最高法院民事判決

112年度台上字第957號

上　訴　人　劉育森

訴訟代理人　徐松龍律師

　　蔡沂彤律師

被 上訴 人　劉文琦

訴訟代理人　許志嘉律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國111年11月29日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第1400號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付建物租金新臺幣一百二十二萬七千二百七十二元本息之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、上訴人主張：

㈠兩造之母劉陳月樣於民國78年9月25日，移轉臺北市○○區○○段0小段000地號土地所有權應有部分1/2（下稱系爭土地持分）予伊，嗣於99年9月21日，各移轉該土地上之同區○○路0段00號1樓、2樓建物（下合稱系爭建物）所有權應有部分1/2予被上訴人及訴外人劉郁庭（下依序稱劉文琦建物持分、系爭建物持分），依民法第425條之1第1項規定，推定在系爭建物得使用期限內，有租賃關係。兩造未能協議租金數額，伊得請求法院定之，及請求被上訴人給付租金。

㈡被上訴人、劉郁庭以每月新臺幣（下同）9萬0,909元，出租系爭建物予訴外人臺北市私立永嘉文理語文短期補習班（下稱永嘉補習班），被上訴人自102年5月起收取全數租金，未分配予劉郁庭。劉郁庭與伊於106年10月24日簽立調解書

（下稱調解書），同意移轉系爭建物持分，及讓與其自102年5月13日起得請求租金之權利予伊。

㈢依民法第541條第1項、第179條規定及債權讓與之法律關係，求為命被上訴人給付104年9月1日至106年11月30日之系爭建物持分租金或不當得利122萬7,272元本息；依同法第421條規定，求為命被上訴人再給付104年9月1日至107年11月25日之系爭土地持分租金44萬5,051元本息；於原審追加依民法第425條之1第2項規定，求為核定系爭土地持分104年9月1日至107年11月25日之每月租金再增加1萬1,363元之判決（其餘未繫屬本院者，不予贅載）。

二、被上訴人辯以：伊未向永嘉補習班收取系爭建物持分之租金。又系爭土地持分、系爭建物均為劉陳月樣所有，借用兩造及劉郁庭之名義登記為所有人，無從推定兩造間成立租賃關係。劉陳月樣於102年0月00日死亡，借名登記關係消滅，系爭土地持分、系爭建物為劉陳月樣之遺產，屬全體繼承人公同共有，劉郁庭無從讓與其就系爭建物持分之債權，且上訴人欲就系爭土地持分行使權利，應由全體公同共有人一同起訴，當事人始為適格；縱得讓與，劉郁庭係讓與其對永嘉補習班之租金請求權予上訴人，而非其對伊之民法第541條第1項、第179條規定之請求權。況系爭土地持分、系爭建物均由劉陳月樣管理使用，伊、劉郁庭與上訴人在系爭建物得使用期限內有使用借貸關係存在，不適用民法第425條之1第1項規定等語。

三、原審維持第一審所為駁回上訴人請求系爭建物持分租金122萬7,272元本息、系爭土地持分租金44萬5,051元本息部分之判決，駁回上訴人對該部分之上訴，並駁回上訴人追加請求核定系爭土地持分104年9月1日至107年11月25日之每月租金中之1萬1,363元（即請求核定之2萬2,727元減去原審判准之1萬1,364元）。理由如下：

㈠被上訴人未證明系爭土地持分、系爭建物係劉陳月樣借用兩造及劉郁庭之名義登記為所有人，其此部分抗辯，不足採

信。

㈡被上訴人、劉郁庭各受讓取得系爭建物所有權應有部分1/2，以每月9萬0,909元出租予永嘉補習班，各自有取得半數租金之權利。被上訴人申報104、105、106年之永嘉補習班租賃所得，與其應分配之租金大致相符，上訴人復未證明系爭建物持分租金係由被上訴人收取，及劉郁庭與被上訴人間有委任關係存在。再者，依調解書之文義，劉郁庭同意移轉予上訴人之權利，係自102年5月13日起之產權移轉期間，劉郁庭應當取得之租金請求權利，及由上訴人代劉郁庭行使所有權，上訴人業依調解書向永嘉補習班收取劉郁庭應收取之租金，劉郁庭於107年6月19日以贈與為原因，移轉系爭建物持分予上訴人，足認劉郁庭移轉予上訴人之權利，不包括其與被上訴人間因委任及不當得利法律關係所生之權利，上訴人不得請求給付系爭建物持分租金或不當得利。

