

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第185號

上訴人 大圓空間設計有限公司

兼法定代理人 楊筑聿

共 同

訴訟代理人 賴忠明律師

複代理人 陳心慧律師

上訴人 陳世明

訴訟代理人 蔡琇媛律師

複代理人 陳宗翰律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年3月6日臺灣臺中地方法院110年度訴字第3036號第一審判決各自提起上訴，陳世明並為反訴之追加，本院於112年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於（一）駁回大圓空間設計有限公司、楊筑聿後開第二項（一）請求部分；（二）駁回陳世明後開第二項（二）請求部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄（一）部分，陳世明應再給付大圓空間設計有限公司、楊筑聿新臺幣38,667元，及自民國110年12月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；（二）部分，大圓空間設計有限公司、楊筑聿應給付陳世明新臺幣335,521元，及自民國110年12月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

兩造其餘上訴均駁回。

大圓空間設計有限公司、楊筑聿應給付陳世明新臺幣5,075元。

陳世明其餘追加之訴駁回。

第一審及第二審（含追加之訴部分）訴訟費用，關於大圓空間設計有限公司、楊筑聿上訴部分，由陳世明負擔百分之8，餘由大圓空間設計有限公司、楊筑聿負擔；關於陳世明上訴部分，由大

01 圓空間設計有限公司、楊筑聿負擔百分之20，餘由陳世明負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但  
05 請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，  
06 不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款  
07 、第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實  
08 上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條  
09 亦有明定；而上開規定，於第二審程序準用之，同法第463  
10 條亦定有明文。經查：

11 (一)上訴人陳世明於原審依與上訴人大圓空間設計有限公司（下  
12 稱大圓公司）、楊筑聿（下各稱其名，合稱大圓公司等2  
13 人）就陳世明所有門牌號碼為○○市○○區○○里○○街  
14 000號之0、0樓全部（下稱系爭房屋）訂立之租賃契約（下  
15 稱系爭租約）及民法第179條規定，反訴請求大圓公司等2人  
16 應自反訴起訴狀繕本送達之日即民國110年12月27日起至系  
17 爭房屋騰空交付予陳世明之日止，按日給付新臺幣（下同）  
18 3,000元違約金及1,500元相當於租金之不當得利；經原審判  
19 決陳世明反訴敗訴，因大圓公司等2人已於111年6月20日遷  
20 離系爭房屋，陳世明乃請求大圓公司等2人給付以上開標準  
21 計算得出之具體金額違約金528,000元及相當於租金之不當  
22 得利264,000元，核屬補充或更正事實上及法律上陳述，非  
23 為訴之變更或追加，先予敘明。

24 (二)又陳世明於本院依系爭租約，反訴追加請求大圓公司等2人  
25 給付建築師變更使用執照費用除原審已請求12萬元外之其餘  
26 10萬元、土木技師變更使用執照費用1萬元等部分，雖未於  
27 原審所提反訴併予請求，然核係基於其主張大圓公司等2人  
28 違反系爭租約之約定，所應賠償損害及所失利益之同一基礎  
29 事實，而擴張應受判決事項之聲明，依前開說明，應予准  
30 許。

31 貳、實體部分：

01 一、大圓公司等2人主張：

02 (一)本訴部分：

03 伊等於110年7月20日與陳世明簽訂系爭租約而承租系爭房  
04 屋，約定租期共5年，每月租金共45,000元，每期首5日內繳  
05 付則優惠以40,000元計收，並豁免首期即110年7月21日至8  
06 月20日之租金。伊等已繳付保證金8萬元，嗣並已繳付110年  
07 8月21日至10月20日共2個月之租金8萬元。然伊等承租系爭  
08 房屋係為經營室內設計業，因系爭房屋於簽約前現況不符需  
09 求，故伊等規劃將1樓門口外之女兒牆（及遮雨棚）拆除，  
10 外推搭建至行道樹處，並將1樓最後方空間改建為倉儲之  
11 用，其上方之2樓最後方空間則作為辦公場所及曬衣間之  
12 用，如此擴大使用空間方能符合承租目的，此亦為陳世明所  
13 明知，並保證系爭房屋可為上開施工，伊等始與其簽訂系爭  
14 租約。詎料，伊等著手上開規劃之施工後，竟遭臺中市政府  
15 都市發展局（下稱都發局）勒令停工，指1樓門口原有之遮  
16 雨棚及向外搭建之H型鋼架係屬違建，伊等始知該遮雨棚乃  
17 無法更換之違建，女兒牆亦因原即存於系爭房屋原始設計圖  
18 而不可拆除，需將之回復原狀，致無法架設H型鋼架以外推  
19 至路樹處，且1樓後方之牆面上半部屬違建，進而使其上方  
20 之2樓後方空間亦成違建。其後，都發局並限期要求伊等拆  
21 除，且於110年10月8日強制拆除1樓門口之H型鋼架。伊等因  
22 上開情形，已無法繼續依原規劃對系爭房屋進行施工改建，  
23 系爭房屋無法符合伊等承租目的，陳世明違反訂約前告知系  
24 爭房屋違建情形之附隨義務。系爭租約因可歸責於陳世明之  
25 事由致租賃目的不達，伊等自得依民法第227條第1項準用第  
26 256條、第260條、第226條第1項解除契約，並請求賠償損  
27 害。伊等已於110年10月6日以律師函為解除系爭租賃契約之  
28 意思表示，經陳世明於同年月8日收受。伊等自得請求賠償  
29 所受：①拆除工程損失：52,000元、②裝修木工備料損失：  
30 13,000元、③電力工程備料損失：13,948元、④裝修五金備  
31 料損失：313,675元，合計392,623元工程損失。縱若認系爭

