

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上易字第310號

上訴人 潘秀勤
訴訟代理人 蕭宇凱律師
複代理人 蔡乃修律師
被上訴人 曾莘淼
曾倍慧
曾士誠

共同
訴訟代理人 李衣婷律師
吳昀宸律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，上訴人對於中華民國111年8月10日臺灣高雄地方法院110年度訴字第653號第一審判決提起上訴，本院於112年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1150地號土地）上如附圖及附表編號1150(1)、1150(2)、1150(4)所示3間未保存登記建物（建物總面積各40.17平方公尺、53.82平方公尺、98.64平方公尺，下稱系爭3間建物），為被上訴人之父曾昭明出資興建原始取得所有權，曾昭明於民國107年6月9日死亡，被上訴人因繼承取得系爭3間建物所有權。上訴人為曾昭明生前同居人，其於曾昭明死亡後，自107年6月10日起無權占用系爭3間建物，擅自以每間月租金新臺幣（下同）8,000元出租他人收取租金，被上訴人得依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空返還系爭3間建物。又上訴人因收取租金獲利，自107年6月10日起至起訴日109年7月28日止合計1,845,600元，及自109年7月29日起至遷讓返還上開建物之日止，受有每月72,000元之不

01 當得利，致上訴人受有同額損害，且屬故意侵害被上訴人之
02 所有權，被上訴人得併依民法第179條、第184條第1項前段
03 規定，請求擇一判決命其給付不當得利或損害賠償。聲明：
04 (一)上訴人應將系爭3間建物遷讓返還被上訴人；(二)上訴人應
05 給付被上訴人1,845,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年7月29日起至遷
07 讓返還上開建物之日止，按月給付被上訴人72,000元；(三)願
08 供擔保請准宣告假執行。

09 二、上訴人則以：系爭3間建物為曾昭明向上訴人借款興建，因
10 曾昭明與被上訴人關係疏離，其與上訴人在99年後共同打
11 拼、清償債務，有情感依附關係，長年受上訴人照顧，曾昭
12 明希望在死後給予上訴人保障，故於107年5月25日在訴外人
13 吳永茂、侯昱安律師見證下，簽立聲明書載明將系爭3間建
14 物之租金由上訴人收取等語（下稱系爭聲明書），將3間建
15 物租金收取權贈與上訴人，並表示曾昭明之繼承人不得異議
16 及收取該3間建物租金，被上訴人均知悉大寮房租由上訴人
17 收取，衡情曾昭明無需特別聲明其在世時由上訴人收取租
18 金，其真意在於死後系爭3間建物收益歸於上訴人，系爭聲
19 明書之性質為死因贈與契約，契約當事人為曾昭明與上訴
20 人，以曾昭明死亡為停止條件，於其死亡後發生效力。縱認
21 系爭聲明書非死因贈與契約，仍可作為生前贈與契約之旁
22 證，曾昭明製作聲明書時告知吳永茂律師係為上訴人未來無
23 依無靠著想，吳永茂律師於家事事件亦證稱依其理解係曾昭
24 明讓上訴人可以收租過活，意指使上訴人在其死亡後繼續收
25 取房屋租金，反對系爭聲明書之贈與因其死亡而失其效力，
26 合於民法第415條但書所稱反對失效之意思表示，且該反對
27 意思僅需贈與人單方意思表示，該生前贈與於曾昭明死亡後
28 仍有效力，贈與義務由被上訴人繼承，被上訴人自不得請求
29 返還3間建物，上訴人以自己名義出租3間建物收取租金，無
30 不當得利、侵權行為等語，資為抗辯。

31 三、原審判決：(一)上訴人應將系爭3間建物遷讓返還予被上訴

01 人；(二)上訴人應給付被上訴人384,500元（原判決誤載為12
02 8,167元，經原審裁定更正確定，見本院卷第163至164、289
03 頁），及自110年5月7日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息，暨自109年7月29日起至遷讓返還上開建物之日止，按月
05 給付被上訴人15,000元，並附條件准、免假執行，駁回被上
06 訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決不利
07 上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
08 駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項：

