

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1151號

上訴人 呂理敬

訴訟代理人 劉德壽律師

劉逸旋律師

被上訴人 劉庭好

呂泓廩

呂泓豫

共 同

訴訟代理人 葉慶元律師

謝時峰律師

劉秉森律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國113年5月3日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第208號第一審判決提起上訴，本院於114年4月15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

壹、程序事項

按當事人不得在第二審提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。經查，上訴人在原審已抗辯其弟呂俊達分割繼承父親呂芳祥所遺坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）後，由母親呂蕭秀香統籌管理，其於民國83年間經呂蕭秀香同意，在系爭土地上興建廠房，被上訴人劉庭好、呂泓廩、呂泓豫（下分稱姓名，合稱被上訴人）係呂俊達之配偶及兒子應受上開同意之拘束等語（見原審卷第47、48頁），在本院審理時提出其經呂蕭秀香同意在系爭土地上興建廠房而與呂俊達就系爭土地成立未定期限之無償使用借貸關係，被上訴人自呂俊達受贈

取得系爭土地，應受上開使用借貸關係拘束之新攻擊防禦方法（本院卷第202、438、510頁），核屬補充其在原審已提出之占有權源，依上開規定，應准予提出。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：呂俊達於79年3月3日分割繼承取得系爭土地全部，於108年8月23日以夫妻贈與為原因將系爭土地如附表編號1所示應有部分移轉登記予其配偶劉庭好，又於108年10月29日以贈與為原因將系爭土地如附表編號2、3所示應有部分移轉登記予其子呂泓廩、呂泓豫。上訴人明知系爭土地為伊等分別共有，卻以桃園市八德地政事務所111年11月17日函檢送複丈成果圖（下稱附圖）編號975(1)至975(6)所示之鐵皮工廠（下合稱系爭廠房）無權占用系爭土地面積合計4908.58平方公尺，並將系爭廠房出租收益，獲有相當租金之不當得利，致伊等受有損害。又呂蕭秀香僅於呂俊達分割繼承系爭土地後至107年止，本於家長身分代為管理，上訴人未經呂俊達同意，逕自在系爭土地上興建系爭廠房，呂俊達事後獲悉，因礙於呂蕭秀香不希望兄弟爭執而未反對，惟上訴人未與呂俊達就系爭土地成立無償使用借貸關係。縱有成立，使用借貸期限於呂蕭秀香管理期間屆至或系爭廠房耐用期限屆至而終止。伊等雖知道系爭廠房的存在，但不知呂俊達與上訴人就系爭土地有成立何法律關係，伊等並非惡意受讓人，且基於債之相對性，未繼受上訴人所稱其與呂俊達關於系爭土地使用借貸之負擔，亦無權利濫用情事。另呂俊達係在上訴人多次暴力相向、出言恐嚇，致精神錯亂下，於110年10月7日與上訴人簽訂分產協議書（下稱系爭協議）為無效，伊等未簽署系爭協議，自不受拘束等情。爰依民法第179條規定，求為命上訴人分別給付伊等自取得系爭土地應有部分所有權之翌月1日起至111年7月31日止，按每坪42.859元計付如附表所示相當租金不當得利本息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：伊係於83年間，經呂蕭秀香同意，自行出資興

01 建系爭廠房，伊與呂俊達就系爭土地成立未定期間之無償使
02 用借貸關係。又伊與呂俊達簽立系爭協議第2條、第3條約
03 定，呂俊達同意伊繼續無償使用系爭土地並收取租金，無償
04 使用借貸期限迄至國土計畫法或政府都市計畫編定及不可抗
05 拒之法規規定，系爭廠房必須面臨拆遷之日止。被上訴人係
06 呂俊達之配偶及兒子，先後自呂俊達受贈系爭土地應有部
07 分，自應繼受上開無償使用借貸關係之負擔，及系爭協議之
08 拘束。另被上訴人與呂俊達明知上開情事，竟以贈與手法規
09 避，被上訴人係惡意受讓人，不得請求伊給付如附表所示相
10 當租金不當得利，且係權利濫用等語，資為抗辯。

