

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第653號

原告 曾莘淼
曾倍慧
兼上輔助人 曾士誠

前三人共同 李衣婷律師、吳昀宸律師
訴訟代理人 陳樹村律師、孫暉琳律師
被告 潘秀勤

訴訟代理人 洪千琪律師、蔡玉燕律師

上列當事人間返還所有物等事件，本院於民國111年7月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附圖及附表所示1150(1)、1150(2)、1150(4)之未保存登記建物（建物總面積各40.17平方公尺、53.82平方公尺、98.64平方公尺）遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣12萬8167元及自民國110年5月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國109年7月29日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣1萬5000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣18萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣52萬5139元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告甲○○、丙○○、乙○○於民國107年6月9日繼承取得訴外人即原告之父曾昭明（107年6月9日歿）出資起造之坐落於高雄市○○區○○段0000○地號土地（下稱

01 系爭1150地號土地)上如「附圖」(即高雄市政府地政局大
02 寮地政事務所111年3月29日高市地寮測字第1170229800號函
03 所附111年3月24日現況測量成果圖)所示1150(1)、1150
04 (2)、1150(4)之3間未保存登記建物(下稱系爭3間建物)之
05 所有權。被告為曾昭明生前之同居人,竟自107年6月10日
06 起,無權占有系爭3間建物,拒不返還原告,並將系爭3間建
07 物並以每間月租金新臺幣(下同)8000元出租他人,收取租
08 金,因而受有自107年6月10日起至109年7月28日止(含始末
09 日)共184萬5600元,及自109年7月29日起(含始日)至遷
10 讓返還系爭3間建物之日止,每月7萬2000元之不當得利,並
11 致原告受有同額之損害等語,爰依據所有權、侵權行為、不
12 當得利之法律關係,聲明:(一)被告應將系爭3間建物遷讓
13 返還原告。(二)被告應給付原告184萬5600元,及自起訴狀
14 繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息,暨自10
15 9年7月29日起至遷讓返還上開房屋之日止,按月給付原告7
16 萬2000元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以:系爭3間建物為被告與曾昭明「合資」興建,被
18 告因自身不識字,乃將系爭3間建物事務交由曾昭明處理,
19 不知曾昭明竟將稅籍登記予原告乙○○。系爭3間建物先前
20 雖以曾昭明之名義出租,但曾昭明於107年5月25日,在訴外
21 人吳永茂、侯昱安律師見證下,簽立聲明書載明:借名登記
22 於原告乙○○名下之系爭3間建物之租金由被告收取等語
23 (下稱系爭聲明書),將系爭3間建物租金收取權贈與被
24 告。原告為曾昭明之繼承人並主張繼承取得系爭3建物所有
25 權,自亦應繼承系爭聲明書所載之贈與義務。且依曾昭明書
26 立系爭聲明書當日之錄音譯文所示,曾昭明當時表示其因為
27 愛被告、為被告將來無依無靠著想、並為感謝被告長年來照
28 顧曾昭明之生活,而將系爭3間建物租金收取權贈與被告,
29 復表示曾昭明之繼承人不得異議及收取系爭3間建物租金,
30 而吳永茂律師於臺灣高雄少年及家事法院110年度家繼訴第2
31 9號事件亦證稱:我的理解就是曾昭明讓被告收租金可以過

01 活等語，可見系爭聲明書之贈與係為讓被告養老至終老為
02 止，曾昭明已明示其反對系爭聲明書之贈與因其死亡而失其
03 效力之意思。系爭聲明書之贈與，於曾昭明死亡後，既仍有
04 效，且此贈與義務亦由原告繼承，原告自不得請求返還系爭
05 3間建物，而被告以自己名義出租系爭3間建物並收取租金，
06 亦無不當得利、侵權行為等語，資為抗辯，並聲明：(一)原
07 告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
08 執行。

