

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第123號

上訴人 臣佳企業有限公司

法定代理人 黃志煌

訴訟代理人 陳魁元律師

被上訴人 李明君

訴訟代理人 游朝義律師

參加人 黃素美

訴訟代理人 謝嘉順律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年7月28日臺灣橋頭地方法院113年度重訴字第46號第一審判決提起上訴，本院於115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決除確定部分外廢棄。
- 二、前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔；參加費用由參加人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段000、000、000、000、000、000、000、000、0000地號土地（下合稱系爭土地）原為被上訴人之母即參加人黃素美所有，嗣於民國111年1月20日贈與被上訴人。然系爭土地遭上訴人以原判決附圖所示A、B廠房（不包括其中○○段0000建號建物〈下稱0000建物〉，並合稱系爭廠房）占用，受有自111年1月20日起至112年11月20日止，共計新臺幣（下同）496萬6,126元，及按月以22萬5,733元計算相當於租金之不當得利，並致被上訴人受有損害，爰依民法第179條規定提起本件訴訟，聲明：

01 (一)上訴人應給付被上訴人496萬6,126元，及自起訴狀繕本送  
02 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)上訴  
03 人應自112年11月20日起至返還系爭土地之日止，按月給付  
04 被上訴人22萬5,733元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、上訴人則以：黃素美授權其子即訴外人李○○將系爭土地出  
06 租被上訴人興建系爭廠房，並由李○○代理簽訂租約（下稱  
07 系爭租約），黃素美為系爭租約之出租人，詎其竟為規避出  
08 租人義務，將系爭土地贈與被上訴人，使被上訴人得主張不  
09 受系爭租約拘束，進而以請求上訴人給付不當得利之方式提  
10 高租金，惟被上訴人既為惡意受讓系爭土地，基於誠信原  
11 則，應受系爭租約之拘束，上訴人即非無權占用系爭土地。  
12 再者，被上訴人父親在世時，考量系爭土地為未經都市計畫  
13 規劃之荒地，難以開發利用，故即代理黃素美以相當於維護  
14 系爭土地必要費用之每月3萬元出租上訴人，其後，再由李  
15 ○○代理黃素美以每月4萬元之價格租與上訴人，出租均非  
16 以營利為目的，被上訴人要求以每月22萬5,733元計算相當  
17 於租金不當得利，應認與行情不符等語置辯。（被上訴人就  
18 原審駁回其拆除系爭廠房及自111年1月20日起至112年12月1  
19 2日不當得利之請求部分，未據聲明不服，業已確定，非本  
20 院審理範圍）。

21 三、參加人則以：系爭租約係李○○基於黃素美之授權簽訂，但  
22 黃素美並不清楚租約內容等語。

23 四、原審判決上訴人應自112年12月13日起至返還系爭土地之日  
24 止，按月給付被上訴人22萬5,733元，並駁回被上訴人其餘  
25 之訴。上訴人就敗訴部分提起上訴，於本院聲明：(一)原判決  
26 命上訴人給付部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一  
27 審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人及參加人之答辯及  
28 參加聲明：上訴駁回。

29 五、協商整理兩造不爭執事項：

30 (一)被上訴人與李○○均為黃素美之子女。

31 (二)系爭土地原為黃素美所有，嗣經黃素美於111年1月20日以贈

01 與為原因移轉登記為被上訴人所有。

02 (三)系爭廠房坐落系爭土地上，並共用門牌號碼高雄市○○區○  
03 ○村○○○街0號。

04 (四)黃素美於97年12月15日簽署授權書（下稱系爭授權書）委託  
05 李○○處理其名下所有房屋土地事宜，李○○將系爭土地於  
06 99年間出租予被上訴人，並於租約到期前辦理續約，租期自  
07 108年5月1日至119年12月31日止。

08 六、本院之判斷：

09 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
10 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可  
11 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是土地所有人自  
12 得請求無權占有人返還相當於租金之利益。次按民法上之債  
13 權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律  
14 上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間  
15 另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法  
16 第148條第2項所揭禁之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人  
17 原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號裁判  
18 意旨參照）。經查：

19 1. 系爭土地原為黃素美所有，授權李○○自99年間起將土地  
20 出租上訴人，租賃期間至119年12月31日屆滿，黃素美現  
21 與上訴人間有系爭租約存在乙情，為兩造所不爭執，並有  
22 系爭租約附卷可憑（見原審卷一第103頁至第107頁、第11  
23 3頁至第115頁）。黃素美雖抗辯其不清楚系爭租約之內容  
24 云云，惟依李○○於原審所證：99年間與上訴人簽訂系爭  
25 租約時，黃素美也在現場等語（見原審卷一第323頁），  
26 參以黃素美不論在與李○○或被上訴人同住期間，均將出  
27 租系爭土地之租金列入所得申報，此有財政部臺北國稅局  
28 大安分局114年6月24日函文檢附黃素美108、109年所得稅  
29 結算申報書等件在卷可查（見原審卷一第453頁至第464  
30 頁），堪認黃素美知悉系爭租約之內容，是黃素美前揭所  
31 辯，要不足採。

