

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1467號

原告 益銘企業股份有限公司

法定代理人 賴文雄

訴訟代理人 賴怡如

被告 福德窯業股份有限公司

法定代理人 傅維寬

訴訟代理人 楊晴文律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國86年至109年12月31日，向原告承租坐落於新北市○○區○○路00巷000號之廠房（下稱系爭廠房），廠房分為A棟（1樓挑高建物）及B棟（2樓水泥建物），因B棟1樓後側廠區為原告自營工廠使用，須以附圖所示出口3出入，原告遂同意被告改建B棟2層遮雨涼棚約95.29坪（即2層×26.25公尺×6公尺×0.3025）找補相對應使用面積，兩造並合意租賃面積共約650.72坪（即如附圖所示A棟1樓地面＋防火巷＋空地01＋空地02共269.55坪；B棟1樓地面＋遮雨涼棚1樓地面共142.93坪；B棟2樓廠房＋遮雨涼棚2樓平面共238.24坪，下合稱系爭租賃物），並簽立第一份租約。惟被告改建遮雨涼棚，擅自增高建築高度至3樓，占用47.64坪（即52.5公尺/2×6公尺×0.3025），並將非出租範圍之B棟2樓頂樓平台190.6坪（即52.25公尺×12×0.3025）以窗戶與鐵皮屋頂完整封蓋，內部加以隔間（下合稱系爭增建物），原告雖發現被告在設立遮雨棚之支柱高達3樓，有表示不同意被告增建至3樓，

01 惟被告表示鋼柱已經安裝完畢，復以商業機密為由，不讓原
02 告進入查看，嗣更以高額賠償金額恐嚇原告，第一份租約屆
03 期後，兩造定期續約，原告均於每次續約之租約上載明租賃
04 範圍約定約650坪，迨至最後一份租約期滿前2週即109年12
05 月21日，原告始發現B棟2樓頂樓平台早被改成作業區使用，
06 原告並未明示或默示同意被告擅自增建3樓作為廠區使用，
07 其以系爭增建物無權占用逾租賃範圍之系爭廠房部分，自屬
08 無法律上之原因而受有相當於租金利益，依民法第179條規
09 定，原告自得請求被告給付自起訴前5年即108年6月1日起至
10 返還系爭租賃物即110年1月7日止，相當於租金之不當得
11 利。並聲明：(一)被告應給付原告1,525,615元及自起訴狀繕
12 本送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之之利息。(二)原
13 告願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：原告於86年間將系爭廠房之一部分出租被告，作
15 為經營窯業使用，3年租期屆至後，兩造於每年簽約續租至1
16 09年12月31日止，被告已於110年1月7日清空搬離並返還系
17 爭租賃物與原告。又被告承租之初，因系爭廠房為陳舊之2
18 層樓建物，不敷使用無法達承租目的，原告為增加系爭廠房
19 價值，同意由被告按其實際使用需求自行出資增建3樓，倘
20 原告未曾同意，被告應會另覓租賃地點，並無必要花費高達
21 7,835,276元甚至以上之金額搭建系爭增建物，是以系爭租
22 約之承租範圍應包含原告原始提供之650坪範圍及被告出資
23 增建之範圍，而系爭租約雖載使用範圍為650坪，然兩造並
24 未實際具體測量過，書面約定亦不代表被告有權使用之範圍
25 僅為650坪，且兩造所營工廠對門而居長達20至30年，倘被
26 告未得原告同意即於承租之初逕為前開增建工程，原告應早
27 已通報拆除，或提出反對之意思表示，然兩造間之租約仍存
28 續至109年間，若原告未曾同意又不願與被告撕破臉，自可
29 於期限屆至後不予續約，並要求被告即刻搬遷暨拆除增建部
30 分，又怎會於系爭租約屆至時，要求被告於回復原狀時將增
31 建部分留置不拆，由此可知被告確係取得原告同意後，才出

