

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第402號

原告 大和工業社即高建華

陳美華

共同

訴訟代理人 黃仕翰律師

黃昱維律師

蘇庭萱律師

被告 李晉旗

李張美蕊

李晉昭

李晉學

李晉育

李梅釗

朱李梅芳

共同

訴訟代理人 胡智皓律師

複代理人 梁齡宇律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國114年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列
03 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，
04 民事訴訟法第262條第1項前段、第255條第1項但書第2款定
05 有明文。原告起訴時列李俊明為被告，惟李俊明於原告民國
06 113年3月22日提起本件訴訟前之112年9月13日死亡，其繼承
07 人為李張美葢、李晉昭、李晉學、李晉育、李梅釗、朱李梅
08 芳，前開繼承人並於本院111年度重訴字第563號確認補償救
09 濟金等領取權不存在事件（下稱前案）提出繼承系統表、戶
10 籍謄本，業據本院調取前案卷宗確認無訛，原告乃撤回對李
11 俊明之起訴，並追加李俊明之繼承人李張美葢、李晉昭、李
12 晉學、李晉育、李梅釗、朱李梅芳為被告；另原告於起訴後
13 追加依民法第431條第2項並類推適用同法第225條第2項規定
14 為請求權基礎（見本院卷第294頁），核均基於主張李俊明
15 就原門牌號碼新北市○○區○○路000○○號（下稱系爭建
16 物）領取之救濟金及自動搬遷獎勵金，係包括原告裝修整建
17 系爭建物因此增加之價值，李俊明應將該部分價值返還原告
18 之同一基礎事實，與前開規定相符，應予准許。

19 貳、實體部分

20 一、原告起訴主張：

21 李俊明、被告李晉旗為系爭建物之事實上處分權人，原告自
22 91年起向李俊明、被告李晉旗承租系爭建物，因系爭建物位
23 於新北市「新、泰塹仔圳市地重劃區（第一區）」，新北市政府
24 乃於110年1月13日函文通知原告應於110年9月28日前自
25 動搬遷，雖期限在租賃期間內（租約期限至111年7月19
26 日），原告仍配合拆遷搬離系爭建物。又系爭建物於原告承
27 租前，已年久失修，屋齡至少30年以上，僅存有外部之鐵皮
28 主體結構，無法加以使用，故原告承租後乃進行多次裝修整
29 建，大致上包含修補磚塊、地板、牆壁，增設室內木製裝
30 潢、鋁門窗、浴廁3間、夾層、電器設備等，而新北市政府
31 依據新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例

01 (下稱拆遷補償自治條例)、新北市政府辦理公共工程地上
02 物查估拆遷補償救濟標準認定發放救濟金金額之基礎，乃查
03 估系爭建物各項結構體、樓層別、粉裝及設備之數量以計算
04 出「評點」，並依「評點」計算救濟金與自動搬遷獎勵金，
05 故此些計算「評點」包括救濟金新臺幣(下同)370萬元、
06 獎勵金110萬元、差額救濟金136萬2,427元、獎勵金37萬4,2
07 64元，共計653萬6,691元，本質上乃原告對系爭建物支出之
08 有益費用，並因此增加系爭建物之價值，故此部分可終局獲
09 得相關救濟金與自動搬遷獎勵金者理應為原告。被告於前案
10 雖認原告並無領取救濟金及搬遷獎勵金之權利，然於前案中
11 亦表明原告或可能依民法有關添附或不當得利或無因管理等
12 規定向被告請求，而承認原告有權依添附、不當得利、無因
13 管理請求被告給付相對應之救濟金及自動搬遷獎勵金，且原
14 告就系爭建物即租賃物支出有益費用，亦應得依民法第431
15 條第1項或依同法第2項類推適用第225條第2項規定請求被告
16 返還。又李俊明已死亡，其繼承人為李張美葢、李晉昭、李
17 晉學、李晉育、李梅釗、朱李梅芳，爰依繼承及民法第431
18 條第1項、第431條第2項類推適用第225條第2項、第811條、
19 第816條、第179條、第176條第1項規定，請求被告給付653
20 萬6,691元，並請求擇一為有利於原告之判決等語。並聲
21 明：(一)被告應共同給付原告653萬6,691元，及自起訴狀繕本
22 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供
23 擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：李俊明、被告李晉旗從未於前案中承認原告有請
25 求相應之救濟金及自動搬遷獎勵金一事。又原告僅為系爭建
26 物之承租人，不屬獎勵金發放對象，且該獎勵金性質乃新北
27 市政府為加速拆除地上物，基於地方財政就地上物所有人於
28 配合重劃計畫於期限內搬遷，所給予具獎勵性質之給付行政
29 措施，不具補償性，原告自不得據其因裝修所受損害向被告
30 請求該獎勵金。又被告領取自動拆遷獎勵金係基於拆遷補償
31 自治條例第13條第2項，屬有法律上之原因，而非不當得

