最高法院民事判決

114年度台上字第1741號

上　訴　人　呂理敬

訴訟代理人　劉德壽律師

被 上訴 人　劉庭妤

呂泓廩

呂泓豫

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國114年4月29日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第1151號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、被上訴人主張：伊為坐落○○市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之所有人，被上訴人劉庭妤於民國108年8月23日受讓取得系爭土地應有部分800000/1208705，被上訴人呂泓廩、呂泓豫於同年10月29日受讓取得系爭土地應有部分各408705/2417410。上訴人明知系爭土地為伊共有，竟以其所建坐落同區○○路000巷巷內鐵皮廠房(下稱系爭廠房)占用系爭土地4,908.58平方公尺(下稱系爭占用土地)，並將系爭廠房出租，於原判決附表(下稱附表)各編號「請求期間」欄所示之期間，分別受有附表各編號「總計」欄所示相當於租金之不當得利，致伊受有損害等情。爰依民法第179條規定，求為命上訴人給付劉庭妤新臺幣(下同)147萬5,286元，給付呂泓廩、呂泓豫各35萬5,314元，及均加計自起訴狀繕本送達上訴人翌日即111年8月20日起算，按年息5%計算利息之判決。

二、上訴人則以：系爭土地係伊父即訴外人呂芳祥(78年1月11日死亡)所遺，呂芳祥死亡後，系爭土地由伊弟即訴外人呂俊達於79年3月3日分割繼承取得所有權，惟由伊母即訴外人呂蕭秀香管理。伊經呂蕭秀香之同意，於83年間在系爭土地上

興建系爭廠房，已就系爭占用土地與呂俊達成立未定期間之使用借貸關係。伊另於110年10月7日與呂俊達簽立分產協議書(下稱系爭協議書)，呂俊達同意伊繼續使用系爭土地並收取租金，期限至系爭廠房依法需強制拆遷時止。被上訴人為呂俊達之妻、子，先後自呂俊達受贈系爭土地應有部分，其明知上開情事，竟配合呂俊達以贈與手法規避，為惡意受讓人，違反誠信原則並為權利濫用，應受使用借貸契約之拘束，不得請求伊給付不當得利等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：系爭土地原為上訴人與呂俊達之父呂芳祥所有，呂芳祥於78年1月11日死亡後，由呂俊達於79年3月3日分割繼承單獨取得，呂俊達於108年8月23日、10月29日，先後以夫妻贈與、贈與為原因，將系爭土地如附表所示應有部分移轉登記予被上訴人，系爭廠房之房屋稅納稅義務人為呂俊達，然實際使用、收益系爭廠房者為上訴人。系爭土地於107年以前之管理權人為上訴人與呂俊達之母呂蕭秀香等情，為兩造所不爭。上訴人於83年間在系爭土地興建系爭廠房時，固徵得系爭土地管理人呂蕭秀香之同意，惟呂俊達並未授權呂蕭秀香同意上訴人興建系爭廠房。依證人即承租門牌號碼○○市○○區○○路000巷0○00號、0○00號、0○00號廠房之公司法定代理人李岡陵、林錦榮、賴俊銨所證，與其等接洽承租廠房者為上訴人，其等不認識呂蕭秀香、呂俊達，其等證詞並無法證明上訴人與呂俊達於83年間就系爭土地成立使用借貸關係。又基於債之相對性，縱上訴人與呂俊達於83年間成立使用借貸關係，亦無從拘束其後自呂俊達受讓取得系爭土地應有部分之被上訴人，此效果不因被上訴人於受讓時知悉系爭廠房坐落系爭土地，或被上訴人為呂俊達之妻、子而有不同。呂俊達於110年10月7日簽署系爭協議書時，固未有受脅迫或心神喪失之情，惟系爭協議書第2條僅係通行系爭土地之約定，第3條則係上訴人與呂俊達分配系爭廠房及其他廠房產權、租金收取權之約定，與呂俊達是否

