臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上更一字第69號

上　訴　人　林俊國

訴訟代理人　沈泰基律師

　　楊淳淯律師

上　訴　人　莊淳媛（原名莊羽晨）

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃幼蘭律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年5月31日臺灣臺中地方法院110年度訴字第318號第一審判決，各自提起上訴及一部上訴，經最高法院第1次發回更審，莊淳媛並為一部撤回上訴，本院於114年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第二項命林俊國給付逾新臺幣73萬2,708元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，莊淳媛在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

林俊國之其餘上訴及莊淳媛上訴均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（均除確定部分外）由林俊國負擔二分之一，餘由莊淳媛負擔。

事實及理由

一、莊淳媛上訴聲明第2項原為：「林俊國應再給付莊淳媛新臺幣（下同）50萬2,035元，及自民國110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷一第127頁）嗣於114年5月22日具狀減縮聲明為：「林俊國應再給付莊淳媛40萬3,445元，及自110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷二第205頁）核屬一部撤回上訴，此部分即告確定，合先敘明。

二、上訴人莊淳媛反訴主張：伊於105年間向上訴人林俊國（即伊姊○○○之男友）購買門牌號碼臺中市○○區○○路000號0樓之0房屋【下稱系爭房屋】、編號00號平面車位與坐落

基地【與系爭房屋合稱系爭不動產】，總價金915萬元【下稱系爭契約】。伊先後於同年7月15日及同年9月1日給付頭期款共150萬元，並於同年8月15日遷入系爭房屋居住，林俊國未曾將系爭不動產所有權移轉登記予伊。嗣兩造於109年10月13日合意解除系爭契約，由林俊國返還150萬元，伊亦已於110年5月31日遷出返還系爭不動產予林俊國。惟林俊國未返還受領該150萬元後所生如附表編號1所示利息【下稱系爭利息】。又伊於105年購入系爭不動產後，陸續支出如附表編號2至5所示費用【下合稱系爭費用】，另伊為系爭房屋進行裝潢【下稱系爭裝潢】而支出如附表編號6所示費用（下稱系爭裝潢費），合計258萬9,420元，林俊國應依民法第179條規定返還上開利益（莊淳媛原併依民法第259條規定為請求，嗣於本院撤回此部分主張，見本院卷一第128頁）。經扣除伊自105年8月15日起至110年5月31日止共計57.52個月居住使用系爭房屋所受相當於租金之不當得利79萬9,528元，林俊國尚應返還178萬9,892元等語。

三、林俊國則以：兩造於本院前審成立爭點簡化協議，莊淳媛未依民法第179條請求系爭利息，自不得更行主張。莊淳媛為自己占有之利益而支出系爭費用，均非必要費用，伊亦未受有利益，且莊淳媛返還系爭不動產時，該等利益已不存在，其不得請求返還。兩造合意解除系爭契約時，已約定莊淳媛應拆除系爭裝潢，自不得請求伊返還系爭裝潢費；況莊淳媛未申請室內裝修許可，為自己居住便利所為系爭裝潢，日後恐遭拆除，其所支出之系爭裝潢費非屬必要或有益費用，縱系爭裝潢有增加房屋價值，亦因使用5年而折舊無殘值；且系爭房屋原有裝潢已大部分毀損，伊另花費12萬9,540元重新整理，應予扣除。倘認莊淳媛請求有理由，因其無權占有系爭不動產57.52個月，伊得請求其返還相當於租金之不當得利178萬2,085元並主張抵銷等語，資為抗辯。

四、原判決就莊淳媛前開請求，判決林俊國應給付138萬6,447元本息及系爭利息，並駁回莊淳媛請求給付40萬3,445元本息

之請求。兩造對各自敗訴部分不服，分別提起上訴，莊淳媛上訴聲明：㈠原判決關於駁回莊淳媛後開第㈡項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。㈡林俊國應再給付莊淳媛40萬3,445元，及自110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。林俊國上訴聲明：㈠原判決命林俊國給付138萬6,447元本息、系爭利息部分均廢棄。㈡上開廢棄部分，莊淳媛在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。兩造均答辯聲明：上訴駁回。至原判決駁回莊淳媛另請求林俊國給付13萬0,938元部分，未據莊淳媛提起上訴，不在本院審判範圍。

五、本院的判斷：

㈠兩造並未以原證7文件（見原審卷一第125頁，下稱系爭通知書）約定系爭契約經合意解除後雙方互負回復原狀義務之內容（兩造協議簡化之爭點【見本院卷一第215至216頁，下稱爭點】1.）：

1.林俊國於105年間，將所有系爭不動產以915萬元出售予莊淳媛後，莊淳媛於同年7月15日、9月1日分別給付90萬元、60萬元給林俊國後，兩造於109年10月13日合意解除系爭契約，林俊國於同日返還莊淳媛150萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第214至215頁之不爭執事項【下稱不爭執事項】1.至3.），堪信為真正。

