

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第140號

上訴人即附

帶被上訴人 陳成文(下稱上訴人)

訴訟代理人 王識涵律師

被上訴人即

附帶上訴人 震鋼企業有限公司(下稱震鋼公司)

兼 法 定

代 理 人 陳立仁(下稱陳立仁)

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

王紹雲律師

李政儒律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國（下同）109年1月9日臺灣臺南地方法院108年度訴字第754號第一審判決提起上訴，及為訴之追加，被上訴人提起附帶上訴，本院於110年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

原判決關於命附帶上訴人給付本息，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，附帶被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審(除確定部分外)、第二審(含追加之訴)訴訟費用，上訴及附帶上訴部分均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。所謂擴張或減縮應受判決事項之聲明，係指聲明之擴張或減縮，在形

式上雖有訴之變更或追加之外觀，但實質上均為訴訟標的法律關係之範圍以內，祇在該範圍內為數量上或實質上之伸縮而已，並不影響被告之防禦或訴訟之終結（最高法院105年度台抗字第275號裁定意旨參照）。查上訴人原主張：1.震鋼公司及陳立仁(上開二人以下合稱被上訴人二人)應分別給付上訴人新臺幣(下同)210萬元、90萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.震鋼公司應自起訴時起至騰空返還門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)一樓之日止，按月給付上訴人35,000元；3.陳立仁應自起訴時起至騰空返還系爭房屋二樓之日止，按月給付上訴人15,000元。原審判決：1.被上訴人二人應給付上訴人610,368元，及自108年5月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被上訴人二人應自108年3月5日起至騰空返還系爭房屋一、二樓予上訴人之日止，按月給付上訴人10,681元。嗣上訴人提起上訴，因被上訴人二人已於109年9月7日搬遷，上訴人主張就不當得利之金額計算至109年9月4日止(本院卷一第198頁)，並就前揭聲明變更為：1.原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄；2.震鋼公司應再給付上訴人1,548,687元，陳立仁應再給付上訴人768,687元，及均自108年5月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.追加請求陳立仁應再給付上訴人78萬元，及自109年9月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核上訴人就震鋼公司部分，係聲明之減縮，關於陳立仁部分，則為聲明之擴張，均僅就原訴訟標的範圍內為數量之增減，揆之前開規定，上訴人所為係減縮、擴張應受判決事項之聲明，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭房屋為其所有，其基於親情與人倫，將系爭房屋交由母親使用，其與被上訴人二人間就系爭房屋未成立租賃契約或使用借貸契約，被上訴人二人共同無權占有系

爭房屋一、二樓，因此受有相當於租金之利益，並妨害其對於系爭房屋之使用收益，致其就系爭房屋一、二樓之所有權及財產權受有損害；縱兩造就系爭房屋之使用成立使用借貸關係，其因身體狀況，有使用系爭房屋一、二樓之需要，並於108年1月19日以存證信函催告震鋼公司及陳立仁限期騰空遷讓系爭房屋一、二樓併回溯5年相當於每月租金之不當得利，其已依前開存證信函，依民法第472條第1款終止使用借貸關係；系爭房屋已重新翻修，所在位置面臨道路，且交通便利，具有觀光經濟利益，附近一樓店面每月可收取35,000元至38,000元之租金，二樓每月可收取15,000元之租金，系爭房屋一、二樓每月租金為5萬元，又被上訴人二人已於109年9月7日搬離系爭房屋一、二樓，爰請求被上訴人二人自起訴時起回溯5年，及自108年3月5日起至109年9月4日止，給付每月5萬元之不當得利，原判決命被上訴人二人於102年1月至105年1月每月給付9,291元，及自105年1月1日起每月給付10,681元，尚有未洽，為此提起上訴，並聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。2.震鋼公司應再給付上訴人1,548,687元，陳立仁應再給付上訴人768,687元，及均自108年5月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另追加請求陳立仁應再給付上訴人78萬元，及自109年9月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。對被上訴人二人附帶上訴部分，答辯聲明：附帶上訴駁回（上訴人請求震鋼公司、陳立仁應分別將系爭房屋一、二樓騰空返還上訴人部分，業已撤回，不再論述）。