01 租約不得解除，伊等上開律師函應可認有終止契約之意；伊  
02 等另以原審民事準備(一)暨聲請調查證據狀繕本之送達為終止  
03 契約之意思表示。又系爭租約既經伊等解除或終止，伊等自  
04 得依民法第179條規定，請求返還已付租金8萬元及已付保證  
05 金8萬元等情。爰提起本件訴訟，求為判命陳世明給付  
06 552,623元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年  
07 息百分之5計算利息之判決（原審判命陳世明應給付97,333  
08 元本息，並駁回大圓公司等2人其餘之訴，兩造就其敗訴部  
09 分各自提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決不利大圓公司  
10 等2人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，陳世明應再給付大圓  
11 公司等2人455,290元，及自110年12月10日起至清償日止，  
12 按年息百分之5計算之利息。及就陳世明之上訴答辯聲明：  
13 上訴駁回。

14 (二)反訴部分：

15 系爭租約既已經伊等解除或終止在前，則陳世明於本件訴訟  
16 中始主張終止契約，應非可採。又陳世明並未證明其有定期  
17 催告伊等補正拆除執照之申請或支付租金，則其以伊等未依  
18 法申請拆除執照、遲繳租金，而主張終止契約，難認已生終  
19 止契約之效力。又系爭租約既經伊等於110年10月8日解除或  
20 終止，則伊等自無給付其後租金之義務；且伊等其後未再占  
21 有系爭房屋，則陳世明請求伊等給付未返還房屋之違約金、  
22 相當於租金之不當得利1,500元，均非有理；且陳世明未舉  
23 證確有支出所稱回復原狀費用及其必要性等語，資為抗辯。  
24 並答辯聲明：陳世明之上訴駁回。

25 二、陳世明則以：

26 (一)本訴部分：

27 伊當初導覽屋況時，曾告知系爭房屋後院，前屋主加蓋既存  
28 違建，二樓次臥前屋主為充當兒媳新房將外牆外推等情，楊  
29 筑聿則表示其租屋用途為室內設計辦公用，有裝修改建需  
30 求。兩造簽訂系爭租約後，伊以系爭房屋現況交付大圓公司  
31 等2人租賃使用，已盡契約義務，並無不完全給付之情事，

大圓公司等2人主張解除契約，並無理由。而大圓公司等2人未經伊之書面同意、亦未依相關法令申請許可，即進行重大改裝設施，違反系爭租約第4條第6款約定，伊已依系爭租約第7條第4款約定，以反訴起訴狀繕本之送達終止契約，經大圓公司等2人於110年12月27日收受，是系爭租約應係於斯日經伊合法終止。縱認伊有同意大圓公司等2人進行重大裝修，大圓公司等2人仍需依相關法令自行裝設，伊並未就此為何保證。是以，大圓公司等2人請求返還已付租金、保證金及請求賠償工程損失，均無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：大圓公司等2人之上訴駁回。另就伊敗訴部分，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利於陳世明之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，大圓公司等2人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

(二)反訴部分：

承上所述，系爭租約經伊於110年12月27日終止，然大圓公司等2人僅給付至同年10月20日之租金，是伊自得依系爭租約第3條約定，請求渠等給付所積欠其間2個月即10月21日至12月20日之租金9萬元。又大圓公司等2人擅自施工，違反系爭租約第4條第6款約定，伊自得依民法第432條、第216條規定，請求渠等賠償所受損害共670,800元，包括室內裝修工程價金359,000元、追加工程款81,800元及委請建築師申辦建築物變更使照繪圖審查、簽證等工作費用22萬元、委請土木技師辦理變更使用執照之簽證費用1萬元；並得依系爭租約第4條第5款，請求渠等賠償伊因而遭臺中市都發局裁罰之6萬元。又系爭租約終止後，大圓公司等2人未依約返還系爭房屋，伊自得依系爭租約第6條約定，另外請求相當日租金額1倍之違約金即按日給付3,000元（45,000元/30日×2），並依民法第179條規定，請求給付相當於租金之不當得利每日1,500元；而自110年12月27日契約終止之日起至大圓公司等2人於111年6月20日遷離之日止，共176日，合計得請求違約金528,000元、相當於租金之不當得利264,000元等情，爰提

起反訴（原審為陳世明反訴敗訴之判決，陳世明就下述上訴聲明範圍部分不服，提起上訴，並為首開追加，其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並上訴聲明：（一）原判決關於駁回後開第二、三項請求部分廢棄。（二）上開廢棄部分，大圓公司等2人應給付陳世明710,800元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）大圓公司等2人應給付陳世明792,000元。且追加聲明：大圓公司等2人應給付陳世明11萬元。

