

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第959號

上訴人 林華泰茶行有限公司

法定代理人 林秀峯

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

被上訴人 林茂森

訴訟代理人 王志哲律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年5月27日臺灣士林地方法院110年度重訴字第33號第一審判決提起上訴，本院於113年3月6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、被上訴人主張：伊與原審共同被告林秀峯、林秀全、林茂祥【下合稱林秀峯等3人，被上訴人依不當得利法律關係請求林秀峯等3人各給付新臺幣（下同）5,509元本息部分，業經原審判決確定】為親兄弟，共有之門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號、193之1號、195號、195之1號房屋（下分稱各號房屋，合稱重慶北路房屋）原借予上訴人作為營業使用。詎林秀峯等3人於民國000年0月間強迫伊退出上訴人之經營，伊乃於重慶北路房屋鄰址另開設「林茂森茶行」以維生計，102年間伊訴請裁判分割共有物，經本院106年度重上更(一)字第78號判決195之1號房屋及坐落土地分歸伊單獨所有，193號、193之1號、195號等房屋及坐落土地由林秀峯等3人維持共有確定在案（下稱78號判決）。伊於108年10月2日辦竣重慶北路房屋分割登記（下稱系爭登記），然上訴人仍占用195之1號房屋1至4層如附件1複丈成果圖所示編號A、B、C部分及附件2複丈成果圖所示編號D-1部分（下合稱系爭

建物，單指其一逕稱系爭各編號建物），伊因經營茶行須以系爭建物作為倉庫置貨，此為當初將重慶北路房屋借予上訴人使用時所不可預知之事，伊於108年10月3日以臺北南海郵局第1040號存證信函（下稱1040存證信函）通知上訴人就195之1號房屋終止借用契約（下稱系爭借用契約）並請求騰空返還遭拒，爰依民法第767條第1項及擇一依同法第470條第1、2項、第472條第1款規定，先位求為判命上訴人應騰空返還系爭建物，及須拆除設置於系爭B、C建物外牆如附件3照片所示「林華泰茶行」字樣之直式招牌（下稱系爭招牌），返還占用之外牆面；又上訴人於108年10月4日收受1040存證信函後仍繼續無權占用系爭建物，無法律上原因受有占用利益致伊受有無法使用之損害，伊得以元大不動產估價師事務所110年12月2日不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）意見為計算基礎，依不當得利法律關係，請求上訴人給付108年10月5日起至110年10月31日止，相當於租金之不當得利576萬7,525元，及自110年11月1日起至返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利23萬3,613元。如認伊及林秀峯等3人與上訴人間就重慶北路房屋存有租賃關係而不得終止契約，伊備位依民法第442條規定請求自起訴狀繕本送達翌日起，調整系爭建物每月租金為23萬1,990元等語。【未繫屬本院者，不予贅述】

二、上訴人則以：伊係被上訴人及林秀峯等3人之父林大村（已歿）所創設，在重慶北路房屋經營茶行迄今，系爭借用契約未約定使用期限，借貸目的亦未使用完畢，依民法第470條第1項反面解釋，被上訴人不得終止系爭借用契約請求返還系爭建物。又被上訴人早於95年6月26日即設立「林豐泰茶行」，嗣更名為「林茂森茶行」，並以其自有之多間房屋供作營業場所及倉庫使用，迄今從無擴大營業之情，其主張有使用系爭建物作為其茶行倉庫情事，並不可信，且重慶北路房屋業經臺北市政府文化局（下稱北市文化局）依文化資產保存法（下稱文資法）公告為臺北市歷史建築，其請求伊

01 返還系爭建物及系爭招牌占用外牆面，均非適法。又兩造間
02 並無租賃關係存在，被上訴人請求調整租金亦無理由等語，
03 資為抗辯。

04 三、原審就先位之訴部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提
05 起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上
06 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
07 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項：（本院卷第392至393頁）

09 (一)重慶北路房屋及坐落土地原為林秀峯等3人及被上訴人共
10 有，應有部分各四分之一，經本院以78號判決分割，其中
11 195之1號房屋（臺北市○○區○○段○○段000○號）暨其
12 坐落之臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地由被上
13 訴人單獨取得所有權，嗣林秀峯不服提起上訴，經最高法院
14 107年度台上字第850號判決駁回，並於108年3月13日確定，
15 被上訴人於108年10月2日辦畢系爭登記（見原法院109年度
16 士調字第842號卷〈下稱士調卷〉第10至12頁、原審卷第128
17 至152頁）。

