臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第366號

上　訴　人　郭建興
訴訟代理人　邱景睿律師
複 代理 人　周淑萍律師
被 上訴 人　林挺正
　　林挺安
　　林桂麟
共　　同
訴訟代理人　林家慶律師
　　陳思愷律師

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12月28日臺灣士林地方法院111年度訴字第324號第一審判決提起上訴，本院於113年4月2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

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款分別定有明文。本件被上訴人在原審依民法第962條、第963條之1、第184條第1項前段、第179條規定，請求上訴人應騰空遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○路0段000號如附圖編號C1、C2（占用面積依序為311.74平方公尺、1平方公尺）所示之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），並返還相當於租金之不當得利，嗣於上訴人上訴後，主張上訴人違反民法第962條規定部分，係屬違反保護他人之法律，乃追加依民法第184條第2項規定為請求（見本院卷第115頁至第116頁、第130頁至第132頁），經核其追加請求之基礎事實與起訴請求之基礎事實均係本於上訴人無權占有

系爭建物所衍生之爭執，與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，自應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：緣坐落新北市○○區○○段0000地號及○○區○○○○段○○○段60-4地號土地（下分稱系爭1041、60-4地號土地，合則稱系爭土地）上之系爭建物為伊等與林進隆共有，其中被上訴人林挺正、林挺安、林桂麟之應有部分依序為1,752/10,000、1,624/10,000、1,624/10,000，詎上訴人自民國110年2月1日起無權占用系爭建物，爰依民法第962條、第963條之1、第184條第1項前段、第179條規定，擇一求為命：㈠上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人及林進隆全體共有人；㈡上訴人應給付林挺正新臺幣（下同）15萬1,285元、林挺安14萬0,232元、林桂麟14萬0,232元，及均自民事準備㈦狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢上訴人應自111年5月21日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付林挺正9,636元、林挺安8,932元、林桂麟8,932元；㈣上開㈠、㈡聲明，願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人並未證明其為系爭建物之事實上處分權人，且伊自105年2月13日起向訴外人蔡李岸承租系爭建物，租賃期間至111年3月12日屆滿後即視為不定期租賃契約，伊並非無權占用系爭建物。縱認被上訴人與林進隆就系爭建物有事實上處分權，惟林進隆就系爭建物之事實上處分權之應有部分為3/4，已超過2/3，林進隆嗣後同意將系爭建物及所坐落土地繼續出租予伊，伊即有權占有系爭建物及所坐落土地之合法權源。另被上訴人與蔡李岸間本為不定期租賃契約，並同意蔡李岸轉租，伊與蔡李岸間就系爭建物之租金，已提存給付至110年8月12日，再加上押租金2個月，伊至少已給付租金至110年10月12日，縱認伊應給付相當於租金之不當得利，亦不應自110年5月29日起算。再者，被上訴人就系爭建物之應有部分僅有1/4，其等依系爭土地之應有部分

計算請求不當得利，顯有違誤等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：㈠上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還被上訴人及林進隆全體共有人；㈡上訴人應分別給付林挺正11萬3,145元、林挺安10萬4,879元、林桂麟10萬4,879元，及均自111年7月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢上訴人應自111年5月21日起至返還系爭建物之日止，分別按月給付林挺正9,636元、林挺安8,932元、林桂麟8,932元；另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就前開敗訴部分聲明不服，提起上訴；被上訴人就敗訴部分未據聲明不服，不在本院審理範圍（被上訴人並於本院追加民法第184條第2項規定為請求權基礎）。上訴人上訴聲明：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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本件被上訴人主張上訴人自110年2月1日起無權占用系爭建物，爰依民法第962條、第963條之1、第184條第1項前段、第2項、第179條規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭建物，並返還相當於租金之不當得利等語；惟為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：㈠被上訴人是否為系爭建物之事實上處分權人？若是，權利範圍為何？㈡上訴人是否無權占有系爭建物及系爭土地？㈢被上訴人請求上訴人遷讓系爭建物，有無理由？㈣被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？若是，得請求之金額各為何？