二、被上訴人二人辯以：上訴人與陳立仁為兄弟關係，系爭房屋與陳立仁所有坐落臺南市○○區○○路000號房屋（下稱系爭000號房屋，上開二間房屋以下合稱系爭二棟房屋）均為母親陳莊秀環於65年間出資興建，系爭房屋係以上訴人及訴外人陳成武為起造人，系爭000號房屋以陳立仁及訴外人陳立三為起造人，系爭二棟房屋內部空間打通，互可往來通行，生

活空間亦互相使用，震鋼公司係陳莊秀環於68年4月20日出資設立，以系爭房屋為營業處所，上訴人之前配偶許秀琴並為震鋼公司股東，後陳立仁於98年底擔任震鋼公司負責人，直至陳莊秀環於107年4月13日過世前，長達42年間，被上訴人二人從未支付系爭房屋之對價，依人倫常情，上訴人對陳莊秀環以系爭房屋為震鋼公司登記地址營業使用當無可能拒絕，而明示同意震鋼公司使用；縱震鋼公司無法證明上訴人明示同意震鋼公司使用，惟上訴人進出系爭房屋一樓時，對設置於系爭房屋一樓之震鋼公司辦公室之使用經營無異議，且震鋼公司法定代理人陳立仁與上訴人為親兄弟，系爭二棟房屋一樓之停車庫及一樓增建部分隔戶牆均打通，互相使用，陳莊秀環逝世前長年居住於系爭000號房屋三樓，家族成員逢年過節亦於系爭二棟房屋團聚，共同使用系爭二棟房屋客廳及廚房等公共空間，上訴人均未有異議，並長期使用系爭000號房屋三樓及廚房等公共空間，且不定期將車停放系爭000號房屋一樓，上訴人自有同意親屬使用系爭房屋之意；上訴人於另案臺灣高等法院109年度重上字第485號準備程序具結證稱同意震鋼公司使用系爭房屋為營業使用，且知悉陳立仁居住於系爭房屋二樓，足證被上訴人非無權占有系爭房屋，上訴人與陳立仁於取得該二棟房屋所有權時，存有不定期使用借貸契約，陳立仁借用系爭房屋既係為生活居住及震鋼公司營運為目的，不得任意終止使用借貸關係，上訴人所為終止契約之意思表示，不能認為有效；縱上訴人終止使用借貸關係為有理由，上訴人於108年1月19日寄發存證信函予被上訴人，而被上訴人係於108年1月29日收受存證信函，不當得利金額應自108年3月1日起算；震鋼公司未使用系爭房屋一樓全部，陳立仁亦未使用系爭房屋二樓全部，原判決及上訴人以整棟房屋面積計算不當得利金額即有不當；系爭房屋之使用分區為住宅區，坐落位置遠離觀光區，震鋼公司所受相當於租金不當得利金額應以土地及建築物申報總價年息10%計算為適當；系爭房屋一樓登記面積約為23.5

01 坪，震鋼公司僅使用約三分之一即7.8坪，以年息10%計算，
02 震鋼公司自103年3月4日起至104年12月31日止每月租金為84
03 2元，自105年1月1日起每月租金為967元，縱上訴人得請求
04 被上訴人震鋼公司給付自起訴時起回溯5年相當租金之不當
05 得利，應僅能請求55,255元，加計108年3月5日上訴人起訴
06 狀繕本送達翌日起至109年9月4日約18個月租金17,406元，
07 合計72,661元；又陳立仁僅使用系爭房屋二樓約10坪之面
08 積，且係作住宅使用，依土地法第97條第1項規定，租金之
09 計算以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，自105
10 年1月1日起至108年3月4日止，每月租金為1,240元，上訴人
11 可請求陳立仁給付自起訴時起回溯5年之不當得利為70,861
12 元，加計108年3月5日起至109年9月4日止租金22,320元，合
13 計93,181元；陳莊秀環自93年間起至106年間之看護費用均
14 為陳立仁支付，上訴人受有不當得利，如陳立仁使用系爭房
15 屋二樓受有相當於租金不當得利，陳立仁主張以對上訴人之
16 不當得利債權590,683元抵銷；原審為其敗訴之判決尚有未
17 洽，為此提起附帶上訴，並聲明：1.原判決關於不利於震鋼
18 公司、陳立仁部分廢棄；2.上開廢棄部分，附帶被上訴人於
19 第一審之訴駁回。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