三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷第111、113至114、185頁）：

（一）兩造不爭執事項：

1. 大圓公司等2人共同於110年7月20日，向陳世明承租系爭房屋，約定租賃期間自110年7月21日起至115年7月20日止共計5年，每月租金共45,000元，每期首5日內繳付租金優惠為4萬元，豁免首期即110年7月21日至8月20日之租金，大圓公司等2人於110年7月15日先給付陳世明3萬元作為訂金，並於簽約隔日即110年7月21日再給付5萬元之保證金，連同前給付之訂金3萬元，合計依約給付共8萬元保證金。
2. 大圓公司等2人於110年8月20日匯款4萬元（110年8月21日至9月20日之租金）至陳世明帳戶；於110年9月20日再匯款4萬元（110年9月21日至10月20日之租金）予陳世明。
3. 楊筑聿復於110年8月10日將被證13之平面配置圖與拆除圖（見原審卷第606至610頁）傳送予陳世明，經陳世明回應以「兩圖都看了，規劃設計一流」。楊筑聿向陳世明表示「陳大哥這個是辦公室確認好的平面圖再麻煩您過目看是否我們印出來再把它釘在合約上，謝謝」等語。
4. 陳世明交付系爭房屋予大圓公司等2人後，大圓公司等2人有拆除系爭房屋1樓門口外原有之遮雨棚及女兒牆；及拆除系爭房屋1樓門口、玄關以及1樓樓梯旁之水泥磚外牆。
5. 陳世明於110年9月7日接獲都發局勒令停止施工通知，指系爭房屋涉施工中違建，請屋主或業者立即停工。陳世明分別

於110年9月8日、9月15日接獲都發局通知與函文，限期自行拆除，逾期未改善將強制拆除；經大圓公司等2人於110年9月24日陳情，都發局於110年10月4日函知大圓公司等2人因本案尚無申請建造執照掛號紀錄，倘於110年10月8日前未申請本局仍將執行強制拆除；並函知大圓公司等2人系爭房屋涉未經核准擅自變更使用及未維護建築物合法使用與其構造及設備安全一案，請於110年11月3日前回復原狀或完成補辦手續，否則將依建築法有關規定查處。

6. 系爭房屋1樓門口之H型鋼架並於110年10月8日遭強制拆除。

7. 大圓公司等2人因本事件遭都發局裁罰6萬元，大圓公司等2人於111年6月2日繳納完畢。

8. 陳世明因本事件遭都發局裁罰6萬元，陳世明於111年3月14日繳納完畢。

#### (二)兩造爭執事項：

1. 系爭租賃契約是否經大圓公司等2人合法解除或終止？或經由陳世明合法終止？

2. 大圓公司等2人依民法第179條請求返還已付租金8萬元及保證金8萬元，有無理由？

3. 大圓公司等2人依民法第227條第1項準用第226條第1項，請求賠償工程損失：①拆除工程損失：52,000元、②裝修木工備料損失：13,000元、③電力工程備料損失：13,948元、④裝修五金備料損失：313,675元，合計392,623元，有無理由？

4. 陳世明反訴請求大圓公司等2人給付：①110年10月21日至12月20日之2個月租金9萬元，及賠償②拆除改建系爭房屋之整修費用670,800元（含追加部分）、③遭都發局裁罰6萬元，有無理由？

5. 陳世明依系爭租賃契約第6條約定、民法第179條規定，反訴請求大圓公司等2人給付自110年12月27日起至111年6月20日止之違約金528,000元及不當得利264,000元，有無理由？

#### 四、得心證之理由：

01 甲、本訴部分：

02 (一)系爭租約業經大圓公司等2人合法終止：

03 1. 按契約之終止與契約之解除，兩者之效力不同，前者使契約  
04 關係向將來消滅，後者則使契約溯及訂約時失其效力。解除  
05 契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解  
06 除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示而言。租賃契  
07 約一經合法成立，除有終止之原因外，不能以解除之意思表  
08 示使之消滅。且按出租人除應以合於所約定使用、收益之租  
09 賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定  
10 使用、收益之狀態，此觀民法第423條規定自明。此項出租  
11 人之租賃物保持義務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人  
12 得就租賃物為約定之使用收益狀態，故出租人就租賃物應與  
13 出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，  
14 並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發  
15 生瑕疵，出租人亦應負擔擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而  
16 不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可  
17 歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任  
18 （最高法院51年台上字第2829號、110年度台上字第252號判  
19 決意旨參照）。

20 2. 經查，大圓公司等2人主張其等承租系爭房屋目的係為經營  
21 室內設計業，且於110年7月15日楊筑聿與陳世明相約看屋  
22 時，已向陳世明言明做室內設計辦公用途，有裝修改建之需  
23 求等情，為陳世明所不爭執（見原審卷第260至261頁）；兩  
24 造旋於110年7月20日簽訂系爭租約，有系爭租約可稽（見原  
25 審卷第25至28頁），嗣楊筑聿於110年8月10日將平面配置圖  
26 與拆除圖傳送予陳世明，並向陳世明表示「陳大哥這個是辦  
27 公室確認好的平面圖再麻煩您過目看是否我們印出來再把它  
28 釘在合約上，謝謝」等語，經陳世明回應以「兩圖都看了，  
29 規劃設計一流」等語，有LINE對話紀錄截圖可稽（見原審卷  
30 第85至87、606至610頁），復為兩造所不爭執（見兩造不爭  
31 執事項3.）。且陳世明交付系爭房屋予大圓公司等2人後，