01 資增建系爭增建物，原告並非屬單純沈默，系爭租約範圍自
02 應包含被告出資增建部分，況被告於系爭租約存續期間，使
03 用系爭租賃物及增建物，並按時給付租金，實無不當得利。
04 再者，原告現將系爭廠房出租與訴外人勤龍塑膠股份有限公
05 司，刊登之出租廣告亦載明可用範圍為1,000元坪，渠等之
06 租約亦約明租賃範圍為650坪，顯見實際承租人可使用之範
07 圍尚包含被告增建範圍，況系爭增建物為被告花費鉅資蓋
08 建，於系爭租約終止後亦交付原告使用，業如前述，原告並
09 無受有損失可言，抑且原告係於系爭租約屆至後3年始主張
10 被告有無權占有之情事，然108年6月1日起至109年12月31日
11 止，為系爭租約存續期間，被告依系爭租約之約定，自非為
12 無權占有，110年1月1日至同年月7日為兩造約定無給付租金
13 之搬遷期，被告於上開期間自亦未有無權占有之情事，原告
14 向被告主張不當得利，並非有據。又縱原告所主張為有理
15 由，惟其計算相當於租金之不當得利，逕將其收取之租金收
16 入應繳納之營業稅額，轉嫁由被告負擔，實無理由等語置
17 辯。並答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
18 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、原告主張其為系爭廠房之所有權人，被告於86年間開始向其
20 承租系爭廠房之一部分，並簽立第一份租約，租約載明使用
21 範圍為約650坪，租約到期，兩造定期續租，兩造最後1次於
22 108年11月15日簽定租約，約定之租賃期限至109年12月31日
23 止，被告已於110年1月7日遷讓返還系爭租賃物予原告；被
24 告於第一份租約租約初始，自費搭建系爭增建物即遮雨涼棚
25 高度至3樓占用47.64坪(即52.5公尺/2×6公尺×0.3025)、於B
26 棟2樓頂樓平台搭建3樓鐵皮屋即190.6坪(即52.25公尺×12×
27 0.3025)，有系爭租約、所有權狀等件為證(見本院卷一第15
28 頁至第22頁、卷二第325頁至326頁)，且為被告所不爭執(見
29 本院卷二第331頁、第348頁)，堪信為真。又原告主張未同
30 意被告搭建系爭增建物，原告使用系爭增建物具有不當得利
31 一節，為被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點在於(一)被

01 告於86年間與原告訂定第一份租約後搭建系爭增建物有無得
02 原告同意？(二)原告得否依民法第179條之規定，主張被告使
03 用系爭增建物受有不當得利，而請求被告給付不當得利？

04 四、本院之判斷：

05 (一)原告有同意系爭增建物增建：

06 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
07 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
08 訴訟法第277條定有明文。又關於民事訴訟舉證責任之分
09 配，89年間修正之民事訴訟法第277條已增設但書規定，受
10 訴法院於具體個案決定是否適用該條但書所定公平原則，以
11 轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特
12 性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠
13 近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定
14 其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度，進而為事實之認定
15 並予判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正之目
16 的。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證
17 甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法
18 則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已盡舉
19 證之責（最高法院102年度台上字第176號、104年度台上字
20 第2241號判決意旨併同參照）。

21 2.經查，系爭廠房為原告所有，被告在86年承租系爭廠房後，
22 搭建系爭增建物，依前揭說明暨審酌於他人所有建物搭建增
23 建物本非屬常態，承租人就搭建增建物是否具正當權源，於
24 舉證上應係較建物所有人方便、容易，是本件應由被告就系
25 爭增建物搭建有經原告同意之正當權源之事實負舉證責任，
26 然本件因系爭增建物起造、完工均為86、87年間，距原告提
27 起本件訴訟已將近27年，諸多因時間久遠、證物留存不易，
28 被告舉證顯有相當困難，依上開說明，自應減輕其證明度，
29 方符合民事訴訟法第277條但書之立法意旨與正義原則，合
30 先敘明。查被告主張系爭增建物水泥施作委由曾煥岳施作、
31 鐵工部分委由高賓企業有限公司施作、水電部分委由勝營有

01 限公司施作，合計花費至少7,835,276元一節，業據原告提
02 出單據、估價單、曾煥岳名片、皇興水泥公業股份有限公司
03 預拌混凝土送貨單、高賓企業有限公司宏昌機械廠估價單、
04 付款簽收用表、勝營有限公司86年間客戶對帳單、估價單等
05 件（見本院卷二第165頁至第243頁）在卷可稽，原告雖否認
06 上開7,835,276元均為系爭增建物之支出，並主張只是被告
07 承租時改建、裝潢、設置生產製造設備之費用，然上開單據
08 均為86年間，品名有土木、水泥、水電、五金、工資等，應
09 堪認定為被告承租系爭廠房後，所為改建、裝潢或設備系爭
10 廠房、並興建系爭增建物等費用共計高達7,835,276元為
11 真。再者，被告承租目的在於經營事業，就租賃物空間大小
12 是否符合被告營運需求，應認為被告是否承租之重要考量之
13 點，又被告承租系爭廠房後，原告仍使用附圖B棟後方廠
14 房，被告若違約增建，原告應當可以立即發現，則被告若未
15 得到原告同意為擅自增建，原告依約可以未經出租人同意違
16 法增建為由提前終止租約、請求被告給付損害賠償、違約
17 金，進而要被告拆除增建物回復原狀等權利主張，被告將於
18 一開始承租系爭廠房花費鉅額支出，尚未獲益即蒙受鉅大損
19 失，顯與常理有違，況且原告自承被告承租系爭廠房後為增
20 建時，一開始在架設遮雨棚支柱時，原告即發現支柱高度到
21 3樓，並詢問被告，被告並稱若不讓蓋到3樓，要原告賠工與
22 料，原告聽聞後回說不讓他蓋，但後來因怕訴訟就保持緘默
23 等語（見本院卷二第26頁至第28頁），堪認原告在被告承租
24 後，在興建系爭增建物之初即發現，若原告未曾同意被告得
25 增建至3樓，則違約方為被告，被告亦無從請求原告賠償，
26 原告稱因被告要原告賠償工與料而保持緘默，亦與常情有
27 違，原告主張有反對意思表示顯有疑問。再者，原告所留存
28 107年12月15日、108年11月15日所簽定租賃契約，第九條均
29 有約定「有改裝設施之必要時，乙方（及被告）取得甲方
30 （即原告）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙
31 方於交還房屋時自應負責回復原狀。」，此有原告提出107