20 三、不爭執事實：

21 (一)上訴人與陳立仁為兄弟關係，陳立仁為震鋼公司之登記負責
22 人。

23 (二)震鋼公司為上訴人與陳立仁二人之母陳莊秀環於68年4月2
24 0日出資設立，以系爭房屋為營業處所，上訴人之前配偶許
25 秀琴為震鋼公司之股東。

26 (三)系爭房屋為三層樓房屋，總面積316.9平方公尺，坐落於臺
27 南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，該房屋於8
28 4年7月18日以買賣為原因登記為上訴人單獨所有(原因發生
29 日為84年6月27日)。

30 (四)系爭房屋所坐落之系爭土地，面積134.49平方公尺，由上訴
31 人與訴外人陳成武於59年7月2日以買賣為原因登記為共有

人，應有部分各二分之一(原因發生日為59年3月10日)，102年1月之申報地價為8,160元，105年1月之申報地價為10,640元。

(五)上訴人於108年1月19日以存證信函催告被上訴人二人，限期騰空遷讓返還系爭房屋一、二樓併回溯5年所受相當於每月租金之不當得利，震鋼公司於同年1月29日收受上開存證信函。

(六)系爭二棟房屋之結構：

①系爭二棟房屋為四層樓之連棟式建物(四樓為露臺)；

②系爭二棟房屋內部互可往來通行，內部格局如本院卷附上證5各樓層平面圖及被證3現場照片所示；

③系爭二棟房屋一樓停車庫已無可區分各自範圍之隔戶牆，一樓內部空間後半部分亦無分隔，互相打通，作為倉庫使用；

④系爭二棟房屋三樓隔戶牆部分打通，互可往來通行；

⑤系爭二棟房屋唯一廚房設置於系爭000號房屋三樓；

⑥系爭房屋三樓已無樓梯，需藉由設於系爭000號房屋內之樓梯始可通往系爭房屋四樓露臺；

⑦系爭二棟房屋之前、後露臺均打通，並無分隔；

⑧系爭二棟房屋共同使用太陽能系統；

⑨系爭二棟房屋之門牌未分別釘掛，而係一併釘掛於系爭二棟房屋中間外側。

四、爭執之事項：

(一)震鋼公司及陳立仁於109年9月7日以前占有使用系爭房屋一、二樓有無理由？

(二)上訴人請求下列款項有無理由：

1.震鋼公司應再給付1,548,687元，陳立仁應再給付768,687元，及均自108年5月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.追加部分：陳立仁應再給付上訴人78萬元，及自109年9月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三)如陳立仁受有相當於租金之不當得利，則陳立仁以對上訴人

之不當得利債權590,683元主張抵銷，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)查上訴人與陳立仁為兄弟關係，陳立仁為震鋼公司之登記負責人，震鋼公司為上訴人與陳立仁二人之母陳莊秀環於68年4月20日出資設立，上訴人之前配偶許秀琴為震鋼公司之股東，及系爭房屋為三層樓房屋，坐落於系爭土地，系爭房屋於84年7月18日以買賣為原因登記為上訴人單獨所有（原因發生日為84年6月27日），系爭土地由上訴人與訴外人陳成武於59年7月2日以買賣為原因登記為共有人，應有部分各二分之一（原因發生日為59年3月10日）等事實，為兩造所不爭執（不爭執事實(一)-(四)），堪以認定。

(二)上訴人次主張系爭房屋一、二樓為震鋼公司、陳立仁共同占用，而震鋼公司、陳立仁就震鋼公司使用系爭房屋一樓、陳立仁使用系爭房屋二樓一情並不否認(本院卷一第79、204頁)，惟否認系爭房屋一、二樓係由震鋼公司、陳立仁共同使用；查：上訴人於起訴時主張震鋼公司自100年起均以其為出租人而申報系爭房屋一樓店面租金，據以使用系爭房屋之一樓店面為震鋼公司營業處所，震鋼公司之法定代理人陳立仁擅自將系爭房屋一樓作店面，震鋼公司無權占用系爭房屋一樓店面，系爭房屋二樓遭陳立仁無權占用等語(補字卷第15頁)；再依上訴人於起訴時訴之聲明請求：震鋼公司應騰空返還系爭房屋一樓予上訴人、陳立仁應騰空返還系爭房屋二樓予上訴人(補字卷第13頁)；嗣上訴人於上訴時，初仍主張：系爭房屋一樓為震鋼公司營業使用，二樓為陳立仁自行使用，所以才區分開來(本院卷一第76頁)，只有一樓才供震鋼公司使用等語(本院卷一第79頁)；審酌系爭房屋於65年10月18日為第一次登記，原登記由上訴人、訴外人陳成武共有，應有部分各二分之一，有建築改良物登記簿謄本供參(訴字卷第59-61頁)，嗣於84年7月18日以買賣為原因登記為上訴人單獨所有(不爭執事實(三))，而上訴人自承：其就被上訴人使用系爭房屋係自大約80年知悉等語(本院卷一第204