09 三、兩造不爭執事項：

- 10 (一)乙○○於90年11月6日取得系爭1150地號土地。(本院卷一
11 第63頁至第67頁)
- 12 (二)附圖所示之系爭3間建物(即附圖所示1150(1)、1150(2)、1
13 150(4)之未保存登記建物)，坐落之位置如附圖所示，系爭
14 3間建物各總面積及各占用系爭1150地號土地之面積如「附
15 表」(即高雄市政府地政局大寮地政事務所土地現況測量面
16 積計算表)所示。(本院卷二第325頁、第383頁)
- 17 (三)附圖所示之系爭3間建物其中1150(1)、1150(2)未保存登記
18 建物2間無稅籍。1150(3)為中間巷道，非屬建物。另1150
19 (4)未保存登記建物1間之稅籍編號為00000000000號、稅籍
20 門牌為高雄市○○區○○路○段00000號右棟。(本院卷二
21 第325頁、第383頁、卷三第40頁、第41頁)
- 22 (四)稅籍編號00000000000號房屋稅籍，於93年7月設籍時登記納
23 稅義務人乙○○，迄今未變。(本院卷一第177頁、卷三第4
24 0頁、第41頁)
- 25 (五)曾昭明於107年6月9日死亡後，其遺產由甲○○、丙○○、
26 乙○○限定繼承。(本院卷一第51頁至第61頁、第69頁)
- 27 (六)被告與曾昭明生前為男女朋友關係。
- 28 (七)被告自107年6月10日起即占用如系爭3間建物，並以每間月
29 租金8000元對外招租迄今。
- 30 (八)曾昭明於107年5月25日簽立由吳永茂、候昱安律師見證之聲
31 明書載明：「大寮區頂寮段1150號地號(借名登記人乙○

01 ○) 土地上所蓋房屋，同意由丁○○收取租金。」等語（即
02 系爭聲明書）（本院卷一第195頁）。

03 四、本件之爭點：

04 (一)原告是否為系爭3間建物之所有權人或事實上處分權人（原
05 告3人共同共有）？

06 (二)被告自107年6月10日起，就系爭3間建物有無「租金收取
07 權」？

08 (三)原告依所有權、侵權行為、不當得利關係，請求被告應將系
09 爭3間建物遷讓返還原告，有無理由？

10 (四)原告依不當得利、侵權行為關係，請求被告給付如聲明二之
11 金額，有無理由？

12 五、本院得心證之理由

13 (一)原告是否為系爭3間建物之所有權人或事實上處分權人（原
14 告3人共同共有）？

15 1、按自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經
16 登記，亦不在民法第758條所謂非經登記不生效力之列（最
17 高法院41年台上字第1039號判決意旨參照），又依民法第75
18 9條「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記
19 前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」之
20 規定，未辦理保存登記建物之原始起造人既可取得所有權，
21 其繼承人仍得依繼承之規定，取得該未辦理保存登記建物之
22 所有權，僅因無從辦理繼承登記，而不得就「所有權」為處
23 分行為而已（臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會民
24 事類提案第5號研討結果參照）。

25 2、前述前述兩造不爭執事項(一)至(八)之事實，為兩造所不爭
26 執（見本院卷三第72頁至第73頁），足以認定。

27 3、原告主張系爭3間建物為乙○○之父曾昭明所出資起造等
28 情，核與前述兩造不爭執事項(一)至(四)之事實相符，且依
29 一般社會常情，未保存登記建物之稅籍登記、坐落土地登記
30 情形，通常與起造人有緊密之關連，而原告乙○○非但登記
31 為系爭3間建物所坐落之系爭1150地號土地之所有權人，且

01 自93年7月起即登記為系爭3間建物其中如附圖所示之1150
02 (4)未保存登記建物之稅籍編號00000000000號（稅籍門牌為
03 高雄市○○區○○路○段00000號右棟）之房屋稅籍名義
04 人，堪認系爭3間建物確為乙○○之父曾昭明所出資起造。
05 又曾昭明於107年6月9日死亡後，其遺產由甲○○、丙○
06 ○、乙○○限定繼承，業如前述（即前述兩造不爭執事項
07 (五)之事實），是原告主張原告3人繼承取得系爭3間建物所
08 有權並共同共有等情，應有理由。

