

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第217號

上訴人 楊吳奈美
訴訟代理人 林幸頌律師
被上訴人 黃雙榮
訴訟代理人 徐曉萍律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國113年3月22日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3119號第一審判決提起上訴，本院於113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人給付超過新臺幣33萬1,908元本息，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由上訴人負擔3分之2，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：伊與訴外人即上訴人之子楊連發於民國101年5月14日就臺中市○○區○○路000巷0弄000號未辦理保存登記房屋（下稱系爭房屋，即臺中市大里地政事務所112年2月23日複丈成果圖所示編號B房屋）簽訂租賃契約，到期後於107年6月14日續簽租賃契約，租期自107年6月15日起至112年6月14日，每月租金新臺幣（下同）3萬0,766元，自109年6月15日起調整為每月3萬1,689元，被上訴人並未與訴外人楊得根成立租賃契約。嗣上訴人於109年5月15日前後，向伊稱系爭房屋為楊得根所出資興建，楊得根取得所有權，於楊得根死亡後，楊得根之全體繼承人同意由上訴人統籌管理借名資產（含系爭房屋），應將租金交付予上訴人等語。伊誤信楊得根之全體繼承人有同意由上訴人收取系爭房屋租金，

01 將109年5月15日至110年10月15日計17個月之租金51萬1,908
02 元（下稱系爭租金）交付上訴人。嗣楊連發對伊提起給付租
03 金及遷讓房屋訴訟，經原審法院以110年度訴字第904號案件
04 審理，伊遭楊連發表示將於110年11月斷電後，始認上訴人
05 無權收取系爭房屋租金，拒絕繼續給付租金予上訴人。被上
06 訴人並未與楊得根成立租約，上訴人並無自楊得根處繼承租
07 約；上訴人未單獨取得系爭房屋之事實上處分權；兩造間就
08 系爭房屋並未口頭成立租賃契約，上訴人無法律上原因，受
09 有被上訴人交付系爭租金之利益。被上訴人係誤信上訴人之
10 主張，非明知上訴人無權受領系爭租金，非明知法律上無給
11 付義務，自得依不當得利之法律關係請求上訴人返還系爭租
12 金。就上訴人主張抵銷部分，伊同意返還上訴人補貼電費之
13 18萬元。惟上訴人另依不當得利法律關係，請求被上訴人給
14 付110年10月16日至112年3月15日（共17月）相當於租金之
15 不當得利53萬8,713元，並據以抵銷，因被上訴人與楊連發
16 之租約存在，上訴人此部分請求，應屬無據。爰依民法第17
17 9條之規定，求為命上訴人給付被上訴人53萬8,713元及自11
18 1年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原
19 審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應
20 給付被上訴人51萬1,908元，及自111年12月1日起至清償日
21 止，按年息5%計算之利息，另駁回被上訴人其餘之訴，上
22 訴人就其敗訴部分提起上訴。被上訴人就其敗訴金額2萬6,8
23 05元，未聲明不服，已告確定）。並答辯聲明：上訴駁回。

24 二、上訴人則以：伊收受被上訴人給付之系爭租金，有3個法律
25 上原因，即①系爭房屋為楊得根於100年至101年間出資興
26 建，由楊得根取得所有權，楊得根僅係借用楊連發名義簽訂
27 租約，實際租約應存在楊得根與被上訴人間。楊得根於107
28 年2月24日死亡，上訴人因繼承而共同共有取得楊得根與被
29 上訴人間之租賃關係。②楊得根生前未將系爭房屋事實上處
30 分權贈與楊連發，系爭房屋為楊得根之遺產，楊連發、楊長
31 杰於107年9月10日在羅閱逸律師事務所簽立協議書（下稱10

