臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第30號

上　訴　人　梁年春
訴訟代理人　賴明杰
被上訴人　　梁江川
訴訟代理人　傅爾洵律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年6月13日臺灣臺東地方法院111年度訴字第48號第一審判決提起上訴，本院於113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回後開第二項至第四項部分，暨該部分假執行之宣告及訴訟費用之負擔均廢棄。

二、確認上訴人就坐落臺東縣○○里鄉○○段000○000地號上之如附圖所示編號C、D、F部分有事實上處分權二分之一。

三、被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾柒萬伍仟玖佰肆拾壹元，其中新臺幣壹拾壹萬伍仟玖佰肆拾壹元自民國一百一十一年三月九日起，新臺幣陸萬元自民國一百一十二年三月二十二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、除確定部分外，第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人於終局判決前，得將上訴撤回，撤回上訴者，喪失其上訴權。民事訴訟法（下稱民訴法）第459條第1項本文、第3項分別定有明文。是上訴人提起上訴後，復撤回上訴之全部或一部者，即喪失上訴權，該撤回部分之判決即告確定。查上訴人之上訴聲明原為：「㈠原判決不利部分廢棄。㈡上開廢棄部分，確認上訴人就坐落於臺東縣○○里○○段000○000地號土地(下合稱系爭地)上之門牌號碼臺東縣○○里鄉○○村○○路00000號未辦保存登記建物（稅籍編號00000000000），如附圖所示編號C、D、F部分有事實上處分權1/2。㈢被上訴人應偕同上訴人將前項建物（稅籍編號00000000000）如附圖所示編號

C、D、F部分，辦理納稅義務人名義變更為上訴人持分比例1/2。㈣被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）175,941元，及自民國111年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（本院卷第6頁），嗣變更上訴聲明，最後確認為：「㈠原判決關於駁回後開第二項至第四項部分，暨該部分假執行之宣告及訴訟費用之負擔均廢棄。㈡上開廢棄部分，確認上訴人就坐落系爭地上、如附圖所示編號C、D、F部分有事實上處分權1/2。㈢被上訴人應給付上訴人175,941元，其中115,941元自111年3月9日起，60,000元自112年3月22日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（本院卷第239頁），另撤回原上訴聲明㈢，該部分已確定，非本院審理範圍。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊與訴外人梁桂林(兩造之父)、徐慶台於80年9月2日簽訂地上物檳榔果實承採合約書（下稱系爭契約）、82年10月3日簽訂切結書(下稱系爭切結書)作為系爭契約補充約款，約定將伊與梁桂林所有、重測前臺東縣○○里鄉○○段00000地號等5筆土地上（含系爭地）之檳榔樹、果實之採收、販賣權限讓渡予徐慶台，契約期間為80年12月1日至90年11月30日，並由徐慶台出資，徵得被上訴人同意以其名義為起造人，於系爭地興建門牌號碼臺東縣○○里鄉○○村○○路00000號之未辦保存登記建物（即附圖所示編號《下略》A1、A2部分），於系爭契約期滿後便依約交予伊與梁桂林共同占有、支配與管理使用。嗣伊、梁桂林將A1、A2出租他人，並約定承租人於承租期間增建部分之權益歸屬於伊及梁桂林，承租人陸續增建附圖所示編號(下略)A3、B、C、D、E1、E2、F部分（下稱系爭增建部分，與A1、A2部分以下合稱系爭建物），故伊就系爭建物有事實上處分權1/2，然被上訴人卻自000年0月間起擅自出租他人收取全部租金，受有不當得利。爰依系爭契約暨系爭切結書、無因管理、不當得利之法律關係，於原審聲明：㈠確認伊就系爭建物有事實上處分權1/2。㈡被上訴人應偕同伊辦理系爭建物之房屋稅籍變更登記為伊1/2。㈢被上訴人應給

付伊64萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二被上訴人則以：伊於80年間在系爭地興建農舍，建造面積329.5平方公尺，於81年取得使用執照，伊為原始建築所有人，故上訴人主張其對A1、A2有事實上處分權1/2，應扣除329.5平方公尺；至系爭增建部分，均為承租人所興建，伊為出租人，依租賃契約約定，租賃期滿即歸伊所有，伊本於系爭建物所有人地位受領租金，無不當得利，亦非無因管理。另C、D、F具有構造上及使用上獨立性，非A1、A2之附屬建物等語，資為抗辯。於原審聲明：上訴人之訴駁回。願供擔保請准宣告免予假執行。

三原審判決：㈠確認上訴人就A1、A2、A3、B、E1、E2部分有事實上處分權1/2。㈡被上訴人應偕同上訴人將前項建物（稅籍編號00000000000）辦理納稅義務人名義變更為上訴人持分比例1/2。㈢被上訴人應給付上訴人46萬9,059元，及自111年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並酌定擔保為准免假執行之宣告；另駁回上訴人其餘之訴。上訴人對原審判決其敗訴部分不服，全部提起上訴，嗣經撤回請求被上訴人偕同辦理納稅義務人名義變更之上訴部分後，於本院聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，確認上訴人就C、D、F部分有事實上處分權1/2。㈢被上訴人應給付上訴人175,941元，其中115,941元自111年3月9日起，60,000元自112年3月22日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。至被上訴人就原審判決對其不利部分，未據聲明不服，及上訴人撤回上訴部分，俱已確定，不贅。

