

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第392號

上訴人 寰宇汽車有限公司
法定代理人 謝垂津
上訴人 萬向國際實業有限公司
兼法定代理
人 賴健中
上訴人 戴國欽
共 同
訴訟代理人 周進文律師
被上訴人 林寶璘
訴訟代理人 蘇仙宜律師
金湘惟律師

上列當事人間返還稅籍登記等事件，上訴人對於民國110年7月30日臺灣臺中地方法院109年度訴字第772號第一審判決提起上訴，被上訴人爲一部訴之變更及撤回部分起訴，本院於111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於：(一)主文第一項逾「寰宇汽車有限公司應將門牌號碼臺中市○區○○○路000○0號房屋（即如附圖一編號(A)部分）返還被上訴人；萬向國際實業有限公司應自上開房屋騰空及遷出，並將房屋返還被上訴人；賴健中應將開上開房屋如附圖二編號A部分返還被上訴人」、(二)主文第五項逾「賴健中應給付被上訴人新臺幣（下同）36萬8,000元，及自民國（下同）109年6月1日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自109年5月1日起至返還上開房屋如附圖二編號A部分之日止，按月給付被上訴人8,000元」部分，及該二部分假執行宣告，暨訴訟費用（除撤回部分外）之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請駁回。

01 三、其餘上訴駁回。

02 四、寰宇汽車有限公司應將門牌號碼臺中市○區○○○路000○0
03 ○○○○號Z000000000000)之房屋納稅義務人變更登記為被
04 上訴人。

05 五、第一審（除撤回部分外）、第二審訴訟費用由寰宇汽車有限
06 公司、萬向國際實業有限公司負擔。

07 事實與理由

08 壹、程序方面：

09 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
10 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
11 第1項但書、第255條第1項但書第2款定有明文。又在第二審
12 為訴之變更合法者，原訴已因而視為撤回，第一審就原訴所
13 為判決，自然失其效力，第二審應專就新訴為裁判，無須更
14 就該第一審判決之上訴為裁判（最高法院111年度台上字第1
15 117號判決意旨參照）。查，被上訴人就原判決主文第6項部
16 分於原審請求寰宇汽車有限公司（下稱寰宇公司）應將門牌
17 號碼臺中市○區○○○路000○0號房屋（下稱系爭建物）之
18 納稅義務人稅籍登記予以塗銷，回復登記納稅義務人為被上
19 訴人，於本院審理時變更為請求寰宇公司應將系爭建物稅籍
20 之納稅義務人變更登記為被上訴人（見本院卷二第7頁），
21 依民事訴訟法第446條第1項規定應予准許。被上訴人變更之
22 訴既為合法，參諸前揭說明，此部分被上訴人原有之訴發生
23 撤回效力，本院專就變更之訴為裁判，合先敘明。

24 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為
25 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
26 定有明文。本件被上訴人就原審判決主文第3項「萬向國際
27 實業有限公司（下稱萬向公司）應將坐落臺中市○區○○○
28 段000000地號土地上如附圖二所示編號B部分（面積0.17m²
29 ），及坐落同段0000-0地號土地上如附圖二所示編號C部分
30 （面積0.05m²）之廣告及支架拆除。」，於本院審理中撤回
31 此部分起訴，並經萬向公司表示同意（見本院卷一第361

頁），此部分已生撤回起訴之效力，本院就此部分毋庸審理，併予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

