

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第268號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

上訴人 胡春桃(即卓薰詒之承受訴訟人)  
卓文元(即卓薰詒之承受訴訟人)  
卓文中(即卓薰詒之承受訴訟人)

兼上一人

送達代收人 卓文仁(即卓薰詒之承受訴訟人)

共同

訴訟代理人 陳仲豪律師

呂浥頡律師

被上訴人 彭能璋即上銀實業社

匡映企業有限公司

法定代理人 陳坤城

被上訴人 晉展企業有限公司

法定代理人 蔡永春

被上訴人 南誠企業股份有限公司

法定代理人 廖文志

被上訴人 林雨青即宇昇工業社

郎祖筠即春河劇團

茂廷工業有限公司

法定代理人 林文輝

共同

訴訟代理人 林宜君律師

複代理人 徐瑞霞律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年9月21日臺灣新北地方法院112年度訴字第768號第一審判決提起上訴，本院於113年6月4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

01 壹、程序事項：按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管  
02 理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停  
03 止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事  
04 訴訟法第168條及第175條第1項分別定有明文。查原上訴人  
05 卓薰詒於民國（下同）113年1月13日死亡，其法定繼承人為  
06 上訴人，有死亡證書、戶籍謄本及繼承系統表可稽（本院卷  
07 第163至166頁），上訴人於113年4月1日具狀聲明承受訴訟  
08 （本院卷第159至162頁），核無不合，應予准許。

09 貳、實體事項：

10 一、上訴人主張：

11 (一)、卓薰詒為新北市○○區○○段000○○○○○○○○○○  
12 00地號土地（下合稱系爭土地）之共有人之一，被上訴人彭  
13 能璋即上銀實業社（下稱彭能璋）為坐落系爭土地上如附表  
14 所示建物（下合稱系爭建物）之原始起造人。本院於111年1  
15 2月30日所為110年度上字第1000號確定判決（下稱前案確定  
16 判決），認定彭能璋與卓薰詒於104年9至10月間約定將系爭  
17 建物之事實上處分權轉讓予卓薰詒，並於104年11月14日簽  
18 立房地租賃契約書（下稱104年租約），彭能璋於105年2月  
19 間以將系爭建物之房屋稅籍登記予卓薰詒名下之方式，將系  
20 爭建物事實上處分權轉讓予卓薰詒等情。卓薰詒係將系爭建  
21 物出租予彭能璋，非基於無償使用借貸關係，彭能璋竟未經  
22 卓薰詒同意，於107年6月29日後，以其實際經營之上銀實業  
23 社（於107年6月29日設立，原負責人為訴外人陳雅菁，於11  
24 1年9月變更為彭能璋）名義，將附表編號1至3建物出租予被  
25 上訴人匡映企業有限公司（下稱匡映公司）、將附表編號4  
26 建物出租予被上訴人晉展企業有限公司（下稱晉展公司）、  
27 將附表編號5建物出租予被上訴人南誠企業股份有限公司  
28 （下稱南誠公司）、將附表編號6建物出租予被上訴人林雨  
29 青即宇昇工業社（下稱林雨青）、將附表編號7建物出租予  
30 被上訴人郎祖筠即春河劇團（下稱郎祖筠）、將附表編號8  
31 建物出租予被上訴人茂廷工業有限公司（下稱茂廷公司）

01 (上開承租人合稱匡映公司等6人，與彭能璋合稱被上訴  
02 人)，違反104年租約第10條約定及轉租規定，卓薰詒依104  
03 年租約第10條約定及民法第443條第2項規定，以112年7月7  
04 日民事準備書狀繕本送達彭能璋(112年7月11日送達，本院  
05 卷第376頁)，為終止104年租約中關於系爭建物租約部分，  
06 系爭建物租約關係已終止，彭能璋持續使用系爭建物為無權  
07 占有，爰選擇合併類推適用民法第767條第1項前段規定、民  
08 法第184條第1項前段規定，請求彭能璋騰空遷讓系爭建物予  
09 伊等，並依民法第179條規定，請求彭能璋給付伊等起訴前5  
10 年(107年3月31日起至112年3月30日)因無權使用系爭建物  
11 受有相當於租金之不當得利共新臺幣(下同)2,444萬772元  
12 (以每月每坪620元計算)，及自起訴狀繕本送達彭能璋之  
13 翌日(即112年4月18日，原審卷第95頁)起至清償日止，按  
14 週年利率5%計算之利息。又彭能璋持續出租系爭建物予匡  
15 映公司等6人使用，匡映公司等6人為無權占有，並受有相當  
16 於租金之不當得利，爰選擇合併類推適用民法第767條第1項  
17 前段規定、民法第184條第1項前段規定，請求匡映公司等6  
18 人騰空遷讓系爭建物予伊等，並依民法第179條規定，請求  
19 匡映公司等6人各別與彭能璋應自起訴狀繕本各別送達匡映  
20 公司等6人之翌日起，至各返還所占有系爭建物之日止，按  
21 月給付伊等如附表欄位I所示相當於租金之不當得利。

