與否，至被
22 告以遺囑繼承為登記原因所為之所有權移轉登記是否需塗
23 銷等，並未涉及本件相關之請求遷讓返還建物及償還不當
24 得利部分。

25 3. 次查，被告不服本院上開第一審判決，而上訴臺中高分院
26 （107年度重家上字第10號）。上訴後原告及被告陳世貞
27 、陳世和為訴訟上和解，和解內容為：「兩造同意就被繼
28 承人陳明耀所遺之遺產由陳世賢取得應有部分6分之1、
29 陳世宗取得應有部分7分之1、陳世貞取得應有部分84分
30 之29、陳世和取得應有部分84分之29，辦理繼承登記為原
31 告及被告陳世貞、陳世和分別共有」。基此足知，系爭和

01 解係將原告陳世賢依另案第一審判決有4分之1應繼分，
02 於和解時拋棄部分應繼分，分得應有部分6分之1；原告
03 陳世宗依另案第一審判決有4分之1應繼分，亦於和解時
04 拋棄部分應繼分，分得應有部分7分之1。

05 4.綜觀上開另案審理程序，系爭和解筆錄應僅處理代筆遺囑
06 無效、塗銷以遺囑繼承為登記原因所為之所有權移轉登記
07 及原告及被告陳世貞、陳世和就被繼承人陳明耀之遺產如
08 何分割，應有部分比例為何之問題，並未涉及本件相關之
09 請求遷讓返還建物及償還不當得利部分。況且，原告及被
10 告陳世貞、陳世和於另案審理程序中，所攻防與協商之範
11 圍從未涉及本件相關之請求遷讓返還建物及償還不當得利
12 部分。揆諸前揭說明，系爭和解筆錄第四項：「兩造（即
13 陳世賢、陳世宗、陳世貞、陳世和）同意就被繼承人陳明
14 耀遺產拋棄相互之間之其餘請求」，就原告所拋棄之部分
15 ，應僅指不足依另案第一審判決有四分之一應繼分之部分
16 ，並未包含本件相關之請求遷讓返還建物及償還不當得利
17 部分。

18 （二）原告及被告陳世貞、陳世和於陳明耀死亡後，就附圖所示
19 編號A1、B1、B2部分建物及編號A2、C1、C2、C3、C4、D1
20 、D2部分建物，未成立分管契約或管理協議：

21 1.原告及被告陳世貞、陳世和於陳明耀死亡後，就附圖所示
22 編號A1、B1、B2部分建物及編號A2、C1、C2、C3、C4、D1
23 、D2部分建物並無成立分管契約：

24 (1)按共有物之出租或出借，屬共有物之管理行為，除契約另
25 有約定外，固應依民法第八百二十條第一項規定，以共有
26 人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；應有部分
27 合計逾三分之二者，其人數不予計算。惟共有人為是項管
28 理行為，不僅須符合該項關於多數決之規定，尚須有為全
29 體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘共有人未經全
30 體共有人同意占有共有物之全部或一部後，為自己用益將
31 之出借或出租，既非基於管理共有物意思所為，縱其人數

01 及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂其為管理共有物
02 之行為。（最高法院106年度台上字第100號判決參照）
03 。又共有次按共有物分管契約，固不以共有人明示之意思
04 表示為限，共有人默示之意思表示亦包括在內（民法第
05 153條第1項規定參照），然所謂默示之意思表示，係指
06 依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者
07 而言；若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為
08 一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院
09 90年度台上字第2038號判決參照）。又對無權占有人之使
10 用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效
11 果，亦非默許同意繼續使用（最高法院83年度台上字第
12 237號判決參照）。