五、得心證之理由：

㈠被上訴人是否為系爭建物之事實上處分權人？若是，權利範圍為何？

1.查依林進隆、林美女（即林進隆、林進興之母）與陳建富於94年10月27日簽訂之土地租賃契約書（下稱系爭土地租約）第1條約定：「甲方（按即出租人林進隆、林美女）土地標示及使用範圍：○○鄉○○○○段○○○段59-2、60地號（重測後為○○區○○段1038、1041地號）」、第9條第1項約

定：「雙方同意由乙方（按即承租人陳建富）負責建造鐵厝使用，但起造人須用甲方名字。若鐵厝建物並無使用執照，則一切損失和法律問題概由乙方負責承擔。地上建物一但起建應無條件歸甲方所有，含水電、消防系統等不得拆除故意破壞或主張任何權利。」等語，並約定租期自95年2月5日起至103年2月4日止〔見原審111年度訴字第324號卷（下稱原審訴卷）第96頁、第98頁〕。證人即被上訴人之母廖丹心於本院證稱：系爭1038、1041地號土地是林美女、林進隆、林進興共有，因為一直沒有辦法農耕荒廢，他們3人就討論如何處理這2筆土地，後來討論結果要出租，於94年10月底出租給陳建富，約定由陳建富在土地上興建建物，系爭土地租約是林進興用手書寫草稿後，叫伊再以電腦繕打，林進興檢查沒問題後，再列印製作成紙本。簽約當天早上因為林進興要上班，就要林美女代理簽，簽約時有問陳建富可否代理林進興簽約，陳建富說可以，所以就由林美女與林進隆2個人的名字去簽約。他們當時討論鐵皮屋將來是要給林進隆、林進興，所以租金就由林進隆、林進興對半分。原證15之示意圖及照片所示建物就（下稱系爭租賃物）是陳建富依系爭土地租約興建之建物等語〔見原審110年度士簡字第664號卷（下稱原審士簡卷）第210頁至第216頁，本院卷第141頁至第147頁〕。證人林進隆於本院證稱：系爭租賃物，都是陳建富在94年底簽訂系爭土地租約後，出資在系爭土地上興建之建物，全部是1次蓋好，當時土地是伊和林美女、林進興共有。（士簡卷第28頁至第33頁）廠房租賃契約書第1條所記載租賃廠房為新北市○○區○○路0段000巷000號廠房，係指全部鐵皮屋一起出租，就是原證15示意圖上A1至A3、B1至B4全部建物等語（見本院卷第342頁、第346頁）。足證林進隆、林進興2人於94年10月27日將系爭土地出租予陳建富，並由林美女代理林進興於系爭土地租約上簽名，由陳建富出資在系爭土地上興建系爭租賃物，系爭租賃物之事實上處分權歸林進隆、林進興所有。

2.林進興於102年1月3日死亡，其繼承人為被上訴人與廖丹心（見原審卷第310頁、第318頁至第322頁）。林進隆與蔡李岸於103年1月3日簽訂廠房租賃契約書，將門牌號碼為新北市○○區○○路0段000巷000號廠房（包括示意圖上A1至A3、B1至B4全部建物）及所坐落土地全部出租予蔡李岸，約定租期自103年2月1日起至105年1月30日止，每月租金18萬元。林進隆並將收取之103年2月5日至104年1月5日租金共12張支票，每張面額18萬元中之6張分配給被上訴人取回乙節，有前揭廠房租賃契約書、簽收字據附卷可稽（見原審訴卷第324頁至第330頁）。