22 (二)、退步言，如依前案確定判決認定卓薰詒與彭能璋就系爭建物  
23 存有定期之無償使用借貸法律關係，彭能璋未經卓薰詒同意  
24 允許第三人使用，伊依民法第467條第2項、第472條第2款後  
25 段規定，以112年12月12日民事上訴理由狀繕本送達彭能璋  
26 為終止使用借貸契約之意思表示(該書狀於112年12月15日  
27 送達，本院卷第376頁)，系爭建物之使用借貸契約關係業  
28 已終止，被上訴人現仍使用系爭建物為無權占有，伊選擇合  
29 併類推適用民法第767條第1項前段規定、民法第184條第1項  
30 前段規定，請求被上訴人各自遷讓返還系爭建物(此等主張  
31 於二審提出，核屬補充或更正法律上之陳述，合於民事訴訟

01 法第256條規定，非為訴之變更或追加，附此敘明）。

02 (三)、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：1.  
03 原判決廢棄。2.彭能璋、匡映公司應將附表編號1、2、3所  
04 示建物騰空返還於上訴人。3.彭能璋、晉展公司應將附表編  
05 號4所示建物騰空返還於上訴人。4.彭能璋、南誠公司應將  
06 附表編號5所示建物騰空返還於上訴人。5.彭能璋、林雨青  
07 應將附表編號6所示建物騰空返還於上訴人。6.彭能璋、郎  
08 祖筠應將附表編號7所示建物騰空返還於上訴人。7.彭能  
09 璋、茂廷公司應將附表編號8所示建物騰空返還於上訴人。  
10 8.彭能璋應給付上訴人2,444萬772元，及自起訴狀繕本送達  
11 翌日（即112年4月18日）起至清償日止，按週年利率5%計算  
12 之利息。9.彭能璋、匡映公司應自起訴狀繕本送達翌日（匡  
13 映公司為112年4月29日）起至將附表編號1、2、3所示建物  
14 返還於上訴人之日止，按月給付上訴人14萬6,219元。10.彭  
15 能璋、晉展公司應自起訴狀繕本送達翌日（晉展公司為112  
16 年4月15日）起至將附表編號4所示建物返還於上訴人之日  
17 止，按月給付上訴人4萬9,748元。11.彭能璋、南誠公司應自  
18 起訴狀繕本送達翌日（南誠公司為112年4月15日）起至將附  
19 表編號5所示建物返還於上訴人之日止，按月給付上訴人5萬  
20 2,179元。12.彭能璋、林雨青應自起訴狀繕本送達翌日（林  
21 雨青為112年4月15日）起至將附表編號6所示建物返還於上  
22 訴人之日止，按月給付上訴人5萬2,408元。13.彭能璋、郎祖  
23 筠應各自起訴狀繕本送達翌日、112年7月19日起至將附表編  
24 號7所示建物返還於上訴人之日止，按月給付上訴人5萬2,47  
25 6元。14.彭能璋、茂廷公司應自起訴狀繕本送達翌日（茂廷  
26 公司為112年4月18日）起至將附表編號8所示建物返還於上  
27 訴人之日止，按月給付上訴人5萬4,312元。15.願供擔保，請  
28 准宣告假執行。

29 二、被上訴人則以：104年租約之租賃標的只有系爭土地，不包  
30 含系爭建物，且另案確定判決認定卓薰詒將系爭建物現況交  
31 付彭能璋使用，彭能璋與卓薰詒間就系爭建物間成立無償使