01 7年9月10日協議書)，約定伊可優先選擇借名在楊連發名下
02 之不動產作為剩餘財產分配，其餘繼承人楊淑朱、楊淑惠於
03 109年4月13日於另案開庭時提出107年9月10日協議書，同意
04 由伊先取得50%，是楊得根全體繼承人於109年4月13日就楊
05 得根遺產達成一分割協議，伊有選擇分得系爭房屋之事實
06 上處分權，故伊於109年4月13日以後，因遺產一分割，已
07 單獨取得系爭房屋之事實上處分權。③又上訴人於109年6月
08 間，亦有以個人名義跟被上訴人口頭成立租約，伊為系爭房
09 屋出租人(合稱系爭給付原因)，伊收取系爭房屋租金自屬有
10 法律上原因。倘本院認伊無權收取系爭租金，被上訴人亦係
11 明知無給付義務，而交付系爭租金，自不得請求交還系爭租
12 金。倘本院認伊非出租人，被上訴人依被證二110年11月16
13 日電力使用協議書受領18萬元應返還伊，伊得對被上訴人主
14 張抵銷。又楊得根全體繼承人同意伊管理系爭房屋，伊自得
15 以個人名義依不當得利法律關係向被上訴人主張110年10月1
16 6日起至112年3月15日共17個月不當得利53萬8,713元，並據
17 以主張抵銷等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於
18 上訴人部分廢棄。(二)前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
19 及假執行之聲請均駁回。

20 三、不爭執事項及爭點：

21 (一)兩造不爭執事項(見本院卷第101至102頁、第228頁)：

- 22 1.被上訴人與楊連發之名義於101年5月14日就系爭房屋簽訂書
23 面租賃契約，租賃期間自101年6月15日至107年6月14日，每
24 月租金2萬9,000元(下稱101年租約)(見原審卷一第17至2
25 3頁)。
- 26 2.楊得根於107年2月24日死亡，法定繼承人有上訴人、楊連
27 發、楊淑朱、楊淑惠、楊長杰等五人，上訴人應繼分為5分
28 之1。
- 29 3.被上訴人與楊連發之名義於107年6月14日續簽另份書面租賃
30 契約，租期自107年6月15日起至112年6月14日止，每月租金
31 3萬0,766元，自第3年起(109年6月15日起)調整3%(每月

- 01 3萬1,689元) (下稱107年租約) (見原審卷一第24至27
02 頁)。
- 03 4.被上訴人有給付楊連發101年6月15日至109年5月14日租期之
04 租金,係以向梁志誠借票,以梁志誠支票向出租人楊連發支
05 付租金。楊連發元大帳戶於107年11月至109年5月每月有收
06 受租金3萬0,766元。
- 07 5.上訴人於109年5月15日前後向被上訴人稱:被繼承人楊得根
08 死亡後,全體繼承人同意由上訴人統籌管理借名資產(含系
09 爭房屋)(見本院卷第77頁)。被上訴人於110年9月7日另
10 案(原審法院110年度訴字第904號返還房屋事件)針對法官
11 詢問「109年5月15日至110年10月15日期間」之租金支付情
12 形,答稱如被證26之內容(見原審卷一第371頁)。
- 13 6.被上訴人以支付系爭房屋租金為目的,以交付支票方式,支
14 付系爭房屋於「109年5月15日至110年10月15日期間」之租
15 金51萬1,908元(即系爭租金)予上訴人(見原審卷一第29
16 至41頁支票影本、第75至80頁上訴人存摺明細)。
- 17 7.上訴人以楊得根繼承人代表之名義,依被證2之電力使用協
18 議書給付被上訴人補貼電費18萬元,雙方於110年11月16日
19 簽立被證2協議書(見原審卷一第81頁)。
- 20 8.兩造於109年5月15日至110年10月15日間,並未簽立以上訴
21 人個人為出租人名義之書面租賃契約。
- 22 9.楊連發於另案110年2月14日對被上訴人起訴,主張被上訴人
23 自109年5月15日後未給付租金予楊連發,經原審法院以110
24 年度訴字第904號請求返還房屋等事件審理,該案件於111年
25 8月8日裁定停止訴訟程序(見原審卷一第295至297頁),楊
26 連發於112年5月21日撤回起訴(見本院卷第49頁)。
- 27 10.被上訴人於112年6月14日前之某日已遷離系爭房屋,不再占
28 有使用系爭房屋(見本院卷第49至50頁)。
- 29 (二)爭點(見本院卷第105頁、第229頁):
- 30 1.兩造間有無系爭給付原因存在?被上訴人是否明知無給付義
31 務?被上訴人依不當得利法律關係,請求上訴人返還系爭租

