

最高法院民事判決

114年度台上字第731號

上訴人 林應專

訴訟代理人 周中臣律師

被上訴人 林應然

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國113年1月31日臺灣高等法院高雄分院第二審更審判決（113年度上更一字第14號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊自民國89年3月1日起，將所有門牌號碼○○市○○區○○路215、217號（下稱215、217號房屋）及○○街305號房屋（與215、217號房屋合稱系爭房屋）無償提供予其父即第一審被告林景元（111年10月24日死亡，由遺囑執行人即林景元之子上訴人承受訴訟）管理及收益。惟林景元於伊104年10月21日終止該約定後，仍續行出租系爭房屋予訴外人劉邱鳳嬌、劉理合及第一審共同被告劉麗玫，並收取租金而受有不當得利等情。爰依民法第179條規定，求為命林景元給付新臺幣（下同）448萬元，及其中266萬元自109年7月15日起加付法定遲延利息，其中182萬元與第一審判命劉麗玫給付部分，如其中一人為給付，另一人於該給付範圍內同免給付義務之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：林景元為系爭房屋之所有權人，且被上訴人於自擬之家庭財務協議書（下稱系爭協議書）約定林景元負責管理、收益系爭房屋，並有權出售，且不得任意終止該約定，林景元占有系爭房屋並收取租金，無不當得利可言等語，資為抗辯。並於原審提起反訴主張：被上訴人自111年1月1日起將系爭房屋出租予劉麗玫，致林景元無法依系爭協議書約定使用、收益系爭房屋而受損害等情。爰依不當得利

01 規定，求為命被上訴人將自111年1月1日起收取每月7萬元租
02 金交付予伊之判決。

03 三、原審維持第一審就上開本訴部分所為上訴人敗訴之判決，駁
04 回其上訴，並駁回其反訴。理由如下：

05 (一)系爭房屋登記為被上訴人所有。林景元前以系爭房屋係其出
06 資購買而借名登記於被上訴人名下，已終止該借名登記關係
07 為由，訴請被上訴人移轉登記，經最高法院108年度台上字
08 第2371號判決敗訴確定。上訴人未提出非於該確定判決言詞
09 辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方
10 法，自不得再為相反之主張，法院亦不得為反於該確定判決
11 意旨之裁判。

12 (二)林景元與其配偶林王素遲簽立之系爭協議書第11條約定：
13 「…215、217號及高雄市○○○街303、305號…，其房屋與
14 土地由林景元先生負責管理及收益，林景元先生有權出
15 售」，被上訴人為見證人而同意該約款，固使林景元取得管
16 理、收益及出售系爭房屋之權限（下稱系爭債務拘束契
17 約），惟系爭協議書並無約定被上訴人移轉系爭房屋所有權
18 予林景元，上訴人不得謂被上訴人已將系爭房屋之「實質」
19 所有權讓與林景元或拋棄系爭房屋之所有權而喪失其所有權
20 利。

21 (三)系爭協議書第1條記載：「本協議書乃不得已之權宜措施，
22 其目的在求家庭之和諧相處…家庭成員應相互尊重，相互克
23 制，不要相互攻擊，更千萬不可訴諸武力。…」，對照被上
24 訴人於91年4月3日所書「破碎的家」一文所載內容，可見系
25 爭債務拘束契約係被上訴人為解決家中迭生財務糾紛以求家
26 庭和諧相處所為無償之承諾。惟被上訴人未因此而喪失系爭
27 房屋之所有權，林景元最大權利、受益範圍已「近」於贈
28 與，依民法第408條第1項規定、衡平，及舉重以明輕原則，
29 自無不許被上訴人「終止」（繼續性契約）系爭債務拘束契
30 約。林景元自103年5月7日起對林王素遲、其子女3人及被上
31 訴人陸續提出訴訟，徹底撕裂與林王素遲及子女之情感，被

01 上訴人求家庭和諧目的自此完全破滅且無回復可能，自無再
02 苛求被上訴人退讓、犧牲其對系爭房屋所有權能，使林景元
03 繼續受益，否則雙方即失權益衡平，更違於誠信。被上訴人
04 之同意非出於扶養林景元之目的，亦非履行道德上義務，且
05 林景元財力充足，生活並無陷於困難，復因不履行系爭協議
06 書而形同作廢，則被上訴人於104年10月20日以存證信函通
07 知其終止系爭債務拘束契約，應屬有據。至系爭債務拘束契
08 約性質，兩造各有主張，惟屬於法律問題，依「法官知法」
09 原則，法院應依職權判斷，不受當事人所陳述法律意見拘
10 束。被上訴人於另案提出110年5月25日陳述狀記載：「…簽
11 立家庭財務協議書，就伊等2人名下之財產原則上各自擁
12 有，但就管理所得（即租金）如何分配達成協議」等語，無
13 從認定被上訴人於終止系爭債務拘束契約後，林景元就系爭
14 房屋仍有前開權限。