01 用借貸契約，期限至104年租約終止之日止（下稱系爭使用  
02 借貸契約），具有爭點效，兩造應受拘束，上訴人主張兩造  
03 間就系爭建物成立租賃契約，不可採。彭能璋於108年11月2  
04 7日未委託他人與上訴人洽談系爭建物之租金，且該次協商  
05 之人均未達成共識，上訴人提出之諸多證據均為另案確定判  
06 決訴訟中之訴訟資料，而108年11月27日協商過程之錄音檔  
07 暨譯文（下稱系爭錄音暨譯文）亦不足以推翻上開爭點效，  
08 是彭能璋於104年租約於116年11月14日屆滿前，有權使用、  
09 管理系爭建物，及將系爭建物出租予匡映公司等6人，是伊  
10 等均不構成無權占有及侵權行為。又彭能璋自94年起向系爭  
11 土地共有人承租系爭土地，係為了能在系爭土地上興建建物  
12 出租他人收取租金，彭能璋因此於94年簽約後，即在系爭土  
13 地上興建廠房（含系爭建物）並出租他人，嗣後於104年再  
14 與卓薰詒簽立租賃契約，持續支付租金，即係為了可以持續  
15 將系爭建物出租他人，以收取租金獲利，卓薰詒現終止系爭  
16 使用借貸契約，違反兩造於104年簽約之目的，其終止不合  
17 法且違反誠信原則，上訴人本件請求均為無理由等語，資為  
18 抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願預供擔  
19 保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項（本院卷第376至379頁）：

21 (一)、系爭土地於94年間之共有人及應有部分如原判決附表一所  
22 示，104年11月之共有人及應有部分如原判決附表二所示。

23 (二)、彭能璋為興建廠房，於94年8月11日與系爭土地共有人之一  
24 卓嘉訓（並代理其他共有人）簽訂94年租約，約定由彭能璋  
25 承租系爭土地興建廠房，租期自94年11月15日起至104年11  
26 月14日止，租金每月17萬3,200元。彭能璋承租後開始於系  
27 爭土地上出資興建廠房共25間（另案確定判決附表4所示廠  
28 房，下稱系爭廠房），彭能璋為系爭廠房（含系爭建物）之  
29 原始起造人（本院卷第208頁）。其中系爭建物坐落系爭土  
30 地情形如附表及新北市樹林地政事務所111年3月21日之複丈  
31 成果圖所示（原審卷第89頁、原審卷第123至139頁）。

- 01 (三)、彭能璋、卓薰詒及其他土地共有人於100年00月間簽訂104年  
02 租約，由彭能璋繼續承租系爭土地，租賃期間自104年11月1  
03 5日起至116年11月14日止共計12年，租金每月21萬6,500  
04 元。（原審卷第151至159頁）。
- 05 (四)、彭能璋長期將系爭廠房出租予他人收取租金，就系爭建物自  
06 104年11月15日起至113年9月30日之使用管理狀況如附表欄  
07 位F、G所示（本院卷第237至253頁、第255至271頁、第273  
08 至289頁、第291至307頁、第309至325頁、第327至345  
09 頁）。
- 10 (五)、訴外人卓清霖、卓清利、卓含笑、卓美蓮、卓美月、卓美  
11 雲、卓季志、卓凱文、卓舜文（下合稱卓季志等9人）於106  
12 年1月21日簽立104年11月14日租賃增補契約，前言約定：  
13 「茲為甲方卓清利等人（出租人）、乙方彭能彰（承租人）  
14 於民國104年11月14日簽定新北市○○區○○段000○○000○○  
15 00○○000○○000○○000地號等6筆土地租賃契約，因有未詳盡之  
16 處，故現另簽定增補契約，如有與原本契約不符之處，概與  
17 本增補之文字為準」；第1條約定：「本租賃契約雙方同意  
18 承續94年11月至104年11月舊約之租賃使用方式續約。由乙  
19 方於租賃標的土地上出資興建鐵皮屋，雙方因繳稅與誠信原  
20 則，目前房屋稅雖登記甲方為納稅義務人但房屋稅全數由乙  
21 方負責繳納。至本租約期滿，地上物之所有權才歸屬甲方所  
22 有。於租期屆滿前仍為乙方所有、使用、收益。」；第3條  
23 約定：「甲乙雙方本著誠信原則及前列約定租賃期屆滿後，  
24 地上物之所有權屬歸甲方所有。故租賃期約屆滿前，出租共  
25 有人有任何權利變動，雙方同意依民法425條規定，縱將其  
26 所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在，至  
27 本租賃期約116年11月14日為止，不受任何法規租期限  
28 制。」（本院卷第387頁）。
- 29 (六)、財政部北區國稅局板橋分局於107年4月23日北區國稅板橋銷  
30 字第1070102712號函，通知彭能璋：台端未辦登記於系爭建  
31 物經營廠房出租，請於107年5月8日前上午辦公時間攜帶本