01 金51萬1,908元，是否有理由？

02 2.上訴人得否以個人名義依不當得利法律關係向被上訴人主張
03 110年10月16日起至112年3月15日共17個月相當於租金之不
04 當得利53萬8,713元，並據以主張抵銷？

05 四、本院之判斷：

06 (一)兩造間無系爭給付原因存在：

07 1.被上訴人與楊得根間就系爭房屋並未存在租賃關係，上訴人
08 未因繼承而共同共有取得租賃關係：

09 (1)按租賃契約乃特定人間之債權契約，出租人不以租賃物所有
10 人為限，關於租賃上權利義務，存在於締約名義當事人間，
11 與租賃標的物之所有權歸屬無涉。至於借名契約，縱使存
12 在，亦僅為借名人與出名人間之內部約定，基於債之相對
13 性，其效力不及於借名關係外之第三人。

14 (2)楊得根於107年2月24日死亡（見不爭執事項2.）。被上訴人
15 與楊連發之名義於107年6月14日簽訂107年租約，租期自107
16 年6月15日起至112年6月14日止乙情，為兩造所不爭執（見
17 不爭執事項3.）。縱被上訴人洽談租約過程中，未曾與楊連
18 發本人洽談（見被證26，原審卷一第371頁。被證34、被證3
19 5，原審卷二第59頁、第62至63頁），因租賃契約上所載出
20 租名義人為楊連發（見原證1，原審卷一第24至27頁），應
21 認系爭房屋租賃契約，存在於被上訴人與楊連發間。至於楊
22 連發於另案（原審法院110年度訴字第1093號、1572號詐欺
23 刑事案件）固曾證稱：101年6月15日至107年6月14日租約
24 （按：101年租約）無效云云，然其所稱101年租約無效之原
25 因，係因租金遭上訴人拿走，其未收到租金（見被證25，原
26 審卷一第366至367頁），並未陳述107年租約之效力，而101
27 年租約與107年租約為不同債之契約，上訴人稱依民法第111
28 條規定，一部無效，全部無效，107年租約為無效云云（見
29 本院卷第185頁、第253頁），並非可採。況且，楊連發嗣後
30 亦與被上訴人於110年12月1日間簽立補充合約，就系爭房屋
31 之租約存續期間協議仍自107年6月15日起至112年6月14日

01 止，有補充合約在卷可佐（見被證36，原審卷二第51頁），
02 雙方繼續維持107年租約之效力，無上訴人所稱欠缺租約合
03 意必要之點之疑義（見本院卷第12頁、第186頁）。再者，
04 楊連發亦未證稱楊得根就系爭房屋與被上訴人間曾有租賃契
05 約，自難認被上訴人於楊得根死亡前，與楊得根間就系爭房
06 屋存有租賃契約。

07 (3) 基上，上訴人主張被上訴人與楊得根間就系爭房屋存在租賃
08 契約，上訴人因楊得根死亡後，因繼承而共同共有取得楊得
09 根與被上訴人間之租賃關係（見本院卷第87頁、第90至91
10 頁、第103頁、第229頁），即屬無據。從而，上訴人自不能
11 本於繼承而取得楊得根與被上訴人間之租賃關係，進而取得
12 出租人身分，作為受領被上訴人交付系爭租金之依據。

13 2. 上訴人並未單獨取得系爭房屋之事實上處分權：

14 上訴人主張系爭房屋為楊得根之遺產，伊與楊連發、楊長杰
15 於107年9月10日協議書約定伊可優先選擇楊連發遺產50%作
16 為剩餘財產分配，其餘繼承人楊淑朱、楊淑惠於109年4月13
17 日提出107年9月10日協議書，同意由伊先取得50%作為剩餘
18 財產分配，是楊得根全體繼承人於109年4月13日就楊得根遺
19 產達成一部份割協議，伊有選擇分得系爭房屋之事實上處分
20 權，故伊於109年4月13日以後，因遺產一部份割，已單獨取
21 得系爭房屋之事實上處分權云云（見本院卷第103頁、第229
22 頁），惟為被上訴人所否認。經查：