10 (一)乙○○於90年11月6日以贈與為原因登記為系爭1150地號土
11 地所有權人。

12 (二)附圖所示之系爭3間建物（即附圖編號1150(1)、1150(2)、115
13 0(4)所示未保存登記建物），坐落位置如附圖所示，系爭3間
14 建物各總面積及各占用系爭1150地號土地之面積如「附表」
15 （即高雄市政府地政局大寮地政事務所土地現況測量面積計
16 算表）所示。

17 (三)附圖所示之系爭3間建物其中1150(1)、1150(2)未保存登記建
18 物2間無稅籍。1150(3)為中間巷道，非屬建物。另1150(4)未
19 保存登記建物1間之稅籍編號為00000000000號、稅籍門牌為
20 高雄市○○區○○路○段00000號右棟。

21 (四)稅籍編號00000000000號房屋稅籍，於93年7月設籍時登記納
22 稅義務人乙○○，迄今未變。

23 (五)曾昭明於107年6月9日死亡後，其遺產由甲○○、丙○○、
24 乙○○限定繼承。

25 (六)曾昭明生前與上訴人為男女朋友關係。

26 (七)上訴人自107年6月10日起即占用如系爭3間建物，並以每間
27 月租金8,000元對外招租迄今。

28 (八)曾昭明於107年5月25日簽立由吳永茂、侯昱安律師見證之聲
29 明書記載：「○○區○○段1150號地號（借名登記人乙○
30 ○）土地上所蓋房屋，同意由丁○○收取租金。」等語（即
31 系爭聲明書）。

01 (九)系爭3間建物由被上訴人3人自曾昭明繼承取得所有權。

02 五、本件爭點：

03 (一)上訴人自107年6月10日起，就系爭3間建物有無租金收取
04 權？

05 (二)被上訴人本於所有權請求上訴人遷讓返還系爭3間建物，有
06 無理由？

07 (三)被上訴人依不當得利、侵權行為之法律關係，請求上訴人給
08 付如起訴聲明二之金額，有無理由？

09 六、本院判斷：

10 (一)上訴人自107年6月10日起，就系爭3間建物有無租金收取
11 權？

12 1.按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
13 方，他方允受之契約，民法第406條定有明文。又關於死因
14 贈與，我民法雖無特別規定，然就無償給與財產為內容而
15 言，與一般贈與相同，乃以贈與人之死亡而發生效力，並以
16 受贈人於贈與人死亡時仍生存為停止條件之贈與，性質上仍
17 屬契約，須有雙方當事人意思表示之合致。上訴人主張曾昭
18 明就系爭3間建物之租金收取權與其成立死因贈與契約，為
19 被上訴人否認，應由上訴人就上開利己事實負舉證之責。

20 2.上訴人主張系爭聲明書為死因贈與契約，被上訴人則抗辯聲
21 明書內容為單方意思表示，無贈與契約意思表示合致等語。
22 經查，系爭聲明書記載：「立聲明書人曾昭明在吳永茂律師
23 面前嚴正聲明以下事項：一、高雄市○鎮區○○路000號1樓
24 至7樓出租的租金，都應該由曾憲志收取。甲○○、曾蓓慈
25 及王意雲均無權收取。○○段1150地號（借名登記人乙○
26 ○）土地上所蓋房屋，同意由丁○○收取租金。二、瑞福路
27 ○○號附近本人所興建鐵皮屋出租的租金，本人同意歸由丁
28 ○○收取。」、「立聲明書人簽名捺印：曾昭明」、「見證
29 人：吳永茂律師、侯昱安律師」等內容（見原審卷一第195
30 頁），依聲明書形式內容觀之，為曾昭明一人於吳永茂律師
31 面前所為單方聲明之意思表示，由曾昭明一人簽名捺印，未

