

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第823號

上訴人 張恩誠

訴訟代理人 許佩玲

被上訴人 張德興

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國109年4月24日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第285號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項之訴部分，及訴訟費用之裁判除確定部分外均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣肆拾陸萬捌仟陸佰壹拾捌元，及自民國一〇九年十一月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應自民國一〇七年十二月十四日起至日騰油墨工廠股份有限公司返還門牌號碼臺北市〇〇區〇〇街〇〇〇巷〇〇〇號房屋之日止，按月給付上訴人新臺幣捌仟叁佰捌拾柒元。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人負擔五分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，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。本件上訴人在原審依民法第179條規定，請求被上訴人給付新臺幣（下同）72萬4748元本息，及至返還如附表1編號2所示房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付1萬3130元，嗣於本院追加民法第184

條第1項前段、公司法第23條第2項規定為請求權基礎，其訴雖有追加，惟追加之訴與原訴所涉及占有系爭房屋之基礎事實同一，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

- 一、上訴人主張：如附表1編號1所示之土地（下稱系爭土地），及其上如附表1編號2所示之系爭房屋並其附屬如原判決附圖所示斜線部分（下合稱系爭房地），為兩造所共有，權利範圍各為2分之1。系爭房屋前為日騰油墨工廠股份有限公司（下稱日騰公司）承租，被上訴人為日騰公司董事長，竟於租賃期間破壞系爭房屋如原判決附圖C所示寬度0.4公尺、高度1.95公尺、長度0.88公尺之牆面，將系爭房屋打通至相鄰之日騰公司所有門牌號碼：臺北市○○區○○街000巷0號房屋（下稱6號房屋），被上訴人應將上開牆面修復回復原狀。又日騰公司於民國103年搬離系爭房屋後，被上訴人即無權占有系爭房屋迄今，被上訴人應交還系爭房屋並給付相當於租金之不當得利，如法院認系爭房屋係由日騰公司占有，被上訴人為日騰公司董事長卻違法讓日騰公司占有，亦應負損害賠償責任。爰依民法第824條第2項、第184條第1項前段、第767條第1項、第821條、第179條，公司法第23條第2項規定，求為命：(1)兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得價金由兩造各取得2分之1。(2)被上訴人應將系爭房屋如原判決附圖C部分開口所示寬度0.4公尺、高度1.95公尺、長度0.88公尺之牆面修復回復原狀，將房屋交還上訴人及其他共有人。(3)被上訴人應給付上訴人72萬4748元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(4)被上訴人應自調解聲請狀繕本送達翌日起至依第2項聲明返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人1萬3130元之判決。
- 二、被上訴人則以：系爭房地係張文榮（被上訴人父親、上訴人祖父）出資購買予張德隆（上訴人父親）及被上訴人，張德隆與被上訴人為兄弟。張文榮購買系爭房地後，又以日騰公司名義購入6號房屋，並打通上開2房屋供日騰公司使用。如

01 原判決附圖C之牆面既係張文榮所打通，自不應要求被上訴
02 人修補，當時張文榮係日騰公司董事長，被上訴人擔任總經理，張德隆係工廠廠長，張德隆常至臺北開會、看帳，打通
03 時有經過張德隆同意。系爭房屋係由日騰公司占有，被上訴
04 人並未占有，上訴人應向日騰公司請求租金等語，資為抗
05 辯。
06

07 三、本件經原審判決：兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得
08 價金按兩造各2分之1比例分配，並駁回上訴人其餘之訴（原
09 判決准許系爭房地變價分割部分，未據被上訴人聲明不服，
10 已告確定，以下茲不贅述）。上訴人不服提起上訴，並上訴
11 聲明：(1)原判決關於駁回上訴人後開第2、3、4項部分之訴
12 廢棄。(2)被上訴人應將系爭房屋如原判決附圖C部分開口所
13 示寬度0.4公尺、高度1.95公尺、長度0.88公尺之牆面修復
14 回復原狀，將房屋交還上訴人及其他共有人。(3)被上訴人應
15 給付上訴人72萬4748元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，按年息5%計算之利息。(4)被上訴人應自調解聲
17 請狀繕本送達翌日起至依第2項聲明返還系爭房屋之日止，
18 按月給付上訴人1萬3130元。被上訴人則答辯聲明：上訴及
19 追加之訴均駁回。