23 (1) 觀之羅閱逸律師草擬之107年9月10日協議書記載：「...
24 三、其他借名子、女、女婿及第三人名下之財產（含公司、
25 股票、不動產等）暨父親名下之財產，則均列入父親遺產。
26 四、父親遺產由母親優先選擇50%為剩餘財產分配，其餘5
27 0%由每名子女各12.5%。五、母親取得之50%，由母親自
28 行處理，子女均應尊重其財產處分權。楊連發9/10。楊長志
29 9/10。楊吳奈美。羅閱逸律師2018 9/10」等語（見被證3，
30 原審卷一第83頁。被證31，原審卷一第419至433頁），其中
31 第四點稱父親遺產由母親（按：上訴人）優先選擇50%為剩

01 餘財產分配。楊得根其餘繼承人楊淑朱、楊淑惠於另案（原
02 審法院107年度重家繼訴字第44號履行遺產分割協議事件）1
03 09年4月13日開庭時提出107年9月10日協議書，同意以此作
04 為剩餘財產分配請求等語（見被證27，原審卷一第373至376
05 頁）。然查，縱令系爭房屋屬楊得根遺產，惟上訴人之剩餘
06 財產分配請求權，經原審法院以107年度重家繼訴字第44
07 號、108年度重家財訴字第13號民事判決認定已於107年3月9
08 日簽立「楊得根資產分配協議結論」時拋棄而不存在，認上
09 訴人剩餘財產分配請求為無理由，經當事人上訴後，現由本
10 院111年度家上字第17號事件裁定停止訴訟程序（見被證1
11 3，原審卷一第157至160頁。被證18，原審卷一第223至225
12 頁。上證4，本院卷第67至68頁）。是上訴人107年9月10日
13 時是否仍有剩餘財產分配請求權存在，進而於109年4月23日
14 後依剩餘財產分配請求分得系爭房屋之事實上處分權而單獨
15 取得系爭房屋之事實上處分權，本有疑義。

16 (2)其次，果若上訴人於109年4月23日時已單獨取得系爭房屋之
17 事實上處分權，其應向被上訴人主張系爭房屋為其單獨所
18 有，非僅向被上訴人稱：楊得根死亡後，全體繼承人同意由
19 上訴人統籌管理借名資產（含系爭房屋）等語（見不爭執事
20 項5.）。且楊連發於另案（原審法院以110年度訴字第904號
21 請求返還房屋等事件）對被上訴人提告之訴訟，係主張其為
22 系爭房屋之所有權人等語（見原證3，原審卷一第45頁。原
23 證4，原審卷一第295至296頁），未向上訴人承認系爭房屋
24 已因遺產一部份割而由上訴人單獨取得。又上訴人對原審法
25 院以110年度訴字第904號提起主參加訴訟時，亦陳稱：系爭
26 房屋為楊得根原始取得，楊得根死亡後由上訴人及其他全體
27 繼承取得事實上處分權（見原證4，原審卷一第295至296
28 頁），並未主張上訴人已單獨取得系爭房屋之事實上處分
29 權。

30 (3)基上，上訴人主張伊於109年4月13日以後，因遺產一部分
31 割，已單獨取得系爭房屋之事實上處分權等情（見本院卷第

01 103頁、第229頁），尚無從使本院獲致確信，應非可採。從
02 而，上訴人自無從本於單獨取得事實上處分權，作為受領被
03 上訴人交付系爭租金之依據。

04 (4)按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部
05 為共同共有，民法第1151條定有明文。又共同共有物之處分
06 及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全
07 體之同意，同法第828條第3項亦有明定。故繼承人繼承之債
08 權，為共同共有，其受領該債權之清償，應共同為之，除得
09 全體繼承人同意外，無由其中一人或數人受領之權（最高法
10 院101年度台上字第1254號民事判決意旨參照）。經查，縱
11 令上訴人主張系爭房屋為楊得根之遺產，上訴人因繼承而公
12 同共有系爭房屋之事實上處分權乙節為真（見本院卷第91
13 頁），上訴人在未得全體共同共有人同意下，仍無從本於系
14 爭房屋共同共有人身分單獨受領被上訴人交付系爭租金。

15 (5)另由楊連發於另案（原審法院以110年度訴字第904號請求返
16 還房屋等事件）民事準備一狀主張：其未授權上訴人代為收
17 取系爭房屋租金等語（見本院卷第271至273頁），亦可知楊
18 連發並未同意上訴人收取系爭房屋租金。故上訴人稱楊得根
19 全體繼承人同意由其收取系爭房屋租金，其取得系爭房屋之
20 管理權限云云（見本院卷第54頁、第192至193頁），亦屬無
21 據。從而，上訴人亦無從本於楊得根全體繼承人同意其收取
22 系爭房屋租金，作為受領被上訴人交付系爭租金之依據。