大圓公司等2人有拆除系爭房屋1樓門口外原有之遮雨棚及女兒牆，及拆除系爭房屋1樓門口、玄關以及1樓樓梯旁之水泥磚外牆，並於系爭房屋1樓門口架設H型鋼架等情，亦為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項4.），且有系爭房屋1樓女兒牆、遮雨棚原始照片（見原審卷第31至33頁）、系爭房屋1樓前方照片（見原審卷第43至45頁）、系爭房屋1樓後方照片（見原審卷第55至57頁）、系爭房屋2樓後方照片（見原審卷第67至71頁）、系爭房屋1樓搭建之H型鋼架照片（見原審卷第95至97頁）等件在卷可查。證人即大圓公司員工○○○於原審證稱：伊陪同楊筑聿看屋時，有表明系爭房屋要做辦公室用，楊筑聿有說要怎麼整修，會拆掉女兒牆跟外面的牆外推，陳世明表示可以等語（見原審卷第368至369頁）；證人即在場陪同看屋之○○○於原審證稱：伊認識兩造，與陳世明是鄰居，楊筑聿來看屋時有表示承租系爭房屋要作設計師事務所用，但因空間不足，要打掉牆面外推，並詢問女兒牆、內牆、鐵門可不可以拆除，陳世明表示可以等語（見原審卷第375至376頁）。足認大圓公司等2人主張其等承租系爭房屋目的係為經營室內設計業作為辦公室使用，系爭房屋出租時之狀況空間不足，需部分拆除改建始可以達到租屋使用之目的，且陳世明同意其等就系爭房屋為必要之部分拆除改建以符合營業之租賃目的等情，應堪採信。

3. 次查，陳世明於110年9月7日接獲都發局勒令停止施工通知，指系爭房屋涉施工中違建，請屋主或業者立即停工。陳世明分別於110年9月8日、9月15日接獲都發局通知與函文，限期自行拆除，逾期未改善將強制拆除；經大圓公司等2人於110年9月24日陳情，都發局於110年10月4日函知大圓公司等2人因本案尚無申請建造執照掛號紀錄，倘於110年10月8日前未提出申請，仍將執行強制拆除；並函知大圓公司等2人系爭房屋涉未經核准擅自變更使用及未維護建築物合法使用與其構造及設備安全一案，請於110年11月3日前回復原狀或完成補辦手續，否則將依建築法有關規定查處。嗣系爭房

01 屋1樓門口之H型鋼架並於110年10月8日遭強制拆除達不堪使  
02 用狀態。且大圓公司等2人因本事件遭都發局裁罰6萬元，  
03 大圓公司等2人於111年6月2日繳納完畢；及陳世明因本事件  
04 遭都發局裁罰6萬元，陳世明於111年3月14日繳納完畢等  
05 情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項5.至8.），並有都  
06 發局函文、拆除時間通知單、違章認定通知書、系爭房屋1  
07 樓大門違建拆除後之現場照片（見原審卷第99至113頁）、  
08 大圓公司等2人繳納罰款之○○○○商業銀行匯出匯款憑證  
09 （見原審卷第438頁）、陳世明繳納罰款及匯款單據（見原  
10 審卷第384至386頁）等件在卷可憑，且經都發局以000年0月  
11 0日中市○○字第0000000000號函覆相關資料可稽（見原審  
12 卷第292至352頁）。而查，大圓公司等2人承租系爭房屋係  
13 為營業辦公室之用，且必須擴大空間方能符合營業之目的，  
14 否則難以達成系爭租約之租賃目的，已如前2.段所述。然系  
15 爭房屋雖經部分拆除改建，惟因改建部分未經合法申請，乃  
16 經都發局拆除後，系爭房屋1樓前方已無牆面、窗門而達不  
17 堪營業使用之狀態，有拆除後現場照片可稽（見原審卷第11  
18 1至113、302頁），是經強制拆除後之系爭房屋屋況，顯無  
19 法達大圓公司等2人租賃使用之營業目的。再者，系爭房屋  
20 經強制拆除後，兩造均未補件申請核准改建之情事（見原審  
21 卷第344至348頁），系爭房屋經強制拆除後已達不堪營業使  
22 用之狀態，大圓公司等2人租屋之契約目的難以完成，應堪  
23 認定。

- 24 4. 基上，陳世明所提供之租賃物即系爭房屋於遭部分強制拆除  
25 後，無法保持合於約定使用、收益之狀態，且大圓公司等2  
26 人因系爭房屋上開瑕疵之存在而不能達契約之目的，揆諸前  
27 1.段說明，大圓公司等2人即得終止系爭租約。而查，大圓  
28 公司等2人固於110年10月6日委請律師發函向陳世明解除系  
29 爭契約，經陳世明於同年月8日收受（見原審卷第119至123  
30 頁），然依前1.段說明，尚不生解除契約之效果，且契約之  
31 終止與契約之解除，兩者之效力不同，亦難解為終止系爭契

