

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第2號

上訴人 喬笛國際股份有限公司

法定代理人 張文瀚

訴訟代理人 蘇奕全律師

被上訴人 世行機械有限公司

法定代理人 許桓瑄

被上訴人 吳建富

共 同

訴訟代理人 李權宸律師

吳善輔律師

上列當事人間請求償還有益費用事件，上訴人對於中華民國108年11月4日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第207號第一審判決提起上訴，本院於109年6月23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

一、上訴人提起上訴後，被上訴人之法定代理人由吳建信變更為許桓瑄，有經濟部商工登記公示資料查詢服務、有限公司變更登記表（見本院卷第55、61-63頁）為證，並據許桓瑄具狀聲明承受訴訟（見本院卷第67頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、本件上訴人起訴主張：伊與被上訴人世行機械有限公司（下稱世行機械公司）及被上訴人吳建富（下稱其姓名），分別於民國104年7月1日（下稱104年租約）及105年5月1日（下稱105年租約，並與104年租約合稱系爭租約）簽立廠房租賃契約，由伊承租坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號廠房（門牌號碼為○○○路000

號，下稱系爭廠房），伊並經被上訴人同意，自己負擔費用，在系爭廠房施作如附表所示工程，支出新台幣(下同)3,568萬5,585元。嗣兩造合意自107年6月1日起終止租約。惟附表之工程已添附在系爭廠房成為重要成分，非經毀損或變更其物之性質不能分離，因此增加系爭廠房價值，自應償還伊已付上開費用，爰依民法第431條、第816條及第179條規定，擇一請求被上訴人應連帶給付上訴人3,568萬5,585元；如受勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。【原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴】並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人3,568萬5,585元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：伊僅出租系爭廠房與上訴人，上訴人自行設置之廠房內外生財設備及增建夾層，對伊無任何價值，上訴人於系爭租約期間要求期前終止契約，依系爭租約第10條約定及伊之要求，應將其改裝部分全數拆除空屋返還伊等，嗣上訴人為降低自身損失尋得訴外人展鼎有限公司(下稱展鼎公司)承接其之經營權、裝潢、設備等一切權利，將其對系爭廠房增建裝修設備之權利轉讓展鼎公司，由該公司承接其對被上訴人之權利，上訴人不得再請求伊等給付有益費用。況上訴人主張之玻璃、馬桶、貨梯、鋁門窗、空調設備等均可拆除，且上訴人主張被上訴人間應負連帶給付責任亦無依據等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：上訴駁回，如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

四、查吳建富為系爭土地所有權人，並於105年7月19日登記為系爭廠房所有權人。上訴人與世行機械公司於104年7月1日簽立104年租約，再於108年2月22日與展鼎公司簽定營業讓渡契約(下稱系爭讓渡契約)，世行機械公司於同年3月1日與展鼎公司簽立廠房租賃契約(下稱展鼎公司租約)，約定世行機械公司出租系爭廠房及土地與展鼎公司等情，為兩造所不爭執(見本院卷第48-49頁)，並有104年租約、土地及建物第一類謄本、108年6月6日房屋稅籍登記資料、系爭讓渡契約書

(見原審卷第15-19、447-449、461-462、467-469、475、510-513、526-529、534-540頁)為證，堪信為真實。

五、上訴人主張被上訴人應依民法第431條、第816條及第179條規定償還價額、有益費用等情，為被上訴人所否認。經查：

(一)世行機械公司於104年7月1日與上訴人簽立104年租約，約定租期自104年11月1日至119年10月31日，嗣基於借款需求，吳建富於105年4月20日與上訴人簽立105年租約，約定租期自105年5月1日至110年4月30日等情，有各該租約為證(見原審卷第9-19頁)，並經證人許正直在原審證稱：世行機械公司為伊成立，伊為世行機械公司之實際負責人，並為系爭土地、廠房實際出資者，104年及105年租約均由上訴人法定代理人至伊公司簽立，因土地有借貸，銀行需有還款來源，故簽立105年租約(見原審卷第485-486頁)，及上訴人法定代理人張文瀚在原審本人訊問程序中陳稱：伊就104年及105租約均與許正直簽立，伊原以為許正直是負責人(見原審卷第494頁)。核上訴人先後於104年7月1日及105年4月20日就相同租賃標的物，分別與吳建富及世行機械公司簽立租約，依其內容雖有租期為5年(105年租約，見原審卷第9頁)或15年(104年租約，見原審卷第15頁)，及104年租約第2條另有系爭廠房遭政府徵收時建物補償金分配比例約定等差異，然上訴人仍僅給付每月30萬元租金承租系爭廠房及土地，業經證人許正直證述在卷(見原審卷第488頁)，上訴人並認該二份租約內容相同(見本院卷第494頁)，上訴人於107年4月亦發函世行機械公司請求終止租約(見原審卷第524頁之107年5月4日律師函)，是104年租約於105年租約簽立後仍然存續，上訴人與吳建富簽立105年租約，僅係與世行公司併列為系爭廠房及土地之出租人，兩份租約均成立有效。