15 (四)林景元於被上訴人終止系爭債務拘束契約後，陸續以每月租
16 金4萬元、6萬元、8萬元（含上訴人所有○○市○○○街000
17 號房屋）出租系爭房屋予劉麗玫作為餐廳使用；以每月租金
18 2萬5,000元出租215、217號部分房屋予訴外人劉邱鳳嬌、劉
19 理合（下稱A租約），亦供商業使用。林景元取得系爭房屋
20 應歸屬於被上訴人之租金權益，致被上訴人受有損害，被上
21 訴人得請求林景元償還無權占有期間相當於租金之不當利
22 益，且不受土地法第97條第1項規定之限制。審酌系爭房屋
23 位於城市地方，人潮密集、商業繁榮，被上訴人請求就A租
24 約自104年11月1日起至105年2月28日止按月2萬5,000元計算
25 共10萬元；系爭房屋自104年11月1日起至110年12月31日
26 止，分別按月租金3萬元、5萬元、7萬元計算如原判決附表
27 所示，共256萬元、182萬元之不當得利，未悖於一般社會交
28 易行情，應屬合理。上訴人就上開108年11月1日起至110年1
29 2月31日止之不當得利182萬元部分，並與第一審判命劉麗玫
30 給付自109年7月27日起至110年12月31日止相當於租金120萬
31 1,290元部分負不真正連帶給付責任。

01 (五)被上訴人本於系爭房屋所有權人之地位，自111年1月1日起
02 出租系爭房屋予劉麗玫，並收取租金，有法律上原因，上訴
03 人依不當得利之法律關係反訴請求被上訴人返還其收取每月
04 7萬元租金，自屬無據，不應准許。

05 四、本院之判斷：

06 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
07 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
08 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
09 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
10 以為其判斷之基礎。

11 (二)系爭協議書第1條、第2條、第3條約定：「本協議書乃不得
12 已之權宜措施，其目的在求家庭之和諧相處，…」。「本協
13 議書之訂定以林景元先生（以下簡稱甲方）及林王素遲女士
14 （以下簡稱乙方）因土地及其上之房屋收益，『個別收入減
15 去個別債務支出後之剩餘金額均等』為最高指導原則」。

16 「租金分配：鳳山市○○路160號…之租金歸乙方。○○路7
17 3，73-1號菜市場店面…鳳山市○○路0段1-1及53號…高雄
18 市○○○路215、217號、及高雄市○○○街303、305號之租
19 金歸甲方」。似見系爭協議書係林景元、林王素遲為解決彼
20 2人家庭財務糾紛而就土地及其上房屋之收益，訂立其分配
21 方法。另系爭協議書第11條約定：「鳳山市○○路0段1-1及
22 53號（甲方與林應專名下）、高雄市○○○路215、217號及
23 高雄市○○○街303、305號（林應專與林應然名下），其房
24 屋與土地由林景元先生負責管理及收益，林景元先生有權出
25 售…」，原審認定被上訴人因於系爭協議書同列為見證人，
26 已同意林景元與林王素遲所為系爭協議書第11條約定，應受
27 該約款之拘束。果爾，被上訴人既同意依第11條約定，將系
28 爭房屋由林景元負責管理及收益，而該房屋收益包含於第3
29 條約定之分配範圍內，則依系爭協議書訂立之目的，在求家
30 庭和諧相處，被上訴人所為該項同意，是否於系爭協議書有
31 效存續期間均受拘束？被上訴人得否任意終止系爭債務拘束

01 契約？如被上訴人得終止系爭債務拘束契約，是否破壞系爭
02 協議書第2條及第3條所定分配原則？非無疑義。乃原審未遑
03 細究，逕以前揭理由認被上訴人得終止系爭債務拘束契約，
04 進而為不利於上訴人之判斷，自有可議。

05 (三)按數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人
06 各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人於
07 其給付範圍內亦同免其責任，乃學說上所謂之不真正連帶債
08 務，故不真正連帶債務係債權人基於同一目的，對於數債務
09 人有個別之請求權，發生競合，於債務人中一人所為給付，
10 已達債權之目的，他債務人始得於該債務人所為給付範圍內
11 同免責任。原審認定上訴人給付被上訴人相當於租金之不當
12 得利，其中108年11月1日起至110年12月31日止182萬元部
13 分，應與劉麗玫返還自109年7月27日起至110年12月31日止
14 相當於租金不當得利120萬1,290元(見本院發回前原審判決
15 附表)負不真正連帶給付責任。惟彼2人所負返還不當得利之
16 期間未盡相同，關於未重疊之期間，彼2人何以應負不真正
17 連帶給付義務，未據原審說明，亦有未合。

18 (四)被上訴人本訴終止系爭債務拘束契約是否合法，及上訴人反
19 訴得否請求被上訴人給付所收取之租金，尚待原審調查審
20 認，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決違背
21 法令，求予廢棄，非無理由。

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

24 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

25 最高法院民事第四庭

26 審判長法官 彭 昭 芬

27 法官 游 悅 晨

28 法官 林 純 如

29 法官 石 有 為

30 法官 蘇 芹 英

31 本件正本證明與原本無異

01

書記官 郭麗蘭

02

中華民國 115 年 4 月 21 日