

臺灣士林地方法院民事判決

106年度重訴字第588號

原告

即反訴被告 李楊月嬌

訴訟代理人 王玉珊律師

被告

即反訴原告 李冠億即李嘉祐

訴訟代理人 林茂弘律師

上列當事人間請求確認事實上處分權等事件，本院於民國108年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號（即門牌號碼：新北市○○區○○路○○○○○○號一樓、二樓、三樓）房屋有使用收益之權利。

確認原告就房屋稅籍編號為Z000000000000號（即門牌號碼：新北市○○區○○路○○○○○○號）及房屋稅籍編號為Z000000000000號（即門牌號碼：新北市○○區○○路○○○○○○號）之未辦保存登記房屋全部均有事實上處分權。

被告應將應將坐落新北市○○區○○段○○○○段00000000地號土地應有部分六〇五二分之二〇一七移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

一、本訴部分

（一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告於本訴起訴時訴之聲明第3項為：被告應返還登記新北市○○區○○段○○○○段000000地號土地（下稱新莊土地）應有部分6052分之2017，應

塗銷原贈與登記，回復為原告所有（見本院106年度士調字第557號卷（下稱士調卷）第4頁）。嗣變更聲明為：被告應將系爭新莊土地應有部分6052分之2017移轉登記予原告（見本院卷第393、399頁）。經核，本訴原告上開聲明變更，雖經被告當庭表示不同意變更，惟係基於同一主張撤銷贈與之基礎事實，揆之前揭規定，於法並無不合，應予准許。

（二）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。本件原告主張：1.其就被告與原告之次子即訴外人李冠錠（下稱李冠錠）所共有（應有部分各二分之一）之新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號房屋（即門牌號碼：新北市○○區○○路○段000號1樓、2樓、3樓，下稱系爭泰山房屋）有出租及收取租金即使用收益之權利，雖為李冠錠所肯認（見本院卷第257、258頁），然為被告所否認；其就房屋稅籍編號為Z000000000000號（即門牌號碼：新北市○○區○○路○○○○○號）及房屋稅籍編號為Z000000000000號（即門牌號碼：新北市○○區○○路○○○○○號），（下稱系爭新莊60之18、60之19號房屋，合稱系爭新莊房屋）之未辦保存登記房屋全部均有事實上處分權，然為被告所否認；是關於原告對於被告所共有系爭泰山房屋有無使用收益之權利；原告對於系爭新莊房屋是否有事實上處分權之法律關係不明確，且該法律關係之不明確影響原告身為使用收益權人或事實上處分權人之權益，而原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態得以確認判決予以排除，是原告提起本件確認之訴，應有確認利益；至於該使用收益權利、事實上處分權之法律關係究否存在，

01 乃屬實體上有無理由之問題，附此指明。

02 二、反訴部分

03 (一) 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
04 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的
05 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相
06 牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項
07 分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦
08 方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的
09 之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告
10 作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而
11 言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之
12 法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所
13 主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關
14 係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主
15 要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查本件原告起訴
16 時主張就其對系爭泰山房屋有使用收益權利；系爭新莊房
17 屋有事實上處分權且因被告就系爭新莊土地未履行贈與之
18 負擔而撤銷其贈與，而請求將系爭新莊土地部分應有部分
19 回復登記予原告，被告於本訴訟程序中提起反訴主張其為
20 系爭泰山房地之所有權人；系爭新莊房屋之事實上處分權
21 人，而主張原告就系爭泰山、新莊房屋未經同意或未受委
22 任，分別出租予訴外人，為此提起本件反訴，其請求事項
23 如以下反訴聲明所載。是以，本訴訴訟標的之法律關係，
24 與被告於本訴防禦方法及反訴訴訟標的之法律關係，均因
25 就系爭泰山房屋之使用收益、系爭新莊房屋之事實上處分
26 權等事實主張有所牽連，揆諸上開說明，被告提起本件反
27 訴，核與前開法律規定相符，應予准許。

28 (二) 又反訴原告起訴時訴之第1項聲明為：反訴被告應給付反
29 訴原告670萬8,230元及自起訴狀繕本送達至反訴被告之翌
30 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。嗣後追加第2
31 項聲明：反訴被告應將如附表所示之票據交付予反訴原告

，並將原第1項聲明擴張聲明為：反訴被告應給付反訴原告703萬2,230元及自起訴狀繕本送達至反訴被告之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。（本院卷第11、131、393、408頁）。經核，反訴原告上開聲明之變更及追加，係基於其所主張反訴原告為系爭泰山房地之所有權人；系爭新莊房屋之事實上處分權人同一基礎事實，而追加聲明第2項，並擴張原聲明第一項應受判決事項之聲明，揆之民事訴訟法第255條第1項第2、3款規定，於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、本訴部分