(二)上訴人主張被上訴人應依民法第816條及第179條規定償還價額及不當得利部分：

1、按民法第811條、第816條及第179條固規定，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，

01 受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。無法
02 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖
03 有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。惟民法第816
04 條係就添附所為之一般規定，使因添附喪失權利而受有損害
05 者，仍得依不當得利之法則向受利益者請求償金。至承租人
06 於租賃期間就租賃物支出有益費用而發生添附之情形，民法
07 第431條已基於不當得利之法則，特別規定承租人於租賃關
08 係終止後，得請求出租人償還該有益費用，自無再適用民法
09 第816條之餘地(最高法院102年度台上字第1522號民事判決
10 參照)。

- 11 2、查系爭廠房原設計為一層挑高，於興建中依上訴人要求變更
12 設計為二層樓，上訴人並為減省租金，選擇以自己費用施作
13 該鋼構夾層等增建及裝修工程，並支付每月租金30萬元與被
14 上訴人，倘由被上訴人增建系爭廠房，上訴人應給付每月租
15 金50萬元，業經證人許正直在原審證稱：系爭廠房甫完成鋼
16 構工程時，上訴人表示面積不夠，伊等始變更設計為二樓，
17 伊只是提供廠房與上訴人，由上訴人進行裝修(見原審卷第4
18 88頁)，並在本院證稱：伊原來是蓋挑高一樓，但上訴人需
19 合法使用二樓，伊遂表示若要伊花錢蓋二樓，每月租金50萬
20 元，倘上訴人自己蓋，每月租金30萬元，所謂蓋二樓，就是
21 在原來一樓空間再加一個鋼構板，類似夾層分成二樓(見本
22 院卷第92-93頁)；上訴人法定代理人張文瀚在原審本人訊問
23 程序中陳稱：伊簽立系爭租約後向許正直要求加蓋，因當時
24 有增加營業面積需求，經其等同意後開始進行變更申請，由
25 伊等支付費用加蓋(見原審卷第495、497頁)，並在本院陳
26 稱：伊蓋二樓在一個空間加一個樓板，牽涉包括電梯、消防
27 及結構設計等(見本院卷第97頁)可稽，上訴人亦不爭執許正
28 直稱倘由上訴人付費增建及裝修，每月租金30萬元，若由許
29 正直付費興建，每月租金50萬元(見原審卷第545頁)，可見
30 上訴人主張其支付如附表之費用，在系爭廠房增建及裝修工
31 程等情，乃基於自己營業需要，在租賃期間享有使用利益並

01 為減省租金，因此就系爭廠房支出有益費用於發生添附情形
02 時，民法第431條已就租賃關係終止後有益費用之償還為規
03 定，自難認得適用民法第816條、第179條不當得利規定請求
04 償還價額。

05 (三)上訴人主張被上訴人應依民法第431條規定償還有益費用部
06 分：

07 1、按民法第431條第1項規定，承租人就租賃物支出有益費用，
08 因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表
09 示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價
10 額為限。核此出租人償還費用義務規定，乃因租約既已終止
11 承租人不能繼續使用該增價額之租賃物，而租賃物復因承租
12 人支出有益費用增加價值，基於不當得利法則調和私人利益
13 之不當變動所為規定，故倘承租人已將該使用租賃物增價額
14 之利益轉讓他人，即不得依上開規定請求出租人償還有益費
15 用。

