

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第63號

上訴人 倪正源

方美芳

共同

訴訟代理人 謝國允律師

上訴人 林彥宏

訴訟代理人 李慶榮律師

林宜儒律師

被上訴人 倪昕

訴訟代理人 葉重序律師

複代理人 吳侯律師

上列當事人間請求返還房地等事件，上訴人對於中華民國114年4月8日臺灣橋頭地方法院113年度重訴字第116號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付金錢部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國108年5月20日分別經上訴人方美芳、倪正源（下稱方美芳等2人）移轉登記坐落高雄市○○區○○段00○0000地號土地（應有部分00000分之00）及其上同段0000建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭甲房地）、同前土地（應有部分00000分之00）及其上同段2171建號即同前街28號建物（下稱系爭乙房地，與系爭甲房地合稱系爭房地）所有權，而為系爭房地之所有權人，然方美芳等2人竟未經伊同意而擅自將之於如附表所示期間出租予如該表所示之人，收取租金各如該表所示，其

01 等顯無法律上之原因而受有利益，且已致伊受有損害，伊自
02 得請求其等返還之。又林彥宏與伊間就系爭乙房地並未存有
03 租賃關係，竟無權占用系爭乙房地不願歸還，伊自得本於所
04 有權請求其遷讓返還之，且其占用系爭乙房地乃無法律上之
05 原因而受有利益，致伊受有損害，伊亦得據此請求其遷讓返
06 還系爭乙房地，並自113年10月1日起至返還系爭乙房地之日
07 止，按月返還相當於租金之利益新臺幣（下同）28,000元，
08 爰依民法第767、179條規定提起本件訴訟，聲明：(一)方美芳
09 應給付被上訴人1,718,667元，倪正源應給付被上訴人1,69
10 9,167元，及各自民事訴之聲明變更追加聲請暨準備狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)林彥
12 宏應將系爭乙房地騰空返還予被上訴人。(三)林彥宏應自113
13 年10月1日起至返還系爭乙房地之日止，按月給付被上訴人2
14 8,000元。(四)聲明第(一)、(二)項部分願供擔保，請准宣告假執
15 行。

16 二、上訴人方面：

17 (一)方美芳等2人則以：系爭房地分別為伊等所有，於108年5月2
18 0日以贈與為原因移轉登記予被上訴人，然伊等於贈與時與
19 被上訴人約定：系爭房地於贈與後仍由伊等出租以維生活，
20 並未約定應將系爭房地交付予被上訴人使用收益，且實際上
21 系爭房地仍未交付被上訴人，則伊等仍保有系爭房地之收益
22 權，本於此而分別將之出租，非無法律上之原因而受有利益
23 等語，資為抗辯。

24 (二)林彥宏則以：系爭乙房地原為倪正源所有，伊向倪正源承租
25 並依約給付租金，並不知悉倪正源已將該房地贈與被上訴
26 人，且被上訴人對伊承租及占有使用系爭乙房地，未曾表示
27 異見，足見倪正源與其間應有保留使用權之約定，否則豈會
28 未點交系爭乙房地，任令倪正源長期出租收益，況被上訴人
29 於系爭乙房地點交前，尚未取得該房地之使用收益權，應不
30 得向伊請求返還不當得利等語，資為抗辯。

31 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，方美芳

01 等2人聲明：(一)原判決不利於方美芳等2人部分廢棄。(二)上開
02 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。林彥宏聲明：(一)原
03 判決關於命林彥宏為金錢給付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，
04 被上訴人於第一審之訴駁回（林彥宏其餘敗訴部分，未據聲
05 明不服，非本院審理範圍。至原審共同被告夏○恩部分，業
06 經原審判決確定，亦非本院審理範圍，不予贅述）。

07 四、兩造不爭執事項：

08 (一)方美芳等2人為被上訴人之父母。

09 (二)系爭甲房地原為方美芳所有，因贈與而於108年5月20日移轉
10 登記予被上訴人。

11 (三)系爭乙房地原為倪正源所有，因贈與而於108年5月20日移轉
12 登記予被上訴人。

13 (四)方美芳於107年11月1日起至111年10月31日止將系爭甲房地
14 出租予嚴○茜，並已收訖租賃期間每月租金26,000元；又將
15 系爭甲房地出租予原審共同被告夏○恩，約定租賃期間自11
16 1年11月1日起至118年10月31日止，前3年租金為每月28,000
17 元，其後為每月3萬元。