- 13 (2) 經查，陳明耀於104年8月2日死亡後，其所留系爭遺產
14 ，依法即應由原告及被告陳世貞、陳世和共同共有，應繼
15 分各4分之1，是倘其等欲就共有物即前開遺產之一部或
16 全部成立分管契約，依前揭實務見解，如經共有人過半數
17 及其應有部分合計過半數之同意，固得為之，惟需有為共
18 有物管理意思為前提。然被告陳世貞及被告陳世和自陳明
19 耀死亡前，便已各自分別占有使用附圖所示編號A1、B1、
20 B2部分建物與編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物
21 ，而至陳明耀死亡後仍持續占有之，未曾與原告就該部分
22 共有物之分管方式進行商討協議。縱被告陳世貞、陳世和
23 辯稱其等於105年3月4日曾就原元三發公司廠房使用方
24 式達成協議，亦即就系爭建物達成分管契約（本院卷一第
25 96-98頁），且上開分管契約係原告陳世宗所擬，顯見系
26 爭建物分管契約在原告陳世宗見證下，被告陳世貞、陳世
27 和共同協議在案，符合上開規定等語云云。惟被告陳世貞
28 、陳世和上開分管契約，是否為全體共有人利益而為管理
29 非無可議，此觀被告陳世和從未有給付租金之意思表示，
30 陳世貞於前案和解前均無給付租金予其他共有人之意思表
31 示，於和解時雖表示願與其他人處理租金事宜，惟並無給

01 付租金之行為，難謂有為其他共有人利益而為管理共有物
02 之意思存在，難認上開協議為共有物分管契約。職是以觀
03 ，被告陳世貞、陳世和就附圖所示編號A1、B1、B2部分建
04 物及編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，並未成
05 立分管契約。

06 (3)縱認原告前已知悉被告陳世貞、陳世和私自占用附圖所示
07 編號A1、B1、B2部分建物及編號A2、C1、C2、C3、C4、D1
08 、D2部分建物乙事，而原告主張當時因原告及被告陳世貞
09 、陳世和正在進行確認代筆遺囑無效訴訟，始暫未就被告
10 擅自占用上開共有物之行為，另採取救濟手段等語，揆諸
11 前揭說明，原告此應僅屬單純之沉默，並無默示之意思表
12 示存在，故此期間自無默示之分管契約。

13 (4)雖108年1月11日後，被告應有部分比例合計超過三分之
14 二，符合多數決之門檻，惟渠等收受租金或使用均歸入己
15 ，排除原告等人使用收益，當無法符合民法第820條所稱
16 「有為全體共有人管理共有物之意思」，故渠等為此管理
17 行為，顯係為己身之利益為之，並非基於為全體共有人管
18 理共有物之目的，揆諸前揭說明，被告陳世貞、陳世和之
19 行為並非對共有物之合法管理行為。

20 2.據上所陳，原告及被告陳世貞、陳世和間於陳明耀死亡後
21 ，就附圖所示編號A1、B1、B2部分建物及編號A2、C1、C2
22 、C3、C4、D1、D2部分建物並無成立分管契約或管理協議
23 。

24 (三)原告及被告陳世貞、陳世和在陳明耀於104年8月2日死
25 亡後，至108年1月11日成立系爭和解筆錄前，系爭遺產
26 應由原告及被告陳世貞、陳世和依民法第1141條平均繼承
27 ，就系爭遺產應繼分各為四分之一：

28 1.按在公司共有遺產分割自由之原則下，民法第1164條規定
29 ：繼承人得隨時請求分割遺產，該條所稱之「得隨時請求
30 分割」，依同法第829條及第830條第1項規定觀之，自
31 應解為包含請求終止公司共有關係在內，俾繼承人之公司