2.經查，林俊國於109年10月12日收受系爭通知書，原為兩造所不爭執（見本院前審卷第129、163頁），堪信為真正。莊淳媛嗣改稱收受日期應為同年9月30日云云，與系爭通知書信封上郵戳日期不符（見原審卷一第169頁），要無可採。

3.將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約，民法第160條定有明文。系爭通知書第7、8點分別載明：「每年房屋稅、地價稅、火險、地震險、利息支出等，遠遠超過我（按：莊淳媛）租三房二廳的房屋，以租賃關係房客無需負擔相關費用。」「買賣不成仁義在，最不傷和氣的結論：1.本人莊羽晨主張當初給予15

0萬由○○○帳戶轉到我本人莊羽晨帳號（以保障日後金流相關問題）。2.收到150確認無誤後，本人於一個月搬家，就地拆遷，恢復原屋標配，並歸還所有磁扣門卡、室內外鑰匙於屋主林俊國。」依其文義，堪認莊淳媛亦併以系爭通知書為要約，表明就合意解除系爭契約之回復原狀義務內容（林俊國退還價金150萬元、莊淳媛拆除系爭裝潢後交還系爭不動產及鑰匙等物）。林俊國於109年10月12日收受系爭通知書後，固於次⑬日透過女友○○○之帳戶匯款150萬元給莊淳媛，然其另透過○○○向莊淳媛表示「目前只能先退你訂金150萬元，房子買賣成交尾款再付你的裝修費150萬。」而莊淳媛回覆「尾款給你方便，開票給我，才能合（和）解。」等語後，於同日將○○○予以封鎖，復於同日再向○○○表示「裝修費共1,552,755元」等情，有對話擷圖可參（見本院卷一第95頁、原審卷一第421頁），足認林俊國對莊淳媛所為合意解除契約後回復原狀義務內容之要約有所變更（系爭裝潢不予拆除，由林俊國以150萬元購入，待系爭不動產出售後始支付），而莊淳媛則再度進行變更（林俊國應開立票據、裝潢費用應為155萬2,755元），根據上開說明，均屬拒絕彼此之要約而為新要約，但兩造間最終仍未能就合意解除系爭契約後各自應負之回復原狀之義務一併成立合意，林俊國辯稱兩造以系爭通知書約定互負回復原狀義務內容云云，即無可取。

㈡莊淳媛依民法第179條規定請求系爭利息，為有理由（爭點2.）：

1.契約之合意解除屬契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其契約已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用民法第259條關於回復原狀之規定。倘契約已為全部或一部之履行者，當事人間應返還或回復原狀之範圍，應依雙方合意之內容或依不當得利之規定請求返還其利益（最高法院63年台上字第1989號判決先例、113年度

台簡上字第45號判決同此意旨）。兩造未以系爭通知書約定系爭契約合意解除後之回復原狀義務，業如前述，自應依不當得利規定返還所得利益。又善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，民法第952條固有明文，惟上開規定僅為權益侵害型不當得利之特則，於回復請求人與占有人間有一定基礎法律關係存在時，均依依該法律關係處理，故於給付型不當得利無民法第952條等規定之適用，於債權契約無效時，受益人應依民法第181條返還孳息（謝在全，民法物權論（上），112年9月8版，頁545；王澤鑑，不當得利，112年8月版，頁457至458）。本件兩造係基於系爭契約各交付150萬元及系爭不動產予彼此，根據前開說明，應無民法第952條規定適用。

2.民法第181條規定不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還之，此係不當得利受領人返還不當得利範圍之規定，法定孳息及天然孳息均屬之（最高法院106年度台上字第1270號判決同此意旨）。林俊國既已受領莊淳媛交付之頭期款150萬元，根據前開說明，莊淳媛自得請求林俊國返還150萬元頭期款之利息。又兩造同意以年息5%計算利息（見不爭執事項5.），故莊淳媛請求林俊國給付系爭利息，即屬有據。

3.林俊國雖辯稱兩造於本院成立爭點簡化協議，莊淳媛就系爭利息未依民法第179條規定，不得再行主張云云。惟民事訴訟法第270條之1第3項規定：「當事人就其主張之爭點，經依第1項第3款或前項為協議者，應受其拘束。但經兩造同意變更，或因不可歸責於當事人之事由或依其他情形協議顯失公平者，不在此限。」必以兩造就本有爭執而與本件訴訟有關、且具有處分權之爭點，經受命法官行同條第1項第3款或第2項程序後，兩造成立將該爭點予以限縮或排除之協議者，始有其適用（最高法院107年度台上字第2085號判決同此意旨）。查本院前審於111年11月29

