

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1155號

上訴人

即被上訴人 闕麗梅

訴訟代理人 張立業律師

複代理人 黃博聖律師

被上訴人即

上訴人 集辰貿易有限公司

法定代理人 張顯銘

上列當事人間返還房屋等事件，兩造對於中華民國108年8月30日臺灣臺北地方法院107年度訴字第2742號第一審判決各自提起上訴，闕麗梅並為訴之追加，本院於110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命集辰貿易有限公司給付，及假執行之宣告等部分，暨命集辰貿易有限公司負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，闕麗梅在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

闕麗梅之上訴及追加之訴均駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，及第二審訴訟費用，均由闕麗梅負擔。

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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查闕麗梅（下稱上訴人）於原審主張集辰貿易有限公司（下稱被上訴人）於民國（下同）101年12月25日與附表編號2至4所示之共有人就坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地，及其上同段29建號房屋（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號1樓至4樓，如有特定樓層即加註樓層，未特別敘明則指1樓至4樓，

下合稱系爭房屋)及5樓增建部分(未辦理建物所有權第1次登記,下稱5樓)簽訂房屋租賃契約,約定租期自102年1月1日起至106年12月31日止(下稱系爭102年租約),被上訴人於106年12月31日租期屆滿後,並未將系爭房屋及5樓返還,爰依102年租約第15條第2款、民法第767條第1項前段、第821條但書、第179條規定,請求被上訴人返還系爭房屋,及自107年1月1日起至返還系爭房屋之日止,按月給付上訴人相當於租金之不當得利新臺幣(下同)9萬元及懲罰性違約金6萬元。嗣於本院審理中,闕麗梅追加民法第182條第2項、第229條第2項、第233條第1項前段規定為請求權基礎,並追加第5、6項聲明:(五)被上訴人應就上開相當於租金之不當得利部分之各期本金,給付自應給付日之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。(六)被上訴人應就上開懲罰性違約金部分於110年10月26日前到期之各期本金,給付自應給付日之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(本院卷二第427頁),核屬訴之追加。又上訴人主張之原因事實均為被上訴人於106年12月31日租期屆滿後,仍繼續無權占有系爭房屋,請求被上訴人返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利及懲罰性違約金,僅係追加上開相當於租金之不當得利及懲罰性違約金各自所生之法定遲延利息,追加之訴與原訴間之基礎事實同一,依上開規定,上訴人所為訴之追加,應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭房屋及5樓原為上訴人、附表編號2至4所示之人、闕秀育分別共有，權利範圍依序為29/96、53/96、4/96、5/96、5/96。被上訴人於101年12月25日與附表編號2至4所示之共有人簽訂102年租約承租系爭房屋及5樓，約定租期自102年1月1日起至106年12月31日止，每月租金20萬元。因102年租約對上訴人顯失公平，上訴人向原法院聲請變更管理方法，經原法院以103年度抗字第402號裁定（下稱402號裁定）禁止附表編號2至4所示之共有人、闕秀育自107