18 (二)195之1號房屋為4層樓，1至3樓面積如附件1複丈成果圖編號
19 A、B、C所示，4樓面積如附件2複丈成果圖編號D-1、D-2所
20 示。上開D-2目前為被上訴人使用中，A、B、C、D-1（即系
21 爭建物）目前為上訴人使用，195號房屋、193之1號房屋之4
22 樓均作為露台使用無隔間（見原審卷第124至126頁）

23 (三)重慶北路房屋現狀（見原審卷第180至182頁）：

24 1.193之1號與195號房屋均為3層樓、193號房屋為4層樓，193
25 及193之1號房屋1樓現為上訴人店面使用。195之1號及195號
26 房屋前後均以交界處中間柱子中線為界，193號及195號房屋
27 標界中後方為天井。

28 2.193號房屋中間有1樓梯可上2樓，系爭B建物為195之1號房屋
29 2樓範圍，2樓前段靠近重慶北路2段有1隔間，現為上訴人使
30 用。195號及195之1號房屋2樓內部相通，天井後方空間亦全
31 部打通，且可通往193號及193之1號房屋2樓，惟195號與193

01 號房屋2樓並未打通。

02 3.系爭C建物為195之1號房屋3樓，195之1號及195號房屋的3樓
03 部相通，目前為上訴人使用。

04 4.系爭招牌為上訴人所有。

05 (四)北市文化局於105年8月22日公告登錄「林華泰茶行」為臺北
06 市歷史建築，地址為臺北市○○區○○○路0段
07 000○○○○○○000000000號等全部建物面積。

08 (五)193號建物4樓如附件2編號I、I-1由被上訴人及家人居住使
09 用，原審共同被告林秀峯等3人訴請被上訴人、林谷樺、林
10 岳樺遷讓建物，案經原法院102年度簡上字第66號（下稱66
11 號事件）於109年7月30日判決「被上訴人林茂森、林谷樺、
12 林岳樺應自門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號建物4
13 樓如附圖I、I-1部分遷出，並騰空返還予上訴人。」（見士
14 調卷第13至21頁）。

15 (六)系爭招牌非屬公告登錄名稱為「林華泰茶行」之歷史建築本
16 體（見原審卷第244頁）。

17 五、得心證之理由：

18 被上訴人主張195-1號房屋及坐落之土地經78號判決確定後
19 已歸伊所有，伊辦畢系爭登記並已向上訴人終止系爭借用契
20 約，伊得請求上訴人遷讓返還系爭建物及拆除系爭招牌，並
21 給付如附表所示相當於租金之不當得利，倘認伊與上訴人間
22 就系爭建物存有租賃關係，則備位請求調整租金為每月23萬
23 1,990元等語，上訴人除不爭執所有權歸屬外，餘均予否
24 認，並以上開情詞置辯。是本件之爭點為：(一)被上訴人請求
25 上訴人騰空返還系爭建物，有無理由？(二)被上訴人請求上訴
26 人拆除系爭招牌，有無理由？(三)被上訴人請求上訴人給付相
27 當於租金之不當得利或損害賠償，或請求調整租金，有無理
28 由？茲析述如次：

29 (一)被上訴人請求上訴人騰空返還系爭建物，為有理由：

30 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
31 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請

01 求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭
02 執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動
03 產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有
04 係有正當權源之事實證明之（最高法院112年度台上字第166
05 9號判決意旨參照）。本件被上訴人為系爭建物之所有權
06 人，系爭建物為上訴人使用占有中（不爭執事項(一)、(二)），
07 而被上訴人主張上訴人為無權占有，則依上揭規定及說明，
08 自應由上訴人就其有占有系爭建物之正當權源證明之。次按
09 貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，
10 為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借貸是
11 否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在訂立
12 使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見
13 者而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借
14 用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必
15 要，不必深究（最高法院58年台上字第788號判決先例意旨
16 參照）。