09 4、被告雖辯稱系爭3間建物為被告與曾昭明所合資興建云云。
10 惟查，被告就其出資興建系爭3間建物，並無舉證，且依前
11 述兩造不爭執事項(一)至(六)之事實，被告與曾昭明生前為
12 男女朋友關係，若被告確有與曾昭明合資興建系爭3間建
13 物，應極容易取得曾昭明之同意，將系爭3間建物之稅籍一
14 部分登記給被告，亦極易取得曾昭明書立之相關證明文書，
15 然而被告卻從未登記為系爭3間建物稅籍或坐落土地之登記
16 名義人，且亦不能提出任何曾昭明書立之關於被告共同出資
17 興建系爭3間建物之證明文件，且由系爭聲明書所載內容
18 （詳前述兩造不爭執事項(八)所載）及簽立系爭聲明書時之
19 錄音「（吳永茂律師：ok，土地是你借他們的名字，借你二
20 女兒的名字登記的。）（曾昭明：對對。）（吳永茂律師：
21 所有權是屬於你的，收租的部分要歸給誰？）（曾昭明：歸
22 我。）（丁○○：歸你還是歸我？）（曾昭明：喔，歸
23 你。）（丁○○：我什麼名字？）（吳永茂律師：什麼名
24 字，要歸給誰收？）（丁○○：潘…）（曾昭明：丁○
25 ○。）（吳永茂律師：ok來，這樣我跟你說，我們調整一
26 下，如果你有辦法收，就給你收啦。）（曾昭明：好。）
27 （吳永茂律師：如果你沒有辦法收的時候，就給丁○○收
28 啦。（曾昭明：好）（吳永茂律師：ok，好。對啦，這樣比
29 較清楚。」等語（見本院卷二第131頁），益證當時曾昭明
30 與被告、吳永茂律師，已有互相多次確認系爭3間建物之所
31 有權人為曾昭明之事實。況且，假若被告確有共同出資起造

01 系爭3間建物，具有法律專業之見證人吳永茂、候昱安律
02 師，及有直接利害關係之曾昭明、被告，於草擬、書立系爭
03 聲明書並錄音當時，或於系爭聲明書上載明被告共同出資起
04 造系爭3間建物等字句、或由曾昭明以言詞講出被告有共同
05 出資等話語並錄音，即可輕易釐清事實及法律關係，然而，
06 系爭聲明書甚至連與系爭3間建物所有權或事實上處分權比
07 較無關緊要之「(借名登記人乙○○)土地上所蓋房屋」之
08 借名登記關係，都清楚載明於系爭聲明書上，卻無任何關於
09 「被告共同出資興建」之記載，且曾昭明在被告不斷勸說下
10 亦是堅持說所有權歸曾昭明、租金於曾昭明沒有辦法收時，
11 給被告收等語，而未說出任何關於被告共同出資起造系爭3
12 間建物之言語，可見被告辯稱系爭3間建物為被告與曾昭明
13 所合資興建云云，應非事實。