共有關係歸於消滅而成為分別共有，始不致與同法第829條所定之旨趣相左，庶不失繼承人得隨時請求分割遺產之立法本旨，換言之，終止遺產之共同共有關係，既應以分割方式為之，將遺產之共同共有關係終止改為分別共有關係，性質上自亦屬分割遺產方法之一（最高法院82年度台上字第748號、85年度台上字第1873號、93年度台上字第2609號判決意旨參照）。次按民法第1151條規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」因其共同共有關係為團體之存在，故分割之效力，不應溯及繼承開始時發生效力，而當自分割以後，始發生效力，在實際上方能顧全交易之安全。另按民法第1167條規定（即遺產之分割，溯及繼承開始時發生效力之規定）業已刪除，並佐以民法第1167條刪除之立法理由為：「依民法第1151條規定，在遺產分割前，各繼承人對於遺產為共同共有，而依本條規定，遺產之分割，溯及繼承開始時，發生單獨所有之效力，根本否定共同共有關係之存在，在法理上陷於自相矛盾，即與第1168條所定共同繼承人應負之擔保責任，亦有歧異，爰將本條予以刪除」等情以觀，足見不動產之遺產分割，係採移轉主義，並非溯及於繼承開始時即生分割之效力。且按分割遺產係以解消繼承人就遺產之共同共有關係為目的，是將遺產之共同共有關係變更為分別共有關係，亦屬分割遺產之方法（最高法院109年度台上字第2675號判決參照）。準此足徵，遺產分割協議僅為債權行為，且民法第1167條規定已刪除，現行民法對遺產分割之效力採移轉主義，並無溯及效力。

2. 經查，前案遺囑無效事件，經本院105年重家訴字第25號民事判決認定：(一)原告及被告陳世貞、陳世和之被繼承人陳明耀於100年12月9日所立之代筆遺囑無效。(二)被告陳世貞、陳世和應將如附表編號1至13所示之不動產，以遺囑繼承為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。嗣經上訴至臺中高分院，原告及被告陳世貞、陳世和成立訴訟

上和解，協議被告同意塗銷如系爭遺產編號1至13之不動產於105年12月30日所為之遺囑繼承登記，另同意塗銷系爭遺產編號14至17之未保存登記建物之稅籍繼承登記，並同意陳明耀所遺如系爭遺產所示遺產按如附表二所示應有部分比例辦理繼承登記為原告及被告陳世貞、陳世和分別共有。是原告及被告陳世貞、陳世和於訴訟上和解，有終止遺產共同共有狀態，改為分別共有之關係。準此，原告及被告陳世貞、陳世和於前開確認遺囑無效之訴成立訴訟上和解，並終止共同共有關係改為分別共有關係，揆諸前揭說明，原告及被告陳世貞、陳世和訴訟上和解為遺產之分割，應向後發生效力。又按法律行為無效，是因法律行為欠缺生效要件，而自始、確定、當然、絕對不發生法律行為效力，是陳明耀於100年12月9日所立代筆遺囑無效，繼承人間應依其原有之應繼分為遺產之繼承，故於104年8月2日陳明耀死亡後、前案訴訟上和解成立前，繼承人間之應繼分比例各為四分之一，且為共同共有狀態。

3. 綜上所陳，原告及被告陳世貞、陳世和在陳明耀於104年8月2日死亡後，至108年1月11日成立系爭和解筆錄前，系爭遺產應由原告及被告陳世貞、陳世和依民法第1141條平均繼承，各自取得系爭遺產應繼分四分之一。

(四) 被告陳世貞及被告洗旺公司無權占有附圖所示編號A1、B1、B2部分建物，被告陳世和及被告飛宏公司無權占有附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求將之騰空返還予全體共有人，應有理由：

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，民法第767條前段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物者，如占有人對所有人之所有權存在之事實無爭執，而係以其並非無權占有為抗辯者，所有權人對其所有之物被無權占有之事實無須舉證，而應由占有人就其取得占有係有正當權源乙情證明之。又共有人按其應有部分

，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年度台上字第1803號判決參照）。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（最高法院91年度台上字第1537號、104年度台上字第2252號判決參照）。又共有人之一出租共有物全部者，就超出其應有部分，為出租他人之物，此與純然出租他人之物之情形，並無二致。另債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則，附為敘明。