頁)，復自述：大家族聚會時一定會回到母親家來聚會，其逢年過節才會回去使用，目前沒有長居住在那裡，其於95年搬離系爭房屋等語（本院卷一第206-207頁），足見上訴人對被上訴人二人占用系爭房屋早已知悉，倘系爭房屋一、二樓確為被上訴人二人共同占用，則上訴人於起訴時及本件上訴時無可能將震鋼公司及陳立仁之占用範圍明確劃分主張震鋼公司占用系爭房屋一樓、陳立仁占用系爭房屋二樓；復參上訴人就其改稱系爭房屋一、二樓由震鋼公司、陳立仁共同占用之原因，係稱：因原審判決對其有利，原審可能認為一、二樓是共同無權占有，而於判決主文諭知共同給付，且系爭房屋一、二樓沒有對外出路口，須要經過一樓的通道，所以震鋼公司及陳立仁應該是共同無權占有系爭建物之一、二樓等語（本院卷一第198頁），可見上訴人係因原審判決認定系爭房屋係由被上訴人二人共同占用，於二審更易陳述，則上訴人嗣後就占用之事實更改其主張，顯係臨訟所為，殊難憑採；又上訴人就震鋼公司使用系爭房屋二樓一情，雖據提出上證2照片5頁，合計32幀為證（本院卷一第479頁-487頁），然上訴人自承前揭相片除上證2第一頁之相片外，其餘均為一樓相片（本院卷一第453頁），而依前揭上證2第1頁之相片無從認定確係震鋼公司之物品，自難據此認定震鋼公司占用系爭房屋之二樓；此外，上訴人就系爭房屋一、二樓為震鋼公司、陳立仁共同占用，並無證據為憑，反之，被上訴人始終主張震鋼公司占用系爭房屋一樓、陳立仁占用該屋二樓，相較之下，應以前後所述一致之被上訴人陳述為可信，據此，被上訴人二人於109年12月7日搬離系爭房屋前，係由震鋼公司占用系爭房屋一樓、陳立仁占用系爭房屋二樓。

(三)關於被上訴人二人於109年9月7日以前占有使用系爭房屋一、二樓有無理由部分：上訴人主張被上訴人二人無權占用系爭房屋，依不當得利之法律關係，請求被上訴人二人應給付相當於租金之不當得利等語，被上訴人二人則辯稱伊等占

01 用系爭房屋非無權占有；查：

- 02 1.系爭000號房屋為陳立仁所有，有建物登記第二類謄本附卷
03 供參(訴字卷第41頁)，而系爭二棟房屋之結構如不爭執事實
04 (六)所示，為兩造所不爭執，依系爭二棟房屋之結構，不僅建
05 物相連，內部互通，三樓隔戶牆打通，一樓停車庫、一樓內
06 部空間後半部倉庫、前後露臺均打通而無分隔，系爭房屋之
07 四樓露臺需經系爭000號房屋內樓梯通行，可見系爭二棟房
08 屋構造上相連並互可通行，難以完全區隔而分別利用。
- 09 2.且上訴人與陳立仁為兄弟關係，而上訴人與陳立仁之母親陳
10 莊秀環原居住於系爭000號房屋三樓前方，此有被上訴人提
11 出之三層平面圖供參(本院卷一第107頁)，上訴人就該平面
12 圖所示亦不爭執(不爭執事實(六)②)，復參系爭二棟房屋唯一
13 廚房設於系爭000號房屋三樓，並共用太陽能系統(不爭執
14 事實(六)⑤、⑧)，上訴人亦坦承：大家族聚會時一定會回到
15 母親家來聚會，此見前述，益見系爭二棟房屋雖為上訴人、
16 陳立仁分別所有，然係作為上訴人、陳立仁母親住所及家族
17 聚會處所，設計上亦有使系爭二棟房屋合併使房屋功能上得
18 以完整利用；而上訴人母親既居住於系爭二棟房屋，上訴
19 人、陳立仁二人身為人子，情理上無限制母親僅能使用系爭
20 房屋或系爭000號房屋之理，於人倫上，上訴人更無限制僅
21 母親始能使用系爭房屋，而禁止陳立仁探視母親從而使用系
22 爭房屋之理；且上訴人母親居住於系爭000號房屋三樓，上
23 訴人身為人子，不可能對母親完全不予聞問，自無可能不進
24 入並使用系爭000號房屋，是從功能上，可信上訴人、陳立
25 仁無互相阻隔對方使用對方房屋之意，以此，上訴人及陳立
26 仁主觀上有同意對方使用各自所有房屋之意。
- 27 3.又系爭房屋一、二樓原分別為震鋼公司、陳立仁所占用，上
28 訴人主張被上訴人二人長期占用系爭房屋，於108年1月19日
29 以存證信函催告被上訴人二人限期騰空返還系爭房屋一、二
30 樓併回溯5年所受相當於每月租金之不當得利之事實，為被
31 上訴人二人不否認(不爭執事實(五))，惟除上開存證信函外，

