臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第427號

上　訴　人　詠東塗料股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張宏志

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林更穎律師

複代理人　　陳官甫律師

被上訴人　　林錦良

訴訟代理人　陳葳蓊律師

複代理人　　李國源律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年8月23日本院臺中簡易庭111年度中簡字第1862號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國112年3月3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

壹、被上訴人部分：

一、原審起訴主張：坐落臺中市○○區○○段000○00000地號土地上（下合稱系爭土地）如附圖所示編號C部分之地上物，係被上訴人所興建之廠房（門牌號碼：臺中市○○區○○路○段00巷00弄00號旁，下稱系爭建物）。上訴人前於民國108年1月1日與被上訴人就系爭建物簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間為108年1月1日起至108年12月31日止共計1年，並約定租金為每月新臺幣（下同）3萬元。詎系爭租約屆期後，上訴人未續租，亦未依約搬遷，迭經被上訴人催告，迄今仍未返還系爭建物，且自109年1月1日起至111年2月28日止共計26個月，以每個月3萬元計算相當租金之不當得利，共計78萬元。上訴人迄今持續無權占用系爭建物，致

被上訴人受有相當於租金之損害，被上訴人自得依租賃之法律關係、所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求上訴人返還系爭建物及相當於租金之不當得利等語。並聲明：（一）上訴人應將附圖所示編號C之系爭建物遷讓返還予被上訴人。（二）上訴人應給付被上訴人78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起（即111年4月19日起）至清償之日止按年息百分之5計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌日起（即111年4月19日）返還上開建物之日止，按月給付被上訴人3萬元。

二、並於本院補陳：系爭建物為被上訴人所有，基於債權債務相對性，上訴人本應於系爭租約所定租賃期滿時返還系爭建物，不論系爭土地之所有人即訴外人祭祀公業林燕龍如何主張，均無從構成本件上訴人對被上訴人之抗辯事由，且祭祀公業林燕龍如何另對上訴人主張占用其名下土地所生之不當得利，亦與本案原因事實無涉，故原審判決已查明本件事實，且認事用法並無任何違誤，是上訴人之上訴主張於法無據，且無理由。

貳、上訴人部分：

一、於原審則以：上訴人對於兩造就系爭建物簽立系爭租約，並約定每月租金為3萬元，於系爭租約屆期後，上訴人未遷出系爭建物，迄今仍占有系爭建物、未給付每月租金3萬元予被上訴人之事實，均不爭執；然上訴人係因欲購買系爭土地，而未自系爭建物搬遷，且租約屆期後，上訴人欲支付租金給被上訴人，係被上訴人不收受等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人第一審之訴駁回。

二、於本院補陳：上訴人經本院以108年度重訴字第313號返還土地等事件（下稱另案）之民事判決，判命上訴人應自系爭建物遷出，且另案之原告即訴外人祭祀公業林燕龍亦已向本院聲請強制執行，則本件上訴人自無理由再將系爭建物遷讓返還予被上訴人，被上訴人於原審起訴請求上訴人遷讓返還系爭建物自屬無據；又另案判決已命上訴人自系爭建物遷出，

