臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第707號

原　　告　陳晏莉（陳基成之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳晏萍（陳基成之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳楷文（陳基成之承受訴訟人）

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陳柏銓律師

複　代理人　黃思雅律師(於辯論終結後解除委任)

原　　告　江秀葉（陳基成之承受訴訟人）

000000000000000000

被　　告　祭祀公業法人彰化縣蕭德惠

000000000000000000

法定代理人　蕭澤惠

訴訟代理人　陳建勛律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年11月3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、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第173

條、第175條、第176條分別定有明文。查原告陳楷文原起訴請求被告返還租金，惟原告陳楷文非給付租金之人，於本院將起訴狀送達被告前，為補正當事人適格欠缺，而變更原告為陳基成，其請求基礎事實均相同，無礙被告防禦及訴訟終結，程序上自應准許。嗣原告陳基成於起訴後之民國115年7月16日死亡，嗣其全體法定繼承人即原告陳楷文、陳晏莉、陳晏萍、江秀葉(下合稱原告，分稱姓名)，有陳基成之死亡證明書、全體繼承人之戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽(見卷第169-179頁)，經陳楷文、陳晏莉、陳晏萍具狀聲明承受訴訟，被告亦聲明由江秀葉承受訴訟，並經本院將繕本交付原告江秀葉簽收(見卷第165、189頁)，核與前揭法條規定相符，亦應准許。

二、原告主張：

㈠彰化縣○○鄉0○○0○○段000地號(舊地號為○○段000地號，下稱系爭土地)為被告所有，早於32年7月間，訴外人即被告之管理人蕭金鈴(日本名：富山恆吉)在訴外人蕭文乾的見證下，將當時系爭土地及現址○○村○○○路000號(舊址為員林郡○○庄○○000號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)，出售予訴外人蕭丁，並簽訂買賣契約書(下稱系爭契約書一)。系爭契約書一中有「蕭金玲有承派下之決議」、「將該收益及權利一切歸買主取得及執掌，絕無異議反悔」、「而該土地因前乃公業蕭德惠之名義尚未變更賣主之名義，倘之後若有要賣主之印章或要何等之手續，賣主聽之買主要求，印章隨時蓋付與買主手續，絕不得刁難」等記載，足證當時蕭丁與被告間確實已銀貨兩訖，且彰化縣政府於61年5月15日填發之「房屋稅繳納通知書」之記載可知，納稅義務人為蕭丁，可證系爭房地已交付與買受人蕭丁使用。

㈡後訴外人即蕭丁之子蕭接枝因繼承而取得系爭房地之所有權，並於72年11月30日再將系爭房地之所有權出售與原告之父即訴外人陳基成，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契

約書二)，陳基成買受後，即將系爭房地之所有權贈與給配偶即原告之母訴外人蕭淑真，蕭淑真於84年7月4日死亡，系爭房地經財政部中區國稅局以「遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書」列為蕭淑真之遺產，其繼承人間立有「遺產分割契約書」，約定由陳楷文取得系爭房地之所有權。因買受人蕭丁等人一直未請求辦理過戶，故遲至今日仍未完成過戶登記，但無論蕭丁、蕭接枝、陳基成、蕭淑真或原告，均合法取得請求過戶登記之權利，並得合法佔有並使用系爭土地。

㈢被告之管理人於102年間在未通知陳基成及原告之情況下，私下找陳基成，表示系爭土地為被告所有，要求陳基成支付系爭土地之租金，陳基成原本無給付租金之義務，因受被告欺瞞及誤導，便於102年起陸續支付租金予被告累計共新臺幣(下同)110萬4,488元(下稱系爭租款)，致陳基成受有損害，被告應返還其受領之租金利益。嗣陳基成死亡，原告為其全體繼承人，爰依民法第1148條、第179條規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告110萬4,488元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠系爭土地依日治時期之土地台帳謄本，自昭和8年4月25日起，000番地(即系爭土地日治時期地號)已登記為「祭祀公業蕭德惠」所有，而37年9月4日總登記時之手抄舊簿謄本，所有權人亦為「祭祀公業蕭德惠」，現在之土地登記第一類謄本，登記之所有權人為「祭祀公業法人彰化縣蕭德惠」，富山恒吉、蕭金玲、蕭接枝、蕭淑真並非公業管理人，亦非系爭土地所有權人，對系爭土地並無處分權，系爭契約書一、二僅具債權性質，基於債之相對性，不拘束被告。

