

查封房屋時冒出假房客，該怎麼辦？

文:陳麗雯（認證法律人）· 消費·借還錢·契約 · 2023-07-14

案例

A和B結婚多年，育有兩子C和D，然而A卻因病於去年往生。依照民法的規定，A的繼承人有配偶B和兒子C、D共3人^[1]，而A的遺產只有一棟房子，所以就由B、C、D 3人，一起繼承，而每位繼承人應繼分各是 $1/3$ ^[2]。

B、C、D對於遺產如何分配一直無法達成共識，只好去法院聲請調解，調解最後3人講好要把房子賣掉分錢，B、C、D 3人也當場簽了調解筆錄。但事後B和C卻一直以各種方法推遲不肯讓買家來看屋，所以房子也遲遲沒有賣掉。

D無奈之下只好拿調解筆錄向法院聲請強制執行，將房屋法拍，但法院人員到現場查封時，竟然有一個不認識的E拿著跟B、C簽的租約跑出來，說他是房子的承租人，且現場看起來E確實也有居住的事實，導致拍賣公告因為有租約而載明「不點交」，買家因此都興致缺缺、讓拍賣受阻。

遇到這種情形，D想知道有什麼方法可以解決這個困境？

註腳

[1] 民法第1138條：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：

- 一、直系血親卑親屬。
- 二、父母。
- 三、兄弟姊妹。
- 四、祖父母。」

[2] 民法第1144條第1款：「配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分，依左列各款定之：一、與第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。」

本文

一、D可以向B跟C主張出租的管理行為不合法

（一）共有物出租要經過多數決

因為D為繼承人之一，在完成遺產分割前，會和其他繼承人處於共同共有遺產的狀態^[1]。在共同共有物的法律關係下，如果要管理共有物，也就是改良、保存跟利用共有物，須經過共有人多數決同意^[2]。而出租共有房屋就是一種管理共有物的方式^[3]。

（二）管理必須出於為全體共有人管理的意思

共有人雖然可以用多數決的方式管理共有物，表面上共有人3個人裡B和C已經有2個人、潛在應有部分合計2／3，兩者都過半，好像可以不管D，直接用多數決將共有的房子出租給E。但是有實務見解認為，管理行為必須是「為全體共有人管理共有物的意思」，如果只是純粹為了部分共有人自己的利益，就不能主張是合法的多數決管理行為^[4]。所以B和C擅自將共有物出租給E，如果是為了排除D使用及出賣，不是出於為全體共有人管理共有物的意思，則D可以主張不符合共有物管理的條件，B和C無權出租房子。

二、D可以主張B、C和E間的租約為通謀虛偽而無效

B和C明知道自己已經簽下了變價分割的調解筆錄，卻故意不履行，且如果他們出租房屋給知情的第三人E也不是真的想出租，而是想製造假租約，也沒有向E收取租金，又讓E居住在房屋裡，以便讓D就算拿著可以作為執行名義的法院調解筆錄^[5]，聲請拍賣共有房屋分錢^[6]，仍會因為房屋看起來有租約且有人居住在內而不點交，也就是法院不會解決E占有房屋的狀態，買到法拍屋的人要自行跟E私下協調或打官司，阻礙買家投標的意願，造成拍賣困難。

另一方面，如果E也明知道B和C並沒有出租的意思、自己也沒有承租及付租金的意思，還故意跟B和C簽租約，雙方相互故意讓違反真正意思的租賃契約成立，這份租賃契約有可能會被認為是通謀虛偽意思表示^[7]，則租賃契約會無效^[8]。此時，D可以主張這個租賃契約是通謀虛偽意思表示，一旦法院認定這確實是無效的假租約，E就沒有可以合法使用房子的依據，則E是無權占用這個房子。

三、D可以向E請求返還房屋給全體共有人

綜合以上說明，D可以主張B和C的管理行為並不合法，無權出租這個共有的房屋；E的租約則是通謀虛偽的假租約，E也沒有占有房屋的合法權源。則身為共有人之一的D可以本於自己的所有權，為全體繼承人的利益請求E遷出房屋，並返還房屋給全體共有人^[9]。

四、D可以向E請求相當租金的不當得利；以及向B、C依侵權行為請求損害賠償

B和C如果是因為不想要讓D使用房屋或是變價分割，而和E訂立假租約，惡意阻撓，造成執行困難，E也確實有居住及使用房屋的情形，且沒有給付租金，此時，因為租約已經無效了，E不是合法使用房屋，形同E沒有使用權源卻使用房屋，獲得相當於租金的利益、D受到相當於租金的損害^[10]，則D除了可以向法院請求如以上所述的返還房屋外，還可以向E請求相當於租金的利益，請求金額有實務見解認為可以E和B、C間假租約上的租金為依據，由法院斟酌。

另外，因為B、C故意和E製造假租約讓D無法使用及出賣房屋，侵害身為房屋共有人之一的D的所有權，此時，D也可以依侵權行為法律規定，向B和C請求損害賠償^[11]。

註腳

- [1] 民法第1151條：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」
- [2] 民法第828條第2項：「第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於公同共有準用之。」
- 民法第820條第1項：「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。」
- [3] 最高法院92年度台上字第1734號民事判決：「共有土地之出租，為共有物管理行為，……。」
- [4] 最高法院111年度台上字第27號民事判決：「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3分之2者，其人數不予計算。民法第820條第1項固有明文。惟共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為。」
- [5] 民事訴訟法第416條第1項：「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」
- 強制執行法第4條第1項第3款：「強制執行，依左列執行名義為之：……三、依民事訴訟法成立之和解或調解。」
- [6] 強制執行法第131條第2項：「執行名義係變賣繼承財產或共有物，以價金分配於各繼承人或各共有人者，執行法院得予以拍賣，並分配其價金，其拍賣程序，準用關於動產或不動產之規定。」
- [7] 最高法院86年度台上字第3865號民事判決：「民法第八十七條第一項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，……。」
- [8] 民法第87條第1項：「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。」
- [9] 民法第767條第1項前段：「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821條：「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。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」
- 最高法院84年台上字第339號民事判例：「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，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第八百二十一條定有明文。倘共有人中之一人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體利益請求，無須表明全體共有人之姓名。」
- [10] 民法第179條：「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。」
- 臺灣高等法院99年度上字第484號民事判決：「又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，自可參酌原先出租時之租金額，而不受法定租金額之限制。」

[\[11\]](#)[民法第184條](#)第1項：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」

延伸閱讀

張博洋（2022），《法拍屋（二）——購買法拍屋應注意事項》。

楊舒婷（2022），《什麼是應有部分（持分）？什麼是共有？》。

標籤

🏠 公同共有， 法拍屋， 共有物， 通謀虛偽意思表示， 不當得利