

最高法院民事判決

112年度台上字第2195號

01
02
03 上 訴 人 呂山林
04 訴訟代理人 張育祺律師
05 被 上 訴 人 徐慰如
06 訴訟代理人 李德正律師
07 廖乃慶律師
08 被 上 訴 人 劉奕志
09 劉奕君

10 上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國11
11 2年6月21日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第386號），
12 提起上訴，本院判決如下：

主 文

14 上訴駁回。

15 第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

17 一、本件上訴人主張：伊於民國81、82年間向第一審被告劉學堯
18 （嗣於112年2月17日死亡，由被上訴人承受訴訟）承租坐落
19 ○○市○○區○○段000、000地號土地（下分稱地號，合稱
20 系爭土地）經營砂石場，按月給付租金新臺幣（下同）6萬3
21 000元（下稱系爭租約）。迨102年間訴外人即249地號土地
22 共有人之一彭素雲訴請伊拆屋還地，經臺灣桃園地方法院
23 （下稱桃園地院）以102年度重訴字第354號判決伊應將249地
24 號土地上之建物拆除，伊及劉學堯應返還土地予全體共有
25 人；並連帶給付彭素雲不當得利8322元，及自102年9月15日
26 起至返還土地日止按月連帶給付4149元（下稱102年訴
27 訟）。然劉學堯向伊陳稱其對系爭土地有分管權限，會處理
28 土地使用問題云云，伊遂繼續付租至107年11月彭素雲對伊
29 聲請強制執行為止（案列桃園地院107年度司執字第89694
30 號）。其後，系爭土地其他共有人周甜、彭汝瑄於107年間
31 亦訴請伊及劉學堯給付不當得利，經桃園地院另以107年度

01 訴字第2722號判決伊應給付周甜、彭汝瑄140萬9702元、56
02 萬7886元各本息；劉學堯給付周甜、彭汝瑄40萬7225元、18
03 萬137元各本息，伊與劉學堯負不真正連帶給付責任（下稱1
04 07年訴訟）。至此，伊方知劉學堯無權出租系爭土地，惟其
05 為出租人，負有使伊合法使用系爭土地之義務，因102年、1
06 07年訴訟，致伊於租賃期間內須給付①彭素雲自102年9月15
07 日起至104年8月1日（102年訴訟判決之確定日）止之不當得
08 利、執行費、裁判費12萬4021元、2109元、20萬2904元（即
09 原判決附表〈下稱附表〉一編號1之二審減縮後金額）；②周
10 甜、彭汝瑄107年訴訟之不當得利40萬7225元、18萬137元
11 （附表一編號2）。③系爭租約自104年8月2日起至107年11
12 月止（105年2月除外）之租金共236萬3705元，劉學堯係無
13 法律上原因而受利益，自應返還，①至③共328萬101元。若
14 系爭租約非於104年8月1日終止，劉學堯至少應返還伊給付
15 彭素雲、周甜、彭汝瑄之金額共252萬1422元（附表二）等
16 情。爰依民法第227條、第226條第1項及第179條規定，求為
17 命被上訴人給付328萬101元，及自109年12月15日起加計法
18 定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

19 二、被上訴人則以：劉學堯自70年代起將系爭土地無償供上訴人
20 使用，經營砂石場，上訴人獲利穩定後，每月給付孝親費，
21 2人間未成立租約。如認有租賃關係存在，雙方未曾為終止
22 租約之意思表示，劉學堯受領租金，並無不當得利。又上訴
23 人自98年起陸續購買系爭土地應有部分，共有人於100年間
24 提起分割共有物訴訟（案列桃園地院100年度壠簡字第939
25 號），劉學堯及上訴人皆為被告，劉學堯於訴訟中提出分鬮
26 書主張有分管協議，遭其他共有人否認，足證上訴人遲至10
27 0年間，即知悉系爭土地有共有人，且無分管協議，劉學堯
28 不可能將系爭土地全部出租予上訴人。上訴人明知上情，仍
29 向劉學堯承租，並占用系爭土地至110年1月28日止，劉學堯
30 自不負租賃物之權利瑕疵擔保或債務不履行之責。上訴人於
31 系爭土地上興建建物，並將其中一建物出租予訴外人王祥和

01 經營修車廠，每月收取租金3萬5000元，高於其應給付彭素
02 雲之不當得利，可見上訴人並未受有損害；縱有損害，亦應
03 扣除其向王祥和收取90個月之租金共315萬元。另上訴人主
04 張系爭租約至104年8月1日終止，其明知無給付租金義務，
05 卻仍付租至107年11月30日止，依民法第180條第3款規定，
06 不得請求返還；就該租金之給付，上訴人亦與有過失，應減
07 輕或免除劉學堯之賠償金額。再者，上訴人尚欠繳租金63萬
08 元，伊自得以此部分債權與本件債務主張抵銷等語，資為抗
09 辯。