14 (二)被告自107年6月10日起，就系爭3間建物有無「租金收取
15 權」？

16 1、按「定期給付之贈與，因贈與人或受贈人之死亡，失其效
17 力。但贈與人有反對之意思表示者，不在此限。」民法第41
18 5條，定有明文。經查，依系爭聲明書所載「同意由丁○○
19 收取租金」等語(見本院卷一第195頁)，及前述錄音譯文
20 所載「(吳永茂律師：所有權是屬於你的，收租的部分要歸
21 給誰?)(曾昭明：歸我。)(丁○○：歸你還是歸我?)
22 (曾昭明：喔，歸你。)」、「(吳永茂律師：ok來，這樣
23 我跟你說，我們調整一下，如果你有辦法收，就給你收
24 啦。)(曾昭明：好。)(吳永茂律師：如果你沒有辦法收
25 的時候，就給丁○○收啦。(曾昭明：好)」等語(見本院
26 卷二第131頁)，堪認曾昭明於書立系爭聲明書當時確有同
27 意其沒辦法收取系爭3間建物之租金時，將系爭3間建物每月
28 所得收取之租金「歸」被告、「給」被告收，核其語意及一
29 般人之遣詞用字，所謂「歸」被告、「給」被告收，應即是
30 「贈與」被告之意思。而曾昭明贈與被告之系爭3間建物所
31 得收取之租金，顯是每月「定期」收取，且涉及贈與當時之

01 將來給付，顯屬民法之「定期給付」性質，是曾昭明與被告
02 間，應係成立以曾昭明為贈與人、被告為受贈人之「定期給
03 付」贈與契約。惟依上開民法第415條前段之規定，系爭聲
04 明書之「定期給付」贈與效力，因曾昭明於107年6月9日死
05 亡而失其效力。是被告自107年6月10日起已無系爭聲明書所
06 載之系爭3間建物之「租金收取權」，原告亦無從繼承已因
07 曾昭明死亡而失其效力之系爭聲明書所載之定期給付之贈與
08 義務。

09 2、被告雖執前詞抗辯。惟查：

10 (1)系爭聲明書所載之「租金」係每月收取之定期給付性質，以
11 此為標的之贈與，自屬「定期給付」之贈與，而系爭聲明書
12 並無特約曾昭明死亡後定期給付之贈與效力仍繼續存在之字
13 句，依民法第415條前段之規定，系爭聲明書之定期贈與效
14 力因曾昭明死亡而失其效力。被告所述之「愛」、「將來無
15 依無靠」、「感謝長年照顧」等，充其量僅是曾昭明之贈與
16 「動機」，縱認曾昭明確有上開贈與之動機，亦不能據以推
17 論曾昭明已有民法第415條但書之「反對之意思表示」。

18 (2)被告所指之曾昭明有民法第415條但書之「反對之意思表
19 示」之錄音譯文前後係：「（曾昭明：各該筆土地的所有
20 權，都是本人所有。）（吳永茂律師：各該筆土地，你要唸
21 出來。）（曾昭明：各該筆土地）（吳永茂律師：的租金）
22 （曾昭明：的租金）（吳永茂律師：本人）（曾昭明：本人
23 同意歸由丁○○收取，甲○○、曾倍慈及王意雲）（吳永茂
24 律師：均不得，要唸出來，均）（曾昭明：均不得異議，以
25 及收取。）（吳永茂律師：對，OK，來。這個意思是說，大
26 寮光明路二段登記在曾倍慈、乙○○的土地，在他們名下的
27 土地是你的對不對？）（曾昭明：對。）（吳永茂律師：你
28 只是借他們的名義登記而已。）（曾昭明：對。）（吳永茂
29 律師：他們兩個人是不是真正的所有權人？）（曾昭明：不
30 是。）（吳永茂律師：真正的所有權人是誰？）（曾昭明：
31 我。）（吳永茂律師：是。你決定啦，這個租金給誰收？）