01 公文、公司（商號）章、負責人章、國民身分證正本…，前  
02 來本分局銷售稅課審查16號櫃檯備查。請儘速向新北市政府  
03 經濟發展局及本分局辦理商業登記及營業登記等語（原審卷  
04 第429至430頁）。

05 (七)、彭能璋借用訴外人陳雅菁名義於107年6月29日設立登記上銀  
06 實業社（獨資事業），彭能璋為上銀實業社之實質負責人，  
07 上銀實業社於111年9月變更登記負責人為彭能璋（原審卷第  
08 245至247頁、本院卷第207頁）。

09 (八)、卓薰詒委託陳仲豪律師以112年3月1日律師函通知上銀實業  
10 社及匡映公司等6人，應於函到7日內騰空並遷讓廠房予卓薰  
11 詒等語，該函於112年3月2日送達上銀實業社及匡映公司等6  
12 人（原審卷第63至74頁）。彭能璋委任林宜君律師以112年3  
13 月6日律師函通知陳仲豪律師及匡映公司等6人，表示：卓薰  
14 詒與彭能璋間之民事確認事實上處分權存在事件，目前仍在  
15 法院審理中，並未判決確定。彭能璋管理分租系爭土地及自  
16 己所有廠房皆屬合法權益，故陳仲豪律師來函主旨所稱應辦  
17 理事項，依法並無理由等語，該函於112年3月7日送達陳仲  
18 豪律師及匡映公司等6人（原審卷第75至81頁）。

19 (九)、卓季志等9人於112年11月17日與彭能璋簽立104年租約補充  
20 協議書，前言約定：「為出租人卓清利等人（下稱甲方）、  
21 承租人彭能彰（下稱乙方）於民國104年11月14日簽訂新北  
22 市○○區○○段000○○000○○000○○000○○000地號等6筆  
23 土地租賃契約（下稱104年租約），因甲乙雙方間對於104年  
24 租約之計租面積（坪數）、每月租金、租金收取及分配方式  
25 等部分另有修改，故甲乙雙方同意另簽立補充協議條款如  
26 下，以資信守」。第1條約定：「104年租約第一條：『出租  
27 土地標示：新北市○○區○○段000○○000○○000○○000  
28 ○○○地號等6筆土地面積共計……，總計約2,165坪，所有  
29 權持分合計全部』之約定，修改為『出租土地標示：新北市  
30 ○○○區○○段000○○000○○000○○000○○000地號等6筆土  
31 地權狀面積共計……，計算租金面積為2,228坪，所有權持

01 分合計全部』」。第3條約定：「倘若全體出租人中有拒絕  
02 收受租金之情事時，由甲方中之卓清利負責向法院辦理提  
03 存，因辦理提存必要支出及應繳納予法院之費用，由乙方支  
04 付」。第7條約定：「除本協議書另有約定外，甲乙雙方先  
05 前簽訂之104年租約，及106年1月21日簽訂之租賃增補契約  
06 書，仍為有效」（本院卷第113至117頁）。

07 (十)、卓薰詒以112年7月11日準備書狀繕本送達彭能璋，為終止卓  
08 薰詒與彭能璋間就系爭建物租賃契約關係之意思表示，彭能  
09 璋於112年7月11日收受（原審卷第217頁、本院卷第203、35  
10 5頁）。

11 (十一)、卓薰詒以112年12月12日民事上訴理由狀繕本送達彭能璋，  
12 為終止系爭使用借貸契約之意思表示，彭能璋於112年12月1  
13 5日收受（本院卷第86頁、第359頁）。

14 四、本院得心證之理由：

15 (一)、卓薰詒與彭能璋間就系爭建物成立系爭使用借貸契約：

16 1. 按所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的  
17 以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為  
18 判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足  
19 以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關  
20 所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反  
21 之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院97年度台  
22 上字第2688號裁定意旨參照）。