2. 查附圖所示編號A1、B1、B2部分建物，附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，均為原告及被告陳世貞、陳世和所共有，承前所述，原告及被告陳世貞、陳世和間就該部分共有物並未成立任何分管契約或管理協議，被告陳世貞、陳世和不得逕就該特定部分之共有物為占有使用。縱認被告陳世貞、陳世和確有就附圖所示編號A1、B1、B2部分建物由被告陳世貞、附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物由被告陳世和管理使用乙事，確有達成協議，並符合多數決之門檻，惟其等為此管理行為，顯係為己身之利益為之，並非基於為全體共有人管理共有物之目的，依前開實務見解，被告陳世貞占有使用附圖所示編號A1、B1、B2部分建物，陳世和占有使用附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，就逾其應有部分均非對共有物之管理行為，仍屬無權占用。
3. 被告陳世貞既未取得對附圖所示編號A1、B1、B2部分建物之管理權限，則其將之出租予被告洗旺公司，陳世和亦未

取得對附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物之管理權限，彼等就超出其應繼分及應有部分，其將之出借予被告飛宏公司，即屬出租他人之物，是被告陳世貞與被告洗旺公司之租賃契約仍屬有效，被告陳世和與飛宏公司之使用借貸契約仍屬有效，然基於債之相對性，被告洗旺公司、飛宏公司不得以之對抗其他共有人，亦即對其他共有人而言，被告洗旺公司占有使用附圖所示編號A1、B1、B2部分建物及被告飛宏公司占有使用附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，均無合法占有權源。又縱被告洗旺公司先前因信賴不動產登記，誤以為附圖所示編號A1、B1、B2部分建物為被告陳世貞所有，飛宏公司占有使用附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物之權限，然此亦僅生善意占有之法律效果，亦即於其善意占有期間，確有使用收益權限，惟自其收受原告二人請求返還之通知後，即不再為善意，原告等人當得請求返還之，而後僅屬被告洗旺公司對被告陳世貞、被告飛宏公司對被告陳世和為債務不履行請求之問題。

4. 據上以言，被告陳世貞及被告洗旺公司就附圖所示編號A1、B1、B2部分建物，陳世和及被告飛宏公司當就占有使用附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，就逾越其應繼分或應有部分，既均無合法占有權源，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告騰空返還予全體共有人，洵屬有據，應有理由。至被告抗辯，其等就上開占有使用部分，因其前土地及系爭建物均為陳明耀所有，類推適用民法第425條之1規定，應有法定租賃權存在等語，惟就超出其應繼分或應有部分仍無上開規定適用，併予陳明。

(五) 被告陳世貞無權占有使用附圖所示編號A1、B1、B2部分建物，且逕自將該建物出租予被告洗旺公司，並收取全部租金；又被告陳世和無權占有使用附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，逕將之出借飛宏公司，被告

01 陳世貞、陳世和等實已侵害原告等就該部分共有物之使用
02 收益權，故原告請求被告陳世貞、陳世和依其超出應繼分
03 及應有部分比例，給付相當於租金之不當得利，應有理由
04 ；

05 1.按共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部
06 任意使用收益，乃侵害他共有人之權利，就超越其權利範
07 圍而為使用收益之利益，要難謂非不當得利（最高法院55
08 年度台上字第1949號、62年度台上字第1803號、99年度台
09 上字第1357號判決參照）。

10 2.經查，如前所述，原告及被告陳世貞、陳世和間就附圖所
11 示編號A1、B1、B2部分建物及編號A2、C1、C2、C3、C4、
12 D1、D2部分建物既未有分管協議，亦無多數決之管理決定
13 存在，則被告陳世貞逕自將附圖所示編號A1、B1、B2部分
14 建物出租予被告洗旺公司，縱該租賃契約有效，然其受領
15 之租金亦僅於其應繼分及應有部分比例內始有法律上之原
16 因，依前揭說明，就逾其應繼分及應有部分比例之部分，
17 被告陳世貞仍應對原告等負不當得利返還之責。