（一）原告起訴主張略以：

1. 被告為原告之長子，兩造之被繼承人即原告之夫、被告之父李邦彥（下稱李邦彥）生前於民國93年間將其所購買系爭新莊土地登記李邦彥與原告、被告等3人共有，應有部分分別為6052分之2017、6052分之2017及6052分之2018，再由原告及李邦彥分別自93年起逐年贈與被告直至98年全部贈與完成；另李邦彥生前亦於93年間將其所有新北市○○區○○段○○○○○○號土地，及其所坐落之上之系爭泰山房屋（下合稱系爭泰山房地），於93年間以買賣方式登記給被告及李冠錠各應有部分各2分之1，惟被告及李冠錠皆分文未付，系爭泰山房地為節省增值稅而以買賣辦理，惟皆為李邦彥所贈與。李邦彥生前多次告訴4名子女，財產登記給兒子，但必須要讓李邦彥及原告夫妻2人使用收租到百年以後，否則就要收回。
2. 約於100年初，4子女及原告齊聚醫院之李邦彥病榻前，當時李邦彥再度對被告及李冠錠交待：若是爸爸死後，系爭新莊土地和系爭泰山房屋租金仍然要照約定由媽媽繼續收取，直到媽媽百年後才換你們自己收，當時被告與李冠錠皆口頭說好並點頭同意。李邦彥在世時，被告皆遵守此項約定，李邦彥於100年2月11日過世後，依約定由原告繼續收取系爭泰山

01 房屋及系爭新莊土地租金維持生活。

02 3. 系爭泰山房地移轉登記前，李邦彥已說明系爭泰山房地雖移
03 轉登記被告及李冠錠名下，但2人並無使用權，被告及李冠
04 錠皆當場口頭同意讓李邦彥及原告夫妻使用到百年為止。移
05 轉登記後，系爭泰山房地之租約雖改由被告及李冠錠名義出
06 租，並以被告及李冠錠提供給李邦彥及原告使用之帳戶收租
07 ，從未將系爭泰山房地點交給被告或李冠錠，仍繼續由李邦
08 彥及原告管理收益。於系爭泰山房屋1、2樓承租人要求以登
09 記所有權人名義簽約時，即以被告及李冠錠名義出租，配合
10 公證，將租金匯入李邦彥及原告帳戶內，供2人使用。雖系
11 爭泰山房屋1樓與訴外人臺灣屈臣氏個人用品商店股份有限
12 公司（下稱屈臣氏公司）之租約第3條第（二）款可知被告
13 同意將全部租金匯入被告之弟李冠錠泰山農會帳戶內，但實
14 際上為原告所使用；系爭泰山房屋2樓於李邦彥去世後多次
15 由原告重新簽署租約，並由原告出租系爭泰山房屋3樓，被
16 告皆無意見，足見被告是同意由原告自行收取租金，被告依
17 約有義務容忍原告在世期間使用收益系爭泰山房地。退步言
18 ，若法院認為原告並非該房地之贈與人，則原告亦係李邦彥
19 之繼承人及利益第三人，自得向被告請求直接履行由原告使
20 用收益系爭泰山房地即收受系爭泰山房屋租金之約定。

21 4. 另於94年間，由李邦彥代表兩造共3人將系爭新莊土地出租
22 給訴外人吳松洲（下稱吳松洲），由承租人於該土地上興建
23 系爭新莊房屋使用，該租約第6條約定，租約屆期後「本租
24 約地上所有增建之房舍及所有地上物全歸甲方（即出租人）
25 所有」，並於102年4月30日租期屆至；由於系爭新莊土地上
26 僅建有系爭新莊房屋2棟，於102年4月30日租約屆至，吳松
27 洲依租約交給原告，由原告取得系爭新莊房屋之事實上處分
28 權。被告既已答應系爭新莊土地租金應由原告收取，則系爭
29 新莊房屋亦屬租金之變形，亦應由原告收取。因稅務機關查
30 報系爭新莊房屋之房屋稅，被告雖於106年取得該房屋稅籍
31 登記，惟該稅籍登記並非權利證明。原告就系爭新莊土地本

有使用收益權利，現被告違反約定，拒不讓原告使用系爭新莊土地及將房屋出租收租，被告違反原贈與之負擔，原告自得依民法第412條第1項撤銷其贈與，並依同法第419條第2項規定依據不當得利之規定請求將系爭新莊土地之應有部分6052分之2017，移轉登記予原告。

5. 綜上所述，爰依民法第412、269條、第419條第2項之規定，提起本件訴訟，並聲明：(1) 確認原告就系爭泰山房屋有使用收益權。(2) 確認原告就系爭新莊房屋全部有事實上處分權。(3) 被告應將系爭新莊土地應有部分6052分之2017，移轉登記予原告。

(二) 被告抗辯則略以：

1. 系爭泰山房地係李邦彥於93年間出售予被告及李冠錠（原名：李宗政，下同），土地3筆之價金為1793萬9400元，建物1筆之價金為140萬7100元，合計為1934萬6500元，被告持分為1/2，應負擔967萬3250元之買賣價金。被告於93年3月5日轉帳支付918萬2500元，再於93年3月10日轉帳支付49萬750元，並繳納相關稅賦。而李邦彥將系爭泰山房地出售予被告及李冠錠時，並未有「若泰山房地出租予他人，原告可向被告請求交付租金」之約定，故原告就系爭泰山房地並無權利，亦無民法第269條及贈與等規定適用。然泰山系爭房屋1樓現出租予屈臣氏公司使用，該租約第3條第（六）項約定租金係由被告及李冠錠各取得2分之1，並非約定由原告取得全部，該租約經公證，而為被告、李冠錠及承租人屈臣氏公司之真意，李冠錠名下之新北市泰山區農會帳戶係由李冠錠自己所使用。另於106年7月間系爭泰山房屋2樓租約即將屆滿，原告亦要求被告與其承租人即訴外人顏清輝辦理簽約事宜，而顏清輝簽發之租金支票稱「抬頭沒寫，因不知你們將會如何兌現」，並得知原告擅自將租金支票填上自己名字，而詢問如何止付，而系爭泰山房屋3樓之租金收入係掛在被告及李冠錠名下，故原告就系爭泰山房地並無任何使用收益權。

