

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第129號

上訴人 偉茲國際貿易股份有限公司

法定代理人 曹邦輝

訴訟代理人 楊博堯律師

複代理人 黃冠中律師

被上訴人 維德專利商標有限公司

法定代理人 蕭孟暉

被上訴人 許馨文

訴訟代理人 許家瑜律師

複代理人 許漢鄰律師

被上訴人 蕭志暉

訴訟代理人 蕭孟暉

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於民國112年12月22日本院臺中簡易庭111年度中簡字第3775號第一審判決提起上訴，本院於民國113年6月28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

一、上訴人主張：

(一)坐落臺中市○區○○○○段0000○號建物（含附屬建物陽

01 台，下稱系爭建物）為上訴人所有。上訴人於民國88年5月2  
02 0日與訴外人大安建設事業股份有限公司（下稱大安建設公  
03 司）、東信電訊股份有限公司（下稱東信電訊公司）簽立協  
04 議書（下稱系爭協議書），三方就大安國王大樓4樓A棟三戶  
05 （門牌號碼臺中市○○○路000號4樓為原告所有，下稱4樓  
06 建物；4樓之1為東信電訊公司所有，下稱4樓之1建物；4樓  
07 之2為大安建設公司所有，下稱4樓之2建物）之空調系統設  
08 備（下稱系爭空調設備）安裝在系爭建物之陽台（下稱系爭  
09 陽台）位置達成協議，上訴人收受租金新臺幣（下同）20萬  
10 元。嗣大安建設公司將4樓之2建物所有權移轉予被上訴人蕭  
11 志暉，再由蕭志暉出租予被上訴人維德專利商標有限公司  
12 （下稱維德公司），東信電訊公司則將4樓之1建物所有權移  
13 轉予被上訴人許馨文。系爭協議書僅就系爭空調安裝設置及  
14 占用面積達成協議，並未就系爭空調租用占用空間之年限及  
15 每月租金與管理費負擔明文約定，僅一次性給付租金20萬元  
16 做為永久租賃之意思，依民法第449條第1項規定，本件租賃  
17 期間應為20年，迄至108年5月19日即已到期，本件租賃關係  
18 自108年5月20日到期後，上訴人並未再繼續收取租金，被上  
19 訴人亦從未給付租金，故無民法第451條不定期租賃之適  
20 用，上訴人亦無意願繼續維持租賃關係。雖經上訴人催告被  
21 上訴人出面協商系爭空調設備無權占有之合理解決辦法，惟  
22 遭被上訴人以上訴人已經收受前開20萬元，系爭空調設備自  
23 可永久占用毋須再支付任何費用等語拒絕。

24 (二)大安國王大樓現今每平方公尺之每月租金約284元，每平方  
25 公尺之每月管理費約18.2元，是蕭志暉與維德公司占用部分  
26 如附圖（即臺中市中山地政事務所112年8月7日土地複丈成  
27 果圖）D2所示之面積0.6平方公尺，應負擔相當於租金之不  
28 當得利每月為181元）；而許馨文占用部分如附圖D3所示之  
29 面積為1.52平方公尺，應負擔相當於租金之不當得利每月應  
30 為459元）。上訴人爰依民法第767條第1項、第179條等規  
31 定，請求被上訴人拆除系爭空調設備，將占用部分騰空返還

01 予上訴人，並給付相當於租金之不當得利，如認仍有民法第  
02 451條不定期租賃之適用，則上訴人以民法第442條規定及租  
03 賃之法律關係，請求增減租金，併為預備聲明。

04 (三)先位聲明部分：1.蕭志暉應將坐落於上訴人所有臺中市○區  
05 ○○○○段0000○號上如附圖編號D2所示上之空調冷氣設備  
06 拆除，並將占用之如附圖D2所示面積0.6平方公尺之建物騰  
07 空返還上訴人。2.蕭志暉、維德公司應給付上訴人如附表編  
08 號1「計算不當得利期間請求金額欄」所示金額，及各該金  
09 額自起訴狀繕本送達之翌日起迄清償日止按週年利率百分之  
10 5計算之利息；暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項  
11 如附圖編號D2所示占有部分建物止，按月給付上訴人如附表  
12 編號1「被上訴人每月應給之金額欄」所示金額。前開給付  
13 於被上訴人任一人給付之範圍內，另一人免除給付之義務。  
14 3.許馨文應將坐落於上訴人所有臺中市○區○○○○段0000  
15 ○號上如附圖編號D3所示上之空調冷氣設備拆除，並將占用  
16 之如附圖D3所示面積1.52平方公尺之建物騰空返還上訴人。  
17 4.許馨文應給付上訴人如附表編號2「計算不當得利期間請  
18 求金額欄」所示金額，及各該金額自起訴狀繕本送達之翌日  
19 起迄清償日止按週年利率百分之5計算之利息；暨自起訴狀  
20 繕本送達之翌日起至返還第三項如附圖編號D3所示占有部分  
21 建物止，按月給付上訴人如附表編號2「被上訴人每月應給  
22 之金額欄」所示金額。5.願供擔保請准宣告假執行。

23 (四)備位聲明部分：1.蕭志暉、維德公司承租上訴人所有坐落臺  
24 中市○區○○○○段0000○號，占用部分如附圖編號D2所示  
25 面積0.6平方公尺之租金，自111年10月26日起，每月應給付  
26 之租金調整為181元。2.蕭志暉、維德公司應自111年10月16  
27 日起至返還第一項如附圖編號D2所示建物之日止，按月給付  
28 上訴人181元。前開給付於被上訴人任一人給付之範圍內，  
29 另一人免除給付之義務。3.許馨文承租上訴人所有坐落臺中  
30 市○區○○○○段0000○號，占用部分如附圖編號D3所示面  
31 積1.52平方公尺之租金，自111年10月26日起，每月應給付