16 2、查：

17 (1)證人許正直在原審證稱：上訴人於107年4月有帶一位股東前
18 來協商，稱做到同年6月就要終止合約，伊同意終止，租金
19 只收到同年5月份，6、7月均以押租金扣抵，其他票據讓上
20 訴人抽回，當時上訴人要找他人頂租約，叫伊給時間，伊稱
21 如果找不到，就要拆除增建及裝修設備，按原來租賃為全部
22 歸還，若找他人承接，關於裝修增建權利要讓給承接人，轉
23 讓契約一定要完成，不然就要拆屋還租賃物，約於107年6、
24 7月開始辦，後來展鼎公司出現，伊一再強調，如果體育局
25 資料辦不好無法承接，上訴人一定要拆屋還租賃物(見原卷
26 第486-488頁)；再於本院證稱：伊當時確有說若上訴人不
27 租，東西就拆走，係其花錢的均可拆走，因為這些東西對伊
28 沒有用，伊與上訴人法定代理人及劉彥志在場開會時都有說
29 過，至少說3次，張文瀚拜託伊不要拆、要找人頂店(見本院
30 卷第93、98、99頁)。

31 (2)證人劉彥志亦在原審及本院證稱：伊為展鼎公司經理，伊配

01 偶李亭儀為展鼎公司負責人，展鼎公司於107年間欲頂店，
02 但需經體育局許可，迄108年2、3月准許變更通過後始簽立
03 租約，伊有與上訴人、許正直三方一起協商租約轉讓，協商
04 當時許正直有說，倘展鼎公司不租，上訴人需將廠房內裝拆
05 掉，伊於等待體育局變更許可期間本不想頂店，許正直亦稱
06 不要再等，把東西拆一拆，他要租給別人用(見原審卷第48
07 9、491-492頁、本院卷第98、100頁)。上訴人法定代理人張
08 文瀚在原審本人訊問程序陳稱：伊等發現經營成本過高，就
09 跟許正直表示要終止租約，其等同意後，本要求伊等清空建
10 物，後來伊問許正直可否頂店及找人承租(見原審卷第495-4
11 96頁)，再於本院陳稱：劉彥志確實有打電話給伊轉告許正
12 直意見，有說類似不成就要拆掉的話(見本院卷第99頁)等
13 語。

14 (3)參互以觀，可認上訴人於104年租約期限119年10月31日屆至
15 前之107年4月間，因經營成本過高要求自同年6月起不再承
16 租系爭廠房，許正直雖同意終止，但屢次要求上訴人倘不能
17 尋得承接人受讓裝修增建部分權利，即需將系爭廠房其自己
18 付費興建裝修部分均拆除；而上訴人簽立系爭租約及期前終
19 止，乃至展鼎公司與世行機械公司簽立租約，均是與許正直
20 討論，業經證人許正直、劉彥志及張文瀚證述、陳述如前，
21 則以許正直上開所稱無人承接即需拆除之表示，足認被上訴
22 人明確表示系爭廠房增建及裝修設備對其並無利益，要求上
23 訴人拆除或由他人承接租約轉讓此使用利益。至104年租約
24 第2條下方註記：廠房如於租賃期間之106年6月1日至115年5
25 月31日遭政府徵收，雙方協議依上訴人承租期間，獲得若干
26 比例之建物政府補償金(見原審卷第510頁)，然此係針對系
27 爭廠房遭政府徵收獲有補償金之情形，不能據以推認系爭廠
28 房及裝修設備對被上訴人有利，或被上訴人未要求上訴人拆
29 除增建及裝修設備。

30 3、再查：

31 (1)上訴人與展鼎公司於108年2月22日簽立系爭讓渡契約，展鼎

01 公司給付頂讓金與上訴人，上訴人轉讓系爭廠房營業店面、
02 營業用品，及上訴人與房東簽立租賃契約，現有未到期之契
03 約權利與展鼎公司(見原審卷第534-536頁)，證人劉彥志並
04 在本院證稱：所謂現有未到期契約權利，伊等要求承租系爭
05 廠房之期限需與上訴人之租約相同，伊頂店範圍包括一切營
06 業所需，系爭廠房若無樓地板伊無法營業，系爭廠房二層樓
07 由同一大門進出，二層樓伊營業均需使用(見本院卷第94-96
08 頁)，及原審證稱：伊向上訴人頂店經營運動場館，頂店內
09 容包含生財器具、經營權利及客戶資料，有付頂讓金、權利
10 金給上訴人(見原審卷第490-492頁)，可見展鼎公司支付頂
11 讓權利金與上訴人，受讓系爭廠房營業店面、用品及承接上
12 訴人系爭租約權利。