23 3.上訴人亦未以個人名義跟被上訴人口頭成立租約，兩造間不
24 存在債之關係：

25 兩造於109年5月15日至110年10月15日間，並未簽立以上訴
26 人個人為出租人名義之書面租賃契約乙情，為兩造所不爭執
27 （見不爭執事項8.）。上訴人主張兩造間成立口頭租賃關
28 係、就租金之給付存有債權契約之協議、合意云云（見本院
29 卷第91頁、第187至189頁、第195頁），惟被上訴人否認，
30 經查：

31 (1)由上訴人受領之系爭租金領款簽收單上記載出租人為楊連發

01 (見被證19，原審卷一第249頁)，則果若上訴人有以個人
02 名義跟被上訴人另成立租賃契約，何以租金領款簽收單上仍
03 記載出租人為楊連發。是上訴人主張有以個人名義與被上訴
04 人成立口頭租約、被上訴人按月交付租金，已承認上訴人租
05 金債權存在云云（見本院卷第9頁、第82頁、第195頁），已
06 難憑採。

07 (2)另由被證2電力使用協議書上記載：立協議人楊得根繼承人
08 代表楊吳奈美（甲方），被上訴人（乙方）。緣由記載：茲
09 為乙方向甲方承租楊得根所有借名登記於楊連發名下坐落臺
10 中市○○區○○○段00、00地號土地上建物（下稱○○倉
11 庫）各戶間合法電力使用事件，雙方協議如下：第一條：於
12 租約存續期間，乙方應依甲方指示無條件配合○○倉庫各戶
13 間合法電力分用支援事宜。第二條甲方應給付乙方18萬元。
14 以資為乙方無條件配合合法電力分用支援之補貼...」（見
15 原審卷一第81頁），可認上訴人亦係以楊得根全體繼承人之
16 代理人身分簽約，非以其個人名義簽約，自無上訴人所稱公
17 同共有人中一人以其個人名義與他人訂立債權契約之情事
18 （見本院卷第85頁、第191頁）。又楊連發事前並未授權上
19 訴人就系爭房屋在107年租約外，另再簽訂第二份租賃契
20 約，尚難認上訴人已得楊得根全體繼承人授予代理權簽訂租
21 賃契約（見本院卷第89頁、第191至192頁、第194頁）。被
22 上訴人亦未承認兩造間存在有效之債權契約或租賃關係（見
23 本院卷第82頁、第178頁）。又楊連發並未授權上訴人管理
24 系爭房屋、收取系爭房屋租金，已如前述，是尚難認上訴人
25 有經楊得根全體繼承人同意收受系爭租金。

26 (3)上訴人主張被上訴人於民事準備一狀自認係基於兩造間之合
27 意、協議而交付系爭租金云云（見本院卷第8至9頁、第53
28 頁、第83至84頁），然而，綜觀被上訴人民事準備一狀（見
29 原審卷一第197至198頁）前後文義脈絡，未見被上訴人有自
30 認係基於兩造間之合意、協議而交付系爭租金，被上訴人本
31 件起訴真意係否認客觀上有給付目的，是上訴人主張被上訴

01 人於訴訟上自認（見本院卷第249頁），容有誤會。另按當
02 事人在訴訟外或他案件之陳述，與本案之自認有別（最高法
03 院112年度台上字第677號民事判決意旨參照）。被上訴人於
04 另案（原審法院110年度訴字第904號）110年9月7日陳稱：

05 （法官問：租約出租人為楊連發，為何不直接將租金給楊連
06 發，而是交給楊得根或楊吳奈美指派的員工收取？）關於租
07 約簽立及租金收取未與楊連發接觸過，因此其認為楊連發母
08 親是有權處理此事等語（見被證26，原審卷一第371

09 頁），係表示其主觀上誤認楊連發母親（即上訴人）有收受
10 系爭租金之權限，非可因此反推上訴人在客觀上有收受系爭
11 租金之權限，亦非可視為本案之訴訟上自認（見本院卷第53
12 頁、第82頁），併此敘明。