3.林進隆及被上訴人與蔡李岸分別於107年1月28日、109年1月11日簽訂之廠房租賃契約書均相同記載：「出租人：林進隆、林挺正、林挺安、林桂麟（以下簡稱甲方），承租人：蔡李岸（以下簡稱乙方）」、第1條約定：「租賃廠房：甲方同意將新北市○○區○○路0段000巷000號廠房、新北市○○區○○○○段○○○段0000地號出租予乙方。」、第3條約定：「自107年2月1日起至109年元月30日止，每月總租金新台幣壹拾玖萬元整。依上述總金額林進隆持分50%（玖萬伍仟元整）及林挺正、林挺安、林桂麟三人持分50%（玖萬伍仟元整）……」等語，並約定租期分別自107年2月1日起至109年1月30日止、自109年2月1日起至110年1月31日止，有前開廠房租賃契約書在卷可稽（見原審訴卷第332頁至第337頁，士簡卷第28頁至第33頁）。證人廖丹心於本院證稱：105年至107年蔡李岸又來簽約，伊有告訴蔡李岸，租約以後由被上訴人處理，要不要續約，要由被上訴人決定，這是伊最後一次接觸，後面有無續約，伊不清楚等語（見本院卷第142頁）。

4.林進隆與蔡李岸於110年1月4日簽訂之廠房租賃契約書封面記載「契約起始期110年2月1日-權利範圍50%」，內頁記載：「出租人：林進隆（以下簡稱甲方），承租人：蔡李岸（以下簡稱乙方）」、第1條約定：「租賃管理廠房：甲方同

意將新北市○○區○○路0段000巷000號廠房、新北市○○區○○段0000○0000地號土地共有物甲方持分50%，出租予乙方管理租賃。」等語，並約定租期自110年2月1日起至115年1月31日止，有前揭廠房租賃契約書在卷可按（見原審士簡卷第84頁至第94頁）。

5.依林進隆與林挺正之108年5月9日之LINE對話內容所示：「林進隆：應匯房屋稅111722÷2＝55681元」、「林挺正：叔鐵皮屋名字是登記您 我這邊也持有一半的部分 需要簽個合同 ok的話合同部分再寄給你」、「林進隆：好」等語，有上揭LINE對話截圖照片附卷可參（見原審士簡卷第44頁）。又依林進隆與林挺正於109年8月28日簽署之房屋產權申明書所示：「房屋坐落：新北市○○區○○路0段000巷000號，此房屋產權由甲方（按即林進隆）、乙方（按即林挺正）雙方所持有，甲方持分50%及乙方持分50%。雖房屋產權登記為甲方，因實際為甲、乙雙方所持有，故雙方均擁有此產權持分的權利及義務……」等語，有前開房屋產權申明書在卷可參（見原審士簡卷第40頁）。另依林進隆分別於109年11月2日、同年月11日寄給林挺正之郵局存證信函所示：「○○○○段1041地號土地廠房契約到期，挺正等人不續租賃。林進隆持分對半，挺正、挺安、桂麟等3人持分合計並未過半；我方認定3人無足夠權利終止租賃……」等語，有八里郵局第231號、第244號存證信函在卷可按（見原審士簡卷第76頁、第78頁）。綜上可證，林進隆與林進興之繼承人協議，由林進隆與被上訴人取得系爭租賃物之事實上處分權並共同出租，分別對蔡李岸享有1/2之租金請求權。至證人林進隆於本院雖證稱：伊母親林美女沒有要給林進興當出租人，陳建富蓋好鐵皮建物的有權是歸伊和林美女所有，沒有林進興的份云云（見本院卷第345頁），顯與前開事實不合，尚無可採。

6.又林挺正、林挺安、林桂麟繼承後就系爭建物之應有部分依序為1,752/10,000、1,624/10,000、1,624/10,000之情，有

被上訴人提出之權利範圍表在卷可參（見原審訴卷第181頁），並為上訴人於原審所不爭執（見原審訴卷第83頁、第262頁、第361頁）。從而，被上訴人為系爭建物之事實上處分權人，林挺正、林挺安、林桂麟就系爭建物之應有部分依序為1,752/10,000、1,624/10,000、1,624/10,000之情，堪以認定；上訴人抗辯被上訴人之應有部分為1/4云云，並無可採。