13 (2)展鼎公司再於108年3月與世行機械公司就系爭土地及廠房簽
14 立租約，約定每月租金為25萬元，再調整至30萬元(見原審
15 卷第447頁)，低於系爭租約之每月租金自30萬元，再調整33
16 萬0,750元(見原審卷第15-17頁)，張文瀚並稱上開每月25萬
17 元租金，係許正直所開金額(見本院卷第97頁、原審卷第496
18 頁)，核與證人劉彥志在原審證稱：伊當初頂店時，上訴人
19 說每月租金25萬元(見原審卷第493頁)等語相符，證人許正
20 直復在本院證稱：出租與展鼎公司每月租金25萬元，較出租
21 上訴人者為低，因當初上訴人頂讓與展鼎公司，展鼎公司主
22 要是以系爭廠房做運動場館，約佔80%，其餘20%是賣薯條、
23 包子，不用開火，展鼎公司希望伊降租金，故每月租金為25
24 萬元。上訴人找人頂店，是將所有權利賣給第三者，廠房裡
25 面之東西由上訴人與展鼎公司協商，展鼎公司買好權利伊才
26 出租系爭廠房，伊是依系爭廠房原來型態出租展鼎公司，故
27 每月租金僅25萬元，並非50萬元，無不當得利(見本院卷第9
28 3、92頁)等語，可見世行機械公司與承接上訴人之展鼎公司
29 簽立租約，僅係收取出租系爭廠房未增建及裝修前之對價，
30 甚至因展鼎公司承租系爭廠房不用開火，其租金額更低於系
31 爭租約，故被上訴人並未取得上訴人自費增建及裝修設備部

分之租金利益。

4、綜上，上訴人表示終止系爭租約時，被上訴人明確表示其不保有系爭廠房增建及裝修設備利益，要求上訴人拆除，或找他人承接，嗣上訴人轉讓系爭廠房營業及系爭租約權利與其尋得之承接人展鼎公司後，世行機械公司再與展鼎公司簽立租賃契約，其所收取之租金不包括展鼎公司使用上訴人增建及裝修系爭廠房設備之對價，上訴人未取得此增建及裝修廠房利益；而上訴人與被上訴人明示不取得增建及裝修設備利益，要求拆除或轉讓他人後，亦未提出異議或表示反對，張文瀚在原審陳稱：其未就出資增建部分之處理與被上訴人或許正直討論（見原審卷第496頁），再於本院陳稱其就總價達3千餘萬元之生財設備等，當時是想要認賠（見本院卷第98頁）等語，故上訴人於斯時並無要求被上訴人給付有益費用之意，益認被上訴人抗辯兩造合意終止系爭租約時，已達成上訴人將其對系爭廠房增建及裝修設備之權利均轉讓展鼎公司之合意，其仍係以系爭廠房未經增建及裝修前之租金額出租展鼎公司，毋庸給付系爭廠房增建及裝修費用與上訴人自屬可採。從而，上訴人固主張其增建及裝修系爭廠房支出如附表所示之費用，得依民法第816條、第179條及第431條規定請求償還，惟民法第431條第1項為同法第816條及第179條之特別規定，上訴人復將其對系爭廠房增建及裝修設備之權利均轉讓展鼎公司，倘有租賃關係終止應償還費用之情形，亦應由展鼎公司為主張，上訴人不得依民法第431條第1項規定請求被上訴人償還費用。至民法第431條第2項規定：「承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀」，則與上訴人請求償還價額或有益費用無涉，依該規定不能為有利於上訴人之認定。上訴人依民法第816條、第179條及第431條規定，請求被上訴人連帶給付3,568萬5,585元，為無可採。

六、綜上所述，上訴人依民法第816條、第179條及第431條規定，請求被上訴人連帶給付3,568萬5,585元，自屬無據，不

01 應准許。原審判決上訴人敗訴，核無不合，上訴意旨指摘原
02 判決不當求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

03 七、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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列。

06 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
07 項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 109 年 7 月 28 日
09 民事第六庭

10 審判長法 官 陶亞琴

11 法 官 廖慧如

12 法 官 黃書苑

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 （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
17 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
18 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
19 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
20 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 7 月 28 日

22 書記官 陳盈璇

23 附註：

24 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

25 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
26 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

27 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
28 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
29 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

