臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第526號

上訴人即附
帶被上訴人　孫逸仙文化股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林椿櫻
訴訟代理人　楊灶律師
複代理人　　張祐齊律師
被上訴人即
附帶上訴人　財團法人天主教主徒會
000000000000000000
法定代理人　張世杰
訴訟代理人　潘維成律師
複代理人　　詹傑麟律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，上訴人對於中華民國109年5月15日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第477號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於110年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人財團法人天主教主徒會（下稱被上訴人）主張：伊前與上訴人即附帶被上訴人孫逸仙文化股份有限公司（下稱上訴人）於民國（下同）104年11月1日、5日分別簽訂合作契約書、補充合作契約書（下合稱系爭契約），將伊所有臺北市○○區○○○路00號（下稱系爭建物）之1樓、3樓、6樓、頂樓（露臺），以及1至8樓（○○○路77號為7樓建物，故稱8樓或頂樓）樓梯間、7樓禮堂（下合稱系爭標的物）提供予上訴人負責管理經營，惟伊僅由電子郵

件中收到極少量之月結報表，相關傳票及憑證均付之闕如；且上訴人所投入資金亦乏財務報表、傳票、憑證等為憑據，致兩造3年來之利潤比例無法結算；甚者，上訴人極少告知伊所辦商業活動之時間、內容、場次費用，且有部分活動甚至與伊之宗教精神嚴重扞格；另上訴人亦未繳納大樓管理費用，並逾越權限管制電梯之使用。伊因上訴人種種不合理，及違反系爭契約精神之行為，遂依系爭契約第8條第3項之約定，分別於107年11月12日、同年月30日寄發郵局存證信函予上訴人，告知系爭契約於107年12月28日終止。系爭契約既經終止，上訴人占有系爭標的物即無合法占有權源，伊自得依民法第767條第1項、第179條之規定，請求上訴人遷讓返還系爭標的物，及給付占用期間相當於租金之不當得利。並聲明：㈠上訴人應將系爭標的物騰空遷讓返還被上訴人。㈡上訴人應自108年1月1日起至返還系爭標的物之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）537,218元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：兩造於104年11月1日、同年月5日簽訂合作契約書、補充合作契約書，約定為期10年之合作關係，伊因而投入鉅額金錢及耗費心力管理經營。詎被上訴人於簽約後不久，即開始持續騷擾、干涉伊之業務經營，更於3年後，無視伊所投入之金錢及人力，單方任意終止系爭契約，造成伊至少受有支出設計、裝潢、變更使用性質等前置作業費用11,047,045元之損害。依系爭契約第7條第1項、第9條第4項第1款約定，兩造本於合作關係，遇有爭端時，應先依誠信、公平原則，協商解決紛爭，然被上訴人未與伊先行協商，即單方任意終止系爭契約，顯係以損害伊為目的，自屬違反誠信原則，構成權利濫用。又被上訴人雖依系爭契約第8條第3項約定終止系爭契約，惟該條約定應提前30日書面通知，卻又約定通知之日起15日屆滿時，系爭契約終止，該約定條款文字前後矛盾，應解為無效；縱認有效，該項約定僅能解釋為終止契約之通知期日之約定，非終止契約要件之約定，被

上訴人自無從引為終止系爭契約之依據。另系爭標的物之7樓禮堂部分，被上訴人早於106年3月之前即強制取回使用，伊並未占用。再者，伊並未占用系爭標的物之共有部分，如防空避難室、機械室、發電機室、消防泵浦室、機械停車昇降車位、警衛室、騎樓等，亦未排除或侵害被上訴人之使用，故難認伊就未占用之共有部分，成立不當得利。另3樓及6樓係做為計次租借舉辦文藝、靜態類型展演活動之營業使用，僅向租借場地之相關團體收取微薄費用，與一般商業經營模式有別，伊在被上訴人諸多阻礙營運下，迄今仍未能回收成本，並無得利可言等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：㈠上訴人應將坐落臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓、頂樓，以及1至8樓樓梯間，騰空遷讓返還予被上訴人；㈡上訴人應給付被上訴人5,176,080元，及自109年4月1日起至返還第㈠項所示標的物之日止，按月給付被上訴人345,072元；另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。另就其敗訴部分，提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：㈠原判決下列不利於被上訴人部分廢棄。㈡上訴人應將坐落臺北市○○區○○○路00號之7樓禮堂騰空遷讓返還予被上訴人；㈢上訴人應再給付被上訴人2,882,190元，及自109年4月1日起至返還第㈡項所示標的物之日止，按月給付被上訴人192,146元。上訴人對附帶上訴之答辯聲明：㈠附帶上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。至上訴人於原審所提反訴，另經原審於110年2月4日以109年度重訴一字第12號判決駁回，並確定在案〔見本院卷㈡第53頁至第61頁〕，故不在本院審理範圍，併此敘明。