01 經上訴人簽名承諾或同意而簽署聲明書，與死因贈與係由雙
02 方當事人達成意思表示合致之情形已有不同。又上訴人前執
03 系爭聲明書主張經曾昭明贈與瑞福路141附近鐵皮屋之租金
04 收取權，請求被上訴人歸還已收取租金，經臺灣高雄少年及
05 家事法院以110年度家繼訴字第29號、本院111年度家上字第
06 42號事件審理（下稱系爭前案），就系爭聲明書性質之爭
07 議，證人吳永茂已於前案一審結證：我的理解就是曾昭明讓
08 丁○○收租金可過活，真正的法律關係我無法去判斷。聲明
09 書內容之性質為曾昭明所做的單方聲明，我僅是要把曾昭明
10 的意思透過對話瞭解之後表達出來而已，把曾昭明的意思釐
11 清確認，至於其彼此間的互動我就不清楚了，僅能從譯文中
12 呈現。當時我們著重在由何人去向承租人收取租金，並無說
13 到收取後租金的歸屬權。聲明書是單向的，譯文過程是雙向
14 的，只是實際的法律關係我們無法評定有受贈與或贈與之意
15 思等語在卷（見前案一審卷二第71至73頁），依上開證言可
16 知證人吳永茂於當日到場僅為確認曾昭明之聲明內容，就曾
17 昭明單方聲明之意思表示做成書面，證人無法判斷也未能評
18 定聲明書是否為受贈與或贈與之法律關係，自難以聲明書所
19 載記載內容逕認聲明書為死因贈與契約。

20 3.上訴人又主張：系爭3間建物為曾昭明向上訴人借款興建，
21 因曾昭明與被上訴人關係疏離，其與上訴人有情感依附關
22 係，長年受上訴人照顧，其希望在死後給予上訴人保障，且
23 被上訴人知悉大寮房租由上訴人收取，曾昭明無需特別聲明
24 其在世時由上訴人收取租金，其真意在於死後系爭3間建物
25 收益歸於上訴人，聲明書之性質為死因贈與契約等語。然上
26 訴人主張曾昭明死亡前系爭3間建物租金原即由其收取，而
27 系爭聲明書並未記載任何關於曾昭明死亡後由上訴人收取租
28 金或財產分配之內容，證人吳永茂雖曾於前案證稱：我的理
29 解就是曾昭明讓丁○○收租金可過活等語，然此並不足以認
30 定租金收取時點係自曾昭明死亡後發生效力，系爭聲明書是
31 否為死因贈與已有疑義。況證人吳永茂亦另證稱：當時是曾

01 憲志來找我，說曾昭明的配偶及子女要幫曾昭明從榮總辦理
02 出院，並將曾昭明接回家一起住，曾昭明不願意，在病房中
03 有一些爭執，曾昭明當時因病況無法自主決定，故曾昭明請
04 曾憲志找律師將其不願意出院後跟配偶及子女同住的疑慮，
05 將律師找至病房並做見證，曾憲志帶了兩份資料說產權是他
06 的，怕日後有糾紛，希望我到場將曾昭明的意思確定。作成
07 聲明書時曾昭明意識清楚，與曾昭明互動過程中，他應該是
08 沒有往生的預期，我離開時還請他多念觀世音菩薩，請其身
09 心靈多多安頓況，我後來有聽說其往生了，知道時我也很驚
10 訝。當時主要是處理曾昭明、曾憲志的產權問題，丁○○是
11 後來表示有一些事情要當著律師及曾昭明的面講清楚，所以
12 後來丁○○就講自己的事情。當時的對話內容應該是說，如
13 果身體好的時候，就讓他維持原來收取狀況，當時我們著重
14 在由何人去向承租人收取租金，但並無說到收取租金後租金
15 的歸屬權等語（見前案一審卷二第63至67、73頁），依其所
16 證到場見證緣由、目的、現場與曾昭明互動情形，難認當日
17 曾昭明係因預期死亡欲處理遺產或所收租金歸屬之情形，而
18 要求證人到場見證。

