

最高法院民事判決

114年度台上字第187號

01
02
03 上 訴 人 陳義德
04 訴訟代理人 陳文正律師
05 複 代 理 人 王郁仁律師
06 被 上 訴 人 陳月嫻
07 訴訟代理人 劉鴻傑律師

08 上列當事人間請求撤銷贈與等事件，上訴人對於中華民國113年9
09 月27日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第171號），提起
10 上訴，本院判決如下：

11 主 文

12 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

13 理 由

14 一、上訴人主張：伊於民國65年9月間向第三人購買原判決附表
15 所示之土地、建物（下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭
16 房地），另在坐落新北市○○區○○○段○○小段106-19地
17 號土地（下稱106-19地號土地）上，出資興建如原判決附圖
18 所示（A）部分之倉庫（未辦保存登記，下稱系爭倉庫）贈
19 與被上訴人（下稱系爭贈與），並附有由伊收取系爭房屋及
20 系爭倉庫之出租收益供伊生活所需之負擔（下稱系爭負
21 擔），嗣因被上訴人近日不履行系爭負擔，伊已撤銷系爭贈
22 與等情，爰依民法第179條規定，求為命被上訴人將系爭房
23 地所有權移轉登記予伊，及自系爭倉庫遷出，並返還系爭倉
24 庫之事實上處分權予伊之判決（未繫屬本院部分，茲不贅
25 述）。

26 二、被上訴人則以：伊於65年間購買系爭房地，嗣於77年間出資
27 興建系爭倉庫，再於91年間允由上訴人收取系爭房屋及系爭
28 倉庫之租金。兩造間並無系爭贈與，縱有，並附有系爭負
29 擔，上訴人贈與時，系爭房屋及系爭倉庫之價值為新臺幣
30 （下同）80萬元，其自66年1月起至107年3月底止，已收取

01 租金990萬元，伊無繼續履行系爭負擔之義務，上訴人自不
02 得撤銷系爭贈與，及請求伊返還不當得利等語，資為抗辯。
03 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由
04 如下：

05 (一)系爭房地、106-19地號土地，分別於65年12月10日、66年1
06 月5日以買賣為原因，移轉登記為被上訴人所有，為兩造所
07 不爭執。

08 (二)觀諸上訴人提出之房屋租賃契約書，可知兩造自85年6月11
09 日起至90年6月10日止共同出租系爭房屋及毗鄰之門牌臺北
10 縣○○市（現改制為新北市○○區）○○路0段261號1、2樓
11 房屋（下稱261號房屋）予訴外人蘇乃國；依證人即訴外人
12 欣光股份有限公司（下稱欣光公司）所屬員工楊美娥、證人
13 即被上訴人之前助理鄭春美之證述，並參酌被上訴人之母親
14 陳廖彩雲於91年11月2日死亡等情，可知欣光公司自78年起
15 至91年止承租系爭房屋及261號房屋，並以現金交付租金予
16 陳廖彩雲，再由被上訴人之配偶或鄭春美向陳廖彩雲收取系
17 爭房屋部分之租金。又依被上訴人提出之房屋租賃契約書及
18 證人蔡招純、鄭春美之證述，可認被上訴人自80年12月1日
19 起至82年11月30日止，亦以每月租金2萬元將系爭房屋、106
20 -19地號土地及系爭倉庫出租予蔡招純。

21 (三)被上訴人自78年起至91年止既出租系爭房屋、106-19地號土
22 地及系爭倉庫，並自行收取租金，即難認兩造間有系爭負擔
23 之約定，且系爭倉庫坐落於被上訴人所有之106-19地號土地
24 上，與系爭房屋以牆相隔，各有獨立門戶，並由被上訴人自
25 行出租收取租金，可認系爭倉庫係被上訴人出資興建，非由
26 上訴人贈與。至於證人陳允文透過會計人員作帳，知悉上訴
27 人支出購買系爭房地之價金，不足以證明有系爭贈與。兩造
28 為父女，上訴人年事已高，被上訴人出於孝親之意，同意上
29 訴人自91年起收取系爭房屋之租金，難認兩造成立系爭贈
30 與，並附有系爭負擔。

01 (四)上訴人未舉證證明兩造成立系爭贈與，並附有系爭負擔，其
02 以被上訴人不履行系爭負擔而撤銷贈與，並依民法第179條
03 規定，請求被上訴人移轉登記系爭房地所有權，及自系爭倉
04 庫遷出，並返還系爭倉庫之事實上處分權，不應准許。