01 年1月1日起，再續租系爭房屋全棟予被上訴人，且其後出租
02 他人之租金不得低於30萬元。102年租約於106年12月31日租
03 期屆滿後，被上訴人自107年1月1日起仍繼續無權占有系爭
04 房屋。被上訴人法定代理人張顯銘雖於106年12月13日以星
05 辰貿易即張顯銘（下稱星辰貿易）名義向附表編號2、4、5
06 至9之共有人承租系爭房屋1樓至3樓，約定租期自107年1月1
07 日起至111年12月31日止，每月租金24萬元，並簽訂房屋租
08 賃契約（下稱107年租約），然闕梅桂明知402號裁定禁止系
09 爭房屋全棟續租予被上訴人，被上訴人與星辰貿易均係由張
10 顯銘實質掌控，卻以107年租約變更承租人名義方式規避402
11 號裁定，足認被上訴人仍未將系爭房屋及5樓返還上訴人及
12 其他全體共有人，402號裁定為分管裁定，107年租約違反40
13 2號裁定之強制規定而自始確定無效。爰依102年租約第15條
14 第2款、民法第767條第1項前段、第821條但書、第179條規
15 定，請求被上訴人返還系爭房屋，及自107年1月1日至返還
16 系爭房屋之日止，按月給付上訴人相當於租金之不當得利9
17 萬元及懲罰性違約金6萬元。原審判決被上訴人應將系爭房
18 屋2樓至3樓返還予上訴人及其他全體共有人，暨自107年1月
19 1日起至返還系爭房屋2樓至3樓之日止，按月給付上訴人3萬
20 427元，被上訴人不服，提起上訴，上訴人則就其敗訴部分
21 提起上訴，嗣於本院審理中，追加民法第182條第2項、第22
22 9條第2項、第233條第1項前段規定，請求被上訴人再給付上
23 開相當於租金之不當得利及懲罰性違約金各自所生之法定遲
24 延利息。並於本院聲明：(一)上訴及追加之訴聲明：1.原判決
25 關於駁回上訴人後開第2至4項之訴部分廢棄。2.被上訴人應
26 將系爭房屋1樓及4樓返還予上訴人及其他全體共有人。3.被
27 上訴人應自107年1月1日起至返還系爭房屋1樓及4樓予上訴
28 人及其他全體共有人之日止，按月於該月末日再給付上訴人
29 5萬9,573元。4.被上訴人應自107年1月1日起至返還系爭房
30 屋予上訴人及其他全體共有人之日止，按月於該月末日再給
31 付上訴人6萬元。5.被上訴人應就前開第3.項（指相當於租

01 金之不當得利部分)之各期本金，給付自應給付日之翌日起
02 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。6.被上訴人應就
03 前開第4.項(指懲罰性違約金部分)於110年10月26日前到
04 期之各期本金，給付自應給付日之翌日起至清償日止，按週
05 年利率5%計算之利息。(二)答辯聲明：被上訴人之上訴駁
06 回。

07 二、被上訴人則以：被上訴人已於106年12月31日將系爭房屋及5
08 樓返還，闕梅桂亦已將40萬元押租金返還予被上訴人，並出
09 具返還房屋點交證明。嗣由星辰貿易與附表編號2、4、5至9
10 之共有人於106年12月13日簽訂107年租約，星辰貿易另於10
11 6年12月25日與附表編號3之共有人闕梅雪就系爭房屋1樓至3
12 樓簽訂房屋租賃契約，租期自107年1月1日起至111年12月31
13 日止，每月租金扣除稅金後為8,400元(下稱107年闕梅雪租
14 約)，於107年6月4日與附表編號10至12之共有人(下稱李
15 婕綺等3人)就系爭房屋1樓至3樓簽訂房屋租賃契約，租期
16 自107年6月1日起至112年12月31日止，每月租金扣除稅金後
17 為1萬1,000元(下稱107年李婕綺等3人租約)。系爭房屋及
18 5樓之共有人如附表所示共計12人，星辰貿易已與其中11位
19 共有人簽立租約，且上訴人提起本件訴訟後，始知悉402號
20 裁定內容，並無規避402號裁定之情事。又上訴人於102年租
21 約期滿前，曾提出以附表編號1至4所示之人、闕秀育為出租
22 人，承租人為張顯銘，租賃標的為系爭房屋，租期自107年1
23 月1日起至108年12月31日止，期滿若未因系爭房屋發生訴
24 訟，可延長租期1年至109年12月31日止，每月租金27萬元之
25 租約草稿，然因該租約草稿第16條特約事項無法達成共識而
26 未能簽訂，星辰貿易參考107年上訴人租約草稿所示每月租
27 金數額及租賃標的範圍後，承租系爭房屋1樓至3樓，每月租
28 金共計為24萬元，並據此簽訂107年租約、107年闕梅雪租
29 約、107年李婕綺等3人租約，上開3份租約並未如上訴人所
30 述違反402號裁定而無效，星辰貿易再將系爭房屋1樓轉租予
31 訴外人桂麗瑩黃金有限公司(下稱桂麗瑩公司)，桂麗瑩公

