

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第135號

上訴人 坤厚不動產管理顧問有限公司

法定代理人 顏澄澈

訴訟代理人 紀冠羽律師

陳俊茂律師

複代理人 鍾柏渝律師

被上訴人 吳玉鈴

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 劉靜芬律師

上列當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於民國108年12月24日臺灣臺中地方法院108年度訴字第2357號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之變更及追加，本院於109年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回（關於原審判決上訴人應給付被上訴人新臺幣伍拾壹萬陸仟零柒拾元部分）。

二、上訴人應給付被上訴人新臺幣壹拾肆萬參仟玖佰參拾元（變更之訴部分）。

三、上訴人應給付被上訴人新臺幣壹萬陸仟貳佰參拾參元，及自民國109年8月6日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息（追加之訴部分）。

四、第二審及變更、追加之訴（除被上訴人減縮部分外）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件上訴人雖主張被上訴人是否得享有門牌號碼臺中市○區○○路○○○號0樓之0、0房屋（下稱系爭房屋）之租金利益，需以被上訴人為該房屋之實質所有權人為前提要件，訴外人○○○主張系爭房屋僅借名登記於被上訴人名下，已另案訴請確認系爭房屋所有權人之訴訟，目前於本院108年度重上字第95號案件（下稱另案）審理中，聲請於另案判決確定前

01 停止本件之訴訟程序云云，然按所謂訴訟全部或一部之裁判
02 以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律
03 關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否
04 成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，訴訟程序即毋
05 庸停止（最高法院103年度台抗字第96號民事裁定意旨參照
06 ）。另按借名登記之不動產在法律上為出名人所有，借名關
07 係消滅後，在將借名標的物辦理返還登記予借名人或其繼承
08 人以前，出名人對該標的物仍具有處分權（最高法院106年
09 度台上字第3002號民事裁定）。經查訴外人000雖另案主
10 張其為系爭房屋之實質所有權人，被上訴人僅為出名人，然
11 本件被上訴人係本於兩造間民國106年4月19日簽訂之套房管
12 理專任委託契約書（下稱系爭契約書）為本件請求，係依據
13 契約之債之關係為本件請求，且參照上開最高法院106年度
14 台上字第3002號見解「借名標的物辦理返還登記予借名人或
15 其繼承人以前，出名人對該標的物仍具有處分權」，另案之
16 法律關係並非本件訴訟之先決問題，本件並無民事訴訟法第
17 182條之適用，即無裁定停止本件訴訟程序之必要，先此敘
18 明。

19 二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
20 但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者
21 不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2
22 、3款定有明文。所謂請求之基礎事實同一者，係指變更或
23 追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利
24 益在社會生活上，可認係屬同一或關聯之紛爭，而就原請求
25 之訴訟及證據資料，於審理繼續進行時，在相當程度範圍內
26 具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，且
27 無害於他造當事人程序權之保障，俾先後兩請求在同一程序
28 得加以解決，避免重複審理，進而為一次解決紛爭。查被上
29 訴人於原審起訴時，係以系爭契約書之法律關係為據，請求
30 上訴人給付108年5、6、7月之租金；嗣於本院二審程序，上
31 訴人主張系爭契約至108年4月30日終止，變更訴訟標的，改

01 依不當得利法律關係，請求上訴人給付108年5、6、7月之租
02 金（見本院卷第216頁），另追加依系爭契約書請求上訴人
03 返還押租金新臺幣（下同）25,000元本息（見本院卷第104
04 、105頁、第159頁），嗣減縮請求上訴人返還押租金16,233
05 元本息（見本院卷第215頁）。上訴人雖不同意（見本院卷
06 第216頁），惟經核被上訴人上開訴之變更，與原訴之請求
07 ，均係本於系爭契約書之同一基礎事實所生；就追加請求返
08 還押租金16,233元本息部分，亦屬擴張應受判決事項之聲明
09 ，與前開規定相符，應予准許。

10 三、次按在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤
11 回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法
12 院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高
13 法院71年台上字第3746號裁判意旨參照）。本件被上訴人所
14 為訴之變更既為合法，原訴（即原審判決准許之108年5、6
15 、7月之租金，合計143,930元）可認為已因撤回而消滅訴訟
16 繫屬，本院應僅就變更後之新訴裁判，先予敘明。

17 貳、實體方面：

18 一、被上訴人主張：兩造間簽訂系爭契約書，約定由伊將系爭房
19 屋委託上訴人代管，委託期間自106年5月1日起至107年4月
20 30日止，依系爭契約書第4條第2項約定自動展期一年，故系
21 爭契約在108年4月30日終止。伊於107年6月1日以LINE通知
22 上訴人自107年6月5日起代收之租金改匯至伊所有郵局帳戶
23 （帳號：0000000000000000），詎上訴人迄今未將所收取之租
24 金匯至上開帳戶，且上訴人於系爭契約終止後，仍收取108
25 年5月、6月、7月份之租金，為此本於系爭契約請求上訴人
26 給付107年5月至108年4月份之租金516,070元，並於本院為
27 訴之變更，依不當得利之法律關係請求上訴人給付108年5月
28 份租金63,257元、同年6月份租金32,271元、同年7月份租金
29 48,402元等語（原判決就被上訴人依系爭契約請求上訴人給
30 付107年5月至108年4月份之租金516,070元部分，為被上訴
31 人勝訴之判決）；另於本院依系爭契約追加請求上訴人給付