17 2.上訴人雖抗辯：伊借用系爭建物經營事業，系爭借用契約未
18 約定期限，依借貸目的亦未使用完畢等語。然被上訴人陳
19 稱：伊遭林秀峯等3人迫退林華泰茶行之經營後，因生計所
20 須而於鄰址開設「林茂森茶行」維生，78號判決既將系爭建
21 物分歸伊單獨所有確定，伊有將茶行貨物堆置於系爭建物作
22 為倉庫使用而收回系爭建物已用之必要，且業以1040存證信
23 函通知上訴人終止系爭借用契約之意等語，並據提出該存證
24 信函及寄送回執為證（見士調卷第22至29頁）。經查：

25 (1)被上訴人與林秀峯等3人之父母在世時（4人之父親林大村於
26 92年間死亡），系爭建物即供作上訴人營業一情，為兩造所
27 不爭執（見原審卷第416頁），而被上訴人並未證明上開契
28 約有約定使用期限及對價，應認系爭借用契約係未定期限之
29 使用借貸契約，依上揭規定及說明，被上訴人終止使用借貸
30 之事由，即應從寬認定。又系爭建物於58年間辦理第一次登
31 記時，被上訴人年僅24歲，包含系爭建物在內之重慶北路房

01 屋1樓斯時作為林大村經營林華泰茶行使用，1至3樓作為林
02 大村及其配偶、子女，即被上訴人、林秀峯等3人與姊妹住
03 家之用等情，為林秀峯等3人及被上訴人於原法院66號事件
04 所不爭執（見士調卷第15頁），堪認系爭借用契約成立之背
05 景，係將重慶北路房屋供作林大村經營林華泰茶行以維家
06 計，並同時提供其家庭成員作為同財共居之所，而系爭借用
07 契約成立於58年間，迄今已53年，林大村夫妻相繼過世，林
08 秀峯等3人與被上訴人亦已不再同住於重慶北路房屋，被上
09 訴人於系爭借用契約成立之際，實難預知系爭建物歷經半世
10 紀後，林大村夫妻過世，其與兄弟間又因經營林華泰茶行事
11 業等事，生有嫌隙與訟爭，彼此難以繼續共事與同居一處各
12 情；而被上訴人考量其於鄰址開設「林茂森茶行」，因營業
13 所須，進出貨物需有積存空間，78號判決復將鄰近該茶行之
14 系爭建物分歸由其單獨所有確定，其欲將系爭建物作為倉庫
15 使用以置放貨物之情，殊非難以想像，亦與一般社會常情無
16 違。是被上訴人依民法第472條第1款規定，終止其與上訴人
17 間之系爭借用契約，即非無據。

18 (2)上訴人雖否認被上訴人有自己需用系爭建物之事實，陳稱：
19 被上訴人以自有之房屋供作其自營之茶行營業場所及倉庫使
20 用，從無不敷使用之問題等語。然系爭借用契約係無償且未
21 定期限，應從寬認定被上訴人終止使用借貸之事由，業如前
22 述，即本件無須深究被上訴人主張收回系爭建物之事由是否
23 正當，縱認上訴人所指被上訴人及其家人有多處自有房屋一
24 情（見本院卷第469至470頁）屬實，然系爭建物既比鄰被上
25 訴人經營之茶行，則被上訴人打算使用系爭建物作為進出貨
26 物之積存空間，核屬被上訴人就其資產配置及營業便利性之
27 考量，尚無悖於社會通念，是上訴人辯稱被上訴人未證明其
28 有需用系爭建物以置放貨物云云，尚不足採。

29 (3)上訴人雖又辯稱被上訴人自始為林華泰茶行股東，非不能預
30 知茶行經營使用狀況，且被上訴人並非遭林秀峯等3人迫使
31 離開經營，1040存證信函之內容亦非以民法第472條第1款為