日僅會同兩造整理簡化爭點，並無成立爭點簡化協議（見前審卷第219頁），林俊國此部分抗辯已與客觀事證不符。況莊淳媛於前審言詞辯論時已表明就系爭利息亦主張不當得利等語，林俊國就此未為反對（見前審卷第302至303頁），堪認莊淳媛於前審確已併依民法第179條規定請求系爭利息。遑論，受發回或發交之法院，應以第三審法院所為廢棄理由之法律上判斷為其判決基礎，民事訴訟法第478條第4項定有明文，最高法院112年度台上字第1429號判決廢棄本院前審判決，已指明：「原審就上訴人（按：莊淳媛）請求返還系爭利息部分，僅就民法第259條第2款規定為審究，對於不當得利法律關係部分，則未加審判，即逕為上訴人此部分敗訴之判決，自有未合。」故依上開規定，本院應以上開廢棄發回理由之法律上判斷作為判決基礎，林俊國此部分辯解即無可採，附此敘明。

㈢莊淳媛依民法第179條規定，請求林俊國給付系爭費用，為有理由（爭點3.至6.）：

1.因代他人繳納款項，而不具備委任、無因管理或其他法定求償要件所生之不當得利返還請求權（求償型之不當得利），旨在使代繳者得向被繳之人請求返還其免予繳納之利益，以調整因無法律上原因所造成財貨不當變動之狀態。故一方為他方代付款項，乃使他方受有免予繳納、償還之利益，並致一方受損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，自可成立不當得利（最高法院114年度台上字第601號判決、107年度台上字第2128號判決同此意旨）。查林俊國自承其未移轉系爭不動產所有權給莊淳媛（見本院卷二第312頁），且莊淳媛於系爭契約經合意解除前，分別繳納系爭費用，亦為兩造所不爭（見不爭執事項3.、4.）。系爭契約既經合意解除，上開費用本應由貸款借用人、系爭不動產所有人或要保人林俊國負擔，莊淳媛未受委任而無繳納上開款項之義務，復非出於管理他人之事務而繳納，則根據前述說明，其依民法第179條規定，請求

林俊國償還上開款項共計103萬6,665元（計算式：813,942＋38,800＋13,432＋170,491），即屬有據。

2.林俊國辯稱上開費用均係莊淳媛占有使用系爭房屋所支出對價，係為自己利益而為給付，且此等利益已消滅而不存在云云，惟林俊國所受免予繳納、償還上開款項之利益現仍存在，此部分辯解要屬無據。

㈣莊淳媛請求林俊國給付系爭裝潢附合所生之不當得利，為有理由（爭點7.）：

1.動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；因前5條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額，民法第811條、第816條分別定有明文。依民法第816條修正理由，第179條亦在準用之列。

2.查莊淳媛於系爭房屋內設置系爭裝潢，其中除音響、熱水器、空調工程（冷氣等）、廚下飲水機、炊飯器、冰箱外之其餘裝潢，均非經毀損無從與系爭房屋分離，而已附合於系爭房屋，莊淳媛對系爭裝潢之所有權業已喪失，自得依民法第816條、第179條規定，請求系爭房屋所有人林俊國返還因而所受之利益。林俊國辯稱莊淳媛未申請室內裝修許可，為自己居住便利所為系爭裝潢，日後恐遭拆除，其所支出之系爭裝潢費非屬必要或有益費用，核與民法第816條規定意旨不符，且林俊國未否認系爭裝潢實際未經拆除，其所辯自無足採。

3.莊淳媛因系爭裝潢而支出裝潢費用155萬2,755元，為兩造所不爭（見不爭執事項4.），惟上開費用應扣除不生附合效力之「拆除牆面及地磚打除」、「清潔工程」及「設計費」等勞務項目共計5萬4,000元（計算式：14,000元＋20,000元＋20,000元），另應扣除不生附合效力之音響（8萬元）、空調工程（17萬9,140元）、熱水器（1萬5,000元）、冰箱廚下開飲機（19萬9,620元）之價值。又林俊國應償還之價額，應以莊淳媛因添附喪失其所有權時，該

動產之客觀價值計算之，是價額計算之準據時點自以林俊國因添附取得動產所有權而受利益之時為準（最高法院107年度台上字第300號判決同此意旨），自不生折舊問題。林俊國辯稱系爭裝潢應予折舊，系爭裝潢因折舊而無殘值云云，即屬無據。臺中市建築師公會就林俊國因新品添附所受之利益，認應扣除折舊乙節，不足參採。林俊國另辯稱系爭裝潢費尚包括勞務部分，不生附合效力云云。惟系爭裝潢之客觀價值，本即係由材料及工資組成，此部分辯解亦無可採。準此，莊淳媛得請求林俊國返還之金額應為102萬4,995元（計算式：1,552,755元－54,000元－80,000元－179,140元－15,000元－199,620元）。