23 2. 查卓薰詒前以彭能璋否認其就系爭建物有事實上處分權為  
24 由，對彭能璋提起確認之訴，請求確認其對系爭建物有事實  
25 上處分權存在，經另案確定判決卓薰詒勝訴，並於判決理由  
26 四之(二)、(四)詳為認定：「依契約文義解釋，堪認租賃雙方簽  
27 署該租約時，即發生出租人（即系爭土地共有人，下同）將  
28 系爭廠房依現況交付被上訴人（即彭能璋，下同）使用之法  
29 律效果，雙方因而就系爭廠房之維護、修繕約定各自應承擔  
30 之責任，及明定由出租人負擔系爭廠房之房屋稅，據此可推  
31 知雙方有由被上訴人將系爭廠房之事實上處分權讓與出租

01 人，改由出租人交付系爭廠房予被上訴人使用之合意」（本  
02 院卷第43頁）、「兩造合意由被上訴人將系爭廠房之事實上  
03 處分權讓與出租人，改由出租人交付系爭廠房予被上訴人使  
04 用，足見業依上述占有改定方式，發生被上訴人移轉系爭建  
05 物之占有予上訴人（即卓薰詒，下同）之效力，故上訴人已  
06 取得系爭建物之事實上處分權。」、「且104年租約既未將  
07 系爭建物納入計算租金標的，但約定上訴人提供被上訴人使  
08 用，即被上訴人無償使用上訴人享有事實上處分權之系爭建  
09 物，而房屋稅屬於房屋之通常保管費用，依民法第469條第1  
10 項前段規定，兩造合意變更原由上訴人負擔房屋稅之約定，  
11 改由被上訴人負擔一部或全部之房屋稅，尚無從推論上訴人  
12 未享有系爭建物之事實上處分權。」（本院卷第44頁），顯  
13 見另案確定判決理由已就卓薰詒與彭能璋間就系爭建物之約  
14 定事項、系爭建物事實上處分權移轉與否，以及移轉後，系  
15 爭建物使用權能歸屬等事項列為爭點，經其二人於前案中充  
16 分舉證及攻防辯論後，認定：卓薰詒與彭能璋簽立104年租  
17 約，約定將系爭建物之事實上處分權讓與卓薰詒，再由卓薰  
18 詒交付系爭建物予彭能璋無償使用，彭能璋嗣後於105年2月  
19 24日以變更系爭建物房屋稅納稅義務人為卓薰詒及系爭建物  
20 占有改定之方式，將系爭建物事實上處分權移轉予卓薰詒，  
21 雙方成立系爭建物定期、無償之使用借貸契約等情（本院卷  
22 第207頁），此判斷無顯然違背法令之處，自發生爭點效，  
23 依前開1.說明，上訴人應受拘束，不得再為相反之主張，本  
24 院亦不得為相反之認定。

- 25 3. 上訴人主張：卓薰詒於108年11月27日協商會中，曾要求彭  
26 能璋及上銀實業社支付系爭建物每間2萬5,000元租金予卓薰  
27 詒，可見卓薰詒與彭能璋間就系爭建物成立租賃關係，兩造  
28 不受另案確定判決認定之爭點效拘束云云，固提出系爭錄音  
29 暨譯文為憑（原審卷第487至501頁、本院卷第393至406頁、  
30 第489至508頁）。然查，卓薰詒於另案確定判決訴訟中，已  
31 多次援引其與陳雅菁、訴外人彭峻煌等人於108年11月27日