01 由而終止系爭借用契約云云。然被上訴人縱係林華泰茶行股
02 東，其於同意系爭借用契約時，本無從因股東身分預知現下
03 兄弟間之紛爭，而雙方就被上訴人是否非自願離開林華泰茶
04 行之經營既有爭議，亦足徵兄弟彼此間難有和睦之情，實難
05 認係被上訴人於系爭借用契約成立時即能全然預知之結果，
06 縱上訴人所指林大村過世後，被上訴人仍繼續掌控經營林華
07 泰茶行，及被上訴人於95年即已設立林豐泰茶行各情屬實，
08 核仍均屬被上訴人於同意系爭借用契約時，所不可預知之事，
09 上訴人此部分所辯，尚不足採。又被上訴人於1040存證
10 信函中既向上訴人表達終止占有使用系爭建物之使用關係
11 （見士調卷第23頁），堪認係終止系爭借用契約之意思表
12 示，至是否有表明民法第472條第1款之事由，則非所問。上
13 訴人是項所辯，亦不足採。

14 3.上訴人另抗辯：系爭建物在內之重慶北路房屋，業經北市文
15 化局公告為歷史建築，應由上訴人持續作為茶產業文化之經
16 營與維護，被上訴人不得收回系爭建物已用，被上訴人如認
17 權利受損，應向國家請求特別犧牲之補償等語。然按所有
18 人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有
19 物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。而所稱之
20 法令限制有二：一為公法之限制，一為私法之限制（立法理
21 由參照）。又文資法第1條規定：「為保存及活用文化資
22 產，保障文化資產保存普遍平等之參與權，充實國民精神生
23 活，發揚多元文化，特制定本法。」，足認文資法之立法目
24 的就文化資產而言，係著重在保存及活用文化資產。同法第
25 64條復規定：「為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築
26 群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全
27 等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築
28 法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、
29 查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，
30 由中央主管機關會同內政部定之」，可知文資法就建物所有
31 人之建築管理行為之規範目的係在修復、再利用該等建物，

以保存文化資產，尚非限制或排除建物所有人之使用、收益、處分之權能。經查：

- (1) 北市文化局以105年8月22日北市文化文資字第10530429400號公告重慶北路房屋為歷史建築，公告事項略以：「一、登錄「林華泰茶行」為本市歷史建築。…(五) 登錄理由及其法令依據：1.林家族人來自泉州安溪，原居住石碇並經營茶產業，後遷居臺北市，至今已至第五代，目前仍維持茶葉的生產。該茶行仍保存完整的茶產業鏈，包括上、下游的種茶、製茶，商業文化甚為完整，為臺北茶產業文化之代表。2.建築物於1966年興建，茶行結合店鋪、工廠與住宅空間使用功能，具建築類型特色。此外，仍保存二口焙龍坑及部分早期製茶設備，亦具保存價值。…」（見本院卷第149至150頁），足認重慶北路房屋經公告為歷史建築，係因林華泰茶行於該建物經營茶鋪，保存相當完整之茶產業文化，並具有保存價值之建築特色及硬體設備，此即為上開歷史建築所要保存之文化資產。依上揭規定及說明，重慶北路房屋所有權人，包括林秀峯等3人及被上訴人在內，於上開歷史建築公告後，應依文資法規定及歷史建築管理維護計畫內容之方式，竭力保存上述文化資產，然並無排除或限制該屋所有權人仍得本於其所有權行使使用、收益、處分等權利，此自北市文化局回復原審函詢稱：「本局辦理文化資產價值審議時，係就該建物之歷史、藝術、科學等價值進行評估，有關文化資產價值之審議與建物所有權人間之租賃關係無涉，而公告為歷史建築後，所有權人租賃予他人，係屬私權，現行文資法並無相關限制」（見原審卷第244頁）亦明。是重慶北路房屋所有權人只要能以合於文資法規定及上開歷史建築管理維護計畫內容之方式，保存上述歷史建築「林華泰茶行」之文化資產，自仍可基於所有權能使用、收益與處分該屋，而此一保存文化資產之方式，顯然非必將該歷史建築全然交由林華泰茶行使用，始可臻至，此亦有北市文化局回復本院函詢稱：「…查臺北市○○區○○路0段000○○號1至

01 4樓建物所有權人林茂森依據文化資產保存法進行相關管理
02 維護並無違反文化資產保存法相關規定」（見本院卷第151
03 頁）可憑。是上訴人辯稱上開歷史建築僅得供作林華泰茶行
04 經營茶事業使用或稱被上訴人請求返還系爭建物無權利保護
05 之必要云云，均不足採。