01 司占有使用系爭房屋1樓亦非無權占有。被上訴人自107年1
02 月1日起既未無權占有系爭房屋，上訴人訴請被上訴人返還
03 系爭房屋，及給付相當於租金之不當得利本息、懲罰性違約
04 金本息，均無理由等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)上訴
05 聲明：1.原判決不利於被上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部
06 分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(二)答辯聲
07 明：上訴人之上訴、追加之訴均駁回。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)系爭房屋及5樓原為上訴人、附表編號2至4所示之人、闕秀
10 育分別共有，權利範圍依序為29/96、53/96、4/96、5/96、
11 5/96。闕秀育於107年5月17日死亡後，由附表編號10至12所
12 示之共有人繼承，並就附表編號10至12所示之權利範圍辦理
13 繼承登記，闕梅桂則於106年12月7日以贈與方式將附表編號
14 5至9所示之權利範圍移轉登記至附表編號5至9所示之共有人
15 名下，有臺北市大安地政事務所108年12月12日北市大地籍
16 字第1087019081號函、系爭房屋之建物登記公務用謄本在卷
17 可稽（本院卷一第75至81頁）。

18 (二)闕梅桂、闕才貴、闕梅雪依民法第820條第1項本文作成管理
19 決定，據以於101年12月25日與被上訴人（代表人張顯銘）
20 簽訂102年租約，約定被上訴人承租系爭房屋及5樓，租期自
21 102年1月1日起至106年12月31日止，每月租金20萬元。被上
22 訴人將系爭房屋1樓轉租予桂麗瑩公司營業使用，被上訴人
23 則在系爭房屋2樓至3樓經營出租套房業務，另將系爭房屋4
24 樓至5樓回租予闕梅桂之女林珊，供闕梅桂全家居住，有102
25 年租約影本附卷可佐（原法院107年度北簡字第3308號卷第8
26 至10頁）。

27 (三)星辰貿易為張顯銘之獨資商號，張顯銘以星辰貿易名義與附
28 表編號2至12之共有人簽立107年租約、107年闕梅雪租約、1
29 07年李婕綺等3人租約，承租標的均為系爭房屋1樓至3樓，1
30 07年租約及107年闕梅雪租約之租期均自107年1月1日起至11
31 1年12月31日止，107年李婕綺等3人租約之租期自107年6月1

01 日起至112年12月31日止，有107年租約、107年闕梅雪租
02 約、107年李婕綺等3人租約、107至109年關於星辰貿易支出
03 房屋租賃費用之扣繳憑單影本等件在卷可稽（本院卷一第99
04 至122頁、卷二第477至485、549至565頁）。

05 (四)桂麗瑩公司向星辰貿易承租系爭房屋1樓作為營業使用，第1
06 份租約之租期自107年1月1日起至109年12月31日止，其中10
07 7年1月1日至12月31日之每月租金為23萬6,250元，108年1月
08 1日至12月31日之每月租金為23萬8,350元，109年1月1日至1
09 2月31日之每月租金為24萬450元。第2份租約之租期自110年
10 1月1日起至111年12月31日止，其中110年1月1日至12月31日
11 之每月租金為24萬450元，111年1月1日至12月31日之每月租
12 金為24萬2,550元。系爭房屋2樓至3樓目前分隔為10間套房
13 供出租使用，系爭房屋4樓至5樓目前由闕梅桂居住使用，有
14 本院110年2月2日勘驗程序筆錄、現場照片、星辰貿易與桂
15 麗瑩公司於106年12月21日、109年12月22日簽訂之房屋租賃
16 契約、桂麗瑩公司之民事陳報狀、闕梅桂及闕麗梅出具同意
17 桂麗瑩公司在系爭房屋1樓為商業登記所在地之同意書、星
18 辰貿易於107年1月至2月、108年1月至12月、109年1月至12
19 月以租金名義開立予桂麗瑩公司之統一發票影本等件在卷可
20 憑（本院卷二第63至75、79至85、99至103、125、511至52
21 5、531至547頁）。