同意無償提供系爭土地予上訴人興建系爭廠房無涉。況斯時呂俊達已非系爭土地所有人，被上訴人則非系爭協議書當事人，系爭協議書之約定，自不拘束被上訴人。上訴人不能證明其有正當權源，其無權占有系爭占用土地面積合計4908.58平方公尺，洵堪認定。上訴人不爭執占有系爭占用土地之利益為每坪42.89元，從而，被上訴人依民法第179條規定，，分別請求上訴人給付如附表所示相當租金不當得利之本息，應予准許等詞，為其判斷基礎。

四、本院之論斷：

㈠按經所有人授與財產管理權者，除當事人間別有約定外，通常係指授與管理人就特定範圍之財產，得概括為使用、收益之事實行為或法律行為之權限。查呂蕭秀香為上訴人與呂俊達之母，系爭土地為其配偶呂芳祥於78年1月11日死亡後所遺財產，於79年3月3日由呂俊達分割繼承取得，呂蕭秀香於107年以前為系爭土地之管理權人，系爭廠房係以呂俊達之名義辦理房屋稅稅籍登記，為原審認定之事實(見原判決第3頁第16至26行)。呂蕭秀香於事實審證稱：當時是伊掌權管理呂芳祥全部遺產，伊有同意上訴人興建系爭廠房…(掌權的意思)是什麼事都伊在處理等語(見一審卷第186頁)；呂俊達則證稱：伊於89年間才知道系爭土地有興建系爭廠房，當時呂蕭秀香是管理人，伊無權反對，也不能反對等語(見一審卷第190頁)。果爾，能否謂呂蕭秀香就系爭土地之管理權限，不及於代理呂俊達與上訴人成立使用借貸契約，將系爭土地無償提供上訴人興建系爭廠房之用，或呂俊達事後未默示同意呂蕭秀香前開管理行為?均非無研求餘地。原審未詳推求，逕認呂蕭秀香於83年間同意系爭廠房之興建，係未經呂俊達授權之行為，上訴人與呂俊達間未成立系爭占用土地之使用借貸契約，已有未合。

㈡次按使用借貸為債之關係，僅於貸與人與借用人間有其效力，是因使用借貸契約而占有不動產之借用人，原則不得執其與貸與人間之契約關係，對受讓不動產之第三人主張其為

有權占有，受讓該不動產之第三人並得以借用人之占有係無法律上原因，請求其返還無權占有期間之不當得利。惟第三人若明知不動產所有人與占有人間存在使用借貸契約關係，借用人於約定之借用期間得享有無償占有使用該不動產之利益，竟基於侵害借用人使用借貸債權之意思，與貸與人合謀，惡意無償受讓借貸標的物之所有權後，本於所有人地位請求借用人返還占有或給付不當得利，以遂貸與人規避給付義務之目的者，其無償受讓行為非不得認係故意以違反誠實信用、背於善良風俗之方法，加損害於借用人，而應限制其權利之行使。查上訴人主張呂蕭秀香合法代理呂俊達與上訴人成立系爭廠房基地範圍(即系爭占用土地)之使用借貸契約乙節，倘非虛妄，依其借貸目的呂俊達即有容忍上訴人借用土地至系爭廠房不堪使用時止之義務。而系爭廠房自83年建築完成後坐落系爭土地長達30餘年，劉庭妤為呂俊達之妻，呂泓廩、呂泓豫為呂俊達之子，與呂俊達具密切親屬關係，呂俊達於108年間將系爭土地贈與被上訴人，其後復於110年10月7日就其上廠房產權及租金收取(即包含系爭土地之使用收益歸屬)與上訴人訂立系爭協議書，似見呂俊達就系爭土地仍有管理及收益之權限。則上訴人於事實審一再抗辯：被上訴人明知系爭土地上合法有效存在使用借貸法律關係，竟惡意自呂俊達無償受讓，其所為並有違反誠信、濫用權利之情，應受使用借貸契約之拘束等語（見一審卷第380頁 、原審卷第450頁），是否全無可取？非無研求餘地。原審未詳推闡明晰，遽以上訴人與呂俊達間債權契約效力不及於被上訴人，爰為上訴人敗訴之判決，並嫌速斷。

㈢上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　13　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　陳　麗　芬

法官　管　靜　怡

法官　劉　又　菁

法官　王　本　源

本件正本證明與原本無異

書　記　官　謝　榕　芝

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日