06 (2)上訴人雖辯稱：林華泰茶行歷史建築之態樣，應係臺灣目前
07 始無前例，亦即目前仍符合經歷史建築認定理由而刻正運作
08 之歷史建築，特色之一即是其整體空間使用之情況，系爭建
09 物不僅是歷史建築之一部份，且是林華泰茶行製茶及經營之
10 不可缺少之空間，並提出曹羅羿建築師事務所臺北市歷史建
11 築林華泰茶行修復及再利用計畫期末報告書為憑（見本院卷
12 第203至255頁）。然經原審現場履勘，結果略以：重慶北路
13 房屋195號、195之1號1樓打通均作為堆放茶葉、茶具使用，
14 也有堆放紙箱數十箱，附圖1（見原審卷第125頁）的A部分
15 為195之1號1樓店面，195之1號1樓範圍全部到後方的天井處
16 的範圍，此部分也有堆放數十個紙箱、茶葉桶、包裝袋、製
17 茶工具等物品及設備；附圖1的B部分為195之1號建物2樓範
18 圍，2樓前段靠近重慶北路2段部分，有1間用木板及透明玻
19 璃作成的隔間，該隔間內有放置1台大型製作茶包的設備，
20 後方也堆滿裝茶葉的紙箱；附圖1的C部分為195之1號建物3
21 樓，195之1號、195號3樓均有打通，並堆滿麻布袋裝著尚未
22 處理的茶葉；附圖2（見原審卷第126頁）的D-1部分為195之
23 1號建物4樓，4樓範圍僅為建物後段部分，4樓內堆滿放置茶
24 葉、茶具的紙箱及竹籃1、20個，地上也堆滿2、30個製作老
25 茶使用的甕，4樓整間堆滿物品沒有多餘空間可出入等語，
26 有勘驗筆錄及現場照片附卷可稽（見原審卷第180至181、20
27 2至210頁），是上訴人使用占有系爭建物之方式，除1樓有
28 部分製茶工具、2樓前段靠近重慶北路2段部分置放1台大型
29 製作茶包的設備外，其餘均僅作為堆放紙箱、茶葉桶、包裝
30 袋及茶葉等，觀諸上開照片，各層樓堆放之方式，並無明顯
31 之章法，亦即上訴人係將系爭建物作為堆放物品之倉庫使

01 用，能否謂屬林華泰茶行製茶及經營之不可缺少之空間，已
02 非無疑，遑論將之作為該歷史建築特色之一即整體空間使用
03 之情況，尚難以上開期末報告書而為上訴人有利之認定。上
04 訴人此部分所辯，亦不足採。

05 (3)上訴人雖另援引司法院釋字第813號解釋意旨，主張系爭建
06 物為經公告為歷史建築之林華泰茶行之一部，被上訴人不得
07 向伊請求返還作為己用，如有損失應向國家請求補償云云。
08 然細繹上開解釋文意旨，係指歷史建築及其附屬設施所定著
09 之土地為第三人所有，致就該土地原得行使之使用、收益、
10 處分等權能受到限制，就其性質，屬國家依法行使公權力，
11 致人民財產權遭受逾越其社會責任所應忍受範圍之損失，而
12 形成個人之特別犧牲，國家應予相當補償。但本件被上訴人
13 即為歷史建築『林華泰茶行』之所有權人之一，被上訴人自
14 屬同應負維護「歷史建築『林華泰茶行』」以保存文化資產
15 責任之人，其復陳明系爭建物收回自用後，仍將作為茶產業
16 使用（見原審卷第424頁），核與上開解釋意旨所述爭點不
17 合，尚難執此為上訴人有利之認定。

18 4.綜上，被上訴人依民法第472條第1款規定終止系爭借用契
19 約，尚非無據，上訴人所辯均不足採，應認系爭借用契約於
20 1040號存證信函送達上訴人之日即108年10月4日（士調字卷
21 第26頁）即告終止，而上訴人復未能舉證證明其有占有系爭
22 建物之正當權源，應認上訴人自同年月5日起占用系爭建
23 物，即屬無權占有，被上訴人依民法第767條規定，請求上
24 訴人返還系爭建物，為有理由，自應准許。