20 四、兩造不爭執之事實：

21 (一)系爭房屋為兩造共有，權利範圍各為2分之1。系爭土地兩造
22 均為共有人，權利範圍各為8分之1，並有建物登記謄本、土
23 地登記謄本可證（見本院卷第137、141、143頁）。

24 (二)6號房屋為日騰公司所有，並有建物登記謄本可證（見本院
25 卷第139頁）。

26 五、得心證之理由：

27 (一)上訴人請求被上訴人將原判決附圖C部分牆面修復回復原
28 狀，有無理由？

29 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，
30 民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告
31 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，

01 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
02 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
03 高法院17年度上字第917號裁判意旨採相同見解）。

04 2.上訴人主張：被上訴人為日騰公司董事長，於租賃期間破壞
05 系爭房屋如原判決附圖C所示寬度0.4公尺、高度1.95公尺、
06 長度0.88公尺之牆面，將系爭房屋打通至相鄰之6號房屋等
07 語，為被上訴人所否認，則上訴人就此一有利於己之事實，
08 應負舉證之責任。惟上訴人對此並未提出證據以實其說，且
09 經原審詢問打通時被上訴人是否為日騰公司董事長，上訴人
10 陳稱實際上何時打通也不清楚，只知道被上訴人是現在日騰
11 公司董事長等語（見原審卷第371頁），則系爭房屋如原判
12 決附圖C部分牆面打通時，被上訴人是否為日騰公司董事
13 長，實值存疑。另徵諸被上訴人、張德隆於70年間登記為系
14 爭房屋所有權人，日騰公司於76年間登記為6號房屋所有權
15 人，有建物登記謄本可稽（見本院卷第137、139頁），而張
16 德隆於101年間過世前一直擔任日騰公司廠長，日騰公司於
17 103年1月23日前公司地址係登記在系爭房屋，為兩造所不爭
18 執（見原審卷第371頁，本院卷第118頁），則被上訴人辯
19 稱：張文榮購買系爭房地後，以日騰公司名義購入6號房
20 屋，並將系爭房屋、6號房屋打通供日騰公司使用，打通時
21 有經過張德隆同意等語，並不違常情。準此，本件並無證據
22 可認原判決附圖C部分牆面打通時，被上訴人係日騰公司董
23 事長，且打通時未經張德隆同意，則上訴人依民法第184條
24 第1項前段、第767條第1項中段、公司法第23條第2項規定，
25 請求被上訴人將原判決附圖C部分牆面修復回復原狀，自非
26 有據。

27 (二)上訴人請求被上訴人交還系爭房屋並給付相當於租金之不當
28 得利，有無理由？

29 1.上訴人主張：日騰公司於103年搬離系爭房屋後，被上訴人
30 即無權占有系爭房屋迄今等語，為被上訴人否認，並辯稱：
31 系爭房屋一直由日騰公司占有使用，被上訴人並未占有等

01 語，依舉證責任分配原則，應由上訴人就被上訴人占有系爭
02 房屋之事實，負舉證責任。

03 2.經原審至現場勘驗，系爭房屋屋外掛有日騰公司招牌，鐵捲
04 門上貼有「上班期間請勿停車」之告示，進入系爭房屋後為
05 辦公室之裝潢及使用現況，各該門上貼有「A倉」、「B
06 倉」、「總經理室」、「會議室」等字樣，而在系爭房屋辦
07 公桌之三位人士均表示為日騰公司員工，此有勘驗筆錄、現
08 場照片可稽（見原審卷第165至247頁），是被上訴人辯稱：
09 系爭房屋一直由日騰公司占有使用等語，實非無憑，堪予採
10 信。

