# 最高法院民事判決

114年度台上字第1961號

上　訴　人　王大綱
訴訟代理人　陳郁婷律師
複 代理 人　林晏安律師
被 上訴 人　高淑玲
訴訟代理人　賴安國律師
　　李恬野律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年6月3日臺灣高等法院第二審判決(112年度上字第1088號)，提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人遷讓返還房屋及給付不當得利，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊於民國93年12月31日向訴外人胡秀章購買原判決附表(下稱附表)一編號1、附表二所示土地(下稱系爭土地)及如附表一編號2所示門牌號碼○○市○○區○○路000號6樓之1房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)，於94年1月7日完成所有權移轉登記，為所有人。其後伊將系爭房屋交由訴外人即其公公王志正使用管理，王志正再將系爭房屋交由上訴人管理。王志正於102年12月27日死亡後，上訴人持續將系爭房屋出租收取租金，兩造間成立由上訴人負責管理系爭房地及伊所有門牌號碼○○市○○區○○路000巷0弄00號3樓房屋(下稱○○路房屋)，上訴人每月須自收取租金中交付新臺幣(下同)1萬5000元予伊之配偶即訴外人王大維，用以支付家庭開銷，其他租金餘額歸上訴人取得之有償委任或混合委任之無名契約(下稱系爭契約)。伊已終止兩造間之系爭契約，惟上訴人仍繼續無權占有系爭房

地，並受有相當於租金之不當得利。為此，爰依民法第767條第1項、民法第179條、第184條第1項前段、適用或類推適用第541條第1項規定，擇一求為命上訴人返還系爭房屋，依民法第179條規定，求為命上訴人自113年11月8日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月5日給付1萬5000元，並加計自每月6日起算法定遲延利息之判決(未繫屬本院者，不予贅述)。對上訴人所提反訴及追加之訴則以：伊為系爭房地之所有人，兩造間並無借名登記契約，上訴人請求伊返還系爭房地，並無理由等語，資為抗辯。

二、上訴人則以：系爭房地係由伊所購買，借名登記於被上訴人名下(下稱系爭借名登記契約)。被上訴人請求伊返還系爭房屋及給付不當得利，為無理由等語，資為抗辯。並提起反訴主張：伊已終止系爭借名登記契約，被上訴人自應返還系爭房地予伊等情。爰依民法第179條、類推適用民法第541條規定，求為及追加請求命被上訴人將系爭房地移轉登記予伊之判決。

三、原審廢棄第一審所為駁回被上訴人本訴請求返還系爭房屋及按月給付1萬5000元本息不當得利，及命被上訴人就反訴部分為移轉登記之判決，改判如被上訴人此部分之本訴聲明及駁回上訴人在第一審之反訴。並駁回上訴人所為反訴追加之訴。其理由如下：

㈠系爭房地於94年1月7日以買賣為登記原因，由胡秀章移轉登記於被上訴人名下。系爭房屋現由上訴人占有使用收益。

㈡依上訴人所提證據資料，雖可證明其就系爭房地曾為使用、收益及曾為修繕行為，然不足證明系爭借名登記契約存在。證人時愛玲、王大媛之證詞，均不足證明系爭借名登記契約存在，訴外人王大娟出具聲明書，與民事訴訟法第305條第2項規定不合。而被上訴人所提反證，足認係由被上訴人支付價金並親自辦理系爭房地所有權之移轉登記，應認兩造並無系爭借名登記契約存在。上訴人反訴及追加之訴請求被上訴人移轉系爭房地所有權登記，為無理由。

㈢系爭房地為被上訴人所有，其基於系爭契約將系爭房屋交付上訴人管理使用，前以起訴狀繕本之送達及民事上訴理由四狀為終止兩造間委任或類似委任之意思表示，已生契約終止效力。是被上訴人依民法第767條、第541條第1項、第179條之規定，請求上訴人返還系爭房屋，當屬有據。被上訴人依前揭規定之請求既有理由，其另依民法第184條第1項前段，請求返還系爭房屋，即無再予贅述必要。

㈣被上訴人已於113年11月7日以民事上訴理由四狀終止兩造間委任契約，上訴人後續無法律上原因持續占用系爭房屋，被上訴人請求上訴人自113年11月8日起給付相當於租金之價額，即屬有據。被上訴人所提起訴狀，僅主張終止兩造間使用借貸法律關係，後續亦不再主張兩造間為使用借貸關係，無從認定兩造間系爭契約關係於斯時終止。