01 2.系爭新莊土地租約第6條係約定，租約屆至後土地上之所有
02 建物及地上物均歸甲方即出租人所有。此處甲方原係指簽約
03 當時系爭新莊土地之3位共有人亦即李邦彥、原告及被告，
04 後因李邦彥及原告將其應有部分陸續贈與被告，被告因而於
05 98年4月間取得系爭新莊土地之全部所有權，故經類推適用
06 民法關於所有權讓與不破租賃規定，可知自98年4月時起，
07 被告即承接李邦彥及原告關於上開系爭新莊土地租約之權利
08 及義務，而成為系爭新莊土地唯一之出租人，故102年4月30
09 日租期屆至後，系爭新莊房屋依約屬於被告所有。被告取得
10 系爭新莊房屋事實上處分權後，該建物之管理、維護、修繕
11 等，均由被告處理，原告不具事實上處分權。而系爭新莊房
12 屋於106年間遇有補繳房屋稅事宜，是由被告以建物事實上
13 處分權人身分向新北市政府稅捐稽徵處辦理申報；經稅捐機
14 關人員到現場查訪後，確認該等建物由被告管領，故於106
15 年7月20日函覆被告，確認被告為建物管理人。

16 3.被告當初並未有原告所稱承諾，原告既稱該承諾係發生在向
17 前地主購進之前，且系爭新莊土地係李邦彥向前地主買進後
18 登記在3人名下云云，則原、被告間在系爭新莊土地買進前
19 或買進當下並無任何贈與關係，又如何能夠成立屬於契約附
20 款性質負擔？足見原告之主張顯與事實不符，是原告自不得
21 撤銷對被告之贈與。原告辯稱：李邦彥於汐止國泰綜合醫院
22 住院時，曾召集家人到醫院病床前交代後事，李冠億當時承
23 諾由李楊月嬌收取泰山及新莊之租金云云，並非事實。而李
24 邦彥治喪完畢後，於100年4月3日舉行家庭會議，原告想收
25 取系爭泰山及新莊房地之租金，為被告拒絕。系爭泰山及新
26 莊之不動產在移轉予被告時，並未有過任何附加條件，被告
27 亦從未同意由原告收取泰山及新莊房地之租金。

28 4.綜上所陳，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

29 二、反訴部分

30 (一)反訴原告起訴主張略以：

31 1.反訴原告為系爭新莊土地之所有權人，並為坐落於該土地上

未經保存登記之系爭新莊房屋之事實上處分權人。反訴原告另與李冠錠共有系爭泰山房地，權利範圍各為二分之一。

2. 反訴被告明知系爭新莊土地及系爭新莊60之18號房屋為反訴原告所有，未經反訴原告之同意，以自己名義將系爭新莊60之18號房屋自102年5月時起出租予訴外人陳文筆，雙方於106年5月10日續約2年，押租保證金為20萬元，每月租金為5萬3000元，陳文筆並開立1年份之支票予反訴被告作為支付租金用。由於反訴被告取得押租保證金及租金後迄未交付反訴原告，故至106年10月止，反訴被告就此部分已積欠反訴原告306萬2,000元，並尚有如附表編號1至6所示支票6紙，因臺灣新北地方法院106年度全字第263號假處分而尚未兌現。

3. 反訴被告明知系爭新莊土地及系爭新莊60之19號房屋為反訴原告所有，未經反訴原告之同意，以自己名義將系爭新莊60之19號房屋自103年6月1日時起出租予訴外人熊鐸華，租期為3年，每月租金為4萬7,000元，熊鐸華為支付租金而以宇瑞德科技有限公司（下稱宇瑞公司）名義開立支票予反訴被告。雙方嗣於106年6月1日續約2年，每月租金降為3萬8000元，押金為7萬6,000元，熊鐸華亦同樣以宇瑞公司名義開立半年份之支票予反訴被告，作為支付租金使用。由於反訴被告取得押金及租金後迄未交付反訴原告，故至106年10月止，反訴被告已積欠反訴原告195萬8,000元，並尚有如附表編號7所示支票1紙經反訴原告提起由臺灣新北地方法院106年度全字第263號裁定准予假處分而尚未兌現。

4. 反訴被告自數年前之不詳時日起，未經反訴原告同意而冒用其名義，與李冠錠共同將系爭泰山房屋2樓出租予顏清輝。104年8月1日至105年7月31日之每月租金為6萬8,250元，雙方於105年8月1日續約1年，每月租金為7萬6,000元，復於106年8月1日續約5年，前3年每月租金為7萬6,000元，後2年每月租金為7萬8,000元，押租保證金則為19萬5,000元，顏清輝並開立1年份之支票予反訴被告作為支付租金用。由於反訴被告取得租金後迄未將押租保證金及租金2分之1交付反訴