11 3.至上訴人雖舉被上訴人102年12月24日台北建北郵局1414號
12 存證信函、上訴人102年12月30日桃園成功路郵局3310號存
13 證信函為證（見原審卷第83至91頁），主張被上訴人曾於
14 102年12月間代表日騰公司欲繼續承租系爭房屋，並稱若上
15 訴人不同意出租，則103年起日騰公司即搬離系爭房屋，嗣
16 上訴人表示不出租並退還租金支票等語。然查即便被上訴人
17 曾以存證信函表示若上訴人不同意出租，103年起日騰公司
18 將搬離系爭房屋，只是在信函上作此表意，尚難憑此即謂日
19 騰公司於103年起確已搬離系爭房屋。上訴人又舉日騰公司
20 登記資料、股份有限公司變更登記表、董事會議事錄為證
21 （見原審卷第386頁，本院卷第73至83頁），主張日騰公司
22 於103年1月20日召開董事會決議公司搬遷至6號房屋，並於
23 103年1月23日將公司地址變更登記至6號房屋，但公司登記
24 地址與實際營業處所本不必然一致，尚難以日騰公司於103
25 年1月23日將公司地址變更登記至6號房屋，即認定日騰公司
26 於103年起已搬離系爭房屋。上訴人復舉財政部北區國稅局
27 桃園分局（下稱桃園分局）102年8月5日北區國稅桃園綜字
28 第1021171314號函為證（見本院卷第71頁），主張日騰公司
29 曾向桃園分局表示向被上訴人及張德隆承租系爭房屋，因張
30 德隆於101年9月過世，於101年9月終止合約等語，惟只是作
31 為開立扣繳憑單及扣抵租金收入之說明，縱日騰公司向桃園

01 分局曾為前開表示，亦難以此逕謂在此之後已搬離系爭房
02 屋。

03 4.綜上，系爭房屋現為日騰公司占有使用，業據原審至現場勘
04 驗明確，依上訴人所舉證據，尚難認定日騰公司已搬離系爭
05 房屋，系爭房屋現為被上訴人占有之情。系爭房屋既非被上
06 訴人占有，上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請
07 求被上訴人交還系爭房屋並給付相當於租金之不當得利，亦
08 屬無據。

09 (三)上訴人請求被上訴人賠償日騰公司占有系爭房屋所受損害，
10 有無理由？金額若干？

11 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
12 任；公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人
13 受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，民法第184
14 條第1項前段、公司法第23條第2項分別定有明文。又無權占
15 有他人房屋，侵害房屋所有權人使用、收益所有物之權能，
16 係不法侵害他人之所有權。公司無權占有他人房屋，致房屋
17 所有權人受有損害，則公司實際負責執行業務或參與該業務
18 執行決定之董事，應依公司法第23條第2項規定，與公司同
19 負連帶賠償責任（最高法院77年度台上字第536號判決意旨
20 採相同見解）。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金
21 之利益，為社會之通常觀念。本件日騰公司未得上訴人同意
22 占有使用系爭房屋，為無權占有，而被上訴人為日騰公司董
23 事長，係日騰公司負責人，日騰公司無權占有系爭房屋而執
24 行業務，自係違反法令，並致系爭房屋所有權人即上訴人
25 （權利範圍2分之1）受有損害，則上訴人依上規定，請求被
26 上訴人賠償103年1月1日至107年12月5日間，相當於租金之
27 損害，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至日騰公司返還系爭
28 房屋之日止，按月給付相當於租金之損害，洵屬有據。

29 2.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
30 價年息百分之10為限，土地法第97條第1項規定甚明。而依
31 土地法施行法第25條規定，所謂土地之價額，係指法定地