約之意。惟大圓公司等2人已於111年2月10日另以民事準備  
(一)暨聲請調查證據狀繕本送達陳世明，為終止兩造間系爭租  
約之意思表示，並當庭送達陳世明（見原審卷第222至224  
頁），是認兩造間系爭租約已於111年2月10日經合法終止。  
陳世明雖辯稱大圓公司等2人未經伊書面同意、亦未依相關  
法令申請許可，即進行重大改裝設施，違反系爭租約第4條  
第6款約定，伊得依系爭租約第7條第4款約定，以反訴起訴  
狀繕本之送達終止系爭租約，而110年12月27日經伊合法終  
止等語；然查，系爭租約第4條第6款前段雖約定：房屋有重  
大改裝設施之必要，應取得甲方即陳世明之「書面」同意要  
件，然並未約定如未取得書面型式所為同意之效力，難認係  
要式規定，僅係證明規定；且依系爭租約第10條約定，兩造  
相互間之通知，得以LINE方式為之（見原審卷第26頁），而  
陳世明業已同意大圓公司等2人就系爭房屋為部分拆除改建  
以符合其營業之租賃目的，並有雙方間LINE對話紀錄截圖可  
佐，已如前2.段所述，尚難徒以不具書面型式即認有違系爭  
租約第4條第6款約定而不具同意效力；而陳世明自陳系爭房  
屋後院，前屋主加蓋既存違建，二樓次臥前屋主將外牆外  
推，且楊筑聿已表明有裝修改建需要等情（見原審卷第260  
至261頁），並同意楊筑聿拆除系爭房屋之女兒牆、外牆而  
外推，然兩造均未出具申請書向主管機關申請許可，可見陳  
世明對於大圓公司等2人欲從事違建改建行為亦予默許（詳  
後（三）、2.段所述），尚難事後再執此為由，主張終止系  
爭租約。是陳世明主張依系爭租約第7條第4款、第4條第6款  
約定終止系爭租約乙節，洵非有據。

(二)大圓公司等2人得請求返還不當得利136,000元：

1. 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租  
人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀  
態，民法第423條定有明文。出租人未盡此項義務時，依民  
法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使  
用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付

01 租金之義務。且此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態  
02 之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，  
03 彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物  
04 合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，  
05 承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付。

06 （最高法院96年度台上字第1692號、99年度台上字第526號  
07 判決意旨參照）。又按無法律上之原因而受利益，致他人受  
08 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在  
09 者，亦同。受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知  
10 之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現  
11 存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。民  
12 法第179條、第182條第2項定有明文。

- 13 2. 經查，兩造於110年7月20日簽訂系爭租約，由大圓公司等2  
14 人共同向陳世明承租系爭房屋，約定租賃期間自110年7月21  
15 日起至115年7月20日止共計5年，每月租金共45,000元，每  
16 期首5日內繳付租金優惠為4萬元，豁免首期即110年7月21日  
17 至110年8月20日之租金，大圓公司等2人於110年7月15日先  
18 給付陳世明3萬元作為訂金，並於簽約隔日即110年7月21  
19 日，再給付5萬元之保證金，連同前給付之訂金3萬元，合計  
20 共給付8萬元保證金。且大圓公司等2人於110年8月20日匯款  
21 4萬元（110年8月21日至9月20日之租金）至陳世明帳戶；於  
22 110年9月20日再匯款4萬元（110年9月21日至110年10月20日  
23 之租金）予陳世明等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事  
24 項1.、2.），應堪認定。而系爭房屋本由陳世明交予大圓公  
25 司等2人進行拆除改建，並豁免一定期限之租金數額，於大  
26 圓公司等2人得進行拆除改進期間，如逾豁免期限，於租賃  
27 關係存續中，大圓公司等2人固應依約給付租金，惟如大圓  
28 公司等2人不能依約定為租賃物使用、收益，則依前開說明，  
29 大圓公司等2人自得免為租金之給付。查系爭房屋於110  
30 年9月7日接獲都發局勒令停工，客觀上，大圓公司等2人即  
31 無從對系爭租賃物為使用收益，此為兩造所不爭執（見本院

卷第190頁），而其後陳世明所提供之系爭房屋於遭部分強制拆除後，無法保持合於使用、收益之狀態，且兩造均無補件申請改建，可見陳世明無法於後續租賃期間，保持租賃物合於使用、收益之狀態。是系爭租約終止前，扣除兩造合意不計算租金之110年7月21日至110年8月20日之租金，大圓公司等2人承諾於修建過程中，依約應給付陳世明租金之期間為自110年8月21日起至110年9月7日之租金，合計18日（原審誤算為1月又17日），核為24,000元（計算式： $40,000 \text{ 元} \times 18 / 30 = 24,000 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入），此為兩造所不爭執（見本院卷第152頁）。又大圓公司等2人已付8萬元租金，則扣除大圓公司等2人應給付之24,000元，陳世明溢收之56,000元（計算式： $80,000 - 24,000 = 56,000$ ），已無法律上原因，並致大圓公司等2人受有損害，大圓公司等2人請求陳世明返還不當得利56,000元，於法有據。

3. 再查，大圓公司等2人交付予陳世明之保證金8萬元，依系爭租約第3條約定，出租人應於租賃期滿而承租人無債務不履行並交還租賃物時無息返還（見原審卷第25頁），其性質應為押租金無誤。惟系爭租約業經大圓公司等2人提前終止，已如前述，且大圓公司等2人已於111年6月20日離開系爭房屋，已無占有使用系爭房屋，為兩造所不爭執（見本院卷第191頁），則陳世明取得前述保證金亦無法律上原因，並致大圓公司等2人受有損害，大圓公司等2人請求陳世明返還此部分不當得利8萬元，自屬有據；加計前2.段所述56,000元，合計得請求返還136,000元（計算式： $56,000 + 80,000 = 136,000$ ）。