㈡原告主張蕭丁之子為蕭接枝，未提出證據，且蕭丁有無其他繼承人，是否遺產由蕭接枝單獨繼承，均屬可疑。蕭接枝與陳基成間之系爭契約書二為私文書，被告否認形式真正。縱

系爭契約書二為真正，陳基成亦僅能對蕭接枝主張其權利，系爭土地自始為被告所有，陳基成自無從贈與系爭土地予其配偶蕭淑真。且被告與陳基成分別於102年9月26日、108年10月17日、110年12月8日就系爭土地租金問題調解成立，陳基成均無異議，是以陳基成係因上述調解書記載之調解內容(下合稱系爭調解書)，而給付租金予被告，被告收取租金有法律上原因，原告依繼承及不當得利法律關係向被告請求返還110萬4,488元之不當得利並無理由等語。

㈢聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠經查，系爭土地登記為被告所有，陳基成曾於102年9月26日、108年10月17日、於110年12月8日在彰化縣社頭鄉調解委員會與被告調解成立，約定陳基成應給付積欠占用系爭土地租金之損失共28萬6,775元，及被告同意將系爭土地出租予原告，兩造租約自103年1月1日開始，直到至112年12月31日止屆滿，陳基成累計共給付被告110萬4,488元等情，有租金給付表、調解筆錄及租金收據、土地謄本、土地登記簿等在卷可稽(見卷第29-40、131、133、135-139頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡原告不因系爭契約書一、二而有對被告請求移轉系爭土地之權利或有權占有：

1.按有權代理須本人有授與代理權之行為，授與代理權，應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之；無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第167條及第170條第1項定有明文。又當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據力。如他造否認該提出之私文書繕本或影本，或爭執其內容之記載，在舉證人提出原本前，不認該繕本或影本有何形式之證據力；必有形式上證據力之文書，始有證據價值可言(最高法院93年度台上字第1210號、最高法院83年度台

聲字第353號民事裁判參照)。次按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。又不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之(最高法院112年度台上字第64號、110年度台上字第831號判決要旨參照)。

2.原告主張其家族(自蕭丁、蕭接枝、陳基成至原告)已因買賣而取得請求被告移轉系爭土地之權利，陳基成有權占有系爭土地，無須給付租金，系爭租款係因被告之欺瞞行為所為給付，被告受領租金無法律上原因，構成不當得利而應予返還等語。原告主張被告之管理人蕭金鈴(日本名：富山恆吉)在訴外人蕭文乾的見證下，將系爭房地出售予訴外人蕭丁，並簽訂買賣契約等情，固據其提出系爭契約書一影本為證(見卷一第15頁)，惟為被告所爭執，惟原告未提出契約原本供核對，則該文書之形式上證據力已有欠缺。其次，原告提出被告於102年9月8日管理人暨監察人會議議程(見卷第197頁)，執討論事項說明第一點記載「前已訪查○○000番地現今使用人為蕭丁之孫婿，其出具之賣買契約書原件顯示該地曾在民國32年(昭和18年)7月27日，由富山恒吉(本名蕭金鈴)與蕭丁進行議約，仲介人係蕭文乾…」等語，主張富山恒吉代表被告與蕭丁簽約等情，惟觀系爭土地登記歷程，出現過之業主或所有權人為「蕭克生」、「蕭克升」、「蕭顯宏」、「數人管理」、「蕭得」、「蕭傅喜」、「祭祀公業蕭德惠」或「祭祀公業法人彰化縣蕭德惠(即被告)」等，此有第一類謄本、台帳謄本、手抄舊式謄本可稽(見卷第79、125-33頁)。本院復函詢「祭祀公業法人彰化縣蕭德惠」登記資料，彰化縣二水鄉公所函略以：「公業蕭德惠」前於107年12月25日向本所提出祭祀公業派下全員證明書申請，經審查合法核發「公業蕭德惠派下全員證明書，又於108年3月20日提出選任蕭國鏞為管理人及訂定規約，經本所同意准予備

查在案等語(見卷第57頁)；彰化縣社頭鄉公所函復查無30年至40年間歷任管理人資料等語(見卷第97頁)，是依本院所查得之被告法人登記資料及台帳謄本、手抄舊式謄本，均無法看出系爭契約書一之出賣人蕭金鈴與被告有何關聯，至於原告所提出之102年9月8日管理人暨監察人會議議程，僅係被告將原告描述之情節列入議案討論，並非被告承認蕭金鈴為系爭契約書一所簽訂時間之管理人，原告未證明蕭金鈴係經被告授權簽訂系爭契約書一或系爭契約書一經被告承認之證明，該契約即對被告不生效力，自不足認被告與蕭丁曾有成立系爭土地買賣契約之合意。