18 3.另查，被告陳世和未經其他共有人之同意，便恣意占用附
19 圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物，實已
20 侵害原告等基於應繼分及應有部分比例所應享有之使用收
21 益權利，依前揭說明，被告陳世和就逾越其應繼分及應有
22 部分比例為使用收益之部分，自應對原告等負返還不當得
23 利之責。被告陳世和雖抗辯，其占有使用上開附圖所示編
24 號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分，係元三發公司使用
25 ，元三發負責人為被繼承人陳明耀，陳明耀生前指示陳世
26 和繼續在該址營業等語云云，惟為原告所否認，並以前詞
27 置辯。查被告陳世和上開抗辯，雖舉系爭代筆遺囑為證，
28 惟系爭代筆遺囑既經認定無效，尚難為被告陳世和、陳世
29 貞有權占有之依據，此外被告陳世和未舉其他證據證明，
30 所為抗辯，洵無可採。

31 （六）被告陳世貞應給付原告陳世賢757,792元、原告陳世宗74

5,411 元，及自將附圖所示編號 A1、B1、B2 部分建物騰空遷讓返還予全體共有人止，按月給付原告陳世賢 10,833 元、原告陳世宗 9,286 元：

1. 被告陳世貞應給付原告陳世賢 757,792 元，及至將附圖所示編號 A1、B1、B2 部分建物騰空遷讓返還予全體共有人止，按月給付原告陳世賢相當於租金之不當得利 10,833 元：

(1) 承前所述，被告陳世貞無權佔用附圖所示編號 A1、B1、B2 部分建物，其所佔用之面積為 1005.07 平方公尺（計算式：B2 部分編號 A1：233.66 平方公尺 + 編號 B1：703.6 平方公尺 + 編號 B2：67.81 平方公尺）。又被告陳世貞逕自將上開建物出租予被告洗旺公司，依被告陳世貞之財政部中區國稅局大屯稽徵所 104 年至 108 年度綜合所得稅各類所得資料清單（限制閱覽卷宗第 158、159、161、163、165 頁）所示，扣繳單位被告洗旺公司所給付總額為 780,000 元，以每個月計算即為 65,000 元（計算式：780,000 元 ÷ 12 個月），是以被告陳世貞出租前開 A1、B1、B2 建物予被告洗旺公司，所收取之租金應為每個月 65,000 元。

(2) 被告陳世貞自陳明耀 104 年 8 月 2 日死亡起至 108 年 1 月 11 日成立系爭和解筆錄前，應給付原告陳世賢相當於不當得利租金 671,667 元：

承前所述，被告陳世貞出租前開 A1、B1、B2 建物予被告洗旺公司所收取之租金應為每月 65,000 元，是被告陳世貞自陳明耀 104 年 8 月 2 日死亡起至 108 年 1 月 11 日成立系爭和解筆錄前，所收取之租金為 2,684,500 元【計算式：65,000 元 / 月 × (41 月 + 9 日 / 30 日)，元以下四捨五入】。又如上述，原告及被告陳世貞、陳世和在陳明耀於 104 年 8 月 2 日死亡起至 108 年 1 月 11 日成立系爭和解筆錄前，系爭遺產應由原告及被告陳世貞、陳世和依民法第 1141 條平均繼承，各自取得系爭遺產應繼分四分之一，故被告陳世貞自 104 年 8 月 2 日起至 108 年 1 月 11 日止，應給付原告陳世賢 671,125 元【計算式：2,684,500 元 × (

1 -1/4) $\times 1/34$ ，元以下四捨五入】。

(3) 被告陳世貞自108年1月11日成立系爭和解筆錄至108年9月11日止，應給付原告陳世賢86,667元：如上所述，被告陳世貞出租前開A1、B1、B2建物予被告洗旺公司所收取之租金應為每月65,000元，是被告陳世貞自108年1月11日成立系爭和解筆錄至108年9月11日止，所收取之租金為520,000元【計算式： $65,000\text{元} / \text{月} \times 8\text{月}$ 】。又依原告及被告陳世貞、陳世和108年1月11日系爭和解筆錄，原告陳世賢繼承系爭遺產之應繼分為六分之一，故被告陳世貞自108年1月11日起至108年9月11日止，應給付原告陳世賢86,667元【計算式： $(520,000\text{元} \times (1-29/84)) \times 14/55 = 86,667\text{元}$ ，元以下四捨五入】。