㈡上訴人是否無權占有系爭建物及系爭土地？

上訴人抗辯稱：被上訴人與蔡李岸間為不定期租賃契約，並同意蔡李岸轉租，且林進隆就系爭建物之事實上處分權之應有部分為3/4，林進隆嗣後同意將系爭建物及所坐落土地繼續出租予伊，伊有占有系爭建物及所坐落土地之合法權源云云，並提出其分別與蔡李岸之房屋租賃契約書、林進隆收取租金之收據為憑（見原審訴卷第233頁至第235頁，本院卷第159頁至第163頁）。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3分之2者，其人數不予計算；民法第820條第1項著有明文。查系爭建物為被上訴人與林進隆共有，林挺安、林桂麟就系爭建物之應有部分依序為1,752/10,000、1,624/10,000、1,624/10,000，林進隆之應有部分為1/2乙節，業如上所述，則林進隆就系爭建物之應有部分既未逾1/2，其將系爭建物出租予上訴人之契約關係，自無從拘束被上訴人。另債權契約為特定人間之權利義務關係，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則，上訴人亦無從以其與林進隆間之租約對被上訴人主張有權占有。上訴人前揭所辯之詞，並非可採。

㈢被上訴人請求上訴人遷讓系爭建物，有無理由？

另按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；數人共同占有一物時，各占有人得就占有物之全部，行使第960條或第962條之權利；依前項規定，取回或返還之占有物，仍為占有人全體占有。民

法第962條前段、963條之1分別有明文規定。查系爭建物為未辦保存登記建物，上訴人並無合法占用權源等情，已如前述，是被上訴人依前揭規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭建物，自屬有據。

㈣被上訴人請求上訴人返還相當於租金之不當得利，有無理由？若是，得請求之金額各為何？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人房屋土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判決先例意旨參照）。次按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用及收益，分別為民法第943條、第952條所明定。是占有人因此項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務，此為不當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地（最高法院77年度台上字第1208號民事判決意旨參照）。經查：

⑴蔡李岸於103年1月3日與林進隆簽訂租約，承租系爭租賃物後，復於105年1月8日將系爭租賃物轉租予上訴人，約定租期自105年2月13日起至111年3月12日止（見原審士簡卷第164頁至第169頁）。蔡李岸嗣於107年1月28日、109年1月11日先後向林進隆、被上訴人續租系爭租賃物，被上訴人則於109年10月23日通知蔡李岸不再續租，並於110年4月1日提起本件訴訟，請求蔡李岸返還系爭租賃物（見原審士簡卷第8頁、第34頁），復於110年12月7日追加上訴人為被告（見原審訴卷第41頁至第42頁）。蔡李岸業於110年4月27日委請律師發函向上訴人為終止蔡李岸與上訴人間租賃契約之意思表示，請上訴人於110年6月1日遷讓返還系爭建物，該律師函並於110年4月29日送達乙節，有江淑卿律師110年4月27日110年律函字第0427號函及中華

郵政掛號郵件收件回執在卷可佐（見原審士簡卷第196頁、第198頁），且為上訴人所不爭執（見原審訴卷第84頁）。則依上訴人與蔡李岸於105年1月8日所簽房屋租賃契約書第21條：「甲、乙雙方在本契約有效期間內解約，必須在1個月前通知對方……」之約定（見原審士簡卷第169頁），蔡李岸上揭所為終止租約於110年5月28日即生終止之效力，則上訴人自110年5月29日起已無合法占用系爭建物之權源。是上訴人自110年5月29日起占有系爭租賃物即無法律上原因。

⑵蔡李岸業於111年5月20日返還系爭租賃物（除由上訴人占有之系爭建物外）予被上訴人，並於111年10月5日與被上訴人成立調解（見原審訴卷第115頁至第117頁）。從而，蔡李岸與林進隆、被上訴人於109年1月11日所訂立之租賃期間存續期間，蔡李岸復將系爭租賃物轉租予上訴人，因上訴人善意不知蔡李岸並非系爭租賃物之事實處分權人，依民法第952條規定，上訴人對於被上訴人固然並無不當得利可言。惟蔡李岸業於110年4月27日致函上訴人終止租賃契約，並於110年5月28日生終止租約之效力，已如前述，堪認上訴人自110年5月29日起即已知悉蔡李岸並非系爭租賃物之事實處分權人，則上訴人自110年5月29日起占有系爭建物，即屬侵害被上訴人之權益，而取得本應歸屬於被上訴人之占有。是被上訴人請求上訴人返還自110年5月29日起至返還系爭建物止之不當得利，自屬有據。