01 年12月15日、108年11月15日所簽定租賃契約（見本院卷一
02 第15頁至第22頁）各1件在卷可佐，堪認被告承租系爭廠房
03 改裝設施應取得原告同意，則被告承租系爭廠房後所為系爭
04 增建物範圍、面積顯非系爭廠房內設施小改建，被告依約應
05 得原告同意，否則原告豈有至兩造租賃關係結束，被告於11
06 0年1月7日返還系爭租賃物，均未行使任何權利。綜上，被
07 告主張系爭增建物之搭建有得到原告同意一節，應堪採信，
08 (二)原告依民法第179條之規定，以被告使用系爭增建物無權占
09 有逾租賃範圍之系爭廠房部分，請求被告給付不當得利並無
10 理由：

11 1.按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨
12 立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，
13 缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚
14 廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常
15 助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬
16 建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建
17 建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造上
18 及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物（如可獨
19 立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築物而興建之獨
20 立建物，則均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及
21 於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌
22 上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建
23 築物間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院109年
24 度台上字第1633號判決參照）。再按，所謂構造上之獨立
25 性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以
26 與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標
27 識其外部範圍之獨立空間。所謂使用上之獨立性，乃指建築
28 物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判
29 斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接
30 性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之
31 依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一

01 般觀念為綜合考量（最高法院108年度台上字第2241號判決
02 可參）。查系爭增建物為被告承租系爭廠房所增建，出入口
03 仍為附圖B棟1樓，並無獨立出入口、獨立水電一節，有原告
04 提出照片4張（見本院卷一第25頁至第26頁）可佐，則系爭
05 增建物並不具使用上獨立，為系爭廠房之附屬建物，依民法
06 第811條之規定，應由原告取得系爭增建物之所有權，原建
07 築物所有權範圍因而擴張，應堪認定。

08 2.次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。民法
10 第179條定有明文，惟侵害歸屬他人權益之行為，本身即為
11 無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者
12 （即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上之
13 原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益
14 人之「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就
15 其有受利益之法律上原因，負舉證責任，方符舉證責任分配
16 之原則（最高法院105年度台上字第1990號）。查兩造86年
17 簽定第一份租約並於租期屆期前，系爭增建物已搭建完成，
18 兩造自第一份租約屆期，定期續租至109年12月31日，已如
19 前述，關於租賃契約書第一項使用範圍均載明有「鶯桃路91
20 巷3-2號左側約650坪」，此為兩造所不爭執，原告雖以系爭
21 租賃物約650坪、系爭增建物約238.2坪，可知兩造租賃範圍
22 不含系爭增建物云云，然系爭增建物為系爭廠房之附屬建
23 物，本院認定在前，且系爭增建物為被告出資所興建並為被
24 告公司廠房使用，若兩造續租不包括系爭增建物，被告豈有
25 自86年第一份租約屆期後，每年續租至109年12月31日，堪
26 認兩造在簽定租約時，必將租賃範圍特定包含系爭增建物，
27 否則兩造之租賃關係長達27年，原告何以就被告使用系爭增
28 建物均未有主張。原告主張兩造租賃範圍僅有系爭廠房，不
29 含系爭增建物一節，顯不可採。

30 (三)綜上，兩造簽立租約租賃範圍包括系爭租賃物及系爭增建

01 物，原告以被告興建系爭增建物使用受有238.2坪面積利
02 益，主張被告受有不當得利，並非可採。

03 五、綜上所述，原告以使用系爭增建物無權占用逾租賃範圍之系
04 爭廠房部分，自屬無法律上之原因而受有相當於租金利益，
05 依民法第179條規定，請求被告給付1,525,615元及自起訴狀
06 繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之之利息，均
07 無理由，應予以駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行聲請
08 亦乏所據，爰併予駁回之。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
10 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
11 附此敘明。

12 七、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
13 決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

15 民事第二庭 法官 顏妃琇

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 2 月 27 日

20 書記官 魏敬庭

21 附圖：

租賃物結構示意圖