(一)緣坐落於臺中市○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）原為附表所示共有人共有（被上訴人為共有人之一，應有部分詳如附表所示），寰宇公司於103年12月26日與附表所示共有人訂立買賣契約（下稱系爭契約）。又系爭土地上未辦保存登記之系爭建物（坐落於系爭土地如附圖一編號（A）部分）為被上訴人單獨所有，依系爭契約約定系爭建物一併移轉予寰宇公司。被上訴人另單獨與寰宇公司於104年7月5日簽訂建築改良物所有權買賣移轉契約書（下稱系爭建物移轉契約書），將系爭建物出賣並將稅籍納稅義務人移轉登記予寰宇公司。惟寰宇公司未依約給付足額完稅款及尾款，附表所示共有人已依法對寰宇公司為解除系爭契約之意思表示，並對該公司提起解除契約等事件之訴訟，經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）106年度重訴字第301號民事判決認定系爭契約已解除確定在案，系爭契約解除之效力及於系爭建物。又被上訴人於109年2月3日以律師函為解除系爭建物移轉契約書之意思表示，寰宇公司與被上訴人間就系爭建物之買賣契約既已解除，該公司對被上訴人負有回復原狀之義務。惟寰宇公司於105年8月1日將系爭建物出租予萬向國際實業有限公司（下稱萬向公司），由萬向公司占有使用，爰依民法第259條第1項、第767條第1項、第184條第1項前段、第179條規定擇一請求寰宇公司應自系爭建物騰空及遷出，將系爭建物返還被上訴人，及將系爭建物之納稅義務人變更登記為被上訴人，並將公司登記地址及營業稅籍登記地址自系爭建物地址遷出；依民法第767條第1項、第184條第1項前段、第179條規定擇一請求萬向公司、賴健中（萬向公司負責人）應自系爭建物騰空及遷出，將系爭建物返還被上訴人。

01 (二)賴健中於105年7月1日將系爭建物附圖二編號A部分（面積82
02 m²）出租予戴國欽搭建鐵架及廣告招牌，爰依民法第767條
03 第1項、第184條第1項前段、第179條規定擇一請求戴國欽拆
04 除如附圖二編號A部分鐵架及廣告招牌（下稱系爭鐵架及廣
05 告招牌）

06 (三)寰宇公司與被上訴人間系爭建物之買賣契約解除後，契約效
07 力自始消滅，惟寰宇公司自105年8月1日起將系爭建物出租
08 予萬向公司，收取每月2萬5,000元租金迄今；又賴健中自10
09 5年7月1日將系爭建物如附圖二編號A部分位置出租予戴國欽
10 架設系爭鐵架及廣告招牌，每月收取8,000元租金，寰宇公
11 司及賴健中受有租金之利益，被上訴人受有相當於租金之損
12 害，爰依民法第184條第1項前段、第179條規定擇一請求寰
13 宇公司給付自105年8月1日起至原審追加被告暨變更訴之聲
14 明狀送達之日即109年5月1日止之租金112萬5,000元（計算
15 式：25,000元×45月＝1,125,000元）；及請求賴健中給付自
16 105年7月1日起至原審追加被告暨變更訴之聲明狀送達之日
17 即109年5月1日止之租金36萬8,000元（計算式：8,000元×46
18 月＝368,000元），及寰宇公司、賴健中均自109年5月1日起
19 至交還系爭建物之日止，分別按月給付被上訴人2萬5,000元
20 及8,000元。

21 (四)原審就被上訴人上開請求（除變更稅籍資料部分之納稅義務
22 人名義外）為准許，上訴人不服提起上訴。被上訴人答辯聲
23 明：上訴駁回，並於本院提起變更之訴，聲明：寰宇汽車有
24 限公司應將系爭建物（稅籍編號Z000000000000）之房屋納稅
25 義務人變更登記為被上訴人。

26 二、上訴人答辯：

27 (一)寰宇公司係向附表所示共有人買受系爭土地及系爭建物，並
28 依系爭契約約定於104年3月30日取得系爭建物之占有，惟系
29 爭建物稅籍之納稅義務人登記為被上訴人，被上訴人另於同
30 年7月5日將系爭建物稅籍之納稅義務人移轉登記予寰宇公
31 司。寰宇公司於105年8月1日將系爭建物出租予萬向公司