25 (二)被上訴人請求上訴人拆除系爭招牌，為有理由：

26 系爭招牌設置於系爭B、C建物外牆，為上訴人所有，且非屬
27 公告登錄名稱為「林華泰茶行」之歷史建築本體（見不爭執
28 事項(三)、(六)），而被上訴人既已終止系爭借用契約，則上訴
29 人自應併予拆除系爭招牌，以返還該招牌占用之外牆。

30 (三)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，為有理由：
31

- 01 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋，可
03 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，房屋所有人因
04 此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益（最高
05 法院61年台上字第1695號判決先例要旨參照）。本件上訴人
06 自108年10月5日起無權占有系爭建物，已如前述，依上揭規
07 定及說明，上訴人受有相當於租金之利益，致被上訴人受有
08 損害，被上訴人主張依不當得利之法律關係，請求上訴人自
09 108年10月5日起至返還系爭建物之日止，按月給付相當於租
10 金之利益，即屬有據。
- 11 2.原審委託元大不動產估價師事務所就系爭建物自108年10月
12 至000年00月間每月租金所為鑑定，系爭建物108年10月5日
13 起至000年00月間各層每月租金如附表所示，有系爭估價報
14 告可憑（見該報告摘要2至6頁，置外放卷）。觀諸系爭估價
15 報告之評估，係針對該不動產進行產權、一般因素、區域因
16 素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的，依最有效使用
17 情況下，及專業意見分析後，採用租賃實例比較法及積算法
18 2種估價方法進行評估，上開兩種估價方式並各依系爭建物
19 之建築風貌為公告之歷史建築，建築工法及風貌具歷史價值
20 意義，與一般建築以4%作調整，及該建物使用管制為歷史
21 建築，相關增、修、改建等維護均須擬具計畫呈報核准，於
22 建物使用上限制較多，因此與一般建築以6%作調整（見系
23 爭估價報告第27、35、45、53頁），方法尚稱嚴謹，因認附
24 表所示估算之租金，應屬可採。
- 25 3.上訴人雖辯稱：系爭估價報告未考慮系爭建物歷史建築特
26 性、未詳敘系爭建物使用條件如何受到限制及影響程度如何
27 減損市場價值之具體數據云云。然系爭估價報告已考量系爭
28 建物經公告為歷史建築後之使用條件限制及與一般建物之差
29 別，業如前述。而系爭估價報告認系爭建物與其他一般建築
30 相較，因歷史建築之維護、修復均須提交計畫呈報主管機關
31 審核通過，始得為之，主管機關並將不定期查訪紀錄，違反

01 相關法令另有罰則，歷史建築之使用須受文資法相關規範，
02 對於建物無論是外觀甚至磚瓦，均應盡力維護並受監督，及
03 系爭建物係具茶文化歷史風貌，即不適合餐飲業或3C家電業
04 進駐，其建築外觀亦不適懸掛相突兀之營業看板等，所受限制較多，而於價格評估過程中就外觀因素（建築風貌項目）
05 及內部因素（使用管制項目）進行相關必要之調整等情，亦有元大不動產估價師事務所111年2月14日（111）估字第021
06 4號函在卷可憑（見原審卷第340頁），是上訴人此部分所
07 辯，尚不足採。
08
09

10 4.綜上，被上訴人依不當得利之法律關係及系爭估價報告之鑑
11 定結果，請求上訴人給108年10月5日至110年10月31日相當
12 於租金之不當得利如附表所示，及自110年11月1日起至返還
13 系爭建物之日止，按月給付23萬3,613元，為有理由。

14 (四)被上訴人先位聲明為有理由，詳如前述，則其另依民法第47
15 0條第1、2項規定為請求，及備位聲明請求調整系爭建物每
16 月租金為23萬1,990元部分，即無庸審理，附此敘明。

17 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，先位請求上
18 訴人應騰空返還系爭建物、拆除系爭招牌、返還占用之外牆
19 面；及依不當得利法律關係，請求上訴人給付108年10月5日
20 起至110年10月31日止，相當於租金之不當得利576萬7,525
21 元，及自110年11月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月
22 給付相當租金之不當得利23萬3,613元，自屬正當，應予准
23 許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論
24 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
25 回上訴。

26 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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

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

31 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第二庭

審判長法官 陳容正

法官 紀文惠

法官 賴武志

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

書記官 蔡明潔