01 利，且原告於系爭建物承租期間有使用收益之權，其就系爭
02 物裝修整建之行為，亦非屬為他人管理事務，而無無因管理
03 之適用。另依租賃契約第6條約定，原告於租約屆滿時，應
04 將系爭建物按照原狀遷空交還被告，已就民法第431條第1項
05 費用償還請求權，明確以特約排除，而該條項為不當得利及
06 添附之特別規定應優先適用，原告自無再依不當得利、添附
07 規定而為請求。縱認原告有費用償還請求權，該請求權時效
08 為2年，原告之請求權亦已罹於時效而告完成等語，資為抗
09 辯。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)如受不利判決，願供
10 現金或等值之有價證券為擔保而免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 原告主張其向被告承租系爭建物期間，就系爭建物進行裝修
13 整建，而新北市政府查估系爭建物計算可領取救濟金370萬
14 元、獎勵金110萬元、差額救濟金136萬2,427元及差額獎勵
15 金37萬4,264元，共計653萬6,691元，屬原告就系爭建物支
16 出之有益費用，被告應將原告就租賃物或無因管理支出有益
17 費用，或被告所受添附之不當得利，或依民法第431條第1項
18 類推適用第225條第2項給付已領取之653萬6,691元予原告。
19 被告固未否認原告承租期間曾有裝修整建系爭建物，且新北
20 市政府已將前開653萬6,691元發放予被告之事實，然就原告
21 得否向其請求返還費用或利益，則以前揭情詞置辯。是本件
22 兩造爭執所在厥為：(一)原告得否向被告請求返還租賃物有益
23 費用？或類推適用民法第225條第2項規定請求交付領取之補
24 償金？(二)原告得否向被告請求返還添附之不當得利？(三)原告
25 得否向被告請求無因管理支出之有益費用？經查：

26 (一)關於租賃有益費用部分：

- 27 1.按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
28 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
29 應償還其費用。但以其現存之增價額為限，民法第431條第1
30 項固有明文。姑不論原告就系爭建物所為裝修整建，是否係
31 就系爭建物支出有益費用，並因而增加系爭建物之價值，觀

01 諸兩造簽訂之租賃契約第9條約定：「房屋有改裝設施之必
02 要時，乙方（即原告）取得甲方（即被告）之同意後得自行
03 裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回
04 復原狀。」（見本院卷第47頁、第59頁），可知原告於租賃
05 期間就系爭建物所為改裝，事先應經被告同意，且於交還系
06 爭建物時應將該改裝回復原狀，則系爭建物於原告返還被告
07 時，既應為承租時之原狀，可知被告就原告支出之有益費用
08 已預先為反對之表示，故原告自不得再以此費用支出向被告
09 請求償還。況新北市政府於查估過程中就系爭建物室內外結
10 構、裝潢等給予之評點，僅係核算建物價值之標準，尚非實
11 際施作者就系爭建物增加之客觀價值，故原告憑此逕認被告
12 領取之653萬6,691元乃其就系爭建物支出有益費用而增加之
13 價值，應非可採。

14 2.次按承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復
15 租賃物之原狀；因不可歸責於債務人之事由，致給付不能
16 者，債務人免給付義務。債務人因前項給付不能之事由，對
17 第三人有損害賠償請求權者，債權人得向債務人請求讓與其
18 損害賠償請求權，或交付其所受領之賠償物，民法第431條
19 第2項、第225條第1項、第2項亦有明文。原告依租賃契約負
20 有回復原狀之義務，如前所述，可見被告並無限制原告不得
21 取回增設之工作物，且原告自承其為配合新北市政府獎勵自
22 動拆除期限，而出資自行將系爭建物拆除（見本院卷第19
23 頁），然依新北市政府110年1月13日新北府地劃字第110006
24 9187號函文說明三、「上開自動搬遷作業臺端可採騰空建物
25 或建物完全拆除後（皆須清除垃圾、完成斷水斷電及戶籍遷
26 出）…」所載（見本院卷第65頁），可認原告並未經新北
27 市政府限制將所增設之工作物取回，則原告既已拆除，顯已取
28 回其增設之工作物，尚無再向被告主張民法第431條第2項規
29 定之餘地。縱認原告並未取回，原告逕自拆除殆盡亦係原告
30 自行選擇，非可歸責於被告之事由致給付不能，亦無依民法
31 第431條第2項類推適用同法第225條第2項規定，而請求被告

