

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第274號

上訴人 楓之林養生會館有限公司

法定代理人 陳建國

訴訟代理人 林群哲律師

被上訴人 日豐堂企業股份有限公司

法定代理人 黃士正

被上訴人 達新工業股份有限公司

法定代理人 吳子聰

被上訴人 郭中青

吳賴玉蓮

賴清琴

賴玉如

賴玉燕

賴雅惠

賴榮銘

何志鴻

何秉翰

賴英杰

賴柏丞

楊燕雪

共 同

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

上列當事人間請求不當得利等事件，上訴人對於中華民國113年10月9日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第60號第一審判決提起上訴，本院於114年5月14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

01 一、被上訴人主張：臺中市○○區○○段0○號建物即門牌號碼
02 臺中市○○區○○路○○○○路○0段0號及增編0號（下
03 各稱門牌0號、0號）房屋（下稱系爭房屋），為伊等與訴外
04 人○○○（下合稱全體共有人）共有，伊等就系爭房屋之應
05 有部分如原判決附表（下稱附表）一應有部分欄所示，○○
06 ○應有部分則為2,800萬分之27萬2,507。全體共有人等人與
07 上訴人於民國106年4月27日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭
08 租約），由上訴人向全體共有人等人承租系爭房屋，租賃期
09 間自106年6月2日起至109年6月1日止，第1年租金為每月新
10 臺幣（下同）240萬元，第2、3年租金為每月260萬元。系爭
11 租約經公證人以106年度中院民公婷字第0514號作成公證書
12 （下稱系爭公證書）。系爭租約於109年6月1日因租期屆滿
13 而終止，然上訴人未依約返還系爭房屋。伊等遂持系爭公證
14 書向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請對上訴人為強
15 制執行，經執行法院以109年度司執字第87018號事件受理在
16 案（下稱系爭執行事件），惟上訴人迄未返還系爭房屋，自
17 屬無權占有，並受有每月260萬元相當於租金之不當得利。
18 伊等既為系爭房屋之共有人，自得依伊等於系爭房屋之應有
19 部分，請求上訴人給付自109年6月2日起至返還系爭房屋之
20 日止所受有相當於租金之不當得利。而上訴人自109年6月2
21 日起至113年1月21日止，合計43個月又19日，應受有相當於
22 租金之不當得利計1億1,338萬6,000元（計算式：260萬元×4
23 3.61=1億1,338萬6,000元），伊等僅請求上訴人給付伊等
24 各如附表一請求金額欄所示金額（合計5,000萬元）。又上
25 訴人應自113年1月22日起至返還系爭房屋之日止，返還伊等
26 各如附表二請求金額欄所示相當於租金之不當得利等情。爰
27 依民法第179條規定，求為命上訴人給付被上訴人各如附表
28 一請求金額欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
29 日止，按年息5%計算之利息；另自113年1月22日起至返還
30 系爭房屋予全體共有人之日止，按月給付被上訴人各如附表
31 二請求金額欄所示金額（原判決就此部分為上訴人敗訴之判

01 決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅
02 述)。並答辯聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則以：門牌0號應為另一未辦保存登記建物所使用之
04 門牌，非屬系爭房屋之範圍。另被上訴人於系爭執行事件請
05 求伊自109年6月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付520
06 萬元違約金，再於本件請求相當於租金之不當得利，已屬重
07 複請求，不應准許。又伊於系爭房屋之營業，自109年6月2
08 日起受新冠肺炎疫情影響，占有系爭房屋可得利益應較非疫
09 情期間低，本件相當於租金之不當得利不應以每月260萬元
10 計算。且伊於簽訂系爭租約時已給付租賃保證金700萬元，
11 系爭租約既已終止，被上訴人應返還該保證金予伊，爰以此
12 與被上訴人請求抵銷等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判
13 決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第
14 一審之訴及假執行之聲請均駁回。

15 三、本院之判斷：

16 (一)門牌0號、0號均為系爭房屋所使用之門牌：

17 1.查系爭房屋於85年1月25日辦理第1次建物保存登記時，建
18 物登記第1類謄本所載建物門牌固僅為門牌0號（見原審卷
19 155頁）；惟據臺中○○○○○○○○函檢附歷史門牌
20 資料查詢所示，序號1即門牌0號編釘日期及類別依序為84
21 年10月6日、門牌初編，而序號3即門牌0號係由序號2門牌
22 0號於94年3月11日增編而來，有上開歷史門牌資料查詢可
23 證（見本院卷173頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷2
24 24頁），足認門牌0號為系爭房屋於94年3月11日之增編門
25 牌，並非另一建物之初編門牌。又系爭房屋為全體共有人
26 所共有，被上訴人之應有部分如附表一應有部分欄所示，
27 有建物登記第1類謄本可證（見原審卷155至159頁）。則
28 被上訴人主張系爭房屋為全體共有人共有，被上訴人應有
29 部分如附表一應有部分欄所示，系爭房屋初編門牌為門牌
30 0號，於94年3月11日增編門牌0號，門牌0號、0號均為系
31 爭房屋所使用之門牌等情，堪認實在。上訴人所辯系爭租