19 4.再依見證過程錄音譯文，證人吳永茂就○○路○○段房屋曾
20 詢問曾昭明「所有權是你的，收租部分要歸誰？」，曾昭明
21 逕答稱：「歸我」，嗣丁○○詢問：「歸你還是歸我」，曾
22 昭明始為改口，吳永茂乃改為詢問曾昭明：「如果你有辦法
23 收，就給你收啦」、「如果你沒有辦法收的時候，就給丁○
24 ○收啦」等語，曾昭明答稱：「好」等語（見原審卷二第13
25 1頁），亦可認曾昭明於當時應無死亡預期，仍有自行收取
26 租金之意，所謂沒辦法收係指何時，語意並不明確，無從認
27 定曾昭明有自死亡時贈與租金收取權而為死因贈與之意思，
28 且依證人吳永茂上開證言僅稱其認知為「曾昭明如果身體好
29 的時候，就讓他維持原來收取狀況」，並未確認為曾昭明死
30 亡後由丁○○收取之意，其並證稱無法判斷上訴人與曾昭明
31 間真正之法律關係，自不足以此認定有以曾昭明死亡為贈與

01 停止條件生效之情形。至上訴人另稱：曾昭明製作聲明書時
02 告知吳永茂律師係為上訴人未來無依無靠著想，故其真意為
03 死因贈與等語，然依譯文記載，此係證人先詢問：「你是為
04 了她未來無依無靠的狀況來設想嗎？」，曾昭明答稱：「對
05 啦」等語（見原審卷二第150頁），此為證人所為推測，並
06 非曾昭明主動說明動機，證人已明確證稱無法判斷上訴人與
07 曾昭明間真正之法律關係，證人亦未將關於曾昭明死亡後相
08 關財產歸屬之陳述記載於聲明書，當時曾昭明又無自己死亡
09 之預期，如前所述，自難以證人該句詢問，遽認曾昭明有以
10 死亡為贈與生效條件之意思。是以，上訴人以前揭其與曾昭
11 明情誼為由主張系爭聲明書為死因贈與契約，尚屬無據。

12 5.上訴人另主張：縱認系爭聲明書非死因贈與契約，仍可作為
13 生前贈與契約之旁證，曾昭明做成系爭聲明書意指使上訴人
14 在其死亡後繼續收取房屋租金，反對系爭聲明書之贈與因其
15 死亡而失其效力，合於民法第415條但書所稱反對失效之意
16 思表示等語。然生前贈與契約仍屬贈與契約，須有雙方當事
17 人意思表示之合致始為成立，而系爭聲明書為曾昭明單方聲
18 明之意思表示，難認屬贈與契約性質，且無從認定曾昭明係
19 以其死亡後由上訴人收取租金、租金歸屬上訴人等內容作成
20 聲明，經本院認定如前，上訴人猶以前詞置辯，尚難憑採。

21 6.依上開說明，本件尚無從證明系爭聲明書為曾昭明所立死因
22 贈與或生前贈與契約，上訴人執此主張其經曾昭明贈與租金
23 收取權，得以自己名義出租3間建物收取租金云云，並無可
24 取。

25 7.至上訴人另聲請傳喚證人吳永茂說明聲明書作成脈絡、曾昭
26 明真意等節，及調閱曾昭明於高雄榮民總醫院病歷暨護理資
27 料，以證聲明書作成時其有無表意能力、係因上訴人為照顧
28 者而為贈與等事項，及上訴人於準備程序終結後另提出上證
29 2譯文用以證明曾昭明與兩造親疏關係，其有死因贈與動機
30 等節。然證人吳永茂已數次於相關民事訴訟中作證，就爭議
31 事項證述明確，並提出錄音譯文供參，被上訴人對於曾昭明