押租金16,233元。並追加訴之聲明：上訴人應再給付被上訴人16,233元，及自109年4月24日民事訴之變更狀繕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。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋乃訴外人000購買，被上訴人為登記名義人，由000出面與伊簽立系爭契約，委任關係存在於伊與000之間，被上訴人僅係出名人之地位而為契約形式上當事人，並無指示變更付款方式之權，被上訴人依系爭契約請求伊給付516,070元租金及剩餘押租金16,233元，為無理由。縱認被上訴人為系爭契約當事人，關於押金應按照套房數量比例分配，伊代管之9間套房中被上訴人名下僅有4間，被上訴人僅能取得9分之4之押金，數額為14,429元。系爭契約自始約定由000享有系爭房屋租金收益，故伊與000於107年6月19日續約至109年5月31日止，仍由000為收取租金之權利人，伊代管收取之108年5月至7月份之租金，係基於與000間委任關係，為有法律上之原因，且伊收取租金後即依約匯予000，並未受有任何租金利益。縱認系爭套房租金收益歸屬於被上訴人，然租金利益流動存在於被上訴人與000之間，被上訴人請求不當得利之對象應為000，伊並未獲有任何屬於被上訴人之利益而致被上訴人受有損害，則被上訴人依不當得利法律關係請求伊給付108年5月至7月份租金，顯無理由等語，資為抗辯，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴均駁回；答辯聲明：變更及追加之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：（見本院卷第218頁）

（一）套房管理專任委託契約書之形式真正。

（二）被上訴人於107年6月1日以LINE通知上訴人自107年6月5日起將原本匯至000帳戶之租金轉匯至被上訴人所有郵局帳戶（帳號：0000000000000000），上訴人均未依此通知匯款。

（三）依系爭契約書，自107年6月5日起至108年7月應給予其中

一出租人之租金為66萬6558元，上訴人已給付000。

(四) 上訴人已將押租金之剩餘款項1627元退還000。

(五) 被上訴人於108年8月8日已收回系爭房屋。

(六) 被上訴人於本件不再主張其他法律關係。

四、本院得心證之理由：

(一) 系爭委託契約書之委託人係被上訴人，訴外人000並非委託人，被上訴人依約，可請求上訴人給付委託期間107年6月至108年4月之租金，共計516,070元：

1、查系爭契約書明載委託人是被上訴人，其下記明「房屋所有權人」，代理簽約人則署名「000」（原審卷第22頁），則自契約書面以觀，是被上訴人與上訴人簽立委任契約書甚明，且證人000於原審作證亦證稱「（法官問：當時出租給上訴人公司是否以代理人的方式簽約？）我只是代理人」等語（原審卷第152頁），顯見證人000亦承認是以代理人身分簽立系爭契約書。上訴人雖辯稱是與000簽約云云，然上訴人在107年6月1日知悉被上訴人與000發生借名登記之爭議後，在107年6月9日與000簽訂續約時，000仍以「代理簽約人」自居，與上訴人約定續約延長日期（原審卷116頁），而非逕以000為委託人，堪認被上訴人確為系爭契約之委託人無誤，上訴人所辯000為委託人云云，實非有據。

2、系爭契約書之委任關係既係存在於兩造間，則按民法第535條規定：「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。」，本件被上訴人於107年6月1日以通訊軟體line通知上訴人「自6月5日起開始將原本匯至000帳戶的租金轉至我帳戶內」，上訴人以貼圖回復「OK」後，被上訴人又告知上訴人有關被上訴人的電子信箱，上訴人回以「嗯」，被上訴人隨即傳送其郵局帳號（原審卷第32、34頁），可見上訴人於該時已知被上訴人指示變更匯款帳號，上訴人亦同意變更匯款帳戶。上訴人雖辯

01 稱其上開「OK」之回復，僅係表示「收到」，並非「同意
02 」之意云云，然上訴人既在「OK」之後，見被上訴人再告
03 以其電子信箱後，仍覆以「嗯」一詞，當係同意改匯租金
04 至被上訴人帳戶之意。且依系爭契約書第6條第1項約定「
05 甲方（即上訴人）於每月月底收取當月有入帳之套房承租
06 租金6%為管理費，扣除當月代付事項金額，結餘款於次月
07 5～6日匯予乙方（即被上訴人）。」（原審卷第24頁），
08 是被上訴人依系爭契約之約定，請求上訴人給付委託期間
09 107年6月至108年4月租金，共計516,070元，即屬有理由
10 ，應予准許。