10 三、原審以：

11 (一)劉學堯於81、82年間，將系爭土地交付上訴人經營砂石場，
12 上訴人使用系爭土地至110年1月28日止。劉學堯於102年訴
13 訟之辯論意旨狀記載將249地號土地部分出租予上訴人；於1
14 07年訴訟自承在102年訴訟判決確定（104年8月1日）前，出
15 租或出借系爭土地予上訴人。上訴人簽交發票日自100年1月
16 18日起至104年11月26日止、面額6萬3000元或12萬6000元之
17 支票共54張，由劉學堯或成如社（負責人為劉學堯配偶即被
18 上訴人徐慰如）兌領；另簽交劉學堯至107年11月13日止之
19 支票，為兩造所不爭。

20 (二)綜據劉學堯將系爭土地交付上訴人使用經營砂石場；上訴人
21 簽交發票日自100年1月18日起至104年11月26日止、面額6萬
22 3000元或12萬6000元之支票54張，由劉學堯或成如社兌現，
23 徐慰如證述支票係劉學堯令其存入成如社帳戶兌領，成如社
24 與上訴人間無直接交易往來等各情，足認上訴人使用系爭土
25 地對劉學堯支付對價，2人間自100年1月起存有系爭租約。
26 被上訴人稱上開支票款項為孝親費，與常情不符，無足憑
27 採。劉學堯或上訴人均未於104年8月1日或其後為終止系爭
28 租約之意思表示，且上訴人持續付租至107年11月止，足認
29 系爭租約至107年11月30日止仍存續，劉學堯因而受領至該
30 日止之租金，具有法律上原因，自非不當得利。

01 (三)觀之系爭土地查詢資料及地籍異動索引，上訴人於98年3月1
02 3日以買賣為由，分別取得248、249地號土地所有權應有部分
03 分600分之5、150分之5，再於101年8月20日因拍賣取得249
04 地號土地應有部分1200分之58，可見上訴人於98年間即知劉
05 學堯為系爭土地共有人之一，其他共有人人數眾多。且上訴
06 人、劉學堯於102年、107年遭彭素雲、周甜、彭汝瑄訴請給
07 付無權占用系爭土地之不當得利，堪認上訴人於100年1月系
08 爭租約成立時，知悉系爭土地為共有，劉學堯未經全體共有
09 人同意出租系爭土地全部之情，仍向劉學堯承租並使用系爭
10 土地，因而給付劉學堯租金至107年11月30日止，劉學堯於
11 租賃期間內已依約提供系爭土地予上訴人使用收益，並無不
12 完全給付情事，依民法第351規定，對上訴人亦不負權利瑕
13 疵擔保責任。從而，上訴人依民法第227條、第226條第1項
14 及第179條規定，請求被上訴人給付附表一所示328萬101元
15 本息，或附表二所示252萬1422元本息，均為無理由，應予
16 駁回，為其心證所由得。並說明兩造其餘攻擊防禦方法暨舉
17 證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而廢棄第
18 一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其訴。

19 四、按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以
20 外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判
21 斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以
22 推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所
23 提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之
24 判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。查107年訴訟係原告
25 周甜、彭汝瑄以上訴人、劉學堯為共同被告，訴請給付無權
26 占用系爭土地之不當得利，上訴人與劉學堯均為同造當事
27 人，本件則係上訴人主張劉學堯應返還系爭租約終止後受領
28 租金之不當得利，前後二訴之當事人及請求之訴訟標的均不
29 相同。況107年訴訟之判決理由認定周甜、彭汝瑄未證明劉
30 學堯於102年訴訟判決確定後仍為系爭土地之占有人乙節，
31 並未認定系爭租約之終止時點，上訴人主張107年訴訟判決

01 認定系爭租約於102年訴訟判決確定之104年8月1日終止，對
02 兩造發生爭點效（拘束力），顯有誤會。又原審本於採證、
03 認事及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合法認定上訴
04 人於系爭租約100年1月間成立時，已知租賃標的之系爭土地
05 為共有，劉學堯未得全部共有人同意而出租，然依約提供系
06 爭土地全部予上訴人使用收益，並無給付不完全情事，亦不
07 負權利瑕疵擔保責任。卷附並無兩造為終止系爭租約意思表
08 示之證據，劉學堯因而受領上訴人給付至107年11月30日止
09 之租金，有法律上原因，而非不當得利，因以上揭理由為上
10 訴人不利之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，猶就原審
11 取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，指摘原判決違
12 背法令，聲明廢棄，非有理由。

13 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
14 條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

16 最高法院民事第七庭

17 審判長法官 林 金 吾

18 法官 陳 靜 芬

19 法官 高 榮 宏

20 法官 藍 雅 清

21 法官 蔡 孟 珊

22 本件正本證明與原本無異

23 書 記 官 林 蔚 菁

24 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日