四兩造不爭執事項(本院卷第144頁至第146頁)

㈠上訴人與梁桂林（102年3月5日歿）、徐慶台於80年9月2日簽訂系爭契約，約定將上訴人與梁桂林所有即重測前之臺東縣○○里鄉○○段00000地號等5筆土地(含系爭地)之檳榔樹、果實之採收、販賣權限讓渡與徐慶台，並經臺灣臺東地方法院公證

人公證在案，約定如下（甲方：梁年春、梁桂林；乙方：徐慶台）：

1.第2點：該土地上之農業設施，包括農舍、自來水、電力設施等全部交給乙方自由使用。

2.第3點：承採期限自80年12月1日起至90年11月30日止。

3.第6點：乙方因工作上之方便，拆除甲方原有之小農舍，合約期滿或解約時，乙方應無條件恢復可供使用之農舍。

㈡梁年春、梁桂林與徐慶台於82年10月3日簽立系爭切結書作為系爭契約之補充條款（甲方：梁年春、梁桂林；乙方：徐慶台），第2條約定：乙方在地上投資之農舍、動力電力設施，鋪柏油之工作場等，於合約期滿時，應無條件贈與甲方。

㈢坐落臺東縣○○里○○段000地號土地(下稱000地)、系爭地及其上系爭建物，占用情形及面積如A1至F所示。相關資訊如下：

1.土地：

⑴000地：重測前為○○段00000號，上訴人於74年1月4日以買賣為原因取得所有權。

⑵系爭地：重測前分別為○○段00000、00000地號，由梁江川於102年4月22日以分割繼承為原因取得所有權(此部分上訴人對實際所有權人存有爭執，另案繫屬中)。

2.系爭建物：

⑴稅籍編號00000000000於81年3月設立，構造別為鋼鐵造，面積為329.5平方公尺。嗣於82年7月，增加課稅面積113.8平方公尺(構造別：鋼鐵造)。納稅義務人為梁江川，迄未變動。

⑵B、C、D、E1、E2、F部分並非兩造出資建築。

⑶D為訴外人陳振東出資興建，A3、C、F部分為訴外人黃文順出資興建。

㈣系爭建物於100年7月至000年0月出租黃文順，租金每半年為1期，每年換約：

1.每份契約上所載之出租人：梁江川，承租人：黃文順。

2.104年8月至105年7月、106年7月至107年6月之租賃契約上記載

代理人為上訴人。

3.契約第8條約定：經出租人同意新增之建築物或相關附屬設施，於契約期滿時，其所有權及相關附屬權利承租人無條件同意移轉為出租人所有。

4.黃文順承租使用範圍包括(但不限)：A1、A2、A3、C、D、F部分。

㈤黃文順以訴外人魏麗香之名義，自107 年8 月起至112 年7 月31日向梁江川承租系爭建物：

1.每年租金約定如下：

⑴107年8月31日起至108年7月31日止：35萬元。

⑵108年8月1日起至109年7月31日止：35萬元。

⑶109年8月1日起至110年7月31日止：23萬元。

⑷110年8月1日起至111年7月31日止：24萬元。

⑸111年8月1日起至112年7月31日止：24萬元（僅口頭約定）。

⑹上開1.至4.部分，合計已給付梁江川117萬元；上開5.部分，已給付上半年12萬元，總計129萬元。

2.承租使用範圍包括(但不限)：A1、A2、A3、C、D、F部分。

㈥兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

五、本院之判斷

㈠兩造於原審就系爭建物係何人原始出資興建及事實上處分權之歸屬互為攻防，經原審認定：A1、A2為訴外人即徐慶台之配偶唐黃興於系爭契約簽訂後所出資興建，為系爭建物之原建物，於系爭契約90年12月1日期滿後，依系爭切結書第2條，由上訴人與梁桂林取得事實上處分權，至A3、B、E1、E2部分，因不具構造上及使用上獨立性，屬A1、A2之附屬建物，應為A1、A2部分所有權擴張所及；故上訴人對A1、A2、A3、B、E1、E2有事實上處分權1/2等旨，被上訴人就上開敗訴部分未聲明不服而確定，是原審就上開爭點所為判斷，本於爭點效之效力，法院應不得再為相反之認定，先予敘明。

㈡C、D、F為系爭建物之原建物A1、A2的附屬建物，上訴人對C、D、F有事實上處分權1/2。

上訴人主張：C、D、F在使用及功能上，與A1、A2、B、E相互依存，僅有輔助之經濟目的，為附屬建物等語。被上訴人則辯以：C、D、F具有構造上及使用上獨立性等語。謹按：