11 三、原審依被上訴人所請為其等全部勝訴之判決，即命上訴人應
12 分別給付被上訴人如附表所示相當租金不當得利本息，並依
13 兩造聲請為准免假執行之宣告。上訴人聲明不服，全部提起
14 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴
15 及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

16 四、被上訴人主張系爭土地原為上訴人與呂俊達之父親呂芳祥所
17 有，呂芳祥於78年1月11日死亡後，由呂俊達於79年3月3日
18 分割繼承單獨取得；嗣呂俊達於108年8月23日、10月29日，
19 分別以夫妻贈與、贈與為原因，將系爭土地如附表所示應有
20 部分移轉登記予被上訴人；系爭廠房之房屋納稅義務人雖登
21 記為呂俊達，但上訴人方是實際使用出租收益之人；上訴人
22 與呂俊達之母親呂蕭秀香於107年之前是系爭土地之管理權
23 人等情，為上訴人所不爭，復有系爭土地登記謄本、異動索
24 引、房屋稅籍證明書及附圖可稽（原審卷第17至31、95、97
25 頁，本院卷第105至106、281、282、511頁），堪信被上訴
26 人此部分主張為真。

27 五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第282頁）及本院之判斷
28 分述如下：

29 (一)按所有權人以無權占有為原因，行使權利，占有人對土地所
30 有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得
31 占有係有正當權源之事實負舉證責任。上訴人既不爭執被上

01 訴人為系爭土地共有人，自應由其就系爭廠房占用系爭土地
02 之正當權源乙節，負舉證責任。

03 (二)依證人呂蕭秀香在原審證述：當初呂芳祥死亡後，伊自行將
04 呂芳祥所留遺產（含系爭土地），分配予上訴人、呂俊達一
05 人一半並辦理繼承登記，當初上訴人在系爭土地上興建及出
06 租系爭廠房，未經呂俊達同意，但當時是伊掌權管理呂芳祥
07 全部遺產，伊有同意上訴人興建系爭廠房，伊是自78年起至
08 107年管理呂芳祥全部遺產，在此之後，就由上訴人與呂俊
09 達自行處理，呂俊達後來有向伊反應系爭廠房租金都是上訴
10 人在收取，伊說本來就是上訴人興建，兄弟不要分的那麼清
11 楚等語（原審卷第184至187頁）。證人呂俊達在原審亦證
12 稱：伊沒有同意或反對呂蕭秀香管理系爭土地，因為她是母
13 親，伊不能反對，伊於89年間才知道系爭土地上有興建系爭
14 廠房，當時呂蕭秀香是管理人，伊無權反對，也不能反對等
15 語（原審卷第188至190頁）。足見上訴人於83年間固經當時
16 系爭土地管理人呂蕭秀香同意在系爭土地上興建系爭廠房，
17 惟呂俊達並未授權呂蕭秀香同意上訴人興建系爭廠房。

18 (三)證人即承租門牌桃園市○○區○○路000巷0○00號廠房之入
19 境實業有限公司（下稱入境公司）法定代理人李岡陵在本院
20 證稱：當初是因找不到廠房，上訴人說要蓋廠房出租，入境
21 公司承租後，於100年間有經上訴人同意擴建廠房，伊一開
22 始並不知道系爭土地所有人，直到2、3年前，呂俊達才告知
23 土地是他的，已轉讓給妻兒，伊也沒看過呂蕭秀香等語（本
24 院卷第335、336、340頁）。證人即承租同巷0○00號廠房之
25 摯豐企業有限公司（下稱摯豐公司）法定代理人林錦榮在本
26 院證述：因廠房不敷使用，才由上訴人興建廠房出租給摯豐
27 公司，一開始承租時，不知道系爭土地所有人，伊沒見過呂
28 蕭秀香，這麼多年來，伊只見過呂俊達1、2次，111年間才
29 另與劉庭好簽立土地租約等語（本院卷第344頁）。證人即
30 承租同巷0○00號廠房之茂晟工業有限公司（下稱茂晟公
31 司）法定代理人賴俊鉸在本院證稱：當初伊父母以茂晟公司