11 3、按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其
12 受領者，債之關係消滅。民法第309條定有明文。本件上
13 訴人在被上訴人已指示變更匯款帳戶後，仍執意將516,07
14 0元匯至000帳戶，依上開規定，對被上訴人不生清償
15 效力，兩造間債之關係並未消滅，至000收受款項部分
16 應由上訴人與000另行處理。

17 （二）被上訴人依約，可請求上訴人給付委託期間之押租金16,
18 233元及其法定遲延利息：

19 1、上訴人就被上訴人於108年8月8日收回系爭房屋一情並不
20 爭執（如兩造不爭執事項五），當於該日結算押租金，依
21 上訴人提出之押租金收支明細表（本院卷181頁）及上訴
22 人陳明C室之押金14,800元係108年8月31日存入（本院卷
23 第215頁），當不得列入計算，而兩造亦同意押租金餘額
24 以14,800元存入前之32,466元計算（本院卷第215頁）。

25 2、上訴人雖辯稱伊代管之9間套房中被上訴人名下僅有4間，
26 被上訴人僅能取得9分之4之押金，數額為14,429元云云，
27 然查依系爭契約書第2條第3項記載，押金交由上訴人保管
28 （原審卷第22頁），惟因系爭契約之委託人除被上訴人外
29 ，尚有訴外人劉雪玉，而系爭契約中對於租金及押租金依
30 如何比例分與被上訴人及劉雪玉2人並未明文記載，參諸
31 上訴人自承其所收得之租金是「依約」平均分配予各委託

人明確在卷（本院卷第205頁），則押租金之返還依上訴人所謂之「約定」（契約當事人合意即可，不以明文記載為必要），依本件剩餘押租金之性質既與租金同屬委託人所有，自應亦係平均分配各委託人，不因被上訴人有4間套房而有異，上訴人上開所辯，洵非可取，則被上訴人請求上訴人給付剩餘押租金32,466元之一半即16,233元，為有理由。

3、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件被上訴人對上訴人之押租金返還債權，契約既未約定確定期限之給付，而經被上訴人以109年4月24日民事訴之變更狀向上訴人請求，被上訴人迄未提出上訴人於何日收受上開訴之變更狀之證明，然上訴人於109年8月5日已當庭陳稱已收受上開訴之變更狀繕本明確在卷（本院卷第160頁），上訴人迄未給付，依前揭法律規定，自應負遲延責任，亦即就上開押租金之給付，上訴人應另支付自109年8月6日起至清償日止之法定遲延利息。

4、本件上訴人因誤認000為系爭契約之委託人，而將押租金餘額1,627元交予000，依民法第309條規定，對被上訴人不生清償效力，兩造間債之關係並未消滅，此部分應由上訴人與000另行處理。

（三）上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給付5月份租金63,257元、6月份租金32,271元、7月份租金48,402元，

合計143,930元，為有理由：

- 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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。民法第179條、第182條第2項分別定有明文。
- 2、查依系爭委託契約書所載，委託契約原係至107年4月30日止，但雙方未書面通知不再續約，視為自動展期1年，是委託關係至108年4月30日止（原審卷第20至30頁），而就此部分上訴人訴訟代理人亦表示「至於被上訴人主張系爭委託契約書時間就是到108年4月30日，此部分沒有意見。」（本院卷第216頁），則就108年5月、6月、7月租金，上訴人當無收取權限，上訴人仍收取108年5月、6月、7月租金，即屬無法律上原因而受利益，致被上訴人受有租金之損害。上訴人雖辯稱已將收來之租金交予000，故渠並未受有利益云云，然查依兩造之對話紀錄（原審卷32至58頁），上訴人早於107年6月1日即收到被上訴人指示，將租金款匯入被上訴人指定帳戶，而上訴人竟於107年6月5日告知被上訴人「他（指000）在五月底已經跟我取消合約了，沒有代管了」（原審卷第38頁），然實際上竟在107年6月9日再與000簽立續約書面紀錄（原審卷第116頁），且當庭自陳：因當時被上訴人一直傳訊息予上訴人，要上訴人再另外與被上訴人簽立新委任契約，但上訴人認定000為實質所有權人，又礙於借名登記關係，故直接延展原本的委託契約書等語（本院卷第217頁），顯見上訴人自始均知悉契約至108年4月30日即終止，甚而被上訴人於107年6月初即要求另訂新約，是其於108年6月、7月、8月收取108年5月、6月、7月租金時，當已知其無收取權至明，則依民法第182條第2項規定，應將受領時所得之利益償還，不因其受領租金後已轉交予000而有異。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約書之約定，請求上訴人給付租金516,070元，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人此部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴如主文第1項所示。另被上訴人變更之訴，請求上訴人給付不當得利143,930元，並追加依約請求上訴人給付押租金16,233元，及自109年8月6日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，均應准許如主文第2、3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，變更及追加之訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 1 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 張 瑞 蘭
法 官 洪 堯 讚
法 官 蔡 秉 宸

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 趙郁涵

中 華 民 國 109 年 12 月 1 日