01 於聲明書作成時有意思表示能力並無爭執（見本院卷第117
02 頁），聲明書所涉法律爭議業經本院認定如前，並無再調查
03 上該證人、病歷暨護理資料之必要，亦無從單憑上證2譯文
04 為有利上訴人之認定。上訴人另主張系爭3間建物已與原審
05 其他建物一併和解，聲請調閱法庭錄音等語。然觀諸原審11
06 1年7月21日言詞辯論筆錄，原審法院明白詢問是否於上訴人
07 返還其他5間不在1150地號上之鐵皮屋同時，被上訴人捨棄
08 對於該5間之不當得利等請求權，在1150地號上之3間鐵皮屋
09 由法院判斷房租收取權人為何人等內容，兩造均稱就該5間
10 部分先和解，和解筆錄亦明確記載上訴人同意遷讓返還之未
11 保存登記建物為坐落1118、1155、1156、1157、1158、1159
12 地號上之5間建物，與兩造於言詞辯論時所述一致，有該次
13 言詞辯論及和解筆錄可憑（見原審卷三第71、77至78頁），
14 和解成立範圍顯不包含系爭3間建物，且和解筆錄與確定判
15 決具同一效力，和解成立內容應以和解筆錄記載為據，上訴
16 人主張系爭3間建物已於原審和解，顯無可採，亦無必要調
17 閱該次言詞辯論法庭錄音。

18 (二)被上訴人本於所有權請求上訴人遷讓返還系爭3間建物，有
19 無理由？

20 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
21 民法第767條第1項前段定有明文。本件上訴人主張其與曾昭
22 明成立死因贈與或生前贈與契約，而取得系爭3間建物之租
23 金收取權，並無可採，業如前述，上訴人即不得逕行出租房
24 屋收取租金。被上訴人因繼承取得系爭3間建物所有權，上
25 訴人既無合法占用權源，則被上訴人依民法第767條第1項前
26 段規定，請求上訴人遷讓返還系爭3間建物，自屬有據，應
27 予准許。

28 (三)被上訴人依不當得利、侵權行為之法律關係，請求上訴人給
29 付如起訴聲明二之金額，有無理由？

30 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
31 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之不動

01 產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。無權
02 占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致不動產所有權人
03 受有損害，不動產所有權人自得依不當得利之法律關係，請
04 求無權占有人給付相當於租金之利益。本件上訴人自107年6
05 月10日起無權占用系爭3間建物出租他人收取租金，無法律
06 上原因受有利益而使被上訴人受有損害，被上訴人自得請求
07 上訴人給付占有期間相當於租金之不當利益。

08 2.兩造就被上訴人占用系爭3間建物之不當得利同意以每間5,0
09 00元計算（見原審卷三第70頁），則被上訴人請求107年6月
10 10日至起訴日109年7月28日（共2年1月19日）相當於租金之
11 不當得利為384,500元【5,000元×3間×（12月×2+1月+19/3
12 0）】，小數點以下四捨五入】，及自109年7月29日起至返還
13 上開建物之日止，按月可請求相當於租金之不當得利為15,0
14 00元（5,000元×3），逾此範圍之請求即屬無據，不應准
15 許。

16 3.被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付不當得利既有
17 理由，其另依民法第184條第1項前段規定為同一聲明請求，
18 無再予論述必要。

19 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條之
20 規定，請求上訴人應將如附圖及附表編號1150(1)、1150(2)、
21 1150(4)所示未保存登記建物遷讓返還予被上訴人；(二)上訴人
22 應給付被上訴人384,500元，及自起訴狀本送達翌日即110年
23 5月7日起（見原審卷一第171頁送達證書）至清償日止，按
24 年息5%計算之利息，暨自109年7月29日起至遷讓返還上開建
25 物之日止，按月給付被上訴人15,000元，應予准許。逾此範
26 圍之請求，核屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分為
27 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，
28 求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
30 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

31 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 18 日

02 民事第三庭

03 審判長法官 許明進

04 法官 張維君

05 法官 周佳佩

06 以上正本證明與原本無異。

07 本件不得上訴。

08 中 華 民 國 112 年 4 月 18 日

09 書記官 戴志穎

10 附圖：高雄市政府地政局大寮地政事務所111年3月24日現況測量
11 成果圖。

12 附表：高雄市○○區○○段0000○○0000○○0000地號土地現況測量
13 面積計算表。