(4) 基上以言，被告陳世貞應給付原告陳世賢757,792元相當於租金之不當得利（計算式： $671,125\text{元} + 86,667\text{元}$ ）。

(5) 被告陳世貞出租前開A1、B1、B2建物予被告洗旺公司所收取之租金應為每月65,000元（本院卷一第139頁、卷二第83頁），而原告陳世賢繼承系爭遺產之應繼分為六分之一，是依原告陳世賢之應有部分六分之一計算，被告陳世貞在未將上開建物返還前，應給付原告陳世賢每月相當於租金之不當得利10,833元【計算式： $65,000\text{元} \times (1-29/84) \times 14/55 = 10,833\text{元}$ ，元以下四捨五入】。

2. 被告陳世貞應給付原告陳世宗745,411元，及至將附圖所示編號A1、B1、B2部分建物騰空遷讓返還予全體共有人止，按月給付原告陳世宗9,286元：

(1) 被告陳世貞自陳明耀104年8月2日死亡起至108年1月11日成立系爭和解筆錄前，應給付原告陳世宗671,125元：理由同陳世貞部分所述。

(2) 被告陳世貞自108年1月11日成立系爭和解筆錄至108年9月11日止，應給付原告陳世宗74,286元：

如上所述，被告陳世貞出租前開A1、B1、B2建物予被告洗旺公司所收取之租金應為每月65,000元，是被告陳世貞自

108 年 1 月 11 日成立系爭和解筆錄至 108 年 9 月 11 日止，所收取之租金為 520,000 元【計算式：65,000 元 / 月 × 8 月】。又依原告及被告陳世貞、陳世和 108 年 1 月 11 日系爭和解筆錄，原告陳世宗繼承系爭遺產之應繼分為七分之一，故被告陳世貞自 108 年 1 月 11 日起至 108 年 9 月 11 日止，應給付原告陳世宗 74,286 元【 $520,000 \text{ 元} \times (1 - 29/84) \times 12/55 = 74,286$ ，元以下四捨五入】。

(3) 基上以言，被告陳世貞應給付原告陳世宗元相當於租金之不當得利 745,411 元（計算式：671,125 元 + 74,286 元）。

(4) 被告陳世貞出租前開 A1、B1、B2 建物予被告洗旺公司所收取之租金應為每月 65,000 元，而原告陳世宗繼承系爭遺產之應繼分為七分之一，是依原告陳世宗之應有部分七分之一計算，被告陳世貞在未將上開建物返還前，應給付原告陳世宗每月 9,286 元【計算式： $65,000 \text{ 元} \times (1 - 29/84) \times 12/55 = 9,286$ 元，元以下四捨五入】之相當於租金之不當得利。

(七) 被告陳世和應給付原告陳世賢 943,341 元、原告陳世宗 927,933 元，及自起訴狀繕本送達後至將附圖所示編號 A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2 部分建物騰空遷讓返還予全體共有人止，按月給付原告陳世賢 13,486 元、原告陳世宗 11,559 元：

1. 被告陳世和應給付原告陳世賢 943,346 元，及自起訴狀繕本送達後至將附圖所示編號 A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2 部分建物騰空遷讓返還予全體共有人止，按月給付原告陳世賢 13,486 元：

(1) 承前所述，被告陳世和無權佔用附圖所示編號 A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2 部分建物，其所佔用面積為 1251.17 平方公尺（計算式：編號 A2 為 245.34 平方公尺 + 編號 C1 為 782.73 平方公尺 + 編號 C2 為 95.89 平方公尺 + 編號 C3 為 37.56 平方公尺 + 編號 C4 為 47.34 平方公尺 + 編號 D1 為