（三）大圓公司等2人不得請求賠償改建施工費用：

1. 大圓公司等2人主張陳世明未履行使系爭房屋保持合於約定使用收益狀態之義務，且未告知原有違建、指界錯誤等情，應賠償大圓公司等2人改建施工費用：①拆除工程損失：52,000元、②裝修木工備料損失：13,000元、③電力工程備料損失：13,948元、④裝修五金備料損失：313,675元，合

計392,623元等語，固提出○○○○○請款單、○○空間設計工程變更修改確認書、○○○○○企業有限公司工程報價單、○○○○○設計公司估價單、匯出匯款憑證等件為憑（見原審卷第135至141頁、第230至236頁）；惟查，依系爭租約第4條第6款前段約定，系爭房屋有重大改裝設施之必要者，於大圓公司等2人取得陳世明之同意後，由大圓公司等2人依相關法令自行裝設；同條第7款約定：大圓公司等2人須自行向主管機關查明租賃物是否合於其使用目的，如無法商業登記或立案，不得向陳世明提出賠償或任何主張（見原審卷第27頁）。又兩造就系爭房屋之拆除改建，係由陳世明將系爭房屋交付予大圓公司等2人，依渠等營業目的所需而加以設計、執行，整個拆除改建工作實由大圓公司等2人主導進行。而系爭房屋之拆除改建工作範圍非小，該拆除改建工作之執行須得主管機關之許可，此為一般人所周知，大圓公司等2人為專業之房屋裝潢設計公司，更難諉為不知。是大圓公司等2人就系爭房屋進行拆除改建時未申請主管機關許可，其等依約並負有自行向主管機關查明租賃物是否合於其使用目的之義務，然因未事先申請許可終致遭強制拆除而無法為合於約定之營業使用目的，依上開約定，大圓公司等2人就其所為拆除改建之費用即應自負其責，不得向陳世明請求上開賠償。

2. 大圓公司等2人雖主張其改建前有將設計圖通知陳世明，得陳世明同意且依陳世明指界而加以拆除改建，其不知陳世明之指界不正確，亦不知房屋有違建而承租改建云云；然大圓公司等2人依約負有自行向主管機關查明租賃物是否合於其使用目的之義務，就系爭房屋有重大改裝設施之必要者，應由大圓公司等2人依相關法令自行裝設，均如前述，則大圓公司等2人依其專業知識當知系爭房屋進行重大拆除改建，應依法（即建築法等相關規定）向都發局等相關單位申請拆除執照跟裝修許可，竟未申請許可即逕為拆除改建而遭主管機關強制拆除違建，大圓公司等2人就系爭房屋之違建事後

遭強制拆除，實因未向主管機關申請許可所致，而非因陳世明指界有誤及系爭房屋原有違建存在所致。再者，大圓公司等2人於拆建之前，於110年8月10日固有將系爭房屋將來欲拆除改建之設計圖告知陳世明，並得陳世明之稱許而進行系爭房屋之拆除改建，惟系爭房屋拆除改建工作之執行須得主管機關之許可，此為一般人所周知，大圓公司等2人為專業之房屋裝潢設計公司，更應熟知，且參諸前述系爭契約第4條第6款約定內容，更明兩造均知悉系爭房屋拆除改建工作之執行，需得主管機關之許可。而系爭房屋拆除改建工作之申請主管機關許可，必由房屋所有人即陳世明出具其名義之申請書向主管機關申請許可，然自110年8月10日大圓公司等2人將系爭房屋之拆除改建設計圖告知陳世明，其後大圓公司等2人進行拆除改建至110年9月7日之期間，陳世明既同意大圓公司等2人執行系爭房屋拆除改建工作，且兩造均未出具申請書向主管機關申請許可，可見陳世明就大圓公司等2人欲從事拆除改建之違建行為亦予默許，堪認上情為兩造所明知而仍為之，大圓公司等2人主張系爭房屋未申請許可即逕為拆除改建而遭主管機關強制拆除，係可歸責於陳世明之事由所致乙節，委無可採。是大圓公司等2人主張其所施作之違建物遭強制拆除所受損害，係因陳世明債務不履行所致，陳世明應就此負損害賠償責任，亦無可採。

3. 從而，大圓公司等2人請求陳世明賠償改建系爭房屋之施工費用：①拆除工程損失：52,000元、②裝修木工備料損失：13,000元、③電力工程備料損失：13,948元、④裝修五金備料損失：313,675元，合計392,623元，不應准許。

## 乙、反訴部分：

- (一)陳世明不得請求給付自110年10月21日至12月20日止之租金9萬元：

查系爭房屋於110年9月7日接獲都發局勒令停工，客觀上，大圓公司等2人即無從對系爭房屋為使用收益，而其後陳世明所提供之系爭房屋於遭部分強制拆除後，無法保持合於使

01 用、收益狀態之義務，且兩造均無補件申請改建，陳世明無  
02 法於後續租賃期間，保持租賃物合於使用、收益之狀態，大  
03 圓公司等2人不能依約定為租賃物使用、收益，自得免為租  
04 金之給付，是系爭租約終止前，扣除兩造合意110年7月21日  
05 至110年8月20日不算之租金，大圓公司等2人僅應給付陳世  
06 明自110年8月21日起至110年9月7日之租金等情，已如前  
07 甲、（二）、1.、2.段所述，則大圓公司等2人對陳世明即  
08 無給付110年10月21日至12月20日租金9萬元之義務，則陳世  
09 明請求大圓公司等2人給付上開9萬元租金，不應准許。