01 協商過程，作為攻擊防禦方法，主張：「彭峻煌實際參與系  
02 爭土地經營，108年11月集團會計師要求上訴人（即卓薰  
03 詒）簽下上證11文件以逃避繳稅義務，被上訴人（即彭能  
04 璋）仍避不見面，當時就是由彭峻煌及陳雅菁等人出席土地  
05 租金調整會議」（另案確定判決卷卷1第500頁）、「108年  
06 下半年起，被上訴人（即彭能璋）集團因避稅理由，由集團  
07 第二代彭峻煌、陳雅菁等人出面多次邀約上訴人（即卓薰  
08 詒）會面，並提出上證11等資料.....排除上訴人兒子（即  
09 卓文仁）參與，上訴人（即卓薰詒）當場因不願配合作假  
10 而拒絕」（另案確定判決卷卷2第148頁、卷3第155頁），並  
11 於另案確定判決訴訟提出「上證11」，即「土地租賃附加  
12 約」，其中第2、3條記載：「二、承租人（彭能璋）在出租  
13 人（卓薰詒、卓文仁）之土地上建有8間廠房使用，門牌如  
14 下：新北市鶯歌區鶯桃路285巷21之1、21之2、21之3、21之  
15 7、21之12、21之13、21之15、21之16號共8間廠房。三、每  
16 月土地租金新臺幣68,251元，雙方協議自民國 年 月 日起  
17 至民國 年 月 日止，乙方（彭能璋）另外補貼甲方每月土  
18 地租金新臺幣 元」（另案確定判決卷卷2第340、367頁、本  
19 院卷第241至243頁），可見另案確定判決已審酌上情，並認  
20 定卓薰詒與彭能璋間僅就系爭土地成立租賃契約，就系爭建  
21 物成立使用借貸契約，業據本院調閱另案確定判決卷查閱無  
22 訛。再者，細觀系爭譯文內容（本院卷第393至406頁），顯  
23 示108年11月27日協商人為卓薰詒、卓文仁、陳雅菁及一位  
24 姓名年籍不詳之會計師，彭能璋未參與該次協商，且協商過  
25 程乃卓薰詒針對104年租約簽約過程及租期過長等事項表達  
26 不滿，雖最後有提議要陳雅菁將收取之租金一部份分給卓薰  
27 詒，但未達成共識（本院卷第406頁），再對照上開協商過  
28 程中提出之「土地租賃附加約」內容，至多認為當時有商議  
29 是否要補貼卓薰詒「土地租金」，自始未提及彭能璋依104  
30 年租約負有給付系爭建物租金予卓薰詒之義務，可見系爭錄  
31 音暨譯文不能證明卓薰詒與彭能璋就系爭建物成立租賃契

01 約，自無法推翻另案確定判決之判斷。況依上開三之(九)所  
02 示，104年租約及後續補充協議所約定彭能璋應交付之租  
03 金，均係以系爭土地之面積計算，與系爭廠房無涉，益徵卓  
04 薰詒與彭能璋間就系爭建物未成立租賃關係，上訴人前開主  
05 張自不可採。

06 4. 綜上可知，104年租約之標的為系爭土地，卓薰詒與彭能璋  
07 間未成立系爭建物之租賃關係，而係成立系爭使用借貸契  
08 約，使用借貸期限至104年租約終止之日（即116年11月14  
09 日）止，是上訴人於112年7月11日，以彭能璋違反104年租  
10 約第10條約定及民法第443條第2項規定為由，終止卓薰詒與  
11 彭能璋間就系爭建物租賃契約關係之意思表示云云，自非合  
12 法。

13 (二)、上訴人於112年12月15日終止系爭使用借貸契約為不合法，  
14 且本件請求均屬無據：

15 1. 按借用人非經貸與人之同意，不得允許第三人使用借用物；  
16 借用人未經貸與人同意，允許第三人使用借用物，貸與人得  
17 終止契約，民法第467條第2項、第472條第2款後段分別定有  
18 明文。依上開三之(二)、(三)所示，彭能璋為興建廠房，而於94  
19 年8月11日與系爭土地共有人卓嘉訓兼代理其他共有人簽訂9  
20 4年租約，約定由彭能璋承租系爭土地興建廠房，彭能璋承  
21 租後，開始於系爭土地上出資興建系爭廠房（含系爭建  
22 物），為系爭廠房之原始起造人。94年租約期間屆至時，彭  
23 能璋與系爭土地共有人（含卓薰詒）接續簽立104年租約，  
24 約定由彭能璋繼續承租系爭土地，租賃期間自104年11月15  
25 日起至116年11月14日止共計12年。並參以上開三之(四)、(七)  
26 所示系爭廠房興建後迄今，均由彭能璋或彭能璋為實際負責  
27 人之上銀實業社，將系爭廠房出租予他人，以收取租金，可  
28 見系爭土地共有人（含卓薰詒）均知悉彭能璋承租系爭土地  
29 興建廠房之目的係為將廠房出租他人謀利，彭能璋嗣後將系  
30 爭建物事實上處分權移轉予卓薰詒，二人間就系爭建物成立  
31 使用借貸契約，目的亦係使彭能璋於承租系爭土地期間，得