19.2平方公尺+編號D2為23.11平方公尺)。又參酌被告陳世貞無權佔用附圖所示編號A1、B1、B2部分建物之面積為1005.07平方公尺，且出租前開編號A1、B1、B2部分建物予被告洗旺公司，依卷附被告陳世貞104年至108年度綜合所得稅各類所得資料清單所示，每年扣繳單位被告洗旺公司所給付租金總額為78萬元。而被告陳世和無權佔用系爭編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物合計1251.17平方公尺，其占用位置與陳世貞相近，以陳世貞上開租金所得水準計算應屬合理，是陳世和每年獲有相當於租金之不當得利金額為970,990元【計算式：78萬元×(1251.17/1005.07)，元以下四捨五入】。

- (2) 被告陳世和自陳明耀104年8月2日死亡起至108年1月11日成立系爭和解筆錄前，應給付原告陳世賢相當於租金之不當得利數額為835,458元：

承前所述，被告陳世和無權佔用系爭編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物之每年相當於租金之不當得利金額為970,990元，而每月相當於租金之不當得利金額為80,916元（計算式：970,990元÷12個月，元以下四捨五入），是被告陳世和自陳明耀104年8月2日死亡起至108年1月11日成立系爭和解筆錄前，受有相當於不當得利之租金為3,341,831元【計算式：80,916元/月×(41月+9日/30日)，元以下四捨五入】。又如上述，原告及被告陳世貞、陳世和在陳明耀於104年8月2日死亡起至108年1月11日成立系爭和解筆錄前，系爭遺產應由原告及被告陳世貞、陳世和依民法第1141條平均繼承，各自取得系爭遺產應繼分四分之一，故被告陳世和自104年8月2日起至108年1月10日止，應給付原告陳世賢相當於租金之不當得利數額為835,458元【計算式：3,341,831元×(1-1/4)×1/3，元以下四捨五入】。

- (3) 被告陳世和自108年1月11日成立系爭和解筆錄至108年9月11日止，應給付原告陳世賢107,888元：

01 如上所述，被告陳世和無權佔用系爭編號A2、C1、C2、C3
02 、C4、D1、D2部分建物之每月相當於租金之不當得利金額
03 為80,916元，是被告陳世和自108年1月11日成立系爭和
04 解筆錄至108年9月11日止，受有相當於不當得利之租金
05 為647,328元【計算式：80,916元/月×8月】。又依原
06 告及被告陳世貞、陳世和108年1月11日系爭和解筆錄，
07 原告陳世賢繼承系爭遺產之應繼分為六分之一，故被告陳
08 世和自108年1月11日起至108年9月11日止，應給付原
09 告陳世賢相當於租金之不當得利數額為107,888元【計算
10 式：647,328元×(1-29/84)×14/55，元以下四捨五入
11 】。

12 (4)基上以言，被告陳世和應給付原告陳世賢相當於不當得利
13 之租金為943,346元（計算式：835,458元+107,888元
14 ）。

15 (5)被告陳世和無權佔用系爭編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、
16 D2部分建物之每月相當於租金之不當得利金額為80,916元
17 ，而原告陳世賢繼承系爭遺產之應繼分為六分之一，是依
18 原告陳世賢之應有部分六分之一計算，被告陳世和在未將
19 上開建物返還前，應給付原告陳世賢每月相當於不當得利
20 之租金為13,486元【計算式：80,916元(1-29/84)×14/5
21 5，元以下四捨五入】。

22 2.被告陳世和應給付原告陳世宗927,933元，及自起訴狀繕
23 本送達翌日起至將附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1
24 、D2部分建物騰空遷讓返還予全體共有人止，按月給付原
25 告陳世宗11,559元：

26 (1)被告陳世和自陳明耀104年8月2日死亡起至108年1月
27 11日成立系爭和解筆錄前，應給付原告陳世宗835,458元
28 ：理由同陳世賢部分所示。