(租賃期限自105年8月1日至123年7月31日)，賴健中於105年7月1日將系爭建物如附圖二編號A部分出租予戴國欽搭建系爭鐵架及廣告招牌（租賃期限自105年7月1日至110年6月30日），均係在解除系爭契約之前，萬向公司占有系爭建物及戴國欽占有如附圖二編號A部分等權利，應類推適用民法第425條規定加以保護，即被上訴人於上開租賃期限屆滿前，不得請求萬向公司返還系爭建物，及不得請求戴國欽拆除系爭鐵架及廣告招牌。

(二)依最高法院62年台上字第1045號判決先例及84年度台上字第2858號判決意旨所示，系爭契約縱使解除，在被上訴人實際取回系爭房屋所有權及占有前，寰宇公司仍為系爭建物之所有權人，寰宇公司將系爭建物交付萬向公司占有使用，賴健中將系爭建物如附圖二編號A部分交付戴國欽占有使用，萬向公司及戴國欽均為有權占有，自無侵權行為可言，被上訴人不得向萬向公司及戴國欽主張所有物返還請求權及侵權行為損害賠償。又寰宇公司於被上訴人實際取回系爭建物所有權之前，係合法所有權人，寰宇公司基此出租予萬向公司，及賴健中出租予戴國欽，收取之租金非屬不當得利，被上訴人不得向寰宇公司、賴健中請求給付相當於租金之不當得利。

(三)寰宇公司出租系爭建物予萬向公司後，委請萬向公司雇工整修系爭建物而支出29萬2,326元，此為系爭建物之有益費用，爰依民法第259條第1項第5款規定請求被上訴人償還29萬2,326元，並就請求返還有益費用之債權與被上訴人請求返還系爭建物，主張同時履行抗辯等語，資為抗辯。上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第364頁、原審卷第206至207頁）：

(一)被上訴人與附表所示共有人就共有之系爭土地，於103年12月26日與寰宇公司簽立系爭契約，並約定系爭土地上之系爭

建物應一併移轉。

(二)系爭建物自104年3月30日即交付予寰宇公司使用。

(三)被上訴人與寰宇公司於104年7月5日簽立系爭建物移轉契約書，將稅籍登記以買賣為原因移轉登記予寰宇公司，由寰宇公司向臺中市政府地方稅務局大智分局繳納契稅6,780元，完成稅籍移轉登記。

(四)系爭契約除林慶輝及林翠吟之土地應有部分外，其餘均經臺中地院以106年度重訴字第301號確定判決認業已合法解除。

(五)被上訴人於109年2月3日委請蘇仙宜律師寄發律師函予寰宇公司，再次為解除系爭建物買賣契約之意思表示。

(六)寰宇公司自105年8月1日起將系爭建物出租予萬向公司作為營業使用，每月租金2萬5,000元。

(七)萬向公司負責人賴健中以個人名義自105年7月1日起，將系爭建物如附圖二編號A部分出租予戴國欽搭建系爭鐵架及廣告招牌，每月租金8,000元。

(八)寰宇公司迄今仍登記為系爭建物之納稅義務人，並將公司所在地及營業稅籍登記地址，登記於系爭建物門牌地址。

四、本院之判斷：

(一)被上訴人得依民法第767條第1項規定行使物上請求權：

1.按稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記建物所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸建物稅原則上係向建物所有人徵收（建物稅條例第4條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記建物通常係藉由變更建物稅籍登記事項之納稅義務人名義（俗稱過戶），而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記建物設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記建物之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記建物之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一。

2.被上訴人主張系爭建物為其單獨所有，提出103年、104年系

01 爭建物房屋稅繳款書、系爭建物移轉契約書為證。經查，觀
02 諸103年、104年系爭建物房屋稅繳款書上記載納稅義務人為
03 被上訴人（見原審卷第29、31頁）；寰宇公司執系爭建物移
04 轉契約書，向臺中市政府地方稅務局大智分局繳納契稅6,78
05 0元後，以買賣為原因將稅籍義務人變更登記予寰宇公司，
06 為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)）；依104年度契稅繳款
07 書記載系爭建物之原所有權人為被上訴人（見原審卷49
08 頁），上訴人對於被上訴人為系爭建物之事實上處分權人亦
09 不爭執（見本院卷一第363頁），則被上訴人係系爭建物之
10 納稅義務人及事實上處分權人，堪予認定。