22 (五)上訴人認102年租約對其顯失公平，向原法院聲請變更管理
23 方法，經原法院以402號裁定禁止附表編號2至3之共有人、
24 闕秀育自107年1月1日起，再續租系爭房屋全棟予被上訴
25 人，且其後出租他人之租金不得低於30萬元，有402號裁定
26 附卷可佐（原法院107年度北簡字第3308號卷第11至18
27 頁）。

28 四、上訴人主張102年租約於106年12月31日屆滿，被上訴人自10
29 7年1月1日起，仍繼續無權占有系爭房屋，其得依102年租約
30 第15條第2款、民法第767條第1項前段、第821條但書、第17
31 9條、第182條第2項、第229條第2項、第233條第1項前段規

01 定，請求被上訴人返還系爭房屋，及自107年1月1日至返還
02 系爭房屋之日止，按月給付上訴人相當於租金之不當得利9
03 萬元本息及懲罰性違約金6萬元本息等語，為被上訴人所否
04 認，並執前詞置辯。經查：

05 (一)被上訴人於本院始提出107年租約、107年闕梅雪租約、107
06 年李婕綺等3人租約，並辯稱星辰貿易自107年1月1日起陸續
07 向附表編號2至12所示之共有人承租系爭房屋1樓至3樓等
08 情，是否屬新攻擊防禦方法而不得提出？

09 按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一
10 審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴
11 訟法第447條第1項第3款定有明文。被上訴人固於本院始提
12 出107年租約、107年闕梅雪租約、107年李婕綺等3人租約，
13 並辯稱星辰貿易自107年1月1日起向附表編號2至12所示之共
14 有人承租系爭房屋1樓至3樓等情。惟被上訴人於原審即抗辯
15 業依102年租約返還系爭房屋1樓至5樓予附表編號2至4所示
16 之共有人，其在本院所為前開抗辯，係對於第一審已提出之
17 抗辯為補充，依上開規定，自應許其於本院提出。

18 (二)被上訴人自107年1月1日起是否仍繼續無權占有系爭房屋？

19 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
20 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
21 訴訟法第277條定有明文。又原告對於自己主張之事實已盡
22 證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主
23 張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證
24 責任分擔之原則。

25 2.上訴人主張被上訴人以102年租約承租系爭房屋及5樓，於10
26 6年12月31日租約期滿後，並未將系爭房屋及5樓返還，自10
27 7年1月1日起仍繼續無權占有系爭房屋及5樓等語，被上訴人
28 則辯稱其已於106年12月31日將系爭房屋及5樓返還予附表編
29 號2至4之共有人，自107年1月1日起由星辰貿易向附表編號2
30 至12之共有人承租系爭房屋1樓至3樓等語。因被上訴人不否
31 認其於106年12月31日前占有系爭房屋及5樓，則被上訴人對