01 未見上訴人於寄發存證信函前有其他爭執被上訴人二人占用
02 系爭房屋之事實，則上訴人既否認同意被上訴人二人使用系
03 爭房屋，卻對被上訴人二人無權占用系爭房屋一情長期未予
04 爭執，顯不合理；而震鋼公司於68年4月20日核准設立，上
05 訴人就震鋼公司係以系爭房屋為營業處所，亦不爭執(不爭
06 執事實(二))，雖上訴人嗣後主張：依震鋼公司之有限公司變
07 更登記事項卡登載內容，於68年間震鋼公司之所在地為臺南
08 市○○路000號(下稱○○路000號)，系爭房屋係於65年間
09 興建完成，顯然震鋼公司於68年間之營運地址為○○路000
10 號，非系爭房屋，震鋼公司主張使用借貸契約係起於震鋼公
11 司設立開始有臨訟杜撰之嫌等語；惟震鋼公司係於68年4月6
12 日設立，公司所在地為○○路000號，董事為陳莊秀環，嗣
13 於68年8月15日變更公司所在地為臺南市○○路000號(下稱
14 ○○路000號)，有有限公司變更登記事項卡可憑(本院卷一
15 第101頁)，而○○路000號處所原為系爭房屋重測前之地
16 址，有建築改良物登記簿附卷供參(訴字卷第57頁)，可見震
17 鋼公司於68年設立之初雖以○○路000號為公司所在地，然
18 於同年即變更所在地為系爭房屋，上訴人主張系爭房屋非震
19 鋼公司之營運所在地，尚非可採；震鋼公司於設立之初以系
20 爭房屋為營業處所，上訴人且坦承震鋼公司於98年相關股權
21 移轉予陳立仁(本院卷一第455頁)，顯見上訴人聽任震鋼公
22 司長期占用系爭房屋，其主張震鋼公司未經同意占用系爭房
23 屋，亦不合理。

24 4.另震鋼公司為上訴人母親陳莊秀環於68年4月20日出資設
25 立，以系爭房屋為營業處所，上訴人之前配偶許秀琴為震鋼
26 公司之股東，足信震鋼公司之設立與上訴人關係密切，無論
27 出於母親陳莊秀環設立震鋼公司所需，或當時配偶許秀琴擔
28 任股東之利益考量，上訴人准許震鋼公司以系爭房屋為營業
29 處所，尚合於情理；加以訴外人陳立三與震鋼公司因返還借
30 名登記物事件，經臺灣高等法院109年度重上字第485號受
31 理，依上訴人於該事件109年12月8日準備程序時證述：震鋼