11 3.被上訴人主張其於80年間出資興建系爭建物，因年代久遠已
12 無留存當年建屋資料，當年系爭土地共有人均同意被上訴人
13 興建系爭建物，自80年間興建完成至104年3月30日交付系爭
14 建物予寰宇公司止，長達20餘年時間均未有第三人反對等
15 情。次查，系爭土地共有人既同意被上訴人另單獨以出賣人
16 身分，與寰宇公司訂立系爭建物移轉契約書，應認系爭土地
17 共有人對於系爭建物係被上訴人單獨所有應無異議。上訴人
18 雖表示不清楚被上訴人是否為系爭建物之起造人（見本院卷
19 一第363頁），惟未提出被上訴人非系爭建物起造人之反
20 證，揆諸前揭說明，被上訴人既為系爭建物之納稅義務人及
21 事實上處分權人，應可推認被上訴人係系爭建物之所有權
22 人。

23 4.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
25 有明文。經查，寰宇公司因未依約給付買賣價金，經臺中地
26 院106年度重訴字第301號解除契約等事件判決認定系爭契約
27 業經合法解除，並已確定在案，為兩造所不爭執（見不爭執
28 事項(四)），雖寰宇公司嗣後取得附表編號15、16所示共有人
29 林慶輝、林翠吟之應有部分，解除契約之意思表示於到達他
30 方時即生效力，縱使林慶輝及林翠吟之解除契約意思表示於
31 判決後撤回起訴，對於解除權之行使並無影響。且系爭契約

解除之效力及於系爭土地、建物，亦為兩造所不爭執（見本院卷一第121頁），從而系爭土地連同系爭建物之買賣契約既經合法解除，雙方之契約關係自始消滅，寰宇公司間接占有系爭建物（詳後述）係屬無權占有，被上訴人自得本於無權占有之法律關係，請求寰宇公司返還系爭建物。又查，被上訴人主張寰宇公司迄今仍登記為系爭建物之納稅義務人，並將公司登記之公司所在地及營業稅籍登記地址，登記於系爭建物門牌地址，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)），自屬妨害被上訴人對於系爭建物之所有權，則被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求寰宇公司應將系爭建物稅籍之納稅義務人變更登記為被上訴人，及應將寰宇公司登記地址及營業稅籍登記地址自系爭建物地址遷出，亦有理由，應予准許。被上訴人前揭請求既經本院依民法767條第1項規定予以准許，其就同一聲明依民法第259條第1項、第184條第1項前段、第179條規定請求部分，即毋庸加以審酌。另寰宇公司並未直接占有系爭建物，則無從自系爭建物遷出及騰空，被上訴人依上開規定請求寰宇公司自系爭建物騰空及遷讓，自不能准許。

(二)上訴人不得以租賃關係對抗被上訴人：

- 1.按契約之解除，謂當事人之一方因行使本於法律或契約所定之解除權，而使契約自始歸於消滅，以回復訂定契約以前之狀態（參照最高法院51年台上字第2829號判決先例）。又租賃雖係特定當事人間所締結之契約，出租人並不以所有人為限（參照最高法院48年台上字第1258號判決先例）。惟民法第425條所定所有權讓與不破租賃之原則，應以所有權移轉業已生效為要件，本件房屋買賣契約解除前，房屋所有權既未辦理移轉登記，買受人雖將已受領交付之房屋出租，在買賣契約解除後，法律既無租賃契約對於出賣人仍繼續存在之明文，承租人對於因回復原狀收回出賣房屋之出賣人，自不得主張租賃權存在（參照司法院72年6月1日之法律問題研究意見結論）。