四、被上訴人主張兩造於104年11月1日、同年月5日簽訂系爭契約，約定由伊提供系爭標的物與上訴人，上訴人負責規劃、

建置、管理與經營。嗣伊分別於107年11月12日、同年月30日寄發郵局存證信函予上訴人，告知依系爭契約第8條第3項約定提前終止系爭契約，系爭契約並於107年12月28日終止等情，有中壢興國郵局245號、258號存證信函及中華郵政掛號收件回執附卷可稽〔見原審卷第61頁至第71頁〕，且為兩造所不爭執。是被上訴人前開主張之事實，堪信為真實可採。

五、被上訴人另主張兩造簽約後，伊僅由電子郵件中收到極少量之月結報表，相關傳票及憑證均付之闕如；且上訴人所投入資金亦乏財務報表、傳票、憑證等為憑據，致兩造3年來之利潤比例無法結算；甚至，上訴人有部分活動與伊之宗教精神嚴重扞格；另上訴人亦未繳納大樓管理費用，並逾越權限管制電梯之使用。伊因上訴人種種不合理，及違反系爭契約精神之行為，依系爭契約第8條第3項約定，分別於107年11月12日、同年月30日寄發郵局存證信函予上訴人，告知系爭契約於107年12月28日終止。系爭契約既經終止，上訴人占有系爭標的物即無合法占有權源，伊自得依民法第767條第1項、第179條之規定，請求上訴人遷讓返還系爭標的物，及給付占用期間相當於租金之不當得利等語；上訴人則以前開各詞置辯。是本件應審究者厥為：㈠被上訴人主張系爭契約既經終止，依民法第767條第1項規定，請求上訴人遷讓返還系爭標的物，有無理由？㈡被上訴人依第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有，得請求之金額為何？

六、得心證之理由：

㈠被上訴人主張系爭契約既經終止，依民法第767條第1項規定，請求上訴人遷讓返還系爭標的物，有無理由？

1.按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間

，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號、97年度台上字第2688號、99年度台上字第781號民事判決意旨同此見解）。查，本件被上訴人曾以上訴人無權占有，依民法第767條第1項規定，另案訴請被上訴人應將系爭建物地下1樓騰空讓返還，及將系爭建物1樓空地如另案判決附圖所示A部分黃色鐵門、B部分造型物、C部分雨遮拆除後回復原狀返還予被上訴人〔案號：臺灣臺北地方法院（下稱原法院）108年度訴字第3833號，下稱另案訴訟）〕；上訴人則抗辯稱兩造簽訂系爭契約，被上訴人依約應提供系爭建物1樓、3樓樓、6樓、頂樓、1至8樓樓梯間及7樓之場地空間，並由伊負責規畫設計、裝潢施工設計及管理經營，伊係依系爭契約及被上訴人之前管理人即訴外人羅志明神父之同意及指示而於系爭建物1樓為系爭大門等裝潢，並非無權占有，且伊在系爭地下室內放置物品，亦係經被上訴人同意，係為履行系爭契約所設置，當非無權占有云云。經另案訴訟審酌兩造辯論結果認定上訴人於系爭建物1樓空地設置系爭大門等裝潢，係依系爭契約第1條、第2條約定所為。惟依系爭契約第8條第3項約定，兩造得任意終止系爭契約，並自一方通知他方終止系爭契約後15日屆滿時即生系爭契約終止之效力。而被上訴人除於109年3月12日以言詞向上訴人為終止系爭契約之意思外，並於審理中以109年9月12日民事陳