01 給付領取653萬6,691元之餘地，原告此部分主張，仍屬無
02 據。

03 3.至於原告雖援引最高法院97年度台上字第1538號判決意旨，
04 主張兩造租賃契約第9條並未排除民法第431條規定適用云
05 云，然前開判決並未論述出租人有無為反對意思表示之情
06 形，且與本案事實亦非完全相同，尚無從比附援引。

07 (二)關於添附之不當得利部分：

08 1.按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取
09 得動產所有權；因前5條之規定而受損害者，得依關於不當
10 得利之規定，請求償還價額；無法律上之原因而受利益，致
11 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
12 已不存在者，亦同，民法第811條、第816條、第179條定有
13 明文。原告雖主張其就系爭建物所為裝修整建，已附合為系
14 爭建物之一部分，新北市政府並將此價值納入計算，此附合
15 所增加之價值，被告應依前開規定返還云云。然兩造既已約
16 定原告應自行拆除裝修整建部分並回復原狀，原告並提出現
17 場照片為佐（見本院卷第285頁至第290頁），則系爭建物於
18 原告交還被告時，應已無因原告出資裝修整建而附合為系爭
19 建物之部分，則原告主張得依添附之不當得利規定請求被告
20 返還利益，並非有據。至於新北市政府是否將原告裝修整建
21 部分納入評點，所涉僅為新北市政府核發拆遷補償金之計算
22 標準，如前所述，與被告是否因添附而受有不當得利之要件
23 無關，仍無從為有利於原告之認定。

24 2.又原告雖主張被告於前案業已承認原告有依添附之不當得利
25 規定向被告請求之權利云云。然被告於前案提出民事準備二
26 狀係稱「而原告（即被告）等認為，參照上開臺灣新北地方
27 法院111年度訴字第7號民事判決之見解，被告（即原告）就
28 上開廠房內木製隔間、裝潢、夾層及浴廁等設備及『4.屋外
29 牆粉裝』至『12.電器設備』等部分內容所為之裝潢改裝等
30 必要或有益費用之支出，亦不過事涉被告得否向事實上處分
31 權人即原告（即被告）主張民法有關添附或不當得利或無因

01 管理等法律關係乙節…」(見本院卷第281頁)，乃表示原
02 告「得否」依添附或不當得利法律關係而為請求，係屬保留
03 語氣，尚無承認原告對被告有添附之不當得利返還請求權，
04 原告前開主張應有誤會，而非可採。

05 (三)關於無因管理部分：

06 按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，
07 管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
08 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
09 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條第1項
10 定有明文。原告主張其承租系爭建物後裝修整建，被告長期
11 以來知悉此情，並持續將系爭建物出租予原告，原告裝修整
12 建系爭建物之所為乃符合被告可得推知之意思，並有利於被
13 告，而為無因管理行為，原告得依前開規定請求被告償還費
14 用云云。惟兩造租賃契約已經約定原告負有回復原狀之義
15 務，可見被告並無意使原告為系爭建物支出有益費用，故難
16 認原告裝修整建系爭建物乃不違反被告明示或可得推知之意思，
17 況原告承租系爭建物係供自己使用收益，裝修整建當時
18 亦無法預見系爭建物日後因市地重劃而需查估價額，亦難認
19 有為被告管理事務之情形，故原告據此請求被告返還有利費
20 用，並非有據。至於原告雖又主張被告於前案承認原告有此
21 無因管理有益費用償還權利云云，惟被告於前案書狀所稱僅
22 保留語氣，如前所述，原告此部分主張，仍非可採。

23 四、綜上所述，兩造已於租賃契約約定原告負有回復原狀之義
24 務，故原告就系爭建物所支出有益費用，原告不得請求被告
25 返還租賃物或無因管理之有益費用、添附之不當得利，或依
26 民法第431條第2項類推適用同法第225條第2項規定，請求被
27 告給付領取之拆遷補償金653萬6,691元。從而，原告依民法
28 第431條第1項、第811條、第816條、第179條、第176條第1
29 項、第431條第2項類推適用第225條第2項規定，請求被告共
30 同給付653萬6,691元及遲延利息，為無理由，應予駁回。又
31 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁

01 回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
03 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
04 不一一加予論述，附此敘明。

05 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
06 如主文。

07 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
08 民事第四庭 法官 莊佩穎

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
13 書記官 王顥儒