原告，故至本件反訴起訴為止，反訴被告已至少積欠反訴原告115萬3,000元。

5.反訴被告復未經反訴原告同意，而以自己名義，於103年7月8日將系爭泰山房屋3樓出租予訴外人張天蓮，租賃期間為5年。因103年7月8日至103年8月24日為施工期間，故不收租金。103年8月25日至103年9月7日之租金為1萬8,060元，於簽約時付清；103年9月8日至105年7月7日每月租金為4萬元、105年7月8日至107年7月7日每月租金為4萬1,200元、107年7月8日至108年7月7日每月租金為4萬2,436元，按月匯入反訴被告於泰山同榮郵局之帳戶，押租保證金為8萬元。由於反訴被告取得租金後迄未將租金之二分之一交付反訴原告，故至本件反訴起訴為止，反訴被告已積欠反訴原告85萬9230元。

6.綜上所述，反訴被告未經反訴原告同意，竟擅自以自己名義，或冒用反訴原告名義，將反訴原告之上開不動產出租予他人，取得押金及租金後迄未交付予反訴原告，積欠金額合計703萬2,230元，另反訴被告未受反訴原告委任，亦無任何義務，將上開反訴原告所有之不動產出租予他人，並取得如附表所示之支票6張，亦已構成民法上之無因管理行為，爰依民法第172、173、179、541條之規定，提起本件訴訟，並聲明：(1)反訴被告應給付反訴原告703萬2,230元及自起訴狀繕本送達至反訴被告之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)反訴被告應將如附表所示之票據交付予反訴原告。(3)反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)反訴被告抗辯則略以：

1.系爭新莊房屋係反訴被告基於前揭贈與土地前之負擔約定而有權收取土地租金，且依系爭新莊土地租約自土地承租人吳松洲處收回後取得系爭新莊房屋之二間鐵皮屋之事實上處分權後出租而收取租金，反訴原告並無該系爭新莊房屋事實上處分權，自無出租該房屋權利，其向反訴被告請求給付該租金所得應無理由。再者，反訴被告以自己名義、為自己收租

01 金而出租系爭新莊房屋，並非為反訴原告利益或名義而為管
02 理，不構成無因管理。

03 2.系爭泰山房地於93年3月間過戶前，反訴原告與李冠錠已與
04 反訴被告及李邦彥約定過戶後應由父母收取到百年為止，即
05 反訴被告及李邦彥收取租金到其百年為止，則無論此過戶登
06 記為贈與或買賣，反訴被告皆立於第三人利益之地位而有權
07 收取該房屋租金。系爭泰山房屋2樓於93年間過戶登記給反
08 訴原告及李冠錠前由反訴原告父親收取租金、過戶登記後仍
09 繼續由反訴原告父親收取租金，反訴原告父親過世後即由反
10 訴被告繼續收取租金，且租賃方式皆延續原來反訴原告父親
11 出租之形態而出租收租，再者系爭泰山房屋2樓向來以反訴
12 原告及李冠錠2人名義出租，由承租人開票交由反訴被告收
13 執兌現，並以反訴原告及李冠錠名義申報其所得，反訴原告
14 早已知悉此情，此係於早有約定由父母收租而同意配合辦理
15 ，並無不當得利及無因管理之適用。系爭泰山房屋3樓房屋
16 依李邦彥與反訴原告及李冠錠當初約定，反訴被告有權使用
17 收益，故反訴被告以自己的名義出租並收取租金並無任何不
18 當得利或無因管理可言。退步言之，反訴原告於父親病榻前
19 ，亦同意由反訴被告收取租金；反訴原告於父親去逝後，亦
20 曾於家庭會議中同意繼續讓反訴被告收取租金，且於公證租
21 約第3條第（二）款中，同意將租金匯入反訴被告使用中之
22 李冠錠帳戶中由反訴被告收取，其自無請求返還之理由。

23 3.綜上所陳，資為抗辯，並聲明：(1)反訴原告之訴駁回。(2)如
24 受不利判決，反訴被告願供擔保免於假執行。

25 三、本院之判斷

26 （一）本訴部分：

27 1.被告為原告之長子，李邦彥生前於93年間將其所有系爭泰山
28 房地於93年6月4日以買賣方式登記給被告及李冠錠，應有部
29 分各二分之一。又李邦彥生前亦於93年間將所購買系爭新莊
30 土地，登記李邦彥與原告、被告3人共有，應有部分分別為
31 6052分之2017、6052分之2017及6052分之2018，再由原告及

01 李邦彥分別自93年起逐年贈與被告直至98年全部贈與完成；
02 而於94年間由李邦彥代表兩造共3人將系爭新莊土地出租給
03 訴外人吳松洲，由承租人於該土地上興建系爭新莊房屋使用
04 ，該租約第6條約定。租約屆期後「本租約地上所有增建之
05 房舍及所有地上物全歸甲方（即出租人）所有」，並於102
06 年4月30日租期屆至，而被告為系爭新莊房屋之房屋稅納稅
07 義務人等情，有原告所提出之戶口名簿影本、系爭新莊土地
08 土地登記第二類謄本、系爭泰山房地土地、建物第二類謄本
09 、系爭新莊土地土地租賃契約書影本、系爭泰山房屋之房屋
10 稅繳款書；被告所提出之系爭新莊土地土地登記第一類謄本
11 、系爭新莊房屋之房屋稅繳款書等在卷可按（見本院106年
12 度士調字第557號卷第8、16、9至15、23至24頁、本院卷第
13 17至21頁），堪信為真實。