13 (4)基上，上訴人未以個人名義與被上訴人口頭成立租約，兩造
14 間關於系爭租金給付不存有債之關係。從而，上訴人無從本
15 於兩造間之債之關係，作為受領被上訴人交付系爭租金之依
16 據。

17 (二)被上訴人非明知無給付義務：

18 1.按因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不
19 得請求返還，固為民法第180條第3款所明定，惟該條款所謂
20 明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為
21 有債務而為給付者而言。至於原無債務而誤以為有債務者，
22 縱其誤認係出於過失或重大過失，亦非明知而非債清償，仍
23 無該條款之適用（最高法院106年度台上字第190號民事判決
24 意旨參照）。

25 2.經查：

26 (1)上訴人於109年5月15日前後向被上訴人稱：被繼承人楊得根
27 死亡後，全體繼承人同意由上訴人統籌管理系爭房屋云云。
28 參以兩造間客觀上無債之關係存在，上訴人亦未得全體繼承
29 人同意收取系爭房屋租金，業經本院認定如上。佐以被上訴
30 人於110年9月7日另案（原審法院110年度訴字第904號返還
31 房屋事件）針對（法官問：租約出租人為楊連發，為何不直

01 接將租金給楊連發，而是交給楊得根或楊吳奈美指派的員工
02 收取？）關於租約簽立及租金收取未與楊連發接觸過，因此
03 其認為楊連發母親是有權限處理此事等語（見被證26，原審
04 卷一第371頁），可認被上訴人主觀上係誤認楊連發母親即
05 上訴人有收受系爭租金之權限，非明知上訴人無權受領租金
06 而為給付。

07 (2)其次，因被上訴人非上訴人家族之人，在上訴人於原審法院
08 所提起確認房屋之事實上處分權存在等事件之訴訟（原審法
09 院以111年度訴字第1203號確認房屋之事實上處分權存在等
10 事件受理，見本院卷第63至65頁）判決確定前，被上訴人尚
11 難確知系爭房屋之事實上處分權究為楊連發所有？或楊得根
12 原始起造由楊得根取得所有權，楊得根未將事實上處分權讓
13 與楊連發，楊得根死亡後全體繼承人為遺產一部分割由上訴
14 人單獨取得？因此，被上訴人於110年2月間收受楊連發原審
15 法院110年度訴字第904號案件之起訴狀後，仍暫相信上訴人
16 說詞，直至楊連發表示要將系爭房屋於110年11月29日斷電
17 （見本院卷第230頁、第269頁）及收受楊連發所提起原審法
18 院110年度全字第123號定暫時狀態處分裁定後（見被上證
19 4，本院卷第133至136頁），始不再給付上訴人租金，仍無
20 從據以反推被上訴人此前因相信上訴人說詞而交付110年2月
21 15日至110年10月15日租金予上訴人，係明知上訴人無權受
22 領系爭租金而為給付。

23 3.基上，本件並無民法第180條第3款之適用。

24 (三)被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人返還系爭租金51
25 萬1,908元，為有理由：

26 按不當得利返還請求權，須以當事人間之財產損益變動，即
27 一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之
28 原因，為其成立要件。而一方基於他方之給付受有利益，是
29 否「致」他方受損害，應取決於當事人間是否存有給付目的
30 而定（最高法院102年度台上字第540號、104年度台上字第2
31 137號民事判決意旨參照）。經查：系爭給付原因，經本院

01 認定不存在。又楊連發並未同意上訴人收取系爭房屋租金，
02 楊得根全體繼承人並未同意上訴人收取系爭房屋租金，上訴
03 人無收取系爭房屋租金之權限，亦經本院說明如上。故上訴
04 人受領系爭租金之利益，客觀上欠缺給付目的，自屬無法律
05 上原因受有利益，被上訴人交付系爭租金，實際既存財產積
06 極減少，因而受有損害。從而，被上訴人依不當得利法律關
07 係，請求上訴人返還系爭租金51萬1,908元，應屬有據。

08 (四)上訴人不得以個人名義依不當得利法律關係向被上訴人主張
09 110年10月16日起至112年3月15日共17個月不當得利53萬8,7
10 13元，並據以抵銷：