㈢劉陳月樣先後移轉系爭土地持分、系爭建物所有權予兩造及劉郁庭，依民法第425條之1第1項規定，推定自104年9月1日起，至上訴人移轉系爭土地持分予第三人之前1日即107年11月25日止，上訴人與劉郁庭、被上訴人間就系爭土地持分有租賃關係。

㈣綜合系爭土地持分之申報地價、面積，系爭建物為4層建物之1、2層，鄰近設施，系爭土地持分、劉文琦建物持分均為1/2，及系爭建物出租予永嘉補習班之租金數額等情，核定104年9月1日至107年11月25日，劉文琦建物持分占用系爭土地持分之租金為每月1萬1,364元。則被上訴人應給付上開期間之系爭土地持分租金合計為44萬1,302元。

㈤從而，上訴人請求被上訴人給付系爭建物持分租金122萬7,272元本息、給付系爭土地持分租金中之44萬5,051元本息，及追加請求核定系爭土地持分104年9月1日至107年11月25日之每月租金中之1萬1,363元，為無理由，不應准許。

四、本院之判斷：

㈠關於廢棄發回（即上訴人請求給付系爭建物持分租金122萬7,272元本息）部分：

1.當事人聲明之證據，除認為不必要者，法院應為調查，此觀民事訴訟法第286條規定即明。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。

2.被上訴人、劉郁庭以每月9萬0,909元出租系爭建物予永嘉補習班，各有取得半數租金之權利；劉郁庭與上訴人簽立調解書，同意移轉系爭建物自102年5月13日起之產權移轉期間，屬於其應取得之租金請求權利及代為行使所有權，嗣並移轉系爭建物持分予上訴人等情，為原審認定之事實。上訴人主張：被上訴人向永嘉補習班收取全數租金，未分配予劉郁庭等詞，既為被上訴人所否認，則就其所收取系爭建物租金之數額若干，即永嘉補習班是否已全數給付租金一節，自攸關上訴人得否因債權讓與而請求被上訴人給付系爭建物持分租金即122萬7,272元本息之判斷，且應由上訴人就此利己事實負舉證之行為責任。乃上訴人聲請調閱永嘉補習班匯付租金之帳戶明細，以查明被上訴人是否收取系爭建物持分之租金（見原審卷143、175頁），與待證之事實既有關聯，原審未予調查，復未說明不必要之理由，遽認上訴人未證明系爭建物持分租金係由被上訴人收取，而為上訴人不利之論斷，除違反證據法則外，並有判決不備理由之違誤。

3.調解書係上訴人與劉郁庭所簽訂，其中記載債權讓與標的之「租金請求權利」，原審既謂係自102年5月13日起之產權移轉期間，劉郁庭應當取得之租金請求權利（見原判決事實及理由欄貳、五、㈠、2.、⑶），倘被上訴人確受劉郁庭委任，代為收取系爭建物持分之租金，或逕自收取該部分租金

後，歸為己有，則劉郁庭應當取得之租金請求權利，是否不包含其與被上訴人間因委任或不當得利等法律關係所生之權利？亦待釐清。原審未遑詳查細究，徒憑上訴人業依調解書向永嘉補習班收取劉郁庭應收取之租金，及劉郁庭移轉系爭建物持分予上訴人等情，即謂劉郁庭債權讓與之標的，不包含其與被上訴人間因委任或不當得利法律關係所生之權利，而為不利上訴人之認定，除違反上開說明意旨及論理法則外，亦屬判決不備理由。

4.本件此部分事實尚有未明，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決關此部分不當，求予廢棄，非無理由。

㈡關於駁回上訴（即上訴人請求再給付系爭土地持分租金44萬5,051元本息，暨核定系爭土地持分自104年9月1日起至107年11月25日止之每月租金增加1萬1,363元）部分：

原審綜合系爭土地持分之申報地價、面積，系爭建物為4層建物之1、2層，鄰近設施，系爭土地持分、劉文琦建物持分均為1/2，及系爭建物出租予永嘉補習班之租金數額等情，本於取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，核定劉文琦建物持分占用系爭土地持分自104年9月1日起至107年11月25日止之租金為每月1萬1,364元，被上訴人應給付上開期間之系爭土地持分租金合計44萬1,302元本息，因而駁回上訴人逾上開請求之其餘上訴（再給付租金44萬5,051元本息）及追加之訴（每月租金增加1萬1,363元），經核於法並無違誤。上訴人上訴論旨，指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　2　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　陳　麗　芬

法官　方　彬　彬

法官　蔡　和　憲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　秀　月

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　11　　日