01 (曾昭明：由我收。)(吳永茂律師：如果你沒有辦法收由
02 收?)(曾昭明：由曾憲志收。)(吳永茂律師：由曾憲志
03 收，是由丁○○收啦。)(曾昭明：好。)(吳永茂律師：
04 口很渴。)(丁○○：他講話口會很渴。)(吳永茂律師：
05 來，休息一下沒關係。)(曾昭明：這樣好了嗎?)(吳永
06 茂律師：還沒有。)(潘：你今天精神很好，不簡單。)
07 (曾昭明：再一口。)(潘：再一口，再倒、再倒。)」等
08 語(見本院卷二第141頁至第142頁)。核上開譯文之內容，
09 堪認曾昭明在丁○○誘導下，仍然堅持系爭3間建物之「租
10 金」應由曾昭明本人收取，僅於曾昭明「沒有辦法收」之
11 情況下，系爭3間建物之每月租金始由被告「丁○○收」，並
12 無任何關於曾昭明死亡後仍由被告收取系爭3間建物每月租
13 金之語句，且當時將曾昭明之意思形諸於文字之系爭聲明書
14 亦無一語記載曾昭明有民法第415條但書之「反對之意思表
15 示」。假若曾昭明當時確有民法第415條但書之「反對之意
16 思表示」，具有法律專業之見證人吳永茂、候昱安律師，及
17 有直接利害關係之曾昭明、被告，於草擬、書立系爭聲明書
18 並錄音當時，或於系爭聲明書上載明此意旨、或由曾昭明以
19 言詞講出此意思並錄音，即可清楚，然而，系爭聲明書無此
20 記載，上開錄音譯文無此言語，堪認曾昭明當時並無民法第
21 415條但書之「反對之意思表示」。

22 (3)被告雖辯稱曾昭明於上開錄音時所述「(曾昭明：本人同意
23 歸由丁○○收取，甲○○、曾倍慈及王意雲)(吳永茂律師：
24 均不得，要唸出來，均)(曾昭明：均不得異議，以及
25 收取。)」等語，特別提及曾昭明之「繼承人」不得異議及
26 收取，可見有「明示」在其死亡後，系爭聲明書之贈與關係
27 仍然有效云云。惟上開語句至多僅能解釋為曾昭明同意於其
28 因體力或智力退化而沒辦法收租金下，贈與被告定期給付之
29 系爭3間建物之每月租金，且要求「甲○○、曾倍慈及王意
30 雲」不要異議此一定定期給付之贈與而已，並無法延伸出曾昭
31 明已有表示在其死亡後系爭聲明書之贈與關係仍然有效之意

01 思，況且，曾昭明之法定繼承人為其生前之配偶王意雲及原
02 告3人（共4人），而非僅有王意雲、原告丙○○（原名曾倍
03 慈）、甲○○（共3人），是曾昭明應無以「特別提及曾昭
04 明之『繼承人』不得異議及收取」來明示在其死亡後系爭聲
05 明書之定期給付贈與關係仍然有效之意思。

06 (4)被告所指之吳永茂律師於臺灣高雄少年及家事法院110年度
07 家繼訴第29號事件證稱：我的理解就是曾昭明讓丁○○收租
08 金可以過活等語（見本院卷二第289頁），充其量只是吳永
09 茂律師之臆測，並非當然是曾昭明之真意，更無從由此推論
10 出曾昭明有同意在其死亡後系爭聲明書之定期給付之贈與關
11 係仍然有效。且若曾昭明當時有任何民法第415條但書之
12 「反對之意思表示」，或在系爭聲明書上記載、或由曾昭明
13 說出並錄音，即可解決此絕對會發生之根本性爭議，具有法
14 律專業之見證人吳永茂、候昱安律師，及具有最直接利害關
15 係之被告，豈會於錄音當下不與曾昭明確認清楚，並加以記
16 載於系爭聲明書上。

17 (5)此外，被告並無舉證曾昭明就系爭聲明書之定期給付贈與，
18 有民法第415條但書之「反對之意思表示」存在，是被告辯
19 稱其於曾昭明107年6月9日死亡後即自107年6月10日起就系
20 爭3間建物仍有租金收取權，應屬無據。

