

最高法院民事判決

113年度台上字第961號

上訴人 江斐雯
江夢馨
江幸容

共同

訴訟代理人 黃啟銘律師

被上訴人 江羽倫

訴訟代理人 尹良律師

陳建豪律師

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113年1月10日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第1042號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理由

一、本件被上訴人主張：伊父親江煌山為○○市○○區○○段○○○○○○號即門牌號碼○○市○○區○○路00號建物（下稱系爭房屋）之所有權人，於民國93年間書立委託書，委任上訴人代為處理系爭房屋1樓出租事宜（下稱系爭委託書）。上訴人乃代理江煌山與訴外人全家便利商店股份有限公司（下稱全家公司）訂立租約，至105年12月31日止共收取租金新臺幣（下同）1428萬2376元（上訴人3人各收取476萬792元，扣除各自代繳而經其抵銷之系爭房屋地租、房屋稅51萬9551元後，各為424萬1241元）；上訴人江幸容另與訴外人林文基簽訂自103年1月1日起至104年12月31日止之租約，收取租金36萬元。嗣江煌山於000年0月0日死亡，繼承人為其妻江林吉（復於000年0月00日死亡）、子女即伊、訴外人江蕙如、江宿麗共3人，江蕙如、江宿麗同意將前開租金債權歸由伊單獨取得等情。爰先依民法第541條、第542條

01 規定，次依民法第179條規定，再依民法第184條第1項、第1
02 85條第1項規定，求為命上訴人江斐雯、江夢馨各給付424萬
03 1241元及其中300萬6216元自109年11月29日起，另123萬502
04 5元自民事補充訴之聲明聲請狀繕本送達翌日（111年7月5
05 日）起，均加付法定遲延利息；上訴人江幸容給付460萬124
06 1元及其中300萬6216元自109年11月29日起，另159萬5025元
07 自111年7月5日起，均加付法定遲延利息之判決（其他未繫
08 屬本院者，不另贅述）。

09 二、上訴人則以：伊等父親江煌成於48年12月4日獨資設立和昌
10 五金行，承租系爭房屋作為和昌五金行之營業處所，嗣於56
11 年間出資購買系爭房屋，為系爭房屋之所有權人，將之借名
12 登記於兄長江煌山名下（下稱系爭借名關係），實則系爭房
13 屋向由江煌成管理、使用及收益，按月繳納地租、房屋稅、
14 水電、電信費，再設立之五登企業有限公司（下稱五登公
15 司）事務所亦登記於此，伊等自有權代江煌成收取系爭房屋
16 租金。縱認系爭借名關係不存在，江煌成經江煌山同意居住
17 於系爭房屋，2人間有使用借貸關係，伊等為借用輔助人，
18 亦得依民法第467條第2項規定收取租金。另伊等與江煌成自
19 56年起繳納系爭房屋之地租1078萬5292元、房屋稅17萬2286
20 元、房屋修繕費用100萬5220元，得依民法第179條規定請求
21 被上訴人返還，並與被上訴人之本件請求抵銷等語，資為抗
22 辯。

23 三、原審就上開聲明，廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改
24 判如其聲明，無非以：

25 (一)江煌成與江煌山為兄弟。系爭房屋於56年8月31日以贈與為
26 原因移轉登記於江煌山名下，江煌山於56年7月25日將戶籍
27 遷入系爭房屋，與其家人居住使用系爭房屋。江煌成雖以系
28 爭房屋為和昌五金行之營業所在地辦理獨資商業登記，並於
29 71年6月23日將五登公司之事務所登記於此，惟綜參證人李
30 鏌一（江煌山、江煌成之弟）、王陳秀英（上訴人之舅
31 媽）、王登輝（兩造之表兄弟）、劉文傑（江蕙如前配偶）

01 之證述及戶籍登記影本，仍無從證明江煌成出資購買系爭房
02 屋。雖系爭房屋自78年7月起至105年11月止之地租及自80年
03 起至105年止之房屋稅，由上訴人或江煌成繳納，然江煌山
04 自68年起無償提供系爭房屋予江煌成使用，由其負擔地租、
05 房屋稅及電信、水電、修繕等費用，符合常情，而江宿麗於
06 105年4月19日之對話中並未承認江煌成與江煌山間有借名登
07 記關係存在等情，無從認定江煌成與江煌山間就系爭房屋有
08 借名登記契約存在。