01 2.經查，被上訴人於104年3月30日將系爭建物交付予寰宇公司
02 使用，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。寰宇公司自10
03 5年8月1日起將系爭建物出租予萬向公司作為營業使用，每
04 月租金2萬5,000元（下稱系爭建物租約）；又賴健中自105
05 年7月1日起將系爭建物如附圖二編號A部分出租予戴國欽搭
06 建鐵架及廣告招牌（下稱系爭附圖二編號A部分租約），每
07 月租金8,000元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)
08 (七)）。按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有權人
09 為限，寰宇公司於受領系爭建物後以管領人身分出租予萬向
10 公司，及萬向公司負責人賴健中以管領人身分出租予戴國
11 欽，該等租約並非無效。惟解除權之行使，有溯及消滅契約
12 之效力，即契約視為自始未成立（最高法院96年度台上字第
13 322號民事裁判要旨參照），解除契約使買賣關係自始無
14 效，即回復至不曾存在買賣關係之狀態，縱使系爭建物租約
15 及系爭附圖二編號A部分租約均非無效，基於債之相對性，
16 承租人萬向公司、戴國欽均不得向被上訴人主張租賃權繼續
17 存在，況且系爭附圖二編號A部分租約之租賃期限已於110年
18 6月30日屆至（見原審卷一第149頁之租賃契約書），戴國欽
19 更無法對被上訴人主張租賃權繼續存在。

20 3.次查，萬向公司及戴國欽主張應類推適用民法第425條規定
21 加以保護云云，惟民法第425條第1項規定，出租人於租賃物
22 交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃
23 契約，對於受讓人仍繼續存在。寰宇公司出租系爭建物予萬
24 向公司，賴健中出租如附圖二編號A部分予戴國欽，均未得
25 被上訴人授權或同意，寰宇公司買賣系爭建物之系爭契約既
26 已解除，且被上訴人並非自寰宇公司受讓系爭建物，萬向公
27 司及戴國欽主張應類推適用民法第425條規定，並無理由。
28 又查，萬向公司之負責人登記為賴健中，二名股東分別為賴
29 健中及廖子翔，賴健中之出資額登記為90萬元，廖子翔之出
30 資額登記為810萬元，此有萬向公司變更登記表在卷可憑
31 （見本院卷一第351至355頁）；而廖子翔係寰宇公司負責人

01 謝垂津及董事廖銘濱之子，此有寰宇公司變更登記表及謝垂
02 津之身分證影本附卷可稽（見本院卷一第335至343頁），足
03 推寰宇公司與萬向公司關係密切，萬向公司亦難受善意占有
04 人之保護。

05 4.按請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，
06 惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內。承
07 租人基於租賃關係對於租賃物為占有，依民法第940條規
08 定，為直接占有人，出租人經由承租人維持其對物之事實上
09 管領之力，依民法第941條規定，為間接占有人，均不失為
10 現在占有人（最高法院90年度台上字第2217號、82年度台上
11 字第1178號民事判決意旨參照）。經查，萬向公司為系爭建
12 物之直接占有人，賴健中為系爭建物如附圖二編號A部分之
13 間接占有人，戴國欽為系爭鐵架及廣告招牌之直接占有人；
14 系爭建物買賣契約業經解除，系爭建物租約及系爭附圖二編
15 號A部分租約對於被上訴人並無拘束力，萬向公司、賴健
16 中、戴國欽就上開部分即屬無權占有，被上訴人得依民法第
17 767條第1項規定請求萬向公司應自系爭建物騰空及遷出，將
18 系爭建物返還被上訴人，及請求賴健中返還系爭建物如附圖
19 二編號A部分，並請求戴國欽拆除系爭鐵架及廣告招牌，為
20 有理由，應予准許。被上訴人前揭請求既經本院依民法767
21 條第1項規定予以准許，其就同一聲明依民法第184條第1項
22 前段、第179條規定請求部分，即毋庸加以審酌。