14 2. 原告對於泰山房屋具有使用收益權利，判斷如下：

- 15 (1) 原告主張李邦彥移轉登記泰山房地所有權予被告及李冠錠之
16 前，即有財產登記給兒子，但必須要讓李邦彥及原告夫妻2
17 人使用收租到百年以後，否則就要收回之意，且被告與李冠
18 錠均有同意，故原告對於泰山房地具有使用收益之權利，然
19 為被告所否認，並以前詞至辯。而原告雖主張系爭泰山房地
20 係由李邦彥生前贈與被告與李冠錠云云，然依據系爭泰山房
21 地於93年間由李邦彥移轉登記予被告及李冠錠之登記申請書
22 等相關書面資料而言，其係以買賣作為移轉登記之原因，而
23 被告亦已提出其購買系爭泰山房地當時所支付價金之來源證
24 明，且依據證人李冠錠於本院審理時證述內容（見本院卷第
25 259頁），亦可得知，被告與李冠錠購買系爭房地之價金，
26 係由被告與李冠錠已交給李邦彥使用之帳戶內原有之金錢或
27 是以李冠錠名義貸款之金錢支付，故不論該等價金或清償貸
28 款之金錢是否為李邦彥另行贈與，均不應影響其本為買賣契
29 約之性質，是原告上揭主張尚難採信。
- 30 (2) 按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第
31 三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權

，民法第269條第1項定有明文。查，原告主張李邦彥於移轉登記系爭泰山房地所有權予被告及李冠錠之前，即有財產登記給兒子，但必須要讓李邦彥及原告夫妻2人使用收租到百年以後，否則就要收回之意，且被告與李冠錠均有同意等情，業據證人李冠錠及證人即原告之女、被告之妹李巧沄於本院審理時證述明確且相合（見本院卷第258至259、303頁）。又系爭泰山房屋1、2樓在李邦彥移轉登記前、後至李邦彥過世前，該房屋租金均由李邦彥夫妻收取等情，亦經證人李冠錠及證人李巧沄於本院審理時證述明確且相合（見本院卷第257至258、303、307頁）。綜上，足以認定原告主張被告與李冠錠於李邦彥移轉登記泰山房地所有權予被告及李冠錠前，即有財產登記給兒子，但必須要讓李邦彥及原告夫妻2人使用收租到百年以後，否則就要收回之意，且被告與李冠錠均有同意等情為真實可採信。且此約定情形，亦與社會常情中，為預先安排身後財產歸屬以及相關稅捐規定，父母預先將所有之不動產移轉登記予指定之子女，但在父母仍占有使用收益該不動產作為生活費用之型態相合。則系爭泰山房地即使係由李邦彥以買賣方式移轉登記予被告及李冠錠而非贈與，但依上調查結果，李邦彥於移轉系爭泰山房地所有權登記予被告及李冠錠前，即有財產登記給兒子，但必須要讓李邦彥及原告夫妻2人使用收租到百年以後，否則就要收回之意，且被告與李冠錠均同意，是該李邦彥與被告及李冠錠約定之內容，對於原告為授與對系爭泰山房地使用收益利益之約定，依據上揭民法第269條立法意旨肯認當事人得訂立對第三人為給付契約之同一法理下，應認為該約定對原告發生效力，且此等約定即使在李邦彥過世後，並不當然失其效力，該項原告得繼續使用收益系爭泰山房地之約定，仍然對於兩造及李冠錠發生效力。是原告主張其對於系爭泰山房地有使用收益之權利，即為有理由。

(3) 又即使被告與李冠錠係以買賣為原因取得系爭泰山房地之所有權，然依據證人李冠錠於本院證述之內容（略以）：伊父

01 親身體不好時，提到要將名下財產過戶給伊們，但租金給父
02 母收，如果不孝順，財產要收回來。之後伊父親問伊有無農
03 會帳戶，伊將帳戶存摺與提款卡交給父親，而被告帳戶很早
04 是由伊父親使用，同時伊父親當著我與被告的面說房屋要過
05 給伊們，但房租還是由父母親收，伊父親提到被告帳戶裡錢
06 足夠，但是伊帳戶金錢不足，當時伊父親出售重劃區土地，
07 重劃區土地贈與給被告，所以伊父親用伊名字向農會貸款，
08 向伊父親購買系爭泰山房地，所以出租予屈臣氏公司租金收
09 入幾乎全部匯到伊農會帳戶內，再用租金去償還用伊名義的
10 農會貸款等情，可知系爭泰山房地雖係以買賣為原因移轉登
11 記，實則被告與李冠錠相關購地之金錢仍由李邦彥以其過去
12 贈與被告、李冠錠之土地獲利或金錢加以支付，而李冠錠向
13 農會貸款亦由李邦彥以移轉登記後之租金給付，足見系爭泰
14 山房地之移轉登記雖以買賣為原因，實則為李邦彥預作財產
15 之規劃而為相關資金之支付調用，亦徵，原告所主張李邦彥
16 於移轉系爭泰山房地所有權登記予被告及李冠錠前，即有財
17 產登記給兒子，但必須要讓李邦彥及原告夫妻2人使用收租
18 到百年以後，而被告與李冠錠均表示同意之約定為真實。是
19 尚難僅以系爭泰山房地係以買賣為原因由李邦彥移轉登記予
20 被告、李冠錠，而遽以推認並無原告所主張被告與李冠錠均
21 表示同意李邦彥及原告夫妻2人使用收租到百年以後之約定
22 甚明。