4.至林俊國辯稱兩造以系爭通知書約定莊淳媛應拆除系爭裝潢，自不得請求伊返還系爭裝潢費云云，並不可採，業如前述。林俊國另辯稱其受領利益出於善意，依民法第182條第1項規定不負返還義務云云，惟林俊國取回系爭不動產時客觀上確仍受有利益，自負有返還之義務，已經本院認定如前，其辯解即無可取。

5.林俊國復辯稱系爭房屋原有裝潢受損，其收回系爭不動產後支出12萬9,540元予以修繕，應予扣除云云，固提出照片、費用明細表（見前審卷第57至75頁），惟林俊國是否修繕原有裝潢，與莊淳媛支出之系爭裝潢費無涉，林俊國辯稱此為裝潢之殘值（見本院卷二第313頁），顯屬無據。又林俊國提出之費用明細表無法確認何人出具，林俊國是否確有支出上開費用，實有可疑。況依林俊國提出之照片及說明，其所稱毀損均屬一般人使用房屋所生通常耗損，林俊國並未證明其所稱裝潢受損非出於通常使用所致，而莊淳媛尚須支付使用系爭不動產所生之不當得利（詳後述），自不許林俊國請求此部分費用。

㈤關於莊淳媛占有系爭不動產所受利益扣除部分（爭點8.）：

1.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。又無權占有他人土地，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號判決先例同此意旨）。系爭不動產原為林俊國所有，莊淳媛於105年8月15日遷入系爭不動產居住，嗣兩造於109年10月13日合意解除契約，莊淳媛即無占有系爭不動產之權源，其遲至110年5月31日遷出系爭不動產並返還予林俊國，共使用系爭不動產57.52月（見不爭執事項1.、2.）。又莊淳媛曾使用系爭不動產所在社區公設及前開停車位，業據林俊國提出照片為佐（見原審卷二第239至241頁），亦堪信為真正，於系爭契約合意解除後，自應返還相當於租金之不當得利予林俊國。

2.經本院囑託廣地不動產估價師事務所依比較法、收益法、成本法、土地開發分析法，針對系爭不動產進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估目的依最有效使用情況，認系爭不動產（含公設）之合理租金自105年至110年間，合理月租金為2萬2,600元、2萬2,600元、2萬3,000元、2萬3,200元、2萬3,400元、2萬3,600元等情，有該所估價書可憑，上開鑑定結果合於論理、經驗法則暨一般動產估定價格之方法，且林俊國對此鑑定結果並無意見（見本院卷二第95至97頁）；莊淳媛雖爭執數額過高（見本院卷二第99頁），然未提出其他事證足以證明上開鑑定結果不符市場行情，自足憑採。

3.準此，莊淳媛應返還林俊國相當於租金之不當得利應為132萬8,952元【計算式：22,600元×4.52＋22,800元×12＋23,000元×12＋23,200元×12＋23,400元×12＋23,600元×5＝102,794元＋1,108,800元＋118,000元，元以下四捨五入，兩造對於計算結果均不爭執，見本院卷二第207頁】。

㈥準此，莊淳媛請求林俊國給付系爭利息，應屬有據。另就附表編號2至6所示費用，亦得請求林俊國給付73萬2,708元【計算式：1,036,665元＋1,024,995元－1,328,952元】，

及自民事反訴起訴狀繕本送達翌日即110年5月26日起（見不爭執事項6.），按年息5%計付遲延利息。

六、結論：

綜上所述，莊淳媛得依民法第179條規定，請求㈠林俊國給付73萬2,708元，及自110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨㈡系爭利息。原審就超過上開㈠應給付部分，命林俊國給付，並依兩造聲請為准、免假執行之宣告，自有未合，林俊國上訴意旨就此部分，指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至於上開㈠、㈡部分，原審命林俊國如數給付，並依兩造聲請為准、免假執行之宣告，並無違誤，林俊國上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由，應予駁回。原判決就莊淳媛另請求給付40萬3,445元本息部分，為其敗訴之判決，並駁回其該部分假執行之聲請，核無不合，莊淳媛上訴意旨就此部分指摘原判決不當，請求林俊國再給付40萬3,445元本息，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件莊淳媛之上訴為無理由，林俊國之上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　24　　日

民事第二庭　審判長法　官　謝說容

法　官　陳正禧

法　官　施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　洪鴻權

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　24　　日

【附表】（單位：新臺幣）

編號	項目	金額
1	已付價金150萬元自受領日105年9月1日起至解約日109年10月13日止按年息5%計算之法定利息	29萬5,950元
2	105年7月至109年7月之房貸分期款	81萬3,942元
3	106年至109年之房屋稅	3萬8,800元
4	106年至109年之火險及地震險保險費	1萬3,432元
5	105年9月至110年5月之管理費（含汽機車位清潔費）	17萬0,491元
6	系爭裝潢費用	155萬2,755元