23 5.至於被上訴人請求賴健中應自系爭建物騰空及遷出，將系爭
24 建物返還被上訴人部分，惟賴健中實際占有部分僅為系爭建
25 物如附圖二編號A部分，而非系爭建物之全部，被上訴人亦
26 自認賴健中並未實際占有全部系爭建物等情（見本院卷二第
27 9頁），則就被上訴人依民法第767條第1項、第184條第1項
28 前段、第179條規定，主張賴健中應返還系爭建物如附圖二
29 編號A部分以外之請求，均無理由，應予駁回。

30 (三)寰宇公司、賴健中均應給付被上訴人相當於租金之損害：

31 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

01 益，民法第179條定有明文。又無權占用他人房屋或土地
02 者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致
03 所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請
04 求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判決先
05 例意旨參照）。再按土地法第97條所規定之房屋租金最高限
06 額，係指城市地方一般房屋之租金而言。本件上訴人所承租
07 者為工業區內之廠房，除得使用系爭廠房外，並得享受整個
08 工業區之特殊利益，其應付之租金，包括享受上開特殊利益
09 之對價在內，當非普通之房屋承租可比，自不受土地法第97
10 條所定房租最高限額之拘束（最高法院92年度台上字第1475
11 號裁判意旨參照）。

12 2.經查，寰宇公司自105年8月1日起出租系爭建物，收取每月
13 租金2萬5,000元，及賴健中自105年7月1日起出租如附圖二
14 編號A部分予戴國欽搭建系爭鐵架及廣告招牌，收取每月租
15 金8,000元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)(七)）；
16 系爭契約一經解除，買賣關係溯及歸於消滅，與自始未訂立
17 買賣契約相同，業如前述，則寰宇公司、賴健中對於系爭建
18 物及系爭如附圖二編號A部分，自始即無權利使用收益，寰
19 宇公司、賴健中卻因出租獲得租金之利益，依前揭說明，被
20 上訴人得請求寰宇公司、賴健中返還不當得利，應以渠等所
21 收取之租金利益為度，且因系爭土地使用分區屬工業區（見
22 原審卷第369頁使用分區證明書），故本件不受土地法第97
23 條規定之拘束。從而，被上訴人依民法第179條規定請求寰
24 宇公司給付自105年8月1日起至原審追加被告暨變更訴之聲
25 明狀送達之日即109年5月1日止（見原審卷第125頁）共計11
26 2萬5,000元（計算式：25,000元×45月＝1,125,000元）相當
27 於租金之不當得利；及請求賴健中給付自105年7月1日起至
28 原審追加被告暨變更訴之聲明狀送達之日即109年5月1日止
29 共計36萬8,000元（計算式：8,000元×46月＝368,000元）相
30 當於租金之不當得利，暨寰宇公司自109年5月1日起至交還
31 系爭建物之日止、賴健中自109年5月1日起至交還系爭建物

01 如附圖二編號A部分之日止，應分別按月給付被上訴人所受
02 相當於租金之不當得利2萬5,000元及8,000元，應分別按月
03 給付被上訴人所受相當於租金之不當得利2萬5,000元及8,00
04 0元，洵屬有據。被上訴人前揭請求既依民法第179條規定予
05 以准許，則其依民法第184條第1項前段請求部分，即毋庸加
06 以審酌。又被上訴人請求賴健中給付自109年5月1日起至交
07 還系爭建物之日止之不當得利，因賴健中實際占有部分僅為
08 系爭建物如附圖二編號A部分，業如前述，則被上訴人請求
09 超過上開本院認應准許部分外之金額，為無理由，應予駁
10 回。

11 (四)寰宇公司以有益費用請求權主張同時履行抗辯，為無理由：

12 1.按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方
13 之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事
14 實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發
15 生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給
16 付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年度
17 台上字第850號判決先例意旨參照）。