10 （二）陳世明得請求賠償大圓公司等2人拆除系爭房屋之整修費用  
11 223,860元、建築師簽證費用111,661元、土木技師簽證費用  
12 5,075元：

13 1. 按承租人應以善良管理人之注意保管租賃物，租賃物有生產  
14 力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物  
15 毀損、滅失者，負損害賠償責任。民法第432條第1項、第2  
16 項前段定有明文。經查，依系爭租約第4條第6款約定，系爭  
17 房屋有重大改裝設施之必要者，於大圓公司等2人取得陳世  
18 明之同意後，由大圓公司等2人依相關法令自行裝設...大圓  
19 公司等2人於交還房屋時，除簡易裝修及經陳世明同意改裝  
20 之部分外，應負責回復原狀，拆除廣告招牌，遷移或撤銷營  
21 業登記（見原審卷第27頁）。則大圓公司等2人經陳世明同  
22 意進行重大改裝設施後，於契約終止後，除就簡易裝修及經  
23 陳世明同意改裝之成果因附合而歸陳世明所有外，大圓公司  
24 等2人應對陳世明負回復原狀之責。

25 2. 經查，大圓公司等2人就系爭房屋需進行部分拆除改建始可  
26 以達到租屋使用之目的，且經徵得陳世明同意為之，然於大  
27 圓公司等2人拆除部分系爭房屋後，尚未完成改建裝設，即  
28 因未向主管機關申請許可，遭勒令停工並強制拆除所搭設之  
29 工作物，已如前述，依系爭房屋拆除前後之現場照片所示，  
30 大圓公司等2人拆除系爭房屋1樓門口外原有之遮雨棚及女兒  
31 牆（見原審卷第31至33頁），及拆除系爭房屋1樓門口、玄

01 關以及1樓樓梯旁之水泥磚外牆（見原審卷第43至45頁），  
02 並於系爭房屋1樓門口架設H型鋼架（見原審卷第95至97  
03 頁），為兩造所不爭執事項（見兩造不爭執事項4.），而經  
04 都發局強制拆除後，系爭房屋1樓前方已無原有牆面、窗門  
05 及玄關（見原審卷第111至113、302頁），顯與陳世明交付  
06 系爭房屋予大圓公司等2人之原狀不同，且無完成任何簡易  
07 裝修或經陳世明同意改裝設施之工作物，大圓公司等2人嗣  
08 後亦未補件申請改建裝設，顯無續行改建裝設工程之意願及  
09 情事，揆諸前1.段說明，大圓公司等2人對系爭房屋負有善  
10 良管理人之保管注意義務，就其拆除系爭房屋毀損部分，既  
11 非屬簡易裝修或改裝設施，依系爭租約第4條第6款約定，即  
12 應負回復原狀之責，然未為之而未盡其善良管理人之保管注  
13 意義務，自應負損害賠償責任。

- 14 3. 再查，陳世明已就系爭房屋遭拆除部分委由訴外人完成整修  
15 工程並付訖款項，有室內裝修工程合約書、工程報價單、追  
16 加工程報價單、收款證明單等件在卷可稽（見原審卷第444  
17 至454頁）。依上開室內裝修工程合約書、工程報價單所  
18 示，其報價單工程總金額（含5%營業稅）合計441,061元  
19 【計算式：81,848+359,213=441,061】，據此所簽訂之室  
20 內裝修工程合約書總金額為440,800元【計算式：81,800+  
21 359,000=440,800】，對照工程報價單所示施工項目（見原  
22 審卷第452至454頁），其整修範圍包括1、2樓部分，陳世明  
23 自陳系爭房屋整修工程中，關於前屋主之2樓既存違建整修  
24 部分由伊自行吸收負擔等語（見本院卷第188頁），對照前  
25 2.段所述大圓公司等2人拆除系爭房屋1樓門外原有遮雨棚、  
26 女兒牆、1樓門口、玄關、1樓樓梯旁水泥磚牆及拆除前後現  
27 場照片所示，陳世明請求賠償整修項目：①1樓砌磚牆：  
28 46,400元、②1樓外牆砌磚牆處打底粉光：27,300元、③1樓  
29 門窗縫填土：8,000元、④1樓室外矮牆：16,800元、⑤1樓  
30 新砌磚油漆：15,000元、⑥1樓鋁窗：29,900元、⑦1樓油漆  
31 修補：5,000元、⑧1樓玄關大門（硫化銅門）：33,800元、

01 ⑨1樓外牆油漆：25,000元、⑩外牆油漆使用吊車：6,000  
02 元，合計213,200元【計算式：46,400+27,300+8,000+  
03 16,800+15,000+29,900+5,000+33,800+25,000+6,000  
04 =213,200】，加計5%營業稅為223,860元【計算式：  
05 213,200×(1+0.05)=223,860】，應予准許。至其餘施工  
06 項目（2樓及電表箱、電箱、開關電源恢復部分）未據陳世  
07 明舉證證明屬大圓公司等2人破壞而須回復原狀之損害賠  
08 償，無從准許。