⑶上訴人雖辯稱：伊應給付予蔡李岸之租金，已提存給付至110年8月12日，再加上押租金2個月，伊至少已給付租金至110年10月12日，縱認伊應給付相當於租金之不當得利，亦不應自110年5月29日起算云云。然查系爭租賃物之事實處分權人為被上訴人與林進隆，並非蔡李岸，則上訴人與蔡李岸間之租賃契約消滅後繼續占有系爭建物，核屬取得本應歸屬於被上訴人之利益，並非取得應歸屬於蔡李岸之利益。是上訴人係對被上訴人負有不當得利返還義務，

請求權人為被上訴人，並非蔡李岸，故上訴人對蔡李岸之上開給付，自不生返還不當得利予被上訴人之效力。上訴人此部分所辯，並無可採。

2.再按土地法第97條之立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人。」。是土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要。又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比。且營業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，又可獲取相當之利潤，更無立法限制租金額之必要；況租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意；復就土地法第3章房屋及基地之立法結構觀之，土地法第94條第1項、第96條規定所稱之房屋類皆指住宅而言；再我國經濟現屬已開發國家，房屋之供需與往昔不同，營業用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁榮。故土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨（最高法院92年度台簡上字第20號民事判決意旨參照）。是以，土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，亦涵攝限將房屋出租他人供住宅居住使用在內。又所謂相當於租金之利

益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不受土地法第105條準用同法第97條第1項所定，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%之限制。查，上訴人自承其占用系爭建物作為經營香鋪使用（見原審訴卷第221頁），且上訴人前以每月租金5萬5,000元，向蔡李岸承租系爭建物，租賃期間為105年2月13日起至111年3月12日止乙節，為兩造所不爭執（見原審訴卷第362頁、第395頁），並有房屋租賃契約書在卷可考（見原審士簡卷第164頁至第169頁），是上訴人無權占用系爭建物期間相當於租金之不當得利，自應以蔡李岸出租予上訴人之每月租金5萬5,000元作為計算基準。次查，林挺正、林挺安、林桂麟就系爭建物之應有部分依序為1,752/10,000、1,624/10,000、1,624/10,000，已如前述，則林挺正、林挺安、林桂麟各得請求自110年5月29日起至111年5月20日止相當於租金之不當得利依序為11萬3,145元【計算式：〔（55,000×3/31）＋（55,000×11）＋（55,000×20/31）〕×1,752/10,000＝113,145，小數點以下四捨五入，下同】、10萬4,879元、10萬4,879元【林挺安、林桂麟之計算式：〔（55,000×3/31）＋（55,000×11）＋（55,000×20/31）〕×1,624/10,000＝104,879】，及自111年5月21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依序為9,636元（計算式：55,000×1,752/10,000＝9,636）、8,932元、8,932元（林挺安、林桂麟之計算式：55,000×1,624/10,000＝8,932）。

六、另本院既認被上訴人依民法第962條、第963條之1、第179條規定為請求有理由，則關於被上訴人主張依第184條第1項前段規定，及追加依同法條第2項規定為請求部分，即無再加

審究必要，附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依民法第962條、第963條之1規定，請求上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人及林進隆全體共有人；依同法第179條規定，請求上訴人應分別給付林挺正11萬3,145元、林挺安10萬4,879元、林桂麟10萬4,879元，及均自民事準備㈦狀繕本送達翌日即111年7月20日（繕本於111年7月19日送達上訴人-見原審訴卷第359頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自111年5月21日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，分別按月給付林挺正9,636元、林挺安8,932元、林桂麟8,932元，自屬正當，應予准許。從而，原審就前開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並依兩造聲請分別為供擔保准免假執行之諭知，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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　　113　　年　　4　　月　　23　　日

民事第十庭

審判長法　官　邱　琦

法　官　邱靜琪

法　官　高明德

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　郭彥琪