於其已於106年12月31日將系爭房屋及5樓返還予附表編號2至4所示之共有人乙節自應負舉證責任。

3.按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文。次按讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。占有之移轉，準用民法第761條之規定，民法第761條第3項、第946條第2項亦有明文。查依前開三之(二)所示，共有物之管理決定得拘束上訴人，上訴人因而成為102年租約之出租人，此為上訴人所不爭執（本院卷二第415頁）。證人闕梅桂於本院審理中證稱：被上訴人已於106年12月31日返還系爭房屋及5樓，其再將系爭房屋1樓至3樓出租予星辰貿易等語（本院卷二第337頁），並有闕梅桂以出租人代表身分出具之返還房屋點交證明影本在卷可稽（本院卷一第309至311頁）。復依前開三之(二)至(四)所示，106年12月31日之前係由被上訴人（代表人張顯銘）承租系爭房屋及5樓，被上訴人再與桂麗瑩公司就系爭房屋1樓簽立租約，並由被上訴人在系爭房屋2樓至3樓經營出租套房業務，自107年1月1日起，係由張顯銘以其獨資之星辰貿易商號與附表編號2至12之共有人簽訂租約，承租系爭房屋1樓至3樓，系爭房屋1樓自107年1月1日起亦改由星辰貿易出租予桂麗瑩公司，為兩造不爭執之事實。附表編號2至12所示之共有人數及其應有部分合計過半數，其等均同意出租予星辰貿易，自成立民法第820條第1項本文共有物之管理決定，上訴人受該決定之拘束，而成為共同出租人。經查，被上訴人抗辯：系爭房屋2樓至3樓出租套房自107年1月1日改由星辰貿易經營等語，有被上訴人提出房屋租賃契約、統一發票影本等件（本院卷一第327至359頁）可證，顯示星辰貿易於109年7月26日至110年7月25日期間將系爭房屋2樓6號套房出租予訴外人秦士，於109年7月1日至110年1月31日期間將系爭房屋3樓11號套房出租

予訴外人陳廷嘉，於109年8月9日至110年8月8日期間將系爭房屋3樓7號套房出租予訴外人鄭淳方。且系爭房屋2樓至3樓之107、108年度建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書係由星辰貿易委由黃文生建築師事務所辦理，亦有被上訴人提出之申報書、臺北市建築物公共安全自主管理檢查合格標章影本等件在卷可稽（本院卷一第361至377頁），堪予採信。準此，被上訴人依102年租約，負有於106年12月31日返還系爭房屋1樓至3樓予出租人之義務；附表所示全體出租人依與星辰貿易之租約，負有於107年1月1日交付同上房屋予星辰貿易之義務，則被上訴人直接將同上房屋交付星辰貿易，依民法第761條第3項規定，即生返還同上房屋予出租人之效力，是上訴人主張被上訴人自107年1月1日起無權占有系爭房屋1樓至3樓云云，為不足採。

4.上訴人主張：被上訴人為規避前開三之(五)所示402號裁定意旨，由星辰貿易承租，實際上仍由被上訴人管領系爭房屋1樓至3樓云云。然查，被上訴人提出張顯銘與上訴人於106年10月12日至12月25日之對話訊息及上訴人之訴訟代理人張立業律師撰擬之租約草稿（本院卷一第277至289、383至391頁），顯示張顯銘自106年10月起與上訴人、闕梅桂（綽號：胖媽）等人商談102年租約期滿後之續租事宜，上訴人曾建議可由張顯銘個人承租系爭房屋，但上訴人堅持不得轉租予附表所示共有人或其五等親範圍內之人，嗣張顯銘提及闕梅桂建議系爭房屋1樓至3樓出租予張顯銘，租金24萬元，系爭房屋4樓至5樓則由闕梅桂與上訴人等家族人員自行處理之租約條件。上訴人復未提出證據證明張顯銘早已知悉402號裁定內容。故張顯銘以獨資之星辰貿易自107年1月1日起承租系爭房屋1樓至3樓，係配合上訴人及闕梅桂之建議，與402號裁定無涉。

5.上訴人主張證人林家弘透過網路查得系爭房屋2樓至3樓之出租套房資訊，於108年4月8日預定於同年月15日入住，屆期林家弘依指示向桂麗瑩公司索取鑰匙進入系爭房屋2樓至3