01 名義向上訴人承租廠房，伊擔任法定代理人後，只有辦理續
02 約，伊不清楚廠房坐落土地之所有權人，伊不認識呂蕭秀
03 香，也沒聽父母提過，直到111年間呂俊達才告知上訴人非
04 系爭土地所有權人等語（本院卷第350至354頁）。足見上開
05 3位證人是自行與上訴人接洽承租廠房，並不認識呂蕭秀
06 香、呂俊達，上訴人舉其等證詞並無法證明其與呂俊達於83
07 年間就系爭土地成立無償使用借貸關係（本院卷第449
08 頁）。

09 (四)次按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。土
10 地買受人、受贈人並不當然繼受其前手與土地使用人間之法
11 律關係，原則上，土地使用人不得執該法律關係對土地買受
12 人、受贈人主張其有使用土地之權利。惟於具體個案，尚應
13 斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一
14 切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共
15 利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求（最高法院
16 108年度台上字第2463號、109年度台上字第3281號判決意旨
17 參照）。縱認上訴人與呂俊達於83年間就系爭土地有成立其
18 所辯無償使用借貸關係，然使用借貸係債之關係，基於債之
19 相對性，僅於當事人間有其效力，被上訴人係先後於108年8
20 月23日、10月29日自呂俊達受贈取得系爭土地應有部分，並
21 不當然繼受呂俊達與上訴人間之使用借貸關係，亦不因被上
22 訴人係呂俊達之配偶、兒子，且知悉系爭廠房坐落系爭土地
23 上等事實，就改變使用借貸債之效力及於非契約當事人即被
24 上訴人。

25 (五)上訴人再抗辯呂俊達同意其繼續無償使用系爭土地收取租
26 金，被上訴人應受系爭協議第2條、第3條上開約定之拘束云
27 云（本院卷第449頁）。然查：

28 1. 雖被上訴人主張呂俊達在上訴人多次暴力恐嚇，致精神錯亂
29 下簽署之系爭協議為無效云云，惟證人即系爭協議之見證人
30 呂理福於113年12月26日在本院113年度上字第911號呂俊達
31 與上訴人間履行契約事件（下稱另案）證稱：呂俊達簽署過

程未遭上訴人以強暴脅迫威嚇等方式要其簽名，呂俊達有看
系爭協議內容，系爭協議每一頁下方都是呂俊達親自簽名、
蓋印等語；證人即系爭協議簽署當時之在場人黃美瑩於113
年11月22日在另案亦證述：上訴人未以脅迫、威嚇之用語要
求呂俊達簽署系爭協議，當日還滿和平，簽署過程雙方有交
談等語，有另案準備程序筆錄可稽（本院卷第455、456、47
9、481頁）。可徵呂俊達簽署系爭協議當時，並未受到上訴
人暴力恐嚇脅迫等情事，無證據證明呂俊達處於精神錯亂之
下簽署，並經本院另案同此認定在案，有另案判決書可參
（本院卷第487至495頁）。是被上訴人上開主張，固無可
取。

2. 惟系爭協議簽立日期為110年10月7日（原審卷第59頁），被
上訴人係於108年8月23日、10月29日登記取得系爭土地所有
權，呂俊達已非系爭土地所有權人。況系爭協議第2條：