01 2. 次查，黃素美嗣與李○○相處不睦，自107年3月20日搬離  
02 與李○○同居之高雄住處，北上與被上訴人同住，此除據  
03 被上訴人自承在卷外，並有臺灣臺北地方法院107年度家  
04 護字第251號裁定存卷足憑（見原審卷一第221頁至第222  
05 頁、第431頁），並針對李○○基於系爭授權書，取得登  
06 記於黃素美名下不動產之行為提起下列訴訟：

07 (1)對李○○基於系爭授權書，將黃素美所有坐落高雄市○  
08 ○區○○段000地號土地（權利範圍2605/5550）以贈與  
09 為原因移轉登記予訴外人即李○○之子李○瑞，及李○  
10 ○將原屬黃素美所有0000建物、高雄市○○區○○街  
11 00號建物，贈與於己，並變更稅籍登記，其中0000建物  
12 並辦理建物所有權第一次登記部分，主張系爭授權書為  
13 無效，請求李○○、李○瑞返還前揭不動產，經原審法  
14 院109年度重訴字第127號判決認定系爭授權書為有效而  
15 駁回黃素美之請求，黃素美提起上訴，復經本院112年  
16 度重上字第37號判決、最高法院113年度台上字第242號  
17 裁定駁回上訴而確定，有前揭裁判書附卷可憑（見原審  
18 卷一第69頁至第97頁）。

19 (2)對李○○基於系爭授權書，將黃素美所有門牌號碼高雄  
20 市○○區○○路000號建物以贈與為原因移轉登記予  
21 訴外人即李○○之女李○萱，及李○○將原屬黃素美所  
22 有門牌號碼高雄市○○區○○路000號建物，以贈與  
23 為原因移轉登記予己部分，主張授權書為無效，請求李  
24 ○○、李○萱返還前揭不動產，經臺灣高雄地方法院10  
25 9年度重訴字第14號判決駁回黃素美之請求，黃素美提  
26 起上訴並為訴之追加，復經本院111年度上易字第286號  
27 判決駁回上訴及追加之訴確定，此亦有前揭判決書附卷  
28 可稽（見原審卷一第195頁至第219頁）。

29 可見黃素美欲藉由否定系爭授權書效力之方式，取回遭  
30 李○○轉讓其名下之不動產，其復於前揭返還所有物訴  
31 訟進行中，將名下系爭土地於111年1月20日以贈與為原

01 因移轉登記為被上訴人所有，被上訴人旋對上訴人提起  
02 本件訴訟，足認黃素美此舉亦在規避李○○基於系爭授  
03 權書對系爭土地所為之出租管理，而藉由迂迴移轉所有  
04 權之方式，以達到不受系爭租約拘束之不當結果，上訴  
05 人抗辯黃素美將系爭土地贈與被上訴人，係在規避系爭  
06 租約之效力，使原本合法占有系爭土地之上訴人變為無  
07 權占有等語，堪認有據。

08 3. 又李○○代理黃素美與上訴人簽訂之系爭租約租期逾5年  
09 惟未經公證，上訴人固不得依民法第425條第1項規定主張  
10 系爭租約對被上訴人仍繼續存在，惟基於被上訴人、李○  
11 ○均為黃素美之子、女，黃素美與李○○相處不睦後，即  
12 北遷與被上訴人同居，被上訴人對黃素美與李○○發生不  
13 快，並衍生前揭返還所有物之爭訟自難諉為不知，佐以系  
14 爭土地已出租由上訴人經營公司使用乙情亦有公示之外  
15 觀，堪認被上訴人主觀上當亦知悉黃素美不欲受系爭租約  
16 效力之拘束，猶惡意受讓系爭土地，並於取得土地所有權  
17 後，起訴請求上訴人給付以市價計算相當於租金之不當得  
18 利，顯有違誠信原則。再者，黃素美與上訴人間既仍有系  
19 爭租約存在，黃素美就上訴人因遭被上訴人請求給付相當  
20 於租金之不當得利，亦有債務不履行之虞，為免上訴人日  
21 後就其所受損害另向黃素美求償，徒增反覆追索之煩，應  
22 認被上訴人仍應受系爭租約之拘束，始足以維護法律秩序  
23 之安定性。

24 (二)據上，上訴人基於系爭租約而有權占有系爭土地，堪可認  
25 定，從而，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付占  
26 用土地相當於租金之不當得利，即屬無據，不應准許。

27 七、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付  
28 占用系爭土地相當於租金之不當得利，為無理由，不應准  
29 許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，自有未洽。上訴  
30 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應  
31 由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

01 八、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  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

06 民事第五庭

07 審判長法官 邱泰錄

08 法官 高瑞聰

09 法官 王 璇

10 以上正本證明與原本無異。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其  
12 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書  
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或  
14 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律  
15 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

17 書記官 吳璧娟

18 附註：

19 民事訴訟法第466條之1：

20 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴  
21 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

22 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為  
23 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法  
24 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

25 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。