對於被上訴人而言，應無任何不當得利可言；再者，另案之原告祭祀公業林燕龍亦有另起訴向上訴人請求不當得利，準此，被上訴人自無權向上訴人請求不當得利等語，資為抗辯。

參、本件經原審審理後，為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、得心證之理由：

一、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、第767條第1項前段分別定有明文。關於本件被上訴人主張之事實，業據被上訴人於原審提出系爭土地登記謄本、系爭建物房屋稅繳款書、系爭租約、存證信函等影本各乙份在卷可稽（見原審卷第25頁至第39頁），經核上開被上訴人所提之證據資料與其於本件之主張均相符合，且經本院審酌上開系爭租約之內容（見原審卷第31頁至第36頁），可知系爭租約第4條第5項確有明文約定：「除甲方（即被上訴人）同意繼續出租外，乙方（即上訴人）於租賃期滿即日將店（房）以誠意照原狀遷還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利向甲方請求遷移費或任何費用...。」等語（見原審卷第33頁），是本件上訴人於系爭租約到期後（即109年1月1日），本應依約遷讓返還系爭建物予被上訴人，被上訴人亦曾寄發存證信函（見原審卷第37頁至第39頁），向上訴人催告遷讓返還系爭建物，及請求給付相當於租金之不當得利78萬元等情（見原審卷第37頁至第39頁），上訴人於原審審理時，對此等事實亦均表示不爭執（見原審卷第73頁至第74頁），故本院認本件被上訴人之主張，堪信為真實。

二、次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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租

金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。承如本院上述之認定，上訴人已於原審審理時，自承其於系爭租約屆期後（自108年1月1日起至108年12月31日止），並無合法使用系爭建物之權源（見原審卷第73頁至第74頁），則上訴人繼續使用系爭建物即屬無權占有，並受有系爭建物相當於租金之不當得利。是本件被上訴人自得請求上訴人給付自109年1月1日起至111年2月28日止共計26個月，以系爭租約每月租金3萬元計算相當租金之不當得利，共計78萬元；並自本件起訴狀繕本送達翌日（即111年4月19日）起至遷讓返還系爭建物予被上訴人之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利3萬元，於法有據，為有理由，應予准許。

三、上訴人上訴意旨稱其前業經本院於另案（108年度重訴字第313號）民事判決，判命上訴人應自系爭建物遷出，因此本件其自無理由再遷讓返還系爭建物予被上訴人，而且另案之原告祭祀公業林燕龍亦有另提起訴訟，向上訴人請求不當得利，準此，本件被上訴人自無權向上訴人請求不當得利等語，並有其出另案民事確定判決，及另案原告祭祀公業林燕龍執另案判決向本院申請強制執行之本院111年度司執七字第47973號執行命令影本各乙份為證（見本院卷第49頁至第63頁）。經查：依據上訴人所提另案確定判決內容可知，另案之原告祭祀公業林燕龍係以其為系爭土地之所有權人，而主張系爭建物有無權占用系爭土地之情形，而本件上訴人於另案為系爭建物之直接占有人，故另案原告訴請本件上訴人應騰空並返還如本件附圖編號C所示位置之系爭土地，並請求給付無權占用系爭土地之不當得利之事實，與本件被上訴人係以其為系爭建物之所有權人，因而於本件主張上訴人有無權占用系爭建物，上訴人應遷讓返還系爭建物，並請求占用系爭建物相當於租金之不當得利之事實，二者並不相同；況再按債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準（最高法院40年台上字第1241號、43年台上字第99號判例意旨參

照），本件承如本院前揭之認定，依據兩造所訂立之系爭租約第4條第5項之約定，兩造間就系爭建物之租賃關係已於108年12月31日因租期屆滿而消滅，上訴人自109年1月1日起，即喪失占有系爭建物之合法權源，即應依系爭租約遷讓並返還系爭建物予被上訴人，換言之，不論另案原告究竟如何主張本件上訴人占用系爭土地，其受有占用系爭土地相當於租金之不當得利之事實，均無從構成本件上訴人對被上訴人之抗辯事由，亦不影響原審及本院判斷之結果，故本件上訴人之上訴意旨，顯屬無據，且無理由，洵無可採。

伍、綜上所述，本件被上訴人依租賃之法律關係及不當得利之法律關係，請求上訴人應遷讓返還附圖所示編號C之系爭建物，及應給付被上訴人78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起（即111年4月19日起）至清償之日止按年息百分之5計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌日起（即111年4月19日）至返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人3萬元，為有理由，原審判命上訴人應履行上開義務，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造所提其餘之攻擊、防禦方法及證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列。

柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　24　　日

民事第三庭　審判長法　官　陳宗賢

法　官　傅可晴

法　官　李婉玉

以上正本係按原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　蔡昀潔

附圖：臺中市太平地政事務所收件日期文號109年2月10日平土測字014400號土地複丈成果圖