樓，當日取得以被上訴人名義開立之統一發票，足見被上訴人自107年1月1日起迄今，對於系爭房屋2樓至3樓有事實上管領力，而占有系爭房屋2樓至3樓云云。查上開林家弘聯繫入住等事實，固有上訴人所提被上訴人於108年4月15日開立之統一發票影本（下稱系爭統一發票）、系爭房屋自1樓至3樓之錄影光碟及截圖、張顯銘於網路刊登系爭房屋2樓招租資料、張顯銘手機號碼截圖等件為證（原審卷第125、129至139、153至159頁），證人林家弘於原審亦證稱：我是張立業律師的受僱人，錄影光碟是108年4月間我入住當天拍的，日期就是先前我提供發票的日期。我是從網路上找到民宿（指系爭房屋2樓）的聯絡電話，我跟民宿老闆聯絡要在發票所載日期入住，到了該日我以電話跟老闆聯絡，老闆要我去跟1樓桂麗瑩公司櫃台取鑰匙，自己開門進去，我就從1樓拍影片，內容如提供給原審的錄影光碟，拍完影片後，我就把大門鑰匙拿下去還給櫃台，房間鑰匙就放在房間，然後我就走了。在我入住後沒有多久，老闆就來了，那時候我已經拍完影片，我之前跟老闆聯繫時，就說要開發票，老闆是到現場後，才開發票給我等語（原審卷第190頁），惟張顯銘同時經營被上訴人公司及星辰貿易商號，依系爭統一發票所示，被上訴人之設立地址為臺北市○○區○○路0段00號，與系爭房屋相鄰，且被上訴人抗辯其有其他處所有經營出租套房事業等語，為上訴人所不爭執，則不能排除張顯銘互用被上訴人及星辰貿易之統一發票，藉以節稅，尚不能徒憑系爭統一發票斷定系爭房屋2樓至3樓出租套房自107年1月1日起仍由被上訴人管理使用收益，是上訴人前開主張，要無可取。

6. 依前開三之(二)所示，被上訴人承租系爭房屋及5樓期間，將系爭房屋4樓至5樓回租予闕梅桂之女林珊，由闕梅桂全家居住使用。106年12月31日租期屆滿後，被上訴人未續租系爭房屋4樓至5樓，依前開3.所示闕梅桂之證言、點交證明及本院會同兩造於110年2月2日履勘系爭房屋時，闕梅桂在場表

01 示106年12月31日之前是出租系爭房屋全棟，自107年1月1日
02 以後僅出租系爭房屋1樓至3樓，4樓至5樓則由其居住使用等
03 語，有該次勘驗程序筆錄在卷可稽（本院卷第64頁），則被
04 上訴人抗辯系爭房屋4樓至5樓現已由闕梅桂以系爭房屋之共
05 有人身分占有使用等情，應屬可採。闕梅桂自107年1月1日
06 起係以系爭房屋之共有人身分占有使用系爭房屋4樓至5樓，
07 自斯時起，被上訴人已非系爭房屋4樓之占有人，自不存在
08 無權占有之事實。

09 7.綜上，上訴人主張被上訴人於106年12月31日租期屆滿後，
10 繼續無權占有系爭房屋云云，要無可取。

11 (三)上訴人依民法第767條第1項前段、第821條但書規定，請求
12 被上訴人返還系爭房屋，有無理由？

13 按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如
14 非現在占有該物之人，要不得本於物上請求權，對之請求返
15 還所有物（最高法院29年上字第1061號判例、83年度台上字
16 第131號判決意旨參照）。承前所述，被上訴人自107年1月1
17 日起未占有系爭房屋，則上訴人依民法第767條第1項前段、
18 第821條但書規定，請求被上訴人返還系爭房屋，為無理
19 由。