29 (2)被告陳世和自108年1月11日成立系爭和解筆錄至108年
30 9月11日止，應給付原告陳世宗92,475元：

31 如上所述，被告陳世和無權佔用系爭編號A2、C1、C2、C3

、C4、D1、D2部分建物之每月相當於租金之不當得利金額為80,916元，是被告陳世和在系爭和解筆錄成立前受有相當於租金之不當得利金額為834,158元，有如陳世賢部分前述，其自108年1月11日成立系爭和解筆錄至108年9月11日止，受有相當於不當得利之租金為647,328元【計算式：80,916元/月×8月】。又依原告及被告陳世貞、陳世和108年1月11日系爭和解筆錄，原告陳世宗繼承系爭遺產之應繼分為七分之一，故被告陳世和自108年1月11日起至108年9月11日止，應給付原告陳世宗92,475元【計算式：647,328元×(1-29/84)×12/55，元以下四捨五入】。

(3) 基上以言，被告陳世和應給付原告陳世宗927,933元相當於租金之不當得利（計算式：835,458元+92,475元）。

(4) 被告陳世和無權佔用系爭編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物之每月相當於租金之不當得利金額為80,916元，而原告陳世宗繼承系爭遺產之應繼分為七分之一，是依原告陳世宗之應有部分七分之一計算，被告陳世和在未將上開建物返還前，應給付原告陳世宗每月11,559元【計算式：80,916元×(1-29/84)×12/55，元以下四捨五入】之相當於租金之不當得利。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告陳世貞、洗旺公司應將附圖所示編號A1、B1、B2部分建物及被告陳世和、飛宏公司應將附圖所示編號A2、C1、C2、C3、C4、D1、D2部分建物騰空遷讓返還予原告及全體共有人，至原告另請求被告陳世和、飛宏公司應自臺中市○○區○○段○○○○○號建物遷出，因附圖並未標出上開建號建物位置所在，惟其均屬臺中市○○區○○路○○○號建物一部分，不生另行遷讓問題，併予敘明。另原告依不當得利法律關係，分別請求（一）被告陳世貞應給付原告陳世賢被告陳世貞應給付原告陳世賢75萬7792元，及其中67萬1125元自民國108年11月9日起、8萬6667元自民國109年11月18日

起，均至清償日止，各按周年利率百分之五計算之利息；並自108年9月12日起，至騰空遷讓返還如前開第一項所示建物之日止，按月給付原告陳世賢1萬0833元。（二）被告陳世貞應給付原告陳世宗74萬5411元，及其中67萬1125元自民國108年11月9日起、7萬4286元自民國109年11月18日起，均至清償日止，各按周年利率百分之五計算之利息；並自108年9月12日起，至騰空遷讓返還如前開第一項所示建物之日止，按月給付原告陳世宗9286元。（三）被告陳世和應給付陳世賢94萬3346元及其中83萬5458元自民國108年11月9日起、10萬7883元自民國109年11月18日起，均至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息；並自108年9月12日起，至騰空遷讓返還如前開第三項所示建物之日止，按月給付原告陳世賢1萬3486元。（二）被告陳世和應給付原告陳世宗92萬7933元，及其中83萬5458元自民國108年11月8日起、9萬2475元自民國109年11月8日起，均至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息；並自108年9月12日起，均至騰空遷讓返還如前開第三項所示建物之日止，按月給付原告陳世宗1萬1559元，為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理由，應予駁回。至被告陳世貞辯稱，其就系爭建物出資修繕費用，應可抵充等語。惟其修繕時間既在陳明耀生前為出租予被告洗旺公司，自行收益，非有發生繼承後成為共有物之系爭建物而為修繕之意，不得主張抵充，併為敘明。

七、原告及被告陳世和、飛宏公司均陳明願供擔保聲請准、免為假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

九、訴訟費用負擔及假執行依據：民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 110 年 3 月 19 日

民事第六庭 法官 陳學德

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 3 月 19 日

書記官 巫偉凱