述意見狀表明請求拆除系爭大門等裝潢之意，堪認係終止系爭契約之意思表示，參諸系爭契約第8條第3項關於通知後15日即生終止系爭契約效力之約定，應認於另案訴訟言詞辯論終結前（即109年12月30日），系爭契約即已終止。因而認定上訴人無權占有系爭建物1樓空地如另案判決附圖A、B、C所示部分，判命上訴人應將系爭建物1樓空地如另案判決附圖A部分所示之黃色鐵門、附圖B部分所示之造型物及附圖C部分所示之雨遮予以拆除後回復原狀返還予被上訴人等情，有另案訴訟之判決在卷可據〔見本院卷㈡第227頁至第235頁〕。嗣被上訴人提起上訴，惟逾期未繳第二審裁判費，經原法院於110年6月25日裁定駁回上訴，並於110年7月13日確定乙節，復有前開裁定、原法院110年7月27日北院忠民賢108訴3833字第1109020229號函附卷可按〔見本院卷㈡第225頁至第226頁、第343頁〕。則關於系爭契約是否已經被上訴人依系爭契約第8條第3項約定合法終止之重要爭點，既經兩造於另案訴訟互為攻防，及經原法院本於兩造辯論之結果認定系爭契約已經被上訴人依系爭契約第8條第3項約定合法終止，而為上訴人敗訴之判決，並確定在案；本件上訴人復未能舉證證明另案訴訟確定判決有何顯然違背法令，或提出新訴訟資料足以推翻另案訴訟確定判決所為判斷，揆諸前開說明，兩造於本件訴訟就系爭契約是否已經被上訴人依系爭契約第8條第3項約定合法終止之重要爭點，即不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷。是上訴人抗辯被上訴人單方任意終止系爭契約，顯係以損害伊為目的，自屬違反誠信原則，構成權利濫用；另系爭契約第8條第3項約定條款文字前後矛盾，應為無效云云，尚無可採。

2.次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；民法第767條第1項前段定有明文。再按對於物有事實上管領之力者，為占有人；民法第940條著有明文。又所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有

事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號民事判決意旨同此見解）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟法第277條前段有明文規定。查，系爭契約業經被上訴人於107年11月28日合法終止之情，已如前述，則上訴人占有臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓、頂樓（露臺），及1至8樓樓梯間，即難謂有合法占有權源。是被上訴人依民法第767條第1項前段，請求上訴人將坐落臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓、頂樓，及1至8樓樓梯間，騰空遷讓返還予被上訴人，即屬有據。次查，被上訴人雖主張系爭標的物之7樓禮堂部分為上訴人占有，惟為上訴人所否認。且被上訴人自承7樓禮堂係一開放式空間，為便於管理冷氣及人員使用該空間，故將7樓通往閣樓之內梯上鎖進行控管，將部分活動式桌椅置放於儲藏室，儲藏室部分有進行上鎖，冷氣則需要插入使用卡片方可啟動，7樓部分兩造均可使用等語〔見原審卷㈠第531頁至第533頁〕。顯見上訴人對7樓禮堂部分並未有事實上之管領力，而排除被上訴人之使用。被上訴人復未舉證證明上訴人占有使用7樓禮堂之事實，是被上訴人請求上訴人騰空遷讓返還7樓禮堂，尚屬無據。

㈡被上訴人依第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有，得請求之金額為何？

1.另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；民法第179條第1項定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，此乃社會通常之觀念。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準（最高法院104年度台上字第715號民事判決意旨同此見解）。查，本件上訴人自107年11月28日起無占有臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓、頂樓

，及1至8樓樓梯間之正當權源，且迄今仍占有使用之，已如前所述，是被上訴人請求上訴人按月給付自108年1月1日起相當於租金之不當得利，尚屬有據。

2.復按鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段及第270條之1第1項第3款、第3項之規定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益（最高法院102年度台上字第246號民事判決意旨同此見解）。查，就上訴人無權占有系爭標的物相當於租金之不當得利部分，兩造就租金之數額，均陳明同意由原審自兩造各自陳報之鑑定人中擇共同合意之鑑定人鑑定系爭標的物之每坪合理租金數額之情，有原審108年8月8日言詞辯論筆錄、被上訴人之108年8月15日民事準備三狀、上訴人之108年8月19日民事陳報狀附卷可按〔見原審卷㈠第527頁、第529頁、第531頁至第537頁、第551頁至第552頁、第567頁〕。原審遂囑託兩造陳報之鑑定人中擇共同合意之鑑定人台新不動產估價師事務所就坐落臺北市○○區○○○路00號之1樓（約20坪）、3樓、6樓、7樓（含頂樓使用部分），於108年1月之每坪合理租金數額為何。經台新不動產估價師事務所以比較法即比較標的與勘估標的的各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率、各項因素優劣條件之評定進行評估，其鑑定結果認為臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓於108年1月1日之合理租金分別為每坪2,545元、1,256元、1,268元等情，有

