

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第392號

上訴人 莊婉婷
訴訟代理人 林伸全律師
被上訴人 游芬
訴訟代理人 宋永祥律師
複代理人 鄭志誠律師

上列當事人間請求不當得利事件，上訴人對於中華民國109年5月29日臺灣臺中地方法院107年度訴字第3226號第一審判決提起上訴，本院於民國109年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)被上訴人、及訴外人游○雲、游○暖、游○香均為上訴人之阿姨；訴外人游藍○燕為上訴人之祖母。游藍○燕於100年9月間將臺中市○○區○○路○○○號南邊未辦保存登記之房屋（下稱系爭房屋）贈與女兒游○暖、游○香、游○雲及被上訴人等4人，每人分得系爭房屋應有部分4分之1，游○雲嗣於103年1月14日再將其應有部分4分之1出賣予上訴人，並辦理房屋稅籍過戶手續。

(二)系爭房屋自99年4月10日起至107年2月28日止均以被上訴人名義出租與天祺實業有限公司（下稱天祺公司），每月租金3萬元，惟被上訴人出租系爭房屋並未經游○雲或上訴人之同意，被上訴人亦未曾依系爭房屋之應有部分比例，分配租金予游○雲及上訴人，致上訴人受有損害。

(三)游○雲已將對被上訴人之不當得利債權讓與上訴人。上訴人爰以其系爭房屋之應有部分（併同受讓自游○雲之債權）比例計算自100年9月起至107年2月28日止之不當得利數額共62萬0,652元。爰依民法第179條之規定，請求被上訴人返還。

(四)聲明：

01 1.被上訴人應給付上訴人62萬0,652元，及自原法院107年度
02 中司調字第4062號民事聲請調解狀繕本送達翌日（即107
03 年8月30日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 2.願供擔保，請准宣告假執行。

05 (五)原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。並
06 上訴聲明：

07 1.原判決廢棄。

08 2.被上訴人應給付上訴人62萬0,652元，及自107年8月30日
09 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

10 二、被上訴人則以：

11 (一)系爭房屋原為游藍0燕所有，其分別於99年及100年間陸續
12 將名下所有之不動產（包含系爭房屋）贈與游0暖、游0香
13 、游0雲、及被上訴人等4人，並約定系爭房屋之租金仍由
14 其續為收取作為生活費用，多年來從未有異議。另游藍0燕
15 因認上訴人之母親游0綢不孝，故未將系爭房屋贈與游0綢
16 。

17 (二)游藍0燕因年事已高，名下不動產之管理均委由游0香或被
18 上訴人代為處理，系爭房屋之租約雖係由被上訴人出名與承
19 租人簽訂，惟被上訴人多年來均將所收取之租金交與游藍0
20 燕，被上訴人並未收取任何租金而得利。

21 (三)系爭房屋前經本院105年度重上字第122號判決裁判分割，將
22 系爭房屋由中間分割為左右兩側之2間建物，為使系爭房屋
23 得以個別通常使用，被上訴人僱請揚茗企業有限公司進行分
24 戶壁面工程，除興建中間之隔間牆壁外，並將原先之整片「
25 鐵捲門」拆除，重建為各自獨立使用之鐵捲門，工程費用共
26 計21萬8,067元。如本件上訴人得請求被上訴人返還租金，
27 被上訴人則依民法第176條無因管理之規定，請求被上訴人
28 負擔以上開工程費用扣除被上訴人所有之後門工程之工程款
29 1萬3,840元後所計算之半數即10萬2,113元，與上訴人本件
30 之請求互為抵銷。