11 1.上訴人主張被上訴人否認兩造間租賃關係，應返還上訴人補
12 貼電費18萬元，經被上訴人同意（見本院卷第228頁）。上
13 訴人就此部分據以主張抵銷，應屬有據。

14 2.由楊連發寄發112年5月19日存證信函表示：與被上訴人就系
15 爭房屋租期將於112年6月14日到期，聲明屆期不再續租，請
16 被上訴人於到期日搬遷或清償完畢請求（見原證6，原審卷
17 一第345頁），及被上訴人提出112年6月30日點交合約（見
18 被上證7，本院卷第181頁），可認被上訴人於110年10月16
19 日起至112年3月15日仍占有使用系爭房屋乙情，應可認定。
20 上訴人另主張系爭房屋屬楊得根遺產，楊得根死亡後，楊得
21 根全體繼承人於109年4月13日就楊得根遺產達成一部份割協
22 議，伊有選擇分得系爭房屋之事實上處分權，故伊於109年4
23 月13日以後，因遺產一部份割，已單獨取得系爭房屋之事實
24 上處分權等情（見本院卷第103頁、第229頁），然查，縱令
25 上訴人主張系爭房屋為楊得根遺產乙節為真，惟上訴人並未
26 因遺產一部份割單獨取得系爭房屋事實上處分權，業經本院
27 說明如上。則基於楊得根遺產所生之不當得利債權，屬楊得
28 根全體繼承人共同共有，該共同共有債權之行使，自須經楊
29 得根全體繼承人全體同意。本件上訴人未能提出已得楊得根
30 全體繼承人同意，本無從單獨以個人名義行使不當得利請求
31 權。其次，按租賃乃特定當事人間所締結之契約，出租人不

01 以所有人為限，故共有人超出其應有部分，將整筆土地出
02 租，該租約於為出租之共有人與承租人間仍然有效，承租人有
03 依約支付租金之義務，其既未受有相當於租金之利益，他
04 共有人自不得依不當得利之規定對該承租人為返還利益之請
05 求（最高法院83年度台上字第1139號民事判決意旨參照）。
06 經查，縱令上訴人主張系爭房屋為楊得根全體繼承人共同共
07 有，楊連發未經全體共有人同意，以其個人名義於110年10
08 月16日起至112年3月15日與被上訴人成立租賃關係，屬楊連
09 發無權出租系爭房屋予被上訴人乙節為真，然而，楊連發與
10 被上訴人間之租約仍然有效存在，就系爭房屋之租約存續期
11 間協議自107年6月15日起至112年6月14日止，有107年租
12 約、補充合約在卷可佐（見原證1，原審卷一第24至27頁；
13 被證36，原審卷二第51頁），參照前開說明，被上訴人依上
14 開補充合約有支付楊連發系爭房屋110年10月16日起至112年
15 3月15日租金之義務，是被上訴人未受有相當於租金之利
16 益。楊連發因簽訂補充合約，取得對被上訴人110年10月16
17 日起至112年3月15日租金（或租金債權）之利益，縱令楊連
18 發無權出租系爭房屋予被上訴人，系爭房屋真正所有人應對
19 侵害其權益歸屬之出租人楊連發（或其繼承人）主張利益返
20 還，而非對承租人主張。從而，上訴人依不當得利規定，對
21 被上訴人請求返還相當於租金之不當得利53萬8,713元，並
22 據以抵銷，當屬無據。

23 3. 基上，上訴人抵銷請求，於18萬元範圍內，抵銷有理由。經
24 上訴人抵銷後，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人
25 給付33萬1,908元本息，為有理由，餘則無理由。

26 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付3
27 3萬1,908元，及自111年12月1日（即起訴狀繕本送達翌日，
28 見原審一第67頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算
29 之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
30 由，不應准許。從而，原審未及審酌被上訴人於本院同意扣
31 除18萬元之陳述，就上開不應准許部分，為被上訴人勝訴之

01 判決，並宣告供擔保後假執行、免為假執行，容有未洽。上
02 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
03 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至上開應准許部分，
04 原審判命上訴人如數給付，核無違誤。上訴意旨指摘原判決
05 此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

06 六、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
10 主文。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
12 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
13 法官 吳崇道
14 法官 高士傑

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 書記官 林賢慧

18 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日