3.原告又主張蕭接枝於72年11月30日再將系爭土地之所有權及系爭房屋之事實上處分權出售與陳基成，並簽訂系爭契約書二等情，固復據其提出買賣契約書為證(見卷第19頁)，亦經被告否認形式真正，姑不論該等文書之真實性，被告與蕭丁間之系爭契約書一，性質上僅為債權契約，存在於蕭丁與蕭金鈴間，僅買受人蕭丁有請求出賣人蕭金鈴移轉系爭土地所有權登記之請求權，在未完成所有權移轉登記前，蕭丁並未取得系爭土地之所有權。又本院曾於115年6月29日裁定命原告補正「蕭丁」、「蕭接枝」、「蕭淑真」之除戶戶籍謄本、繼承系統表及全體繼承人之戶籍謄本(記事欄勿略)，有本院裁定、送達證書可佐(見卷第49-51、53頁)，惟原告迄今仍未提出，即無證據證明蕭接枝確為蕭丁之繼承人，及單獨繼承系爭買賣契約一之權利義務關係等事實，則亦難認蕭接枝有權請求被告移轉系爭土地之權利或對系爭土地取得處分權。此外，蕭接枝於72年11月30日與陳基成簽訂系爭契約書二，約定將系爭土地之所有權及系爭房屋之事實上處分權出售予陳基成，依該約定內容，亦非將其依系爭契約書一對被告之請求權讓與陳基成，基於債之相對性原則，上開契約僅在締約當事人間發生拘束力，陳基成非系爭買賣契約一之當事人或繼受人，自不得對被告主張系爭土地之權利。則陳基成死亡後，原告僅得依繼承關係及系爭契約書二對蕭接枝

主張契約上權利，原告並非被告之直接前手，不得執系爭契約書一、二對被告主張就系爭土地有移轉系爭土地之請求權或有權占有。至於原告提出70年起至今由陳基成、蕭淑真或陳楷文等人繳納系爭土地地價稅及系爭房屋之房屋稅收據（見卷第201-237頁），僅能證明原告使用系爭房地，或身為系爭房屋之納稅義務人而繳納房屋稅之收據，並非陳基成或原告取得系爭土地所有權之證明，無從為原告取得系爭土地所有權或有權占有之認定。

㈢陳基成給付之系爭租款，無法律上原因欠缺，原告不得請求返還：

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，民法第179條所明定。基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂無法律上之原因而受利益，係指給付不當得利其給付目的欠缺而言，故主張該不當得利返還請求權人即原告，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則(最高法院102年度台上字第420號判決意旨參照)。

2.陳基成因系爭房屋坐落於被告所有之土地，為解決系爭房屋占用土地問題，曾於102年與被告在彰化縣社頭鄉調解委員會調解成立，約定給付積欠租金即損失共28萬6,775元，被告同意將系爭土地出租予陳基成，租期103年1月1日起至108年12月31日止，租期屆滿後，又於108年、110年續訂租約，陳基成並於102年起陸續支付租金共110萬4,488元予被告，有調解筆錄及租金收據在卷可稽(見卷第29-40、135-139頁)，是陳基成係基於有效之系爭調解書內容給付租金，被告為系爭土地之所有權人，本有權對系爭土地為使用收益，被告受領系爭租款係基於與陳基成間有效成立之系爭調解書所生之租賃契約之法律上之原因，自非不當得利。原告另主張陳基成給付租金係因被告之欺瞞所致云云，惟陳基成生前即已知悉其家族曾向被告購買系爭土地但未完成過戶一事，業據陳基成之前配偶即江秀葉當庭陳明(見卷第244頁)，可

認陳基成係為解決房屋占用權源問題，經利害權衡後而與被告達成租金協議，難認係被告施用詐術致陳基成陷於錯誤而簽訂系爭調解書，又原告未證明系爭調解書有無效或得撤銷之事由，致給付目的欠缺之情事，則原告主張被告受領系爭租款為無法律上原因，尚屬無據，自無可採。

五、綜上所述，原告依民法第1148條、第179條規定，請求被告給付110萬4,488元及其利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　17　　日

民事第一庭　法　官　范嘉紋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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　　115　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　許原嘉