台新不動產估價師事務所之估價報告書可憑（見本院卷外放證物）。至上訴人辯稱系爭標的物使用限制是教堂，但估價比較標的卻是商業使用，且系爭標的物沒有面騎樓及道路之開口及開門，商業使用價值極低，估價報告並未評估，所估數額實有疑義。另3樓及6樓係做為計次租借舉辦文藝、靜態類型展演活動之營業使用，僅向租借場地之相關團體收取微薄費用，與一般商業經營模式有別，伊在被上訴人諸多阻礙營運下，迄今仍未能回收成本，並無得利可言云云。惟系爭建物雖原爲教堂使用，惟經兩造簽訂系爭契約後，被上訴人已將系爭標的物提供予上訴人負責規劃、管理經營，及收取費用，若有利潤，應依系爭契約第3條之約定分配利潤，顯見系爭標的物已供作商業使用；至系爭標的物在上訴人之規劃、管理經營下能否獲取利潤，則事涉上訴人之管理經營能力。且系爭建物1樓、3樓、6樓之合理租金，係經台新不動產估價師事務所以比較法即比較標的與勘估標的的各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率、各項因素優劣條件之評定進行評估後所獲得之金額，上訴人所稱系爭標的物使用限制是教堂，沒有面騎樓及道路之開口及開門等情，均已列入評估範圍（見估價報告書第20頁、第24頁至第27頁）。是上訴人所辯，委無可採。

3.又上訴人占用臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓之主建物及共有建物之加總面積分為20坪、116.55坪、116.55坪，亦有估價報告書可據（見報告書第18頁）。則被上訴人請求上訴人給付占用部分之相當於租金之不當得利應以每月345,072元計算〔計算式：（2,545元/坪×20坪）＋（1,256元/坪×116.55坪）＋（1,268元/坪×116.55坪）＝345,072元〕。依此計算，自108年1月1日至原審109年4月16日言詞辯論終結之日（自108年1月1日至109年3月31日），上訴人應給付被上訴人5,176,080元（計算式：345,072×15＝5,176,080），並應自109年4月1日起至騰空遷讓返還系爭建物之1樓、3樓、6樓、頂樓，及1至8樓樓梯間予被上訴人之日止，

按月給付被上訴人345,072元。是被上訴人請求上訴人應給付5,176,080元，及自109年4月1日起至騰空遷讓返還系爭建物之1樓、3樓、6樓、頂樓，及1至8樓樓梯間予被上訴人之日止，按月給付345,072元之相當於租金之不當得利為有理由，逾前開範圍之請求，則為無理由。

4.上訴人雖辯稱伊並未占用系爭標的物之共有部分，如防空避難室、機械室、發電機室、消防泵浦室、機械停車昇降車位、警衛室、騎樓等，亦未排除或侵害被上訴人之使用，故難認伊就未占用之共有部分，成立不當得利云云。然系爭建物之共用部分既係供2樓至7樓之各該專有部分所有權人共同使用〔見原審卷㈠第37頁至第74頁之建物登記第二類謄本〕，則被上訴人既依約提供系爭建物3樓、6樓之專有部分供上訴人使用，尚難謂上訴人無使用系爭建物之共有部分之情。是計算上訴人占用系爭建物3樓、6樓相當於租金之不當得利時，自應以系爭建物3樓、6樓主建物及共有建物面積加總計算；上訴人上開所辯，尚難採信。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條之規定，請求：㈠上訴人應將系爭建物之1樓、3樓、6樓、頂樓，及1至8樓樓梯間，騰空遷讓返還予被上訴人；㈡上訴人應給付5,176,080元，及自109年4月1日起至騰空遷讓返還系爭建物之1樓、3樓、6樓、頂樓，及1至8樓樓梯間予被上訴人之日止，按月給付被上訴人345,072元部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並就此部分為供擔保得、免假執行之諭知，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原審就前開不應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，並駁回該部分假執行之聲請，核無違誤。被上訴人就此部分提起附帶上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。

八、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

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　張文毓

法　官　高明德

正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　郭彥琪