01 約所載門牌0號為另一未辦保存登記之獨立建物所使用門
02 牌云云，則無可採。

03 2.按所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具
04 構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原
05 有建築物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上
06 之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效
07 用者，則為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一
08 體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範
09 圍即因而擴張（最高法院111年度台上字第1073號判決意
10 旨參照）。故原有建物所有權範圍外之增建，需具構造上
11 及使用上之獨立性，始為獨立之物權客體。據臺中市政府
12 地方稅務局文心分局函檢附系爭房屋之房屋稅籍證明書
13 （下稱系爭稅籍證書），門牌0號於84年12月起課後，雖
14 依序有起課年月97年8月、103年7月、106年9月之新增房
15 屋面積（下稱系爭新增起課面積，見本院卷175至206
16 頁），然上訴人未證明系爭房屋有增加供系爭新增起課面
17 積使用之獨立出入口，難認系爭新增起課面積部分，已具
18 構造上及使用上之獨立性，故系爭新增起課面積部分仍應
19 屬系爭房屋所有權之範圍。且衡諸情理，縱於系爭房屋已
20 辦保存登記範圍外有增建之情形，應僅系爭房屋之所有權
21 人或占有人始可能出資為之。上訴人既未陳明除系爭房屋
22 所有權人外，有何占有人曾出資於系爭房屋保存登記範圍
23 外另行增建，更未曾表明該增建部分有何獨立出入口，已
24 具構造上及使用上之獨立性。則系爭房屋縱有增建亦係所
25 有權人所為，被上訴人主張系爭房屋縱有增建亦屬全體共
26 有人所共有，堪認實在。另系爭房屋於94年3月11日即增
27 編門牌0號，已如前述，故系爭新增起課面積，顯與增編
28 門牌0號無關，上訴人聲請測量系爭房屋，以證明門牌0號
29 部分為另一未辦保存登記之獨立建物，核無必要，應予駁
30 回。

31 (二)被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利：

- 01 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人房屋，可
03 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查上訴人原
04 係依系爭租約占有系爭房屋，而系爭租約已於109年6月1
05 日因租期屆滿而終止，上訴人迄未返還系爭房屋予全體共
06 有人，為上訴人所不爭執（見原審卷333頁），故上訴人
07 自109年6月2日起即屬無權占有系爭房屋，並受有相當於
08 租金之不當得利。則被上訴人本於系爭房屋共有人之地
09 位，按其應有部分比例，請求上訴人返還因無權占有系爭
10 房屋所受相當於租金之不當得利，核屬有據。參以系爭房
11 屋臨惠中路，且位於惠中路與臺灣大道3段交叉口附近，
12 四周商店密集，人車往來極為頻繁，為兩造所不爭執，並
13 有Google空拍截圖可佐（見本院卷145至147、159至160
14 頁），應堪認定。本院審酌系爭房屋上開坐落位置及四周
15 情況，於租期屆滿前每月租金雖為260萬元，然我國於109
16 年至111年6月1日間因新冠肺炎疫情而經濟受有重大影
17 響，故上訴人自109年6月2日起至111年6月1日止所受相當
18 於租金之不當得利，應以租金2分1即每月130萬元計算較
19 為適當，此後則仍應按原租金每月260萬元計算，則上訴
20 人自109年6月2日至113年1月21日止所受相當於租金之不
21 當得利應為8,218萬6,000元【計算式：（130萬元×24個
22 月）+（260萬元×19.61個月）=8,218萬6,000元），被
23 上訴人按其就系爭房屋之應有部分比例，僅請求上訴人各
24 給付上開期間相當於租金之不當得利如附表一請求金額欄
25 所示共5,000萬元，為有理由。又上訴人自113年1月22日
26 起至返還系爭房屋之日止，無權占用系爭房屋所受相當於
27 租金不當得利，應為每月260萬元，被上訴人按其就系爭
28 房屋之應有部分比例，請求上訴人各給付此期間相當於租
29 金之不當得利如附表二請求金額欄所示，亦有理由。
- 30 2.次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
31 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第33

01 4條第1項前段定有明文。上訴人雖有依系爭租約第23條約
02 定交付保證金700萬元，然該條係約定於上訴人履行系爭
03 租約約定事項並交還系爭房屋時，被上訴人始負有返還上
04 開保證金之義務，上訴人既尚未返還系爭房屋予全體共有
05 人，則被上訴人返還上開保證金之債務即尚未屆清償期。
06 故上訴人以上開保證金債權與被上訴人請求為抵銷，核屬
07 無據。又系爭租約第11條所約定懲罰性違約金與上訴人無
08 權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利，係不同債
09 權，被上訴人並未重複請求。且被上訴人於系爭執行事件
10 請求執行懲罰性違約金520萬元部分，業經執行法院通知
11 不予執行（見本院卷109頁），是上訴人所辯被上訴人以
12 系爭公證書對其強制執行違約金520萬元，不得再請求本
13 件相當於租金之不當得利云云，亦無可採。

14 四、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付
15 被上訴人各如附表一請求金額欄所示金額，及自起訴狀繕本
16 送達翌日即113年4月11日（見原審卷119頁）起，至清償日
17 止，按年息5%計算之利息；暨應自113年1月22日起至騰空
18 遷讓返還系爭房屋予全體共有之日止，按月給付被上訴人
19 各如附表二請求金額欄所示金額，均有理由，應予准許。原
20 判決就此部分為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣
21 告，理由雖與本院略有不同，但結論並無二致，應予維持。
22 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
23 由，應駁回其上訴。

24 五、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日
29 民事第六庭 審判長法官 許秀芬
30 法官 莊宇馨
31 法官 吳國聖

01 正本係照原本作成。

02 上訴人得上訴。

03 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
04 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
05 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

06 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
07 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
08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

10 書記官 陳緯宇

11 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日