臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第255號

上　訴　人　　尤淑薇

兼訴訟代理人　簡惠玉

上　訴　人　　賴勇政

被上 訴 人　　高睿翎

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年9月12日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1466號第一審判決提起上訴，本院於115年2月11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連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落高雄市○鎮區○○段0000地號土地（權利範圍16/1000，下稱系爭土地）上之同段4240建號建物（門牌號碼：高雄市○鎮區○○○路00○0號4樓，下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）原為上訴人簡惠玉及其胞妹即訴外人簡伶如所共有（應有部分各1/2），嗣由簡伶如將其應有部分出售予伊，並於民國105年1月21日辦理移轉登記完畢。又簡惠玉前未經簡伶如同意，擅自將系爭房屋出租予上訴人尤淑薇，伊乃於取得系爭房地應有部分後訴請簡惠玉、尤淑薇將系爭房地返還予伊及簡惠玉，經原法院以105年度訴字第2123號（下稱系爭前案）判決伊勝訴，並於106年6月19日確定在案。其後伊再訴請分割系爭房地，經原法院以107年度訴字第269號判決變價分割，並由伊於變價程序中拍得系爭房地，於110年5月10日取得系爭房地之權利移轉證書，而為系爭房地之唯一所有權人。詎尤淑薇、簡惠玉心生不滿，竟由尤淑薇於110年7月12日指示其夫即上訴人賴勇政及簡惠玉破壞系爭房屋，致系爭房受有如原判決附表（下稱系爭附表）所示之損壞，伊自得依侵權行為之法律關係，請求上訴人連帶賠償回復費用新台幣（下同）105萬元及精

神慰撫金15萬元。再系爭前案判決業於106年6月19日確定，然尤淑薇迄至110年7月12日始解除就系爭房屋之管領支配，伊應得請求尤淑薇給付該段期間相當租金之不當得利15萬元，及請求簡惠玉給付伊代墊之管理費5萬元。為此乃依侵權行為及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，聲明：㈠上訴人應連帶給付被上訴人120萬元，及自114年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡尤淑薇應給付被上訴人15萬元，及自114年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢簡惠玉應給付被上訴人5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：

㈠尤淑薇係以：伊已於系爭房地遭查封時表示屋內裝潢均由伊所為，並於110年3月24日以存證信函詢問被上訴人是否願意承購，惟被上訴人均未回應，伊才委託簡惠玉於110年7月12日將該等裝潢拆除、回復原狀，並無被上訴人所指之侵權行為，且伊與簡惠玉間就系爭房屋存有租約，占有使用亦非不當得利，並為時效抗辯等語置辯。

㈡簡惠玉係以：伊係受尤淑薇所託於110年7月12日將系爭房屋之裝潢拆除回復原狀，並未破壞系爭房屋，伊與被上訴人於105年1月至110年5月間係共有系爭房地，管理費亦應各負擔一半，伊已繳清應負擔部分等語置辯。

㈢賴勇政則以：伊於110年7月12日只是接送簡惠玉至系爭房屋，並在場旁觀，並無從事毀損行為等語置辯。

三、原審判決上訴人應連帶給付被上訴人813,004元本息，及尤淑薇應給付被上訴人48,634元本息，並諭知附條件准假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就本訴敗訴部分提起上訴（尤淑薇反訴部分業據其撤回起訴及上訴，茲不贅述），上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡ 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分

並未聲明不服，已告確定）。

四、兩造不爭執事項

㈠系爭房地原為簡惠玉及簡伶如於102年8月19日因繼承而公同共有，嗣分割為分別共有，應有部分各1/2。

㈡簡惠玉及尤淑薇就系爭房屋簽訂租約，約定租賃期間自103年10月1日起至123年9月30日止，租金為一次繳清20年租期，總共12,000元。

㈢簡伶如就系爭房地之應有部分，於105年1月21日以買賣為原因移轉至被上訴人名下。

㈣原法院於107年4月18日以107年度訴字第269號判決簡惠玉、被上訴人共有之系爭房地准予變價分割。

㈤執行法院就系爭房地變價分割之執行程序，於109年11月12日查封系爭房地，並由被上訴人於該執行程序中拍得系爭房地，於110年5月10日取得系爭房地之權利移轉證書，及於110年5月17日以拍賣為原因將簡惠玉就系爭房地應有部分登記至被上訴人名下。