公司在系爭二棟房屋營業，系爭二棟房屋是父母親給其的，兩間房屋打通，其住在系爭房屋樓上，震鋼公司設立營業使用的房屋是其所有，其有同意震鋼公司在該房屋營業使用等語，有被上訴人所提準備程序筆錄附卷供參(本院卷一第249-250頁)，則上訴人於另案借名登記事件已然證述同意震鋼公司使用系爭房屋；再參上訴人於前述事件所證：系爭二棟房屋是其父母給的等語，則上訴人所有系爭房屋既係取之於父母，嗣於母親設立震鋼公司時同意提供系爭房屋作為震鋼公司營業處所，自屬合理；上訴人雖又主張：其係於68年同意陳莊秀環使用系爭房屋一、二樓，才會於開庭時錯誤證稱同意震鋼公司使用，其當時是簡單說有同意陳莊秀環使用，陳莊秀環為震鋼公司法定代理人，所以才會如此錯誤陳述等語；惟細酌另案借名登記事件筆錄係記載：「(問：你知道震鋼公司在哪裡營業嗎？營業地址為何？)臺南市○○路000○○000號，營業地址亦在此址。000、000號都是我父母親給我的，兩間房屋是打通的，我是住在000號的樓上。」、「(問：震鋼公司設立營業使用的房屋是你所有嗎？所以你有同意震鋼公司在該房屋營業使用？)是父母親給我。是。」等語(本院卷一第250頁)，足見承辦法官明白詢問：是否同意震鋼公司使用系爭房屋營業，上訴人亦明確為肯定回覆，並無上訴人所指誤以為詢問之問題為是否同意母親使用之可能，以此，上訴人於另案借名登記事件明白坦承同意震鋼公司使用系爭房屋，其於本件復否認同意震鋼公司使用系爭房屋，自不可信。

5. 復參證人即上訴人、陳立仁之兄弟陳成武證述：母親在的時候，其每個月都會回來，回來時是住在系爭房屋三樓的後面，當時母親住在系爭000號房屋三樓，照顧者為陳立仁與陳婷婷，系爭二棟房屋從蓋好開始就連在一起，是合併使用，兩間房屋只有一個廚房，46年來都是如此，每一層樓上面都有客廳，餐廳只有一個，是位於系爭000號房屋後面，廚房與餐廳連在一起，廚房是在系爭000號房屋後面，系爭

01 房屋於84年以後才是上訴人所有，其於三年前還有在系爭00
02 0號房屋內裝冷氣，因為那邊有客廳上訴人覺得太熱所以其
03 幫他裝冷氣，上訴人也有使用廚房；一樓車庫部分，上訴人
04 與三弟回來時會使用，上訴人在系爭房屋三樓有房間，上訴
05 人回來時會使用三樓的房間，父親當初蓋好時大家都有獨立
06 的房間，上訴人使用系爭房屋三樓前面的房間，其使用系爭
07 房屋三樓後面房間，上訴人經常住那裡，到現在回來也是會
08 住在那裡，陳立三房間是在系爭000號房屋四樓前面，陳立
09 仁的房間是在系爭房屋二樓後面，早在房屋蓋好就這樣分
10 配，系爭000號房屋是分給陳立仁與陳立三，系爭房屋分給
11 陳成武與上訴人，當初陳立仁的房間選在系爭房屋二樓時，
12 上訴人有同意這樣的分配，當時是父親當家，母親於107年
13 過世之前，沒有聽過上訴人提到震鋼公司或其他人不得使用
14 系爭房屋，系爭二棟房屋大概65年興建，85年後才是上訴人
15 所有，在此之前是其與上訴人各一半等語（本院卷一第458-
16 461頁），依證人陳成武所證，益可信震鋼公司、陳立仁使
17 用系爭房屋，確係經上訴人同意。

18 6.據此，審酌系爭二棟房屋為相連之連棟式建物，且構造上相
19 通，再參系爭二棟房屋功能設計上有合併使用使住宅功能趨
20 於完整，加以震鋼公司自68年4月20日即由上訴人母親陳莊
21 秀環出資設立，上訴人亦自承同意陳莊秀環設立震鋼公司後
22 使用系爭房屋，並於另案借名登記事件證述同意震鋼公司使
23 用系爭房屋，而震鋼公司於98年變更負責人為陳立仁，然上
24 訴人迄108年1月19日始以存證信函通知被上訴人二人限期騰
25 空返還系爭房屋一、二樓並返還不當得利，足見上訴人長期
26 以來容許震鋼公司、陳立仁分別占用系爭房屋一、二樓，再
27 參上訴人與陳立仁為兄弟關係，且上訴人坦承於95年始搬離
28 系爭房屋，並會返回系爭房屋，上訴人母親亦同住於系爭二
29 棟房屋，在系爭二棟房屋功能、構造上密不可分之下，上訴
30 人與陳立仁實際上同住於系爭二棟房屋，並同意對方使用自
31 己所有之房屋，可認上訴人同意震鋼公司使用系爭房屋之一