「為保障甲方（指上訴人）持有○○區○○段000、000地號
土地之通行權利，乙方（指呂俊達）必須同意以既有柏油路
鋪蓋之既成道路作為甲乙雙方共有之永久通行權…甲乙雙方
就既成道路範圍如有移轉更換權利人，甲乙雙方應當承擔新
權利人繼續履行共有既成道路的責任（現○○段000地號所
有權人已變更為乙方妻兒，應由其妻兒連帶保證）」，僅係
通行系爭土地之約定；第3條：「對於乙方持有○○區○○
段0000、0000、000地號之12家出租鋼構廠房之產權及租金
收取…0號0號0號0號鋼構廠房於81年由母親呂蕭秀香全額出
資陸續興建；0號0號0號0號0號00號00號00號鋼構廠房於民
國83年由甲方全額出資陸續興建，甲乙雙方協商達成以下共
識：一. 0號0號0號0號鋼構廠房建物所有權歸屬於乙方；0號
0號0號0號0號00號00號00號建物所有權歸屬於甲方。二. 12
家鋼構廠房租金分配，目前甲乙雙方維持不變，甲方收取0
號至00號鋼構廠房租金，乙方收取0號0號租金…。五. 對於1
2家鋼構廠房的存留，應以政府的國土計畫為準則，在政府
都市計畫編定及不可抗拒的法規，必須面臨拆遷，甲方必須

01 配合乙方無條件拆除地上鋼構建築物，將土地交還給乙
02 方」，則係上訴人與呂俊達分配系爭土地及其他土地上廠房
03 產權及租金收取權，並無涉及上訴人所辯興建系爭廠房無償
04 使用系爭土地之約定，甚且被上訴人並未簽署系爭協議，自
05 非協議之當事人，亦不受其效力之拘束。是上訴人上開所
06 辯，並非可採。從而，上訴人既無法舉證證明系爭廠房有占
07 用系爭土地之正當權源，則被上訴人主張上訴人以系爭廠房
08 無權占用系爭土地如附圖所示面積合計4908.58平方公尺，
09 核屬可採。

10 (六)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
11 利益，民法第179條本文定有明文。而無權占有他人土地，
12 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
13 61年台上字第1695號判例意旨參照）。上訴人自83年間起，
14 以系爭廠房占用系爭土地，並出租系爭廠房收益，有租賃契
15 約可稽，復經上訴人自承無訛（原審卷第303至312、315至3
16 26、329至333、335至339、341至345、347至351、353至357
17 頁，本院卷第206至207頁）。則被上訴人主張其等自受贈取
18 得系爭土地起，迄至劉庭好於111年8月1日另與系爭廠房承
19 租人簽立土地租賃契約前（本院卷第215、281頁），上訴人
20 以系爭廠房占用系爭土地並出租收益，致其等受有損害，依
21 民法第179條規定請求上訴人給付依其所不爭執按每坪租金4
22 2.89元計算如附表所示相當租金不當得利（本院卷第205
23 頁），自屬有理由，且係權利之正當行使，並非以損害上訴
24 人為主要目的。上訴人所為權利濫用之抗辯（本院卷第450
25 頁），並非可取。

26 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應分
27 別給付如附表所示相當租金不當得利，及自起訴狀繕本送達
28 翌日即111年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利
29 息，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判
30 決，並依聲請分別為准、免假執行之宣告，核無不合。上訴
31 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁

回。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 廖慧如

法 官 黃欣怡

附表：相當於租金不當得利

編號	被上訴人	應有部分	請求期間	總計
1	劉庭妤	1208705分之800000	108年9月1日至111年7月31日 (共35個月)	147萬5286元
2	呂泓廩	2417410分之408705	108年11月1日至111年7月31日 (共33個月)	35萬5314元
3	呂泓豫	同上	同上	35萬5314元
計算式：系爭廠房占用面積1484.85坪（4908.58平方公尺×0.3025，小數點二位以下四捨五入）×每坪42.89元×系爭土地之應有部分×請求期間（月）=總計（元以下四捨五入）				

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
書記官 卓雅婷