18 2.本件寰宇公司主張委請萬向公司雇工整修系爭建物而支出29
19 萬2,326元之有益費用，依民法第259條第1項第5款規定請求
20 被上訴人償還29萬2,326元，並就有益費用返還請求權與被
21 上訴人請求返還系爭建物為同時履行抗辯云云，並提出統一
22 發票4紙為證（見原審卷第211至213頁）。經查，被上訴人
23 請求寰宇公司依民法第767條第1項規定返還系爭建物，與被
24 上訴人究否應補償寰宇公司所支出有益費用二者間，並無互
25 為對待給付之關係，更非種類相同之給付，且寰宇公司亦未
26 舉證說明整修系爭建物之費用是否增加系爭建物之價值，及
27 系爭建物因而增加之價值為何，自不得依民法第259條第1項
28 第5款規定請求被上訴人給付系爭建物之增益費用，並為同
29 時履行抗辯。

30 五、綜上所述：

31 (一)被上訴人依民法第767條第1項規定請求寰宇公司返還系爭建

01 物，及將寰宇公司登記地址及營業稅籍登記地址自系爭建物
02 地址遷出，為有理由，應予准許。至於被上訴人請求寰宇公
03 司應自系爭建物為騰空及遷出部分，則無理由，應予駁
04 回。

05 (二)被上訴人依民法第767條第1項規定請求萬向公司應自系爭建
06 物騰空及遷出，將系爭建物返還被上訴人，賴健中應返還系
07 爭建物如附圖二編號A部分，及戴國欽應拆除系爭鐵架及廣
08 告招牌，為有理由，應予准許。至於被上訴人請求賴健中應
09 自系爭建物如附圖二編號A部分以外為騰空及遷出，將系爭
10 建物返還被上訴人部分，則無理由，應予駁回。

11 (三)被上訴人依民法第179條規定請求寰宇公司給付112萬5,000
12 元及自109年5月1日起至交還系爭建物之日止，按月給付被
13 上訴人2萬5,000元，又請求賴健中給付36萬8,000元及自109
14 年5月1日起至交還系爭建物如附圖二編號A部分之日止，按
15 月給付被上訴人8,000元，為有理由，應予准許。逾此部分
16 之請求，即不能准許，應予駁回。

17 (四)原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有
18 未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
19 有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應
20 准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍
21 執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
22 由，應駁回其上訴（原判決主文第4項部分理由不同，結論
23 並無二致，仍應予維持）。

24 (五)被上訴人於本院提起變更之訴，依民法第767條第1項中段請
25 求寰宇公司將系爭建物之納稅義務人變更登記為被上訴人，
26 為有理由，應予准許。

27 六、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，併此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，被上訴人
31 變更之訴為有理由，判決如主文。

中華民國 112 年 1 月 17 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 王 銘
法官 廖穗蓁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 黃美珍

中華民國 112 年 1 月 17 日
【附表】

編號	103年12月26日系爭土地出賣人應有部分	備註
1	林鐵石1/10	
2	林寶璘76/360	
3	林寶琮1/12	
4	林純立1/36	
5	林育立1/36	
6	林倉民1/48	
7	林峻民1/48	
8	林玟媛1/48	
9	蘇林玟娟1/48	
10	林哲生1/12	
11	林仁平1/40	
12	林京彥1/40	
13	林妙姿1/40	
14	林娜娜1/40	

15	林慶輝1/20	嗣後出賣予寰宇公司
16	林翠吟1/20	嗣後出賣予寰宇公司
17	林慶星1/20	
18	高瀨想瑛1/20	
19	(林倉民、林峻民、林玟媛、蘇林玟娟、林純立、林耿立、林育立、林純白、林純青、林寶璘、林和鸞、林睦玲、林寶琮、林哲生、林哲漢、林妍芳、林婉芳、賴憲德、賴憲正、賴靜瑩、賴憲毅、陳正一、魏健裕、魏伯憲、魏克儒、詹明惠、詹基宏、詹家欣、黃貴聰、黃貴顯、周奇潭、黃熙雪、黃熙玲) 1/12	