05 四、本院之判斷：

06 (一)按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
07 方，他方允受之契約，此見民法第406條規定即明。所謂自
08 己之財產，不以現在屬於自己之財產為限，將來可屬自己之
09 財產，亦包含在內。當事人約定由贈與之一方出資向第三人
10 購買不動產，並使該第三人逕行移轉不動產予受贈之他方，
11 以縮短無償給與之給付，出資購買者與他方間，就該不動產
12 仍得成立贈與契約。查陳允文透過會計人員作帳，知悉上訴
13 人支出購買系爭房地之價金，而系爭房地於65年12月10日以
14 買賣為原因，移轉登記為被上訴人所有，為原審認定之事
15 實。倘若屬實，則陳允文另證稱：系爭房地由上訴人購買，
16 直接登記在被上訴人名下（見一審卷一第152頁），可否採
17 信，攸關兩造間有無系爭贈與之認定。乃原審未予詳究，亦
18 未說明不採信陳允文前揭證詞之理由，遽謂上訴人未舉證證
19 明有系爭贈與，進而為其不利之判決，自嫌速斷，並有判決
20 不備理由之違失。

21 (二)次查原審依上訴人提出之房屋租賃契約書，認定兩造自85年
22 6月11日起至90年6月10日止，共同出租系爭房屋及261號房
23 屋予蘇乃國，再依鄭春美之證述，認定被上訴人自78至91年
24 因出租系爭房屋予欣光公司，而由被上訴人之配偶或鄭春美
25 向陳廖彩雲收取系爭房屋部分之租金。然觀諸所引據之房屋
26 租賃契約，系爭房屋與261號房屋每月租金為10萬5000元或1
27 1萬2000元（見一審卷二第147至166頁）；依鄭春美之證
28 詞，其每月向陳廖彩雲收取之租金數額則僅2萬元上下，欣
29 光公司承租之範圍復包括系爭倉庫（見一審卷三第145、148
30 頁），相互比對，鄭春美向陳廖彩雲收取之金額，與租約記
31 載之租金數額，似未能勾稽。究竟蘇乃國或欣光公司有無承

01 租系爭倉庫？鄭春美向陳廖彩雲收取2萬元上下之數額如何
02 計算？攸關鄭春美之證述是否與事實相符及可否採信之判
03 斷，原審未詳查審認，逕依鄭春美之前揭證詞，為上訴人不
04 利之認定，亦有速斷。

05 (三)再者，依欣光公司登記資料記載，欣光公司於78年5月23日
06 設立登記，公司所在地設在系爭房屋之地址，迄91年3月26
07 日申請變更新址至臺北縣○○市（現改制為新北市○○區）
08 ○○路000號0樓之0，其間董事長均為蘇乃國（見一審卷二
09 第477至503頁），倘若屬實，則欣光公司似無與蘇乃國同時
10 各自承租系爭房屋之可能。原審就此未詳細調查審認，即先
11 謂：兩造自85年6月11日起至90年6月10日止共同出租系爭房
12 屋及261號房屋予蘇乃國；後謂：欣光公司自78年起至91年
13 止承租系爭房屋及261號房屋等語，就欣光公司與蘇乃國自8
14 5年6月11日起至90年6月10日止同時各自承租系爭房屋部分
15 之認定，已有可議。且欣光公司自78年起至91年止承租系爭
16 房屋，蔡招純自80年12月1日起至82年11月30日止承租系爭
17 房屋，為原審所認定。果爾，欣光公司與蔡招純係同時各自
18 承租系爭房屋長達2年。而同一房屋固得由不同人承租，但
19 房屋內部若無得分租之區隔，承租目的又不相容，長期分別
20 承租即有違背經驗法則之虞。原審就系爭房屋內部格局、欣
21 光公司與蔡招純之承租範圍及目的等項未遑詳查審認，遽為
22 前揭認定，並以被上訴人自行收取租金推論兩造間無系爭贈
23 與並附系爭負擔，進而為上訴人不利之判決，併嫌速斷。上
24 訴論旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。又本件
25 事實未臻明確，爰不經法律審之言詞辯論，附此敘明。

26 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
27 項、第478條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

29 最高法院民事第三庭

30 審判長法官 魏 大 曉

31 法官 李 瑜 娟

01 法官 林 玉 珮
02 法官 胡 宏 文
03 法官 周 群 翔
04 本件正本證明與原本無異
05 書記官 謝 榕 芝
06 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日