09 4. 另陳世明為整修系爭房屋，須委請建築師申辦建築物變更使照  
10 繪圖審查簽證而支出費用22萬元，及委請土木技師辦理變更  
11 使用執照簽證而支出費用1萬元，亦據其提出建築物變更使  
12 照繪圖審查簽證申辦報價單、變更使用執照併案室內裝修許  
13 可施工聯絡單、建築師事務所請款單、網路銀行交易明細  
14 表、變更使用簽證費請款單、網銀轉帳交易明細等件為證  
15 （見原審卷第484至488、508至522頁），而陳世明就系爭房  
16 屋所為前揭整修工程包括1樓拆除部分及2樓既存違建部分，  
17 則關於上開簽證費用，認按前3.段所述兩造各自負擔上開工  
18 程報價單所列整修項目總金額之比例核計分擔之，應屬妥適  
19 ；是陳世明請求大圓公司等2人賠償上開建築師、土木技師  
20 簽證費用各111,661元【計算式：220,000×223,860/441,061  
21 =111,661，元以下四捨五入，下同；此部分仍在原審反訴  
22 請求範圍，見本院卷第166至167、186至187頁】、5,075元  
23 【計算式：10,000×223,860/441,061=5,075；此部分為本  
24 院反訴追加範圍，見本院卷第166至167、186至187頁】，應  
25 予准許。加計前3.段准許金額223,860元，則陳世明就原審  
26 反訴請求部分得請求335,521元【計算式：223,860+111,66  
27 1=335,521】，於本院追加請求部分得請求5,075元，逾上  
28 開部分之請求，不應准許。

29 （三）陳世明不得請求賠償遭都發局裁罰之6萬元：

30 經查，系爭租約第4條第5款固約定：若因非法使用致陳世明  
31 遭受主管機關罰鍰時，大圓公司等2人應負損害賠償責任；

然陳世明既同意大圓公司等2人執行系爭房屋拆除改建工作，且兩造均未出具申請書向主管機關申請許可，可見陳世明就大圓公司等2人欲從事拆除改建之違建行為為其所默許，已如前甲、（三）、2.段所述，而兩造均因未申請建築許可各遭都發局裁罰6萬元，並各自繳納完畢（見兩造不爭執事項7.、8.），並非僅一造受罰，可見兩造各就本件違規裁罰均有可歸責事由，則陳世明就其未申請建築許可致遭裁罰6萬元部分，應由其自負其責，是陳世明請求大圓公司等2人賠償此部分6萬元損害，不應准許。

（四）陳世明不得請求自110年12月27日起至111年6月20日止之違約金528,000元及不當得利264,000元：

1. 查系爭租約第6條固約定：大圓公司等2人不於租賃關係消滅後交還房屋，陳世明得另為請求相當日租金額一倍之違約金至返還日止（見原審卷第25頁）；惟上開約定一般係指出租人依約交付租賃物予承租人使用收益，承租人於租約終止後，猶違約不返還租賃物並占有使用收益租賃物而言。然查，本件租賃物即系爭房屋於陳世明同意交付予大圓公司等2人進行拆除改建，改建期間中，於110年9月7日即遭都發局勒令停工，客觀上，大圓公司等2人自110年9月8日起即不能再使用收益系爭房屋，已如前甲、（二）、2.段所述，復為兩造所不爭執（見本院卷第190頁）。況系爭房屋因兩造嗣後未及時申請合法許可，致遭強制拆除，大圓公司等2人更無使用收益系爭房屋之可能，是陳世明主張大圓公司等2人自其所稱系爭租約終止日即110年12月27日起，有違約不返還租賃物並占有使用收益系爭房屋，應給付計算至111年6月20日止之違約金528,000元，洵非有據。
2. 按侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就其有受利益之法律上

原因，負舉證責任，方符舉證責任分配之原則（最高法院105年度台上字第1990號判決意旨參照）。經查，系爭房屋於110年9月7日遭都發局勒令停工後，其後亦未補件申請建築許可致遭強制拆除，大圓公司等2人自110年9月7日以後對系爭租賃物即無何使用收益之情事，已如前述，難認大圓公司等2人有取得利益可言。是陳世明主張大圓公司等2人自其所稱系爭租約終止日即110年12月27日起，有占有使用收益系爭租賃物而取得利益，並致其受有損害，應返還計算至111年6月20日止之不當得利264,000元，亦無可採。

五、綜上所述，大圓公司等2人依民法第179條規定，請求陳世明給付136,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月10日（見原審卷第158頁之送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。陳世明依民法第432條規定，反訴請求大圓公司等2人給付335,521元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即110年12月28日（見原審卷第188頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許之部分，駁回大圓公司等2人其中38,667元【計算式：136,000－97,333＝38,667】本息部分之請求，及駁回陳世明反訴請求335,521元本息部分，均有未合，兩造之上訴意旨，分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，分別改判如主文第二項之（一）、（二）所示。另原審就上開應准許之部分命陳世明如數給付97,333元本息部分，及就上開不應准許之部分，為敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，兩造此部分之上訴，均無理由，應分別予以駁回。另陳世明依民法第432條規定，於本院追加請求給付5,075元，為有理由，應予准許，逾此範圍之其餘追加請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件兩造之上訴均為一部有理由、一部無理由，  
03 陳世明追加之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主  
04 文。

05 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日  
06 民事第五庭 審判長法官 黃綵君  
07 法官 李慧瑜  
08 法官 吳崇道

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 書記官 洪郁淇

12 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日