09 (二)江煌山於68年間雖將系爭房屋1樓出借江煌成，供經營五登
10 公司，惟該公司於91年5月10日解散，且江煌山簽立系爭委
11 託書委任上訴人處理出租事宜，則2兄弟間就系爭房屋之使
12 用借貸關係因借貸目的使用完畢而消滅。上訴人嗣代理江煌
13 山出租系爭房屋1樓予全家公司，自93年1月1日至105年12月
14 31日止收取租金共1428萬2376元；另江幸容自103年1月1日
15 起至104年12月31日止，出租系爭房屋1樓內約2坪空間予林
16 文基，收取租金共36萬元，江煌山依民法第541條第1項規
17 定，得請求上訴人給付上開收取之租金；江煌山嗣於000年0
18 月0日死亡，繼承人為江林吉及被上訴人、江蕙如、江宿
19 麗，江林吉復於000年0月00日死亡，其後被上訴人、江蕙
20 如、江宿麗協議將本件請求給付租金之債權分割由被上訴人
21 取得，並同意其後之租金債權讓與被上訴人。是被上訴人得
22 依民法第541條第1項規定及繼承、債權讓與之法律關係，請
23 求上訴人江斐雯、江夢馨、江幸容交付各自收取之租金476
24 萬792元、476萬792元、512萬792元。其另主張之不當得
25 利、侵權行為請求權，即無庸再予審究。

26 (三)再使用借貸期間之地租及房屋稅屬維持借用物性質所必要之
27 通常保管費用，依民法第469條第1項規定，應由借用人江煌
28 成負擔。惟系爭房屋1樓之使用借貸關係於93年出租予全家
29 公司時消滅，江煌成自斯時起無須負擔1樓之地租及房屋
30 稅。系爭房屋為3層樓建物，上訴人代繳系爭房屋1樓於93年
31 至105年出租期間之地租153萬1652元、房屋稅2萬7002元

(均按原判決附表一、二所示金額之3分之1計算)，共155萬8654元，依不當得利法律關係，上訴人每人各得請求被上訴人返還51萬9551元；2、3樓由江煌成與上訴人使用，應自行負擔101年增建罰金4萬8772元。至上訴人所提估價單、工程預算表，其上記載之修繕日期係於72年至83年間，復未能證明修繕費用增加系爭房屋之價值，自不得依民法第469條第2項準用同法第431條第1項規定，請求被上訴人償還有益費用。茲以上訴人每人各51萬9551元與其等所負本件返還租金債務相抵銷後，被上訴人得請求江斐雯、江夢馨、江幸容分別給付424萬1241元、424萬1241元、460萬1241元。從而，被上訴人依民法第541條第1項規定及繼承、債權讓與之法律關係，請求上訴人分別給付上開金額本息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院判斷：

(一)按民事訴訟法第297條第1項規定調查證據之結果，應曉諭當事人為辯論，旨在避免造成認定事實之突襲，以保障當事人之程序權。準此，法院採為裁判基礎之證據，應使當事人就該證據及調查之結果為適當完全之辯論，俾得盡其攻擊防禦之能事。法院如未將證據提示並曉諭當事人為辯論，逕以此項證據調查之結果為有利於他造當事人之論斷，所為判決即屬違背法令。查被上訴人在原審112年12月13日言詞辯論期日終結後，始於同年月21日提出被上訴人、江蕙如、江宿麗於同年月14日簽立之債權讓與協議書、收件回執（見原審卷二第129至133頁），未經提示上訴人，並使之就該證據陳述意見，為適當完全之辯論，原審即將該協議書採為裁判基礎，於法自有未合。

(二)次按借用物之通常保管費用，由借用人負擔，民法第469條第1項前段定有明文。揆其規範意旨在於借用人於使用借貸關係存續中，得無償使用借用物，遂課以保管義務，負擔盡保管義務所支出之必要費用，維持借用物之價值，避免借用物毀損或滅失。是保管費用應係指維持借用物性質及價值，

01 避免毀損或滅失之必要費用而言。查系爭房屋坐落於國有土
02 地，需繳納地租予財政部國有財產署，江煌山自68年間起將
03 系爭房屋1樓出借予江煌成使用，該使用借貸關係於93年出
04 租予全家公司時消滅，自78年7月起至105年11月止之地租係
05 由上訴人或江煌成繳納之事實，為原審所認定（見原判決第
06 4至5頁、第11頁、第14頁）。而系爭房屋之地租係房屋坐落
07 占用土地之代價，似非屬維持該房屋價值避免毀損或滅失之
08 通常保管費用，倘如是，能否認應由使用人江煌成或上訴人
09 負擔？自茲疑義。乃原審未查明江煌山與江煌成間就地租之
10 繳納有特別約定前，逕以地租為房屋通常保管費用，遽認92
11 年（含）以前之地租應由江煌成負擔，93年起至105年11月
12 止之地租應由上訴人負擔1/3，自嫌速斷。究竟地租應否由
13 江煌成或上訴人負擔？倘不應由其等負擔，上訴人得主張抵
14 銷之金額為若干？均待事實審調查審認，原審就此未遑詳查
15 細究，遽為不利上訴人之判決，亦嫌疏略。上訴論旨，指摘
16 原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

17 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
18 478條第2項，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

20 最高法院民事第七庭

21 審判長法官 林 金 吾

22 法官 陳 靜 芬

23 法官 高 榮 宏

24 法官 蔡 孟 珊

25 法官 藍 雅 清

26 本件正本證明與原本無異

27 書 記 官 林 沛 侯

28 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日