價，所謂建築物之價額，則依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條規定甚明。查系爭房屋位處臺北市中山區，鄰近長春國小、大同高中、四平公園、四平商圈及捷運松江南京站，交通便捷，生活機能便利，此有原審勘驗筆錄及Google地圖網頁可憑（見原審卷第265、277頁），本院審酌上情，認上訴人主張相當於租金之損害，應以系爭房地申報總價年息8%計算為適當。另系爭土地申報地價103、104年度每平方公尺為5萬6480元，105、106年度每平方公尺為7萬7520元，107年度每平方公尺為7萬3760元，有土地公告現值及公告地價表可考（見本院卷第181、182頁），系爭房屋為4層樓建物之第1層，登記面積為116.66平方公尺，有建物登記謄本可按（見本院卷第137頁），上訴人就系爭房屋權利範圍2分之1之課稅現值103年度為20萬3000元，104年度為19萬7900元，105年度為19萬2700元，106年度為18萬7600元，107年度為18萬2400元，有房屋課稅明細表可佐（見本院卷第193至201頁），則日騰公司103年1月1日至107年12月5日間無權占有系爭房屋，被上訴人應給付相當於租金之損害為46萬8618元（計算式詳如附表2），及自調解聲請狀繕本送達翌日即107年12月14日起至日騰公司返還系爭房屋之日止，應按月給付相當於租金之損害8387元【 $\{7萬3760元 \times (116.66 \div 4) \times 1/2 + 18萬2400元\} \times 0.08 \div 12 \div 8387元$ ，元以下四捨五入，下同】，堪予認定。

六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、公司法第23條第2項規定，請求(1)被上訴人應給付上訴人46萬8618元，及自109年11月11日（上訴人於109年10月23日提出民事上訴理由(三)暨追加備位訴訟標的狀，追加民法第184條第1項前段、

01 公司法第23條第2項規定為備位訴訟標的，惟未提出被上訴
02 人收受該書狀之回證，爰以109年11月10日言詞辯論期日作
03 為被上訴人收受該書狀之日期，並據以起算遲延利息）起至
04 清償日止，按年息5%計算之利息。(2)被上訴人應自107年12
05 月14日起至日騰公司返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人
06 8387元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無
07 據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判
08 決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
09 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項、第3項所
10 示，此部分原審駁回假執行聲請雖有不當，因本件本院判決
11 後即確定，無宣告假執行必要，故無廢棄再另為駁回之必
12 要。至於上訴人請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
13 決，並駁回其假執行之聲請，核無不合，上訴論旨指摘原判
14 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
16 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
17 明。

18 八、據上論結，本件上訴（含追加之訴）一部為有理由，一部為
19 無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 109 年 12 月 1 日
22 民事第十庭

23 審判長法官 黃嘉烈

24 法官 邱 琦

25 法官 張文毓

26 正本係照原本作成。

27 不得上訴。

28 中 華 民 國 109 年 12 月 1 日

29 書記官 廖月女

01 附表1：

02 1.臺北市○○區○○段○○段000地號，權利範圍4分之1。

03 2.臺北市○○區○○段○○段000○號（門牌號碼：臺北市○○
04 區○○街000巷0○0號），權利範圍全部。

05 附表2：

06 1.103年全年

07 【5萬6480元×（116.66÷4）×1/2+20萬3000元】×0.08÷8萬
08 2130元。

09 2.104年全年

10 【5萬6480元×（116.66÷4）×1/2+19萬7900元】×0.08÷8萬
11 1722元。

12 3.105年全年

13 【7萬7520元×（116.66÷4）×1/2+19萬2700元】×0.08÷10萬
14 5851元。

15 4.106年全年

16 【7萬7520元×（116.66÷4）×1/2+18萬7600元】×0.08÷10萬
17 5443元。

18 5.107年1月1日至107年12月5日

19 【7萬3760元×（116.66÷4）×1/2+18萬2400元】×0.08×339/
20 365÷9萬3472元。

21 6.以上共計46萬8618元。