樓，且上訴人與陳立仁同住系爭二棟房屋時，亦有互相同意對方使用各自所有之建物之合意。

(四)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。民法第464條、第421條分別定有明文。以此，使用借貸與租賃之區別，乃前者為無償，而後者為有償。又按約定交互使用，並非無償，其性質應屬於互為租賃之關係（最高法院102年度台上字第479號判決意旨參照）。本件上訴人與陳立仁分別為系爭房屋、系爭000號房屋所有人，且與母親共同居住，上訴人於震鋼公司設立時同意提供系爭房屋為震鋼公司之營業處所，並經震鋼公司使用系爭房屋一樓，是上訴人同意震鋼公司使用系爭房屋一樓，此部分屬使用借貸關係；而上訴人及陳立仁就系爭二棟房屋約定交互使用，性質上屬互為租賃；震鋼公司基於使用借貸關係使用系爭房屋一樓，陳立仁基於租賃關係使用系爭房屋二樓，則震鋼公司、陳立仁分別使用系爭房屋一、二樓各有法律上之原因。又上訴人主張其以108年1月19日存證信函，依民法第472條第1款規定終止使用借貸契約；然上訴人與陳立仁之使用關係應屬互為租賃契約，上訴人主張終止與陳立仁之使用借貸關係，於法不合；另上訴人終止與震鋼公司之使用借貸契約，惟按貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，得終止使用借貸契約，民法第472條第1款定有明文。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，非訂立契約時所能預見者而言；所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究（最高法院106年度台上字第126號、109年度台上字第498號判決意旨參照）。本件上訴人於108年1月19日以存證信函催告被上訴人二人限期遷讓返還系爭房屋一、二樓併回溯5年相當於租金之不當得利一情，雖為被上訴人不爭執，惟依前開存證信

函所載：「請問你是否和我親自簽訂租賃契約？是否有給付我陳成文租金？現金或是匯款。本人從未和你陳立仁訂立任何租賃契約，…既然數年都未訂立契約，也未付給我租金，那我通知你，你已侵占我的房子，我現在通知你，不可繼續使用，我要收回自己使用，請你在108年2月28日前將台南市○○區○○路000號一樓房屋返還給我，否則我將提起法律告訴。另你本人和家人也佔用我二樓房屋，同例從未和我簽訂租約，也未付我租金，也請於108年2月28日前將台南市○○區○○路000號二樓房屋返還給我，否則我將一併提起告訴。」（補字卷第33-35頁）；依上開存證信函所示，上訴人否認與被上訴人有租賃契約，且未提及兩造有使用借貸契約，亦未提及因有不可預知之情事需用借用物之事實，及主張終止使用借貸契約；參以上訴人於本件109年7月31日準備程序時主張：其認為沒有使用借貸契約存在，所以應該還沒有主張終止使用借貸契約等語（本院卷一第78頁），益可見上訴人於寄發前揭存證信函時，並無以該存證信函為終止使用借貸之意思；加以上訴人自承於95年搬離系爭房屋，並會返回系爭房屋等語，足見上訴人已另有居住處，上訴人於本件亦未提出有何需用系爭房屋而終止契約之證據，則上訴人主張其以前揭存證信函，依民法第472條第1款規定終止使用借貸契約，於法不合。

(五)按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。故不當得利之成立需以無法律上原因或法律上之原因其後已不存在，而受有利益，致他人受損害為成立要件，如所受利益，非無法律上原因，或與損害之間無直接因果關係，即不構成不當得利。本件被上訴人二人占用系爭房屋，既非無法律上原因，則上訴人依民法第179條，請求被上訴人二人返還相當於租金之不當得利，即於法不合。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求震鋼公司應給付上訴人1,853,871元，陳立仁應給付上訴人1,073,871元，

及均自108年5月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及追加請求陳立仁應給付78萬元，及自109年9月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法無據，不應准許；原判決為上訴人敗訴部分，於法並無不合，上訴人就該部分提起上訴，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴，其追加請求部分，亦無理由，應併予駁回。另原判決命被上訴人給付本息部分，尚有未洽，被上訴人就此部分提起附帶上訴指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，並改判如主文第三項所示。

七、本件法律關係已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，附帶上訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
民事第二庭 審判長法官 高榮宏

法 官 陳春長

法 官 林富郎

上為正本係照原本作成。

上訴人即附帶被上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。被上訴人即附帶上訴人不得上訴。

中 華 民 國 110 年 2 月 24 日

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。