31 (四)答辯聲明：上訴駁回。

01 三、兩造爭執及不爭執事項：

02 (一)不爭執事項：

- 03 1.系爭房屋為未辦理保存登記之房屋，原係上訴人之祖母游
04 藍0燕所有，游藍0燕於100年9月間將系爭房屋贈與女兒
05 游0暖、游0香、游0雲、及被上訴人4人，每人分得應
06 有部分4分之1；游0雲再於103年1月14日將其應有部分出
07 賣予上訴人，並辦理房屋稅籍過戶手續。
- 08 2.系爭房屋自99年4月10日起至107年2月28日止，以被上訴
09 人之名義出租予天祺公司使用，每月租金3萬元，天祺公
10 司均有依約繳納租金。99年4月起至100年8月止之期間，
11 系爭房屋之租金歸屬權人為游藍0燕。游0雲或上訴人並
12 未曾分得系爭房屋之租金收益。
- 13 3.游0雲於107年8月6日簽立債權讓與書，將游0雲對於系
14 爭房屋租金之不當得利債權讓與上訴人。
- 15 4.游0香、游0暖曾對系爭房屋、及分割前臺中市○○區○
16 ○段○○○○號土地及其上其他之房屋，提起分割共有物訴
17 訟，經本院以105年度重上字第122號合併裁判分割，系爭
18 房屋分為左右兩部分，左側建物及坐落之土地，分由游0
19 暖、游0香及被上訴人取得；右側建物分由上訴人取得（
20 門牌號碼現為臺中市○○區○○路○○○號），上訴人就系爭
21 房屋之應有部分由4分之1變更為21025分之12752。另右側
22 建物所坐落之土地，再於107年4月13日因判決分割，登記
23 為臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號，由上訴人之父
24 莊煥章、母游0綢分別共有，應有部分各2分之1。
- 25 5.被上訴人依本院105年度重上字第122號分割共有物訴訟之
26 判決結果，為將系爭房屋分隔為左右兩側之二間建物，僱
27 請揚茗企業有限公司進行分戶壁面工程，除興建中間之隔
28 間牆壁外，並將原先之整片「鐵捲門」拆除重建，工程費
29 用共計21萬8,067元。

30 (二)主要爭點：

- 31 1.上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付62萬0,

01 652元及遲延利息，有無理由？

02 2.如上訴人第1.項之請求有理由，被上訴人依無因管理之法
03 律關係，主張以系爭房屋隔間所支出之工程費其中10萬2,
04 113元，與上訴人之本件請求互為抵銷，有無理由？

05 四、得心證之理由：

06 (一)上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付62萬0,65
07 2元，為無理由：

08 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
10 法第179條定有明文。再按租賃契約，係以當事人約定，
11 一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金而成立，並
12 不以出租人有所有權為要件（最高法院64年台上字第424
13 號裁判意旨參照）。

14 2.系爭房屋租賃契約之出租人為被上訴人，承租人為天祺公
15 司，有租賃契約可憑（原審卷一第23～34頁）。被上訴人
16 雖為系爭房屋之共有人，但並非租賃契約之當事人，且自
17 承並未同意或委託被上訴人出租系爭房屋（原審卷二第95
18 頁），自無從本於租賃契約之關係，取得分配租金之權利
19 ，合先敘明。

20 3.上訴人雖主張被上訴人僅為系爭房屋之共有人之一，應不
21 能收取系爭房屋之全部租金，超過其應有部分比例之收益
22 自屬不當得利等語。然查：

23 (1)被上訴人、游○暖、游○香曾因游○雲將系爭房屋之應
24 有部分出售予上訴人，未通知其他共有人行使優先承買
25 權致其等受有損害，而對游○雲提起損害賠償訴訟。於
26 該案訴訟中，被上訴人已陳明系爭房屋所收取之租金，
27 是要給母親游藍○燕作為生活費用等語，且游○暖、游
28 ○香及游○雲於該案訴訟中，對系爭房屋之租金係由游
29 藍○燕收取之事實亦不爭執，並同意列為不爭執事項。
30 此有原法院103年度重訴字第566號、本院104年度重上
31 字第171號判決各一份在卷可按（原審卷一第219～245頁