㈥被上訴人於110年7月12日至系爭房屋時，簡惠玉、賴勇政在系爭房屋內，系爭房屋的裝潢、屋況等，與109年11月12日查封當時不同。

㈦尤淑薇對系爭房屋持續有管領力之末日為110年7月12日。

㈧簡惠玉、尤淑薇所涉毀損系爭房屋之行為，業經原法院刑事庭以113年度簡上字第331號（下稱系爭刑案）分別判處有期徒刑3月確定。

五、本院之判斷：

㈠上訴人是否應對被上訴人負連帶賠償責任？

1.按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，如有不同者，應另行記載，關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。本件就系爭附表所示之損害，係尤淑薇指示簡惠玉所為，而賴勇政於簡惠玉為上開毀損行為時全程在場且未

阻止，並於被上訴人到場時阻止被上訴人進入系爭房屋，對簡惠玉之精神上已有積極之助力，而應認屬民法第185條第2項之「幫助人」等節，有關兩造攻擊防禦方法之判斷及法律上意見，本院與原審判決相同，依前開規定，茲引用之，不再贅述。

2.次按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811 條定有明文。又在查封時已成為不動產之從物者，該從物亦在拍賣範圍內，由拍定人取得該從物所有權，執行法院應予一併點交（最高法院92年度台抗字第338號民事裁定意旨可參）。上訴人固辯稱其等僅係拆除原有裝潢以恢復房屋原狀，並無毀損犯意云云，然查，如系爭附表所示之物，原均係固著於系爭房屋本體供長期使用，無法輕易拆卸，且一旦遭拆卸或毀損，將無法發揮原有經濟上目的及功用，依前開規定，應認已附合於系爭房屋，並為查封、拍賣之效力所及，而於被上訴人領得權利移轉證書起歸其所有，上訴人辯稱該等裝潢為尤淑薇所有而得自行拆除云云，尚屬無據。另觀之卷附系爭房屋受損照片，地磚部分於每塊接縫處均遭敲擊形成凹洞（原審卷一第75、91頁）、木造牆壁、櫥櫃隔板均經重敲而破裂塌陷（原審卷一第77、81、91頁）、玻璃遭大面積噴漆（原審卷一第83頁）、馬桶水箱下方亦整塊破裂無法使用（原審卷一第99頁)等情，顯均係遭人刻意破壞所致，使之喪失原本效用之意圖明確，堪認上訴人確有故意毀損之情事甚明，上訴人所辯實屬無稽。是被上訴人依民法第184第1項前段、第185條之規定，就系爭附表所示之毀損情形，請求上訴人負連帶負賠償責任，洵屬有據。