㈤系爭房屋持續出租第三人使用，自111年1月1日起每月租金為1萬8000元，參酌系爭房屋位於○○市○○區○○路上，附近有歷史博物館、植物園等景點，鄰近臺北市國語實驗國民小學及臺北市立建國高級中學等重要文教設施，周遭有南機場夜市。參酌鄰近及建造年份相近之不動產，於110、111年間出租單價，換算系爭房屋租金約在1萬1585元至1萬4865元間，考量上訴人擔任系爭房屋出租人期間，有修繕系爭房屋設備之成本支出等情，認被上訴人請求相當於租金之不當得利，以每月1萬5000元為適當。

㈥從而，被上訴人請求上訴人應將系爭房屋遷讓並返還予伊，並自113年11月8日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月5日給付被上訴人1萬5000元，及自每月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由。上訴人反訴請求被上訴人將附表一所示房地、追加之訴請求將附表二所示土地移轉登記予上訴人，為無理由。

四、本院之判斷：

㈠廢棄發回(被上訴人本訴請求返還系爭房屋及不當得利)部分：

1.按判決不備理由或理由矛盾，足以影響判決結果者，其判決當然為違背法令。而所謂判決理由矛盾，係指其理由前後牴觸，或判決主文與理由不符之情形而言。查原審一方面謂被上訴人主張前以起訴狀繕本之送達終止系爭契約之意思表示，是上訴人主張依民法第767條、及追加民法第541條第1項、第179條之規定，請求上訴人返還系爭房屋，當屬有據(見原判決第12頁第7至10行)，另方面又謂被上訴人提出之起訴狀，僅主張終止兩造間使用借貸法律關係，自無從認定兩造間系爭契約關係於斯時終止(見原判決第12頁第26至29行)，就被上訴人送達起訴狀繕本予上訴人是否生終止系爭契約效力，論述前後不一，容有理由矛盾之違背法令。

2.次按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，不限於民法上之有名契約，其他非典型之混合契約，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，而就該契約之定性，法院應根據當事人主張之事實，依該契約之性質及經濟目的，加以認定，再類推適用關於有名契約之規定，不受當事人陳述意見之拘束。查被上訴人主張其原將系爭房屋交予王志正使用管理，王志正再交予上訴人管理，嗣王志正死後，上訴人持續將系爭房屋出租收取租金，兩造間成立系爭契約關係，約定上訴人負責管理系爭房地及○○路房屋，每月須自收取租金中交付1萬5000元予王大維用以支付家庭開銷，性質為有償委任或混合委任之無名契約等詞，似見被上訴人主張其原與王志正存有契約關係，於王志正死亡後，兩造始另成立系爭契約。則兩造究係於王志正死亡後之何時，以何方式成立系爭契約？又系爭契約如何定性，究係委任而屬民法上之有名契約？抑或為非典型之混合契約？若屬無名契約，被上訴人得逕依民法第541條規定為本件請求之依據為何？系爭契約之定性，影響應如何適用或類推適用民法有名契約之相關規定，以補契約約定之不足，並涉及被上訴人所為終止契約意思表示是否合法有效？自有詳加調查審認之必要。原審未遑

詳查細究，未定性系爭契約性質，逕認系爭契約為有償委任或類似委任契約關係，被上訴人得任意終止系爭契約關係，適用民法第541條第1項規定，請求上訴人返還系爭房屋，而為不利上訴人之認定，容有理由不備之違誤。

3.本件影響被上訴人請求有無理由之契約定性及上訴人占有系爭房屋是否有權占有之事實尚有未明，本院就被上訴人本訴請求上訴人返還系爭房屋及不當得利部分，無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

㈡駁回上訴(即上訴人反訴及追加之訴)部分：

原審本於調查證據之結果，綜合相關事證，以上述理由，認上訴人未能證明兩造就系爭房地確有系爭借名登記契約，上訴人反訴依民法第179條、類推適用民法第541條規定，請求被上訴人返還系爭房地，為無理由，經核於法並無違誤。上訴論旨，徒以原審取捨證據、認定事實之職權行使暨其他與判決結果不生影響之理由，指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　21　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　林　玉　珮

法官　周　群　翔

法官　陳　婷　玉

法官　李　國　增

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　23　　日