01)。

- 02 (2) 游藍0燕曾對游0雲主張撤銷系爭房屋之贈與，並提起
03 返還不當得利訴訟，被上訴人於該案審理時亦曾具結證
04 述：「游藍0燕於99年贈與臺中市○○區○○段000地
05 號（指系爭房屋坐落土地）與女兒時，有附加條件，說
06 在她生前不能處分，姊妹應共同商量才能處理，該土地
07 上鐵皮屋租金收益歸游藍0燕作為生活費，除此之外還
08 有很多細節」、「游藍0燕於99年贈與前揭土地及房屋
09 予女兒時，有附加條件，其中租金受益歸她，她要用的
10 話要配合」等語，此有原法院103年度訴字第1189號言
11 詞辯論筆錄附卷為憑（原審卷一第121頁、129頁）。
- 12 (3) 游藍0燕曾於99年對兒子即游振標、游振昌提起請求扶
13 養費訴訟（原法院99年度司家協字第160號），游振昌於
14 該案亦主張游藍0燕收取多間房屋的租金，每月租金收
15 入達32萬8,000元，應有足夠資力足以維持生活，並於
16 該案中提出本件系爭房屋之租賃契約為證，此有游振昌
17 於該案提出之答辯狀一份附卷可參（原審卷一第135～
18 145頁）。
- 19 (4) 依上訴人所提出之系爭房屋租賃契約所附房租收付款明
20 細欄，99年4月10日起至100年2月10日止之收款明細欄
21 ，除蓋有出租人即被上訴人之印章外，亦同時蓋有游藍
22 0燕之印文（原審卷一第26頁）。若非游藍0燕方為實
23 質上之出租人，豈有收租時，需要由伊簽章之理。
- 24 (5) 又游藍0燕固於100年9月將系爭房屋贈與包括被上訴人
25 在內之4名女兒，然租賃契約不以出租人有所有權為要
26 件，已如前述，且系爭房屋之租金既係作為游藍0燕之
27 生活費，則其基於自身之利益，保留系爭房屋之管理、
28 使用、收益權，並委由被上訴人與承租人簽約，亦符合
29 其保留租金之收取，以供養晚年之情。
- 30 (6) 綜上，系爭房屋之租賃契約雖係由被上訴人出名簽訂，
31 然審酌租金為游藍0燕所收取，且游藍0燕現已90餘歲

，此為兩造所不爭執（原審二第125頁），推算其於99年時已80餘歲，則因年事已高及基於母女之親誼，因而委請被上訴人出名出租系爭房屋、亦符常情，應認游藍0燕為方為系爭房屋之實際出租人。從而，本件受有系爭房屋租金利益之人應為游藍0燕，並非被上訴人。被上訴人既未受有收取租金之利益，則上訴人請求被上訴人返還不當得利，自屬無據。

4.另游藍0燕曾於原法院103年度訴字第1189號事件，提出游0雲於99年3月31日所書立之切結書，其上記載：「本人游0雲幸蒙母親贈與太平市○○段○○○號土地，權利範圍5分之1。對於母親所為一切，本人感念在心，承諾在母親有生之年竭盡孝道全力侍奉，並且不說出不做出忤逆母親之言語或行為。如有違反，或造成母親及其他姐妹困擾之任何情事發生，本人即無條件同意母親撤銷此筆土地之贈與，並辦理此筆土地過戶移轉回母親名下，絕不二言。為恐口說無憑，特立切結書為證」等語，業據原審調閱上開卷宗審閱無訛。可見游藍0燕於贈與臺中市○○區○○段○○○○號土地及系爭房屋時已附加眾多限制，並要求游0雲簽立切結書。再參以上訴人之母親游0綢係因對游藍0燕不孝，致未能受贈系爭房屋，則上訴人對於游藍0燕贈與房屋予其他4名女兒時所附加之限制條件，自無不知之理。茲游0雲於受贈系爭房屋時，即未取得房屋之收益權，上訴人明知此事實而向游0雲買受，自亦無法取得優於前手之權利。從而，游0雲亦無從將分配系爭房屋租金之權利，讓與被上訴人甚明。

5.綜上，系爭房屋於出租予天祺公司期間，實際出租人為游藍0燕，其並擁有系爭房屋之使用、收益、管理之權能；而上訴人僅係系爭房屋形式上之出租人，並非實質上之出租人，亦未享有收取租金之利益，從而被上訴人依不當得利之規定，請求被上訴人應按其應有部分，分配租金之利益，並給付62萬0,652元予上訴人，自無理由。

01 (二)上訴人之請求既無理由，則關於被上訴人主張以系爭房屋隔
02 間所支出之工程費用10萬2,113元，與上訴人上開請求互為
03 抵銷部分，自毋庸再為審究。

04 五、綜上所述，上訴人依不當得利之規定，請求被上訴人給付62
05 萬0,652元，及自107年8月30日起至清償日止，按年息5%計
06 算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴
07 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
08 判，為無理由，應駁回其上訴。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 109 年 10 月 13 日
14 民事第七庭 審判長法官 王 銘
15 法官 張國華
16 法官 高英賓

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 書記官 吳伊婷

20 中 華 民 國 109 年 10 月 13 日