20 (四)上訴人依民法第179條、第182條第2項規定，請求被上訴人
21 給付相當於租金之不當得利本息，有無理由？

22 承前所述，系爭房屋1樓至3樓自107年1月1日起，由星辰貿
23 易向附表所示全體共有人承租使用，系爭房屋4樓則由闕梅
24 桂以共有人身分居住使用，被上訴人自107年1月1日起既未
25 占有系爭房屋，自無受有相當於租金之不當得利可言，是上
26 訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付自107年1月1日
27 起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利
28 9萬元，核屬無據。又上訴人對於被上訴人既無上開相當於
29 租金之不當得利請求權，則其依民法第182條第2項規定，請
30 求被上訴人給付上開相當於租金之不當得利之各期本金自應
31 給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，

01 亦屬無據。

02 (五)上訴人依102年租約第15條第2款約定、民法第229條第2項、
03 第233條第1項前段規定，請求被上訴人給付懲罰性違約金本
04 息，有無理由？

05 102年租約第15條第2款固約定：乙方（即被上訴人）於終止
06 租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日
07 起，乙方應支付按房屋壹倍計算之懲罰性違約金（原法院10
08 7年度北簡字第3308號卷第8頁）。然系爭房屋1樓至3樓自10
09 7年1月1日起，即由星辰貿易向附表所示全體共有人承租使
10 用，並由被上訴人交付星辰貿易以代返還予全體共有人。又
11 按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負
12 遲延責任，民法第230條定有明文。系爭房屋4樓自107年1月
13 1日起由闕梅桂改以共有人身分居住使用，被上訴人未繼續
14 無權占有系爭房屋4樓，亦無權要求闕梅桂遷離，是被上訴
15 人未能點交予全體共有人，有不可歸責事由，自不負遲延責
16 任。從而，被上訴人依102年租約第15條第2款約定，請求被
17 上訴人自107年1月1日起至返還系爭房屋予全體共有人之日
18 止，按月於該月末日給付上訴人懲罰性違約金6萬元，為無
19 理由。又上訴人對於被上訴人既無上開懲罰性違約金之債
20 權，則其依民法第229條第2項、第233條第1項前段規定，請
21 求被上訴人就上開懲罰性違約金於110年10月26日前到期之
22 各期本金，給付自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利
23 率5%計算之利息，亦屬無據。

24 五、綜上所述，上訴人依102年租約第15條第2款、民法第767條
25 第1項前段、第821條但書、第179條規定，請求被上訴人返
26 還系爭房屋予上訴人及其他全體共有人，及自107年1月1日
27 至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人相當於租金之不當
28 得利9萬元及懲罰性違約金6萬元，均無理由，不應准許。原
29 審判決被上訴人應將系爭房屋2樓至3樓返還予上訴人及其他
30 共有人，及自107年1月1日起至返還系爭房屋2樓至3樓之日
31 止，按月給付上訴人3萬427元部分，尚有未洽。被上訴人上

訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於原審為上訴人敗訴判決部分，核無不合，上訴人上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄改判，則無理由，應駁回上訴人之上訴。又上訴人追加依民法第182條第2項、第229條第2項、第233條第1項前段規定，請求被上訴人就上開相當於租金之不當得利部分之各期本金，給付自應給付日之翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及被上訴人就上開懲罰性違約金部分於110年10月26日前到期之各期本金，給付自應給付日之翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，均無理由，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌與本件判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件被上訴人之上訴為有理由，上訴人之上訴及追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日
民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 羅惠雯

法 官 林哲賢

附表：

編號	共有人	權利範圍
1	闕麗梅	29/96
2	闕梅桂	40/96
3	闕梅雪	4/96
4	闕才貴	5/96
5	林恆如（闕梅桂之女兒）	5/96
6	林靖煊（闕梅桂之女兒）	2/96

(續上頁)

01

7	林泉安（闕梅桂之女婿）	2/96
8	林珊（闕梅桂之女兒）	2/96
9	游景瑜（闕梅桂之女婿）	2/96
10	李佳穎（闕秀育之女兒）	5/288
11	李婕綺（闕秀育之女兒）	5/288
12	李依穎（闕秀育之女兒）	5/288

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

05

書記官 陳盈真