1.所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。而所謂構造上之獨立性，應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之區分存在。所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院100年度台上字第4號、106年度台上字第493號民事判決意旨參照）。又原建物所有權擴張及於附屬建物，乃因附屬建物不具構造及使用上獨立性，難以單獨易其所有權歸屬，且因與原建物客觀上具功能性關聯及依存關係，從經濟目的而言，宜視為原建物所有權之一部，以達原建物之最大經濟效益。因未保存登記建物常具相當經濟價值，受讓人取得未保存登記建物之事實上處分權，亦具有占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，實與所有權人之權能無異(最高法院 106年度台上字第187號、99 年度台上字第1723 號民事判決意旨參照)，當得參照附屬建物之法理而為認定。

2.經查：

⑴系爭建物自100年7月起即出租予黃文順，黃文順承租使用範圍包括(但不限)A1、A2、C、D、F，黃文順於該處經營「○○○」餐廳，C、D、F均供「○○○」餐廳使用，C、D為廚房、倉庫，F為外部廁所，為兩造所不爭執(見不爭執事項㈣4，本

院卷第58、128頁)，F並標示「○○○專用廁所」，亦有原審勘驗照片可參(原審卷二第166頁)。其次，依原審勘驗照片編號7至10(C、D)、15至19(F)(原審卷二第161頁至第162頁、第165頁至第167頁)所示，C、D、F對外雖有獨立出入口，惟C、D、F水電管路乃A1水電管路之延伸，水電開關總控制閥設於A1，分設之水電開關控制閥則位於B、E1，倘A1、B、E1水電管路故障時，C、D、F便無法使用；且D與B內部相通，C、D內部相通，有上訴人提出之現場照片可參(本院卷第121頁至第125頁)，被上訴人對此迄言詞辯論終結前未予爭執，應可採信。

㈡基上，審酌系爭建物之原建物A1、A2出租黃文順多年，出租範圍包括系爭增建部分，其中，C、D、F為黃文順所經營「○○○」餐廳之廚房、倉庫及外部廁所，得常助A1、A2之經濟效用，二者間具有功能上之關聯及依存關係；且C、D與A1、A2之附屬建物B，內部得以相通，水電管路控制復與A1、A2及其附屬建物B、E1息息相關，不易脫離A1、A2而成為單獨交易客體，如單獨交易，即難以發揮A1、A2與C、D、F最大經濟效益與價值，堪認C、D、F應為A1、A2之附屬建物。從而，上訴人主張其對C、D、F亦有事實上處分權1/2，應屬有據。

㈢上訴人請求被上訴人給付不當得利175,941元，為有理由。

1.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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。

2.經查，被上訴人於107年8月至000年0月出租系爭建物予黃文順，約定每半年為1期，上開期間適有9期，租金共129萬元，全部皆由被上訴人收取，為兩造所不爭執(見不爭執事項㈤1)。事實上處分權具有占有、使用、收益之支配權能，上訴人對C、D、F部分既有事實上處分權1/2，應得朋分1/2租金收益，則被上訴人就其所收取租金逾1/2部分，即無保有之法律上原因；從而，上訴人請求被上訴人返還107年8月至112年2月共9期之租金收益1/2，即屬有據。經核，被上訴人不當得利金額為645,000元(計算式：1,290,000÷2=645,000)，扣除原審判

命給付之469,059元，上訴人請求被上訴人再給付179,541元(計算式：645,000-469,059=179,541)，應有理由。

六給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條，分別定有明文。本件上訴人依不當得利規定所為請求，無確定期限。被上訴人經上訴人請求為上開給付未給付，上訴人自得依上開規定，請求被上訴人加付法定遲延利息。查，上訴人起訴狀繕本係於111年3月8日送達上訴人，有原審法院送達證書可參(原審卷一第53頁)。然上訴人自承系爭建物租賃契約係約定租金後付(本院卷第56頁)，依110年8月1日至111年7月31日租賃契約，租金係以每半年為1期，各應於「8月1日」、「2月1日」給付，有該租賃契約可參(原審卷二第199頁)，故上訴人於111年2月11日起訴時，被上訴人實尚未收取111年2月至7月(第8期)、111年8月至112年2月(第9期)之租金合計24萬元，上訴人就該部分不當得利債權尚未發生，自不因起訴狀催告而起算法定遲延利息，且上訴人於112年3月21日準備程序始當庭擴張請求第9期租金收益(原審卷二第308頁)，準此，上訴人就C、D、F得請求返還第8、9期不當得利之租金收益為32,733元(計算式：351.29《C、D、F面積合》÷1287.83《系爭建物總面積》×120,000元《上訴人就系爭建物應得之8、9期租金收益》＝32,733元《四捨五入至個位數，下同》)，故上訴人請求179,541元，其中115,941元自111年3月9日起，60,000元自112年3月22日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，未逾其得請求法定遲延利息之範疇，應予准許。

七綜上所述，上訴人請求確認其對C、D、F部分有事實上處分權1/2，及本於不當得利法律關係，請求被上訴人給付179,541元，其中115,941元自111年3月9日起，60,000元自112年3月22

日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，容有未當，上訴人上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予廢棄，改判如主文第二項、第三項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　30　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　鍾志雄

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　廖子絜