01 之租金調整為459元。4.許馨文應自111年10月16日起至返還  
02 第三項如附圖編號D3所示建物之日止，按月給付上訴人459  
03 元。

04 二、被上訴人則以：

05 (一)維德專利商標有限公司、蕭志暉部分：系爭協議書並非租賃  
06 契約，維德專利商標有限公司、蕭志暉亦未與上訴人簽訂任  
07 何租賃契約，是上訴人主張租期屆滿或請求給付租金、酌增  
08 租金均無理由；另系爭協議書並未約定到期日，應視為無期  
09 限之無名契約，協議內容為永久有效，故上訴人要求返還占  
10 用建物即無理由；再上訴人請求違反系爭協議書，並屬權利  
11 濫用等語，資為抗辯。

12 (二)許馨文部分：系爭協議書應為一次性買斷使用權之約定，而  
13 屬永久使用契約，故上訴人主張為租賃關係，應無理由；又  
14 被上訴人係基於系爭協議書占用系爭陽台，上訴人請求不當  
15 得利或拆除系爭空調設備並返還土地，亦無理由；另系爭協  
16 議書既已約定任一方均不得阻止他方使用陽台，上訴人提起  
17 本訴，有違誠信原則，屬權利濫用行為等語，資為抗辯。

18 三、原審判決駁回上訴人之請求。上訴人不服提起上訴，並聲明  
19 ：原判決廢棄，廢棄部分請求如上開聲明所示。被上訴人則  
20 答辯聲明：上訴駁回。

21 四、得心證之理由：

22 (一)上訴人先位主張系爭協議書之性質為租賃契約，依民法第44  
23 9條第1項規定，於108年5月19日租期屆滿，為無理由：

24 1.上訴人主張系爭協議書為租賃契約，然為被上訴人所否認，  
25 並以前詞置辯。經查，上訴人所提出系爭協議書係約定由東  
26 信電訊公司、大安建設公司共同出資20萬元予上訴人，上訴  
27 人則同意將系爭陽台部分面積約13.2348平方公尺（4坪），  
28 作為系爭大樓之4樓、4樓之1及4樓之2等3戶建物等3方空調  
29 主機共同擺設之空間所在，並同時約定：「此同時參方亦同  
30 意自簽立本協議書之日起，任何一方均不得再藉任何理由及  
31 爭（異）議阻止其他一方進出使用及因需要而增加空調機組

01 設備、移動、保養、維修等工程。上項協議，除經甲、乙、  
02 丙三方共同確認簽立，乙式參份分存，並同意其效力涵蓋於  
03 日後因轉售、贈與、繼承等方式取得產權之其他人」等語  
04 （見本院卷第29頁），細譯上開協議書內容，上訴人、東信  
05 電訊公司、大安建設公司顯係因4樓、4樓之1及4樓之2等3戶  
06 建物之空調主機之安裝位置有所爭執，而達成上開協議，其  
07 等締約真意乃係由東信電訊公司、大安建設公司給付20萬  
08 元，而買受在系爭陽台設置空調系統設備之永久使用權，使  
09 4樓之1及4樓之2建物之所有人及繼受人取得與4樓建物之所  
10 有權人共同在系爭陽台設置空調系統設備之權利，核與約定  
11 一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，性質並  
12 不相符，是上訴人主張系爭協議書為租賃契約云云，尚無可  
13 採。

14 2.從而，系爭協議書之性質非租賃契約，上訴人主張依民法第  
15 449條第1項規定，系爭協議書於108年5月19日租期屆滿，自  
16 無理由。

17 (二)又系爭協議書所約定之使用權乃係本於4樓之1及4樓之2建物  
18 所有權而得行使之權利，是東信電訊公司、大安建設公司嗣  
19 後各將4樓之1及4樓之2建物移轉所有權登記予被上訴人，前  
20 開使用權亦隨同移轉予被上訴人，而上訴人既知悉4樓之1及  
21 4樓之2建物之繼受人本於系爭協議書取得將其等空調主機擺  
22 放在系爭陽台之權利，則被上訴人自得向上訴人主張系爭協  
23 議書所約定之使用權，是被上訴人基於系爭協議書占用系爭  
24 陽台，有法律上權源，上訴人依民法第767條第1項規定，請  
25 求被上訴人拆除空調設備，騰空返還占用之建物；依同法第  
26 179條規定，請求蕭志暉、維德公司給付如附表編號1所示金  
27 額，及請求許馨文給付如附表編號2所示金額，均無理由。

28 (三)另系爭協議書之性質非租賃契約，而屬買受使用權之約定，  
29 則上訴人備位依民法第442條規定，主張系爭協議書為不定  
30 期租賃之性質，請求增加租金，及按月給付租金，亦無理  
31 由。

01 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第179條、第442條  
02 規定及租賃之法律關係為本件之請求，均無理由，不應准  
03 許，原審因而為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指  
04 摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
06 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1條第  
08 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日  
10 民事第六庭 審判長法官 陳學德  
11 法官 楊雅婷  
12 法官 蔡汎沂

13 以上正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日  
16 書記官 許家齡

17 附表：

18

編號	被上訴人	無權占有編號及面積	被上訴人每月應給付金額（新臺幣）	計算不當得利期間請求金額額：（新臺幣） 期間自108年5月20日起迄111年10月止（僅請求3年4個月，即40個月）
1	蕭志暉、維德專利商標有限公司（連帶給付）	D2（0.6平方公尺）	181元	7,240元
2	許馨文	D3（1.52平方公尺）	459元	1萬8,360元