- 23 (4) 至於被告抗辯：系爭泰山房地1樓出租予屈臣氏公司部分，
24 該租約雖約定，租金由被告及李冠錠各取得二分之一，並非
25 由原告取得之情形而言，惟依證人李冠錠於本院審理時證稱
26 （略以）：伊父親過世前，系爭泰山房屋3樓是空的，1、2
27 樓出租，伊父親在世時交代該系爭泰山房屋及在新莊土地的
28 收益供父母親百年之前的生活所用，父親過世之後，1、2樓
29 還是繼續出租給原來的房客，租金就由母親來收取，因為原
30 來房客屈臣氏公司要求租約要公證，所以是由伊與被告去簽
31 立租約公證，約定金錢匯到伊名下帳戶，伊名下帳戶一直都

01 是由父母親在使用等情（見本院卷第258頁），可見，被告
02 與李冠錠均表示同意李邦彥及原告夫妻2人就系爭泰山房地
03 使用收租到百年以後之約定，乃為被告及李冠錠等人親屬間
04 內部之約定，對外以所有權人名義訂立租約，尚不違反常情
05 ，況且在法人承租房屋實務上，為免產生租約糾紛，通常確
06 認向所有權人承租並公證，亦為合理。但尚無法以該租約內
07 容約定為租金由被告及李冠錠各取得二分之一，即以推認原
08 告所主張對系爭泰山房地有使用收益權利為不足採信。至於
09 被告抗辯：屈臣氏公司事後得知李冠錠未將租金一半交付被
10 告，即自106年12月起僅將李冠錠租金部分即半數匯入李冠
11 錠帳戶之情節，從承租人依租約應向被告及李冠錠各支付二
12 分之一租金，則其有上揭改變給付方式作為，亦與租約相符
13 ，亦難以此認定原告之主張不足採信。是被告就此所辯亦非
14 可採。

15 3. 原告對於系爭新莊房屋具有事實上處分權，判斷如下：

- 16 (1) 系爭新莊土地，於94年間由李邦彥代表兩造共3人將系爭新
17 莊土地出租給訴外人吳松洲，由承租人於該土地上興建系爭
18 新莊房屋使用，該租約第6條約定，租約屆期後「本租約地
19 上所有增建之房舍及所有地上物全歸甲方（即出租人）所有
20 」，並於102年4月30日租期屆至，業如上述。然依據系爭新
21 莊土地租賃契約雖有上揭租期8年屆至後，本租約地上所有
22 增建之房舍及所有地上物全歸甲方（即出租人）所有之記載
23 ，不論上揭租約第6條所約定之承租人所出資建築之未辦理
24 保存登記之系爭新莊房屋全歸甲方（即出租人）所有，之此
25 處出租人係指李邦彥（即其繼承人）及兩造或是如被告所抗
26 辯依據民法第425條之規定，發生法定契約承擔，而因事後
27 李邦彥及原告均將土地持分移轉登記予被告，而該契約之出
28 租人係僅指被告，該租約之第6條約定，但此僅為債之關係
29 ，並不當然發生物權或事實上處分權移轉之效力，而取得該
30 事實上處分權。是在上揭租約到期後，系爭新莊房屋之事實
31 上處分權由何人取得，應視承租人將該系爭新莊房屋交付予

何人取得占有而定，此與何人得以上揭租約第6條規定向承租人請求交付該系爭新莊房屋之事實上處分權係屬二事，合先敘明。是被告主張依據系爭新莊土地租約第6條之約定，被告取得系爭新莊房屋之事實上處分權云云，尚非可採。

- (2) 原告主張上揭系爭新莊土地租期於102年4月30日屆至後，由承租人吳松洲交給原告，由原告取得系爭新莊房屋之事實上處分權等情，業據證人李冠錠於本院審理時證稱：伊知悉系爭新莊房屋是由向伊父親承租土地的吳先生所蓋的鐵皮屋。出租新莊土地給吳先生時，租金由伊父親收取，伊父親過世後，就由原告一個人收取租金。租約屆期後，吳先生系爭新莊房屋（鐵皮屋）歸還給我母親，因為當時伊父親已過世，同時鐵皮屋上有承租人，承租人繼續承租，租金是交由原告，後來租約也是原告與承租人簽的等情明確（見本院卷第260頁）；有證人李巧沄於本院審理時證稱（略以）：伊父親以三人的名字買下系爭新莊土地後，有將系爭新莊土地出租，上面有2棟房屋，系爭新莊土地租約屆期後，承租人租約到期後是將土地交給原告，是到泰山交付新莊的房地，是伊陪原告去的，當時系爭新莊房屋還有承租人承租，後來有換房客，也是伊陪原告去換約。當時將系爭新莊房屋出租時，是以原告名義出租。系爭新莊土地租金在伊父親過世後至租約屆期為止期間是由原告收受租金等情詳盡（見本院卷第305至306頁），且與上揭證人李冠錠所證情節大致相合。是系爭新莊房屋在租期屆至後，既然當時承租人係將該系爭新莊房屋交付予原告，即由原告取得事實上處分權無誤。況且，在系爭新莊土地租約期限屆至後，亦由原告繼續與系爭新莊房屋之承租人更訂租約並繼續收取租金，甚至另行出租，亦可佐證，系爭新莊房屋之原始出資建築人即系爭新莊土地之承租人在土地租期屆至後，係將系爭新莊房屋之事實上處分權交付予原告，是原告為系爭新莊房屋之事實上處分權人無誤，是原告據此請求確認其對系爭新莊房屋具有事實上處分權，即為可採，而有理由。至於被告雖為系爭新莊房屋之

