最高法院民事判決

114年度台上字第1773號

上　訴　人　詹至為

訴訟代理人　吳存富律師

　　張立民律師

被 上訴 人　詹吉雄

特別代理人　詹孜孜

訴訟代理人　張清浩律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國114年6月18日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第1172號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付暨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：伊為○○市○○區○○段0小段000地號土地(下稱系爭土地)共有人，應有部分1/4，於民國62年間與其他共有人在系爭土地上起造房屋，並於辦理第一次登記時將門牌號碼同區○○路000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）登記為伊長子即上訴人所有。上訴人未取得系爭房屋占用系爭土地之正當權源，受有占有系爭土地之利益而無法律上原因，其不當得利數額應按每月新臺幣(下同)2萬元計算。為此就上訴人自110年6月1日起無權占用系爭土地之不當得利，依民法第179條規定，求為命上訴人給付伊36萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月14日起至清償日止，按年息5%計算利息；並自111年12月1日起至上訴人喪失系爭房屋所有權之日或伊喪失系爭土地所有權之日止，按月於每月最後1日給付伊2萬元，暨加計自次月1日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（被上訴人所為先位之訴，及備位之訴逾上開請求部分，經原審駁回後未據其聲明不服，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭房屋起造時，被上訴人曾出具土地使用權證明書，同意伊就興建之房屋繼續無償使用系爭土地。伊與被上訴人為至親，被上訴人數十年未曾向伊收取基地使用費，顯見兩造就基地之利用，係使用借貸關係且迄未終止，被上訴人不得請求伊返還不當得利等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為被上訴人先位之訴勝訴之判決，改判駁回其該部分之訴(此部分未繫屬本院)，並就上開備位之訴部分，判命上訴人如數給付，無非以：

㈠查兩造為父子關係，上訴人、被上訴人分別為系爭房屋及該屋坐落之系爭土地所有人(應有部分1/4)，上訴人於65年4月7日以第1次登記為原因取得系爭房屋所有權。系爭房屋原由被上訴人出租予訴外人蕭宙昇，租期自106年11月5日起至108年11月4日止，每月租金2萬元，除108年9月5日至同年10月4日期間由訴外人即被上訴人之女詹孜孜代理收取外，其餘租金均匯入上訴人第一銀行吉林簡易分行帳戶(下稱一銀收租帳戶)，嗣自108年11月5日起至113年11月4日止，均由上訴人自行出租，第1年月租2萬元，第2年及第3年月租2萬2,000元、第4年及第5年月租2萬3,000元等情，為兩造所不爭。

㈡兩造為至親，自系爭房屋興建完成時起迄被上訴人提起本訴時止長達47年期間，被上訴人未曾向上訴人收取或表示欲收取地租，此客觀事實足以推翻民法第425條之1規定之基地推定租賃關係。上訴人於77年間出國留學，81年至84年間回國工作，84年結婚後復前往美國矽谷電子公司服務，除99年12月、107年3月曾回臺探望被上訴人外，長期旅居國外，雖系爭房屋租賃契約係以上訴人名義訂立，惟出租人權利、義務，悉由被上訴人行使負擔，上訴人並授權被上訴人得取用一銀收租帳戶之存摺、印章，並告知被上訴人該帳戶密碼，迄至被上訴人108年4月7日中風生病之日止，足認兩造間有以被上訴人受領系爭房屋租金代替土地租金給付之合意。上訴人自108年11月5日起自行管理系爭房屋並收取租金，不符兩造間前開持續多年之合意，其違反約定逕自收取系爭房屋

租金，自屬不當得利。被上訴人主張上訴人每月所受不當得利數額為2萬元，未逾上訴人每月實際收取之前開租金數額(2萬2,000元、2萬3,000元)，自應准許。

㈢從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付36萬元(110年6月1日起至111年11月30日止合計18個月)，及自111年12月1日起至上訴人喪失系爭房屋所有權之日或被上訴人喪失系爭土地所有權之日止，按月於每月最後1日給付被上訴人2萬元，為有理由，應予准許等詞，為其判斷基礎。

四、查原審先謂：兩造為至親，自系爭房屋興建完成迄被上訴人提起本訴之時止長達47年期間，被上訴人未曾向上訴人收取或表示欲收取地租，此客觀事實足以推翻民法第425條之1規定之基地推定租賃關係。繼謂：上訴人授權被上訴人得取用一銀收租帳戶之存摺、印章，並告知被上訴人帳戶密碼，足認兩造間有以被上訴人受領系爭房屋租金代替土地租金給付之合意，似認上訴人有給付土地租金而與被上訴人成立基地租賃關係，前後論列不一，已有判決理由矛盾之違法。次按民事訴訟採辯論主義，除法律別有規定外，不得斟酌當事人未提出之事實，此為辯論主義之當然結果，法院如就當事人未主張之事實依職權斟酌，即有認作主張之違法。本件被上訴人乃主張：上訴人始終未取得系爭房屋占有其所坐落基地(即系爭土地)之正當權源，伊得依民法第179條規定，請求上訴人給付其無權占有系爭土地之不當得利(見原審卷第453頁)，並未主張上訴人向系爭房屋承租人收取租金對被上訴人成立不當得利，乃原審竟謂：系爭房屋自108年11月5日起已由上訴人管理收租，與兩造持續多年來之合意未符，上訴人違反兩造約定逕自收取租金獲有不當得利，進而以被上訴人請求上訴人返還每月2萬元之不當得利，未逾上訴人出租系爭房屋所得租金2萬2,000元或2萬3,000元為由，准許被上訴人之請求，全然未審酌系爭房屋占有系爭土地作為基地使用之客觀利益為何，並有認作主張之違法。上訴論旨，指摘原判決上開部分違背法令，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　　114　　年　　12　　月　　10　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　管　靜　怡

法官　劉　又　菁

法官　藍　雅　清

法官　王　本　源

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　禹　任

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日