㈡被上訴人就系爭房屋毀損部分所得請求之賠償金額為若干？

被上訴人主張其就系爭附表所示之毀損情形，業已支出105萬元進行修繕等語，並提出品碩營造有限公司（下稱品碩公司）之工程估價單、發票、匯款申請書代收入傳票為證（原

審審訴卷第385頁、卷一第113頁），而上開估價單確為品碩公司為裝修系爭房屋所開立，系爭附表所示之內容均在該估價單之施作範圍，且105萬元含稅工程款業已全數收齊，並無工程合約、圖說、完工照片等資料可提供等情，亦有品碩公司之說明書及原審電話紀錄為憑（原審卷一第337、393、441頁），參以被上訴人自112年4月1日起將系爭房屋出租予他人一情，亦有住宅租賃契約書可佐（原審訴一卷第313至325頁），足認被上訴人應已就系爭附表所示毀損情形進行整修，始可出租，上訴人徒以品碩公司未提出工程合約書及詳細價目表而否認被上訴人此部分支出，尚無可採。又回復原狀之費用僅以必要者為限，如係以新品換舊品，應予折舊，而依被上訴人所提估價單（原審審訴卷第385頁），其中項次2至5「水電及防水工程」、「泥水工程」、「油漆工程」、「門窗工程」部分應計算折舊，而以估價單原總價1,196,000元與議價後之1,050,000元比例計算，上開項次2至5部分之金額應為674,080元【計算式：（18萬+33萬+176,000+8萬）×1,050,000/1,196,000=674,080】。則系爭房屋之裝潢依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，以耐用年數18年計算，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為1/18，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，系爭房屋之裝潢自103年10月，迄本件侵權行為發生時即110年7月，已使用6年9月，則扣除折舊後之修復費用估定為434,604元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即674,080÷(18+1)≒35,478（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）×（使用年數）即(674,080－35,478)×1/18×（6+9/12）≒239,476（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即674,080－239,476

＝434,604】，再加計無庸折舊之估價單項次1、6合計378,400元【計算式：（32萬+11萬）×0.88=378,400】，被上訴人所得請求上訴人連帶賠償之金額應為813,004元【計算式：434,604+378,400=813,004】。

㈢被上訴人得否請求尤淑薇給付相當租金之不當得利？

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，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人房屋者，通常可享有相當於租金之不當得利，權利人得請求占用人返還。查系爭前案係於106年6月19日確定一情，有確定證明書在卷可參（原審卷一第401頁），是尤淑薇自106年6月19日起即應遷出系爭房屋，然其遲至110年7月12日始解除就系爭房屋之管領支配，其自106年6月19日至110年7月12日之期間係無權占有系爭房地，應可認定。

2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，為土地法第97條所明定；所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依法所申報之地價；土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法第97條第1項、第148條及土地法施行法第25條分別定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%。尤淑薇雖主張應以其與簡惠玉就系爭房屋約定之租金即20年12,000元為計算，然該租金約定顯與市場合理行情相悖，實難遽採。查系爭房屋114年課稅現值為301,000元（原審卷二第25頁），系爭土地於106年至110年之申報地價均為每平方公尺28,752元（原審卷一第433頁），本院審酌系爭房地位於高雄市前鎮區，土地使用分區為第四種商業區，距離三多商圈捷運站約250公尺，鄰近新光三越高雄三多店、遠東SOGO高雄店、高雄大遠百、盛興公園，附近店家林立，

生活機能方便等情，且為被上訴人及尤淑薇所不爭執（原審卷一第411頁），並斟酌尤淑薇使用情形等一切情狀，認其相當租金之不當得利應以土地及其建築物申報總價年息5%計算為適當。另被上訴人係於112年7月11日始提起本件訴訟（原審審訴卷第9頁），而尤淑薇就逾5年即107年7月10日以前之請求權已為時效抗辯而得拒絕給付，則被上訴人所得請求尤淑薇給付之相當租金不當得利金額，應為：⑴107年7月11日起至110年5月9日被上訴人與簡惠玉共有期間之金額：43,277元【計算式：〈（28,752元×674平方公尺×權利範圍16/1000=310,062元，元以下四捨五入）＋301,000元〉×5%÷365日×1034日×1/2＝43,277元，元以下四捨五入】。⑵110年5月10日至110年7月12日被上訴人單獨所有期間之金額：5,357元【計算式：（310,062元+301,000元）×5%÷365日×64日=5,357元，元以下四捨五入】，合計48,634元【計算式：43,277元+5,357元=48,634元】。

六、綜上所述，被上訴人依侵權行為及不當得利之法律關係，請求上訴人連帶給付被上訴人813,004元、尤淑薇給付48,634元，及均自114年2月11日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　林秀珍