房屋稅納稅義務人，但此稅籍之認定與民法上事實上處分權認定係屬二事，當無法僅以此認定系爭新莊房屋事實上處分權實際上之歸屬，是被告據此所為之抗辯，亦非可採。另外，被告辯稱系爭新莊房屋之管理維護、稅捐繳納均由被告為之，即使屬實，以兩造間本為母子關係，則由被告為上揭系爭新莊房屋之管理維護、稅捐繳納，亦非與常情不合，亦難以此而認定被告對系爭新莊房屋有事實上處分權。

4. 被告應將應將系爭新莊土地應有部分6052分之2017移轉登記予原告，理由如下：

- (1) 按贈與附有負擔者，如贈與人已為給付而受贈人不履行其負擔時，贈與人得請求受贈人履行其負擔，或撤銷贈與。又贈與之撤銷，應向受贈人以意思表示為之。贈與撤銷後，贈與人得依關於不當得利之規定，請求返還贈與物。民法第412條第1項及同法第419條分別定有明文。
- (2) 又李邦彥生前亦於93年間將所購買系爭新莊土地，登記李邦彥與原告、被告3人共有，應有部分分別為6052分之2017、6052分之2017及6052分之2018，再由原告及李邦彥分別自93年起逐年贈與被告直至98年全部贈與完成，已如上述。又原告主張李邦彥生前於購買系爭新莊土地前，即已與被告約定系爭新莊土地要讓父母收租至百年為止等情，業據證人李冠錠於本院審理時證稱（略以）：過戶系爭泰山房地時，伊父親說他還有錢要買地（指系爭新莊土地）給被告，如果土地有出租的話，也是要让父母收租收到百年。關於系爭泰山房地與系爭新莊土地，伊父親當時是向伊與被告表示，伊與被告當場均答應，且在之後的其他場合伊父親也重複提到該事等情明確（見本院卷第259至260頁）；又證人李巧沄於本院審理時證稱（略以）：系爭新莊土地全部過戶到被告名下前，有與被告約定條件，因為系爭新莊土地上有加蓋鐵皮屋，該鐵皮屋有出租，鐵皮屋的租金在全部土地過戶給被告後，還是由父母親收取，這事情是在過戶給被告前就講好，當時伊有在場，被告當時都說好等情明確（見本院卷第304至305

頁），且與上揭證人李冠錠所證情節大致相合。況且，在系爭新莊土地全部移轉登記為被告所有後，系爭新莊土地之租金仍由李邦彥收取，在李邦彥過世後則由原告收取之情節而言，亦徵原告與李邦彥在將其本就系爭新莊土地之應有部分，逐次贈與予被告時應有約定該贈與附有系爭新莊土地在父母百年之前由父母得出租使用收取租金之負擔等情，應可認定，是原告就此部分之主張應可採信。另基於系爭新莊土地上已經蓋有系爭新莊房屋，而該負擔之約定內容即是有關系爭土地之使用收益在父母百年之前歸予父母，足見該贈與負擔所指之系爭新莊土地之使用收益當包括系爭新莊房屋之使用收益在內，始為合理。

- (3) 是原告本就系爭新莊土地有使用收益權利，現被告違反上揭贈與之負擔約定，於本件訴訟中否認原告得就系爭新莊房地有使用收益之權利，並反訴請求原告返還所收取系爭新莊房屋之租金收益，顯然被告違反原贈與之負擔，原告自得依民法第412條第1項撤銷其所為之系爭新莊土地應有部分6052分之2017之贈與。又原告並以起訴方式將其撤銷贈與之意思表示送達被告，則原告依據民法第419條第2項規定，依據不當得利之規定請求將系爭新莊土地之應有部分6052分之2017，移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

(二) 反訴部分：

1. 按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。又民法第540條至第542條關於委任之規定，於無因管理準用之。再者，受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。民法第172條、第173條第2項、第541條分別定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦有明文。
2. 反訴原告主張：其為系爭新莊土地之所有權人，並為坐落於