18 (五)倪正源於108年4月1日起至111年3月31日止將系爭乙房地出
19 租予訴外人林○富，並已收訖租賃期間每月租金25,000元；
20 又將系爭乙房地出租予林彥宏，約定租賃期間自111年4月1
21 日起至119年3月31日止，前3年租金為每月28,000元，其後
22 為每月3萬元。

23 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

24 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。又土地所有權移轉登記與
26 土地之交付係屬兩事，前者為所有權生效要件，後者為收益
27 權行使要件。行使土地之收益權，以先經交付為前提，並不
28 限於有償之買賣契約，即無償之贈與契約，亦包括在內，最
29 高法院44年台上字第266號判決參照。被上訴人固主張方美
30 芳等2人擅自將其所有之系爭房地出租，與系爭乙房地承租
31 人林彥宏，均無法律上之原因，受有相當於租金之利益，致

01 其受有損害，其得請求上訴人返還該利益云云。惟查，系爭
02 房地所有權經以贈與為原因移轉登記予被上訴人時，分別為
03 方美芳等2人出租予嚴○茜、林○富中，顯未經現實交付予
04 被上訴人。又系爭房地所有權移轉登記後，仍分別由方美芳
05 等2人持續出租予他人，難認有以占有改定或指示交付予被
06 上訴人之情，且被上訴人雖主張有與方美芳等2人約定待租
07 約到期後交付系爭房地，且已於109年11月間經方美芳等2人
08 告以租約到期而移交系爭房地鑰匙以為交付云云，並舉照片
09 （本院卷(一)第443頁）為證，然照片所拍攝者為2支鑰匙，並
10 不能證明被上訴人之主張，且據被上訴人所提出倪正源與林
11 ○富間之房屋租賃契約，上載租賃期間為108年4月1日起至1
12 09年3月31日止，有該契約可查（原審審重訴卷第47至49
13 頁），該租約顯非於109年11月間租期屆滿，況斯時方美芳
14 等2人與被上訴人間尚未起衝突，衡情其等間為父母子女至
15 親，系爭房地又為方美芳等2人所贈，殊難想像方美芳等2人
16 有何必要一方面佯稱租期屆滿交付系爭房地之鑰匙予被上訴
17 人，另一方面又繼續將系爭房地出租，足見被上訴人上開主張
18 尚非可採。此外，被上訴人就其主張系爭房地業經交付一
19 節，並無其他舉證以實其說，自難認其經方美芳等2人贈與
20 系爭房地後，業經交付而取得收益權。則被上訴人就系爭房
21 地既仍未取得收益權，其就方美芳等2人出租系爭房地及林
22 彥宏承租而占有系爭乙房地，即無利益受損害可言，自不得
23 依不當得利之法律關係請求其等返還相當於租金之不當得
24 利。

25 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求方美芳給付
26 1,718,667元本息，倪正源給付1,699,167元本息，林彥宏自
27 113年10月1日起至返還該房地之日止，按月給付被上訴人2
28 8,000元，均無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部
29 分，判命上訴人給付，並就方美芳等2人部分為附條件准免
30 假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不
31 當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文

01 第2項所示。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦
02 方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判
03 決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日

06 民事第二庭

07 審判長法 官 楊國祥

08 法 官 陳宛榆

09 法 官 楊淑儀

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 3 月 18 日

17 書記官 洪以珊

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。

26 附表：

編號	出租人	承租人	租賃物	期間	金額
1	方美芳	嚴○茜	系爭甲房地	108年5月20日起至111年10月31日	1,074,667元
2	同上	夏○恩	系爭甲房地	111年11月1日起至113年9月30日止	644,000元

(續上頁)

01

3	倪正源	林○富	系爭乙房地	108年5月20日起至111年3月31日止	859,167元
4	同上	林彥宏	系爭乙房地	111年4月1日起至113年9月30日止	84萬元