21 3、原告雖主張：依系爭聲明書及當時之錄音，曾昭明表示所有
22 權及收租均歸曾昭明，僅於其重病無法收租時「委託」被告
23 代收租金，並無贈與之意云云。惟依前述之系爭聲明書所載
24 「同意由丁○○收取租金」等語，及前述之錄音譯文所載
25 「（吳永茂律師：所有權是屬於你的，收租的部分要歸給
26 誰？）（曾昭明：歸我。）（丁○○：歸你還是歸我？）
27 （曾昭明：喔，歸你。）」、「（吳永茂律師：ok來，這樣
28 我跟你說，我們調整一下，如果你有辦法收，就給你收
29 啦。）（曾昭明：好。）（吳永茂律師：如果你沒有辦法收
30 的時候，就給丁○○收啦。（曾昭明：好）」等語，曾昭明
31 當時顯已同意其自己沒辦法（應指因體力或因智力退化而沒

01 辦法)收租金時，將每月所得收取之租金「歸」被告、
02 「給」被告收(即「贈與」被告之意)，而非僅是「委託」
03 被告代收每月租金而已，否則吳永茂、侯昱安律師、曾昭
04 明、被告等人耗費大量時間心力確認毫無經濟實益之租金代
05 收「委託」，豈非毫無意義。

06 (三)原告依所有權、侵權行為、不當得利關係，請求被告應將系
07 爭3間建物遷讓返還原告，有無理由？

08 1、按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之。」民法第767條第1項前段，定有明文。經查，前述兩造
10 不爭執事項(七)之事實，為兩造所不爭執(見本院卷三第73
11 頁)，足以認定。且系爭3間建物之起造人曾昭明於107年6
12 月9日死亡後，由原告3人繼承為系爭3間建物之所有權人等
13 情，業如前述。而被告並無舉證其自107年6月10日起，就系
14 爭3間建物有何占用權源，亦無舉證系爭聲明書之定期給付
15 贈與有民法第415條但書之「反對之意思表示」存在，而足
16 使被告有類似於收取租金權利之「占用權源」等，是被告自
17 107年6月10日起占用系爭3間建物出租他人，自屬無權占
18 有，原告依上開規定，請求被告應將系爭3間建物遷讓返還
19 原告，應有理由。

20 2、原告依所有權關係請求被告將系爭3間建物遷讓返還原告，
21 既有理由，即無贅述原告依侵權行為、不當得利關係之請求
22 有無理由之必要，併為說明。

23 (四)原告依不當得利、侵權行為關係，請求被告給付如聲明二之
24 金額，有無理由？

25 1、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民
27 法第179條，定有明文。而無權占有他人之不動產，可能獲
28 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台
29 上字第1695號判決參照)。經查，被告自107年6月10日起占
30 用無權占有原告所有之系爭3間建物等情，業如前述。而兩
31 造均同意無權占有系爭3間建物之不當得利以每間5000元計

01 算（見本院卷三第70頁）。是原告依上開規定請求被告給付
02 自107年6月10日至109年7月28日（含始末日）共「2年1月19
03 日」占用系爭3間建物之不當得利12萬8167元（ $5000 * (12 * 2$
04 $+ 1 + 19/30) = 128167$ ，小數四捨五入）及法定遲延利息，暨
05 自109年7月29日起至遷讓返還系爭3間建物之日止，按月給
06 付原告1萬5000元之不當得利，應有理由。

07 2、原告依不當得利關係請求被告給付前述不當得利，既有理
08 由，即無贅述原告依侵權行為關係請求有無理由之必要，併
09 為說明。

10 六、綜上所述，原告基於所有權、不當得利之法律關係，請求被
11 告應將系爭3間建物遷讓返還原告，並應給付原告12萬8167
12 元及自起訴狀繕本送達翌日即110年5月7日（見本院卷一第1
13 71頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年7月
14 29日起至遷讓返還系爭3間建物之日止，按月給付原告1萬50
15 00元，即屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，
16 應予駁回。

17 七、就上開應予准許部分，兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲
18 請宣告或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔
19 保金額，併予准許；至上開不應准許部分，原告之假執行聲
20 請即失所附麗，應併予駁回。

21 八、本件事證業臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，核與
22 判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

23 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
24 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
27 民事第二庭 法 官 施盈志

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
02 書 記 官 陳 玫 燕
03 附 圖
04 附 表