該土地上未經保存登記之系爭新莊房屋之事實上處分權人。而反訴被告明知系爭新莊土地及系爭新莊60之18號房屋為反訴原告所有，未經反訴原告之同意，以自己名義將系爭新莊60之18號房屋自102年5月時起出租予訴外人陳文筆，因而取得押租金及租金共306萬2,000元及如附表編號1至6所示支票6紙；反訴被告明知系爭新莊土地及系爭新莊60之19號房屋為反訴原告所有，未經反訴原告之同意，以自己名義將系爭新莊60之19號房屋自103年6月1日時起出租予訴外人熊鐸華，至106年10月止，反訴被告已取得195萬8,000元，及如附表編號7所示支票1紙，而依據民法不當得利及無因管理之規定，請求反訴被告返還上揭取得之押租金、租金及如附表所示之支票云云；反訴被告則以：系爭新莊房屋係反訴被告基於前揭贈與土地前之負擔約定而有權收取土地租金，且依系爭新莊土地租約自土地承租人吳松洲處收回後取得系爭新莊房屋之二間鐵皮屋之事實上處分權後出租而收取租金，反訴原告並無該系爭新莊房屋事實上處分權，自無出租該房屋權利，其向反訴被告請求給付該租金所得應無理由。再者，反訴被告以自己名義、為自己收租金而出租系爭新莊房屋，並非為反訴原告利益或名義而為管理，不構成無因管理等情置辯。經查，本院既已於本訴中認定，反訴被告就系爭新莊房屋有事實上處分權，且認定反訴被告主張李邦彥生前於購買系爭新莊土地前，即已與反訴原告約定系爭新莊土地要讓父母收租至百年為止等情為可採信，均如上述，是反訴被告與李邦彥將系爭新莊土地贈與予反訴原告時，係附有系爭新莊土地應由父母使用收益至百年後為止之負擔約定，故反訴被告本得就系爭新莊房地為使用收益，則反訴被告出租系爭新莊房屋並非為反訴原告處理事務之意思，且反訴被告取得系爭新莊房屋之押租金、租金之利益並非無法律上理由，是反訴原告據此請求反訴被告返還所取得之租金、押租金及如附表所示之支票，並無理由，應予駁回。

3. 反訴原告主張：反訴原告另與李冠錠共有系爭泰山房地，權

01 利範圍各為二分之一。而反訴被告未經反訴原告同意而冒用
02 其名義，與李冠錠共同將系爭泰山房屋2樓出租予顏清輝。
03 自104年8月1日起至本件反訴起訴為止，反訴被告取得押租
04 金及租金之二分之一共115萬3,000元；反訴被告復未經反訴
05 原告同意，而以自己名義，於103年7月8日將系爭泰山房屋3
06 樓出租予訴外人張天蓮，租賃期間為5年。至本件反訴起訴
07 為止，反訴被告已取得押租金及租金之二分之一共85萬9230
08 元。反訴被告則以：系爭泰山房地於93年3月間過戶前，反
09 訴原告與李冠錠已與李邦彥約定過戶後應由父母收取到百年
10 為止，無論此過戶登記為贈與或買賣，反訴被告皆立於第三
11 人利益之地位而有權收取該房屋租金，並無不當得利及無因
12 管理之適用。系爭泰山房屋3樓房屋依李邦彥與反訴原告及
13 李冠錠當初約定，反訴被告有權使用收益，故反訴被告以自
14 己的名義出租並收取租金並無構成不當得利或無因管理等情
15 置辯。經查，本院既已於本訴中認定，反訴被告所主張李邦
16 彥移轉登記系爭泰山房地所有權予反訴原告及李冠錠之前，
17 即有財產登記給兒子，但必須要讓李邦彥及反訴被告夫妻2
18 人使用收租到百年以後，否則就要收回之意，且反訴原告與
19 李冠錠均有同意為真實可採，均如上述。故反訴被告對於泰
20 山房地本具有使用收益之權利，是反訴被告本既有權將系爭
21 泰山房屋2樓及3樓出租並收取租金而為使用收益，則反訴被
22 告出租系爭泰山房屋2樓、3樓，顯非為反訴原告處理事務之
23 意思，且反訴被告取得系爭泰山房屋2樓、3樓之押租金、租
24 金之利益並非無法律上理由，是反訴原告據此請求反訴被告
25 返還所取得之押租金及租金之二分之一，並無理由，應予駁
26 回。

27 四、從而，本訴原告請求確認原告就系爭新莊房屋有使用收益之
28 權利；確認原告就系爭新莊房屋全部均有事實上處分權。同
29 時請求被告應將系爭新莊土地應有部分6052分之2017移轉登
30 記予本訴原告均為有理由，應予准許。而反訴原告請求反訴
31 被告給付703萬2,230元及利息；並應將如附表所示之票據交

付予反訴原告為無理由應予駁回。反訴原告受敗訴判決，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造於本反訴所提出之其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、據上論結，依民事訴訟法第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 29 日

民事第五庭 法官 方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 108 年 3 月 29 日

書記官 陳紀元

附表：

編號	發票人	付款人	支票號碼	發票日（民國）	金額（新臺幣）
1	陳文筆	第一商業銀行 新莊分行	0000000	106年11月10日	53,000元
2	同上	同上	0000000	106年12月10日	同上
3	同上	同上	0000000	107年1月10日	同上
4	同上	同上	0000000	107年2月10日	同上
5	同上	同上	0000000	107年3月10日	同上
6	同上	同上	0000000	107年4月10日	同上
7	宇瑞德科技 有限公司	華南商業銀行 文山分行	TC0000000	106年11月15日	38,000元