01 以繼續出租系爭建物予他人，以獲取租金收益，此由系爭建  
02 物自104年11月15日起至113年9月30日止，均係由彭能璋以  
03 上銀實業社名義出租予匡映公司等6人如附表欄位F、G所示  
04 即可窺見，是上訴人主張彭能璋將系爭建物出租予匡映公司  
05 等6人如附表所示，違反民法第467條第2項、第472條第2款  
06 後段規定，自非可採，從而上訴人於112年12月15日，依民  
07 法第472條第2款後段規定為終止系爭使用借貸契約之意思表  
08 示，即非合法。

09 2. 準此，系爭使用借貸契約關係仍有效存在，彭能璋有權管理  
10 使用系爭建物，並未侵害上訴人之權利，上訴人選擇合併類  
11 推適用民法第767條第1項前段規定、民法第184條第1項前段  
12 規定，請求彭能璋騰空遷讓系爭建物予上訴人，並依民法第  
13 179條規定，請求彭能璋給付上訴人107年3月31日起至112年  
14 3月30日止，因無權使用系爭建物受有相當於租金之不當得  
15 利共2,444萬772元本息，及自起訴狀繕本送達彭能璋之翌日  
16 （即112年4月8日）起，至返還系爭建物之日止，按月計算  
17 之不當得利云云，即屬無據。

18 3. 彭能璋既有權出租系爭建物，則匡映公司等6人基於與上銀  
19 實業社間之租賃關係占有使用系爭建物，並未侵害上訴人之  
20 權利，或受有不當得利，是上訴人選擇合併類推適用民法第  
21 767條第1項前段規定、民法第184條第1項前段規定，請求匡  
22 映公司等6人騰空遷讓系爭建物予上訴人，並依民法第179條  
23 規定，請求匡映公司等6人給付各自使用系爭建物之不當得  
24 利（如附表欄位I所示）云云，均屬無據。

25 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定、民法第18  
26 4條第1項前段規定，請求被上訴人各自將所占有如附表所示  
27 之建物騰空返還於上訴人，依民法第179條規定，請求彭能  
28 璋應給付上訴人2,444萬772元，及自112年4月18日起至清償  
29 日止之法定遲延利息；彭能璋各與匡映公司、晉展公司、南  
30 誠公司、林雨青、茂廷公司自起訴狀繕本送達之翌日起，與  
31 郎祖筠自112年7月19日起，均至返還所占用如附表所示建物

01 之日止，按月給付上訴人如附表欄位I所示金額，均為無理  
02 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴  
03 論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應  
04 駁回其上訴。

05 六、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  
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
09 項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日

11 民事第二十一庭

12 審判長法 官 翁昭蓉

13 法 官 廖珮伶

14 法 官 羅惠雯

15 正本係照原本作成。

16 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  
17 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  
18 （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  
19 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  
20 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  
21 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  
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日

24 書記官 洪秋帆

25 附表

26

編號	A.建物門牌號碼	B.納稅義務人	C.稅籍編號	D.建物坐落位置	E.建物總面積	F.104年11月15日起之間接占有人(出租人)、直接占有人(承租人)	G.租賃期間、使用方式(證據出處)	H.起訴前5年相當於租金不當得利(每坪新臺幣620元)	I.每月應給付不當得利(每坪新臺幣620元)
1	新北市○○區○○路000巷00號之1	卓薰詒	Z00000000000	坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖所示編號20	260.98平方公尺	上銀實業社、匡映公司	104年11月15日至113年9月30日止，出租匡映公司，作為倉庫使用	293萬6568元(78.94×620×12×5=000000)	4萬8942元(78.94×620=48942)

				1(1)、面積260.98平方公尺之建物			(本院卷第237至253頁)		
2	新北市○○區○○路000巷00號之2	卓薰詒	Z0000000000	坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖編號201(2)、面積70.46平方公尺，及同段595地號土地如附圖編號595(1)、面積185.21平方公尺之建物	255.67平方公尺	同1	同1	287萬7048元 (77.34×620×12×5=000000)	4萬7950元(77.34×620=47950)
3	新北市○○區○○路000巷00號之3	卓薰詒	Z0000000000	坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖編號595(2)、面積77.76平方公尺，及同段613地號土地如附圖編號613(1)、面積25.25平方公尺之建物	263.01平方公尺	同1	同1	295萬9632元 (79.56×620×12×5=000000)	4萬9327元(79.56×620=49327)
4	新北市○○區○○路000巷00號之7	卓薰詒	Z0000000000	坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖編號613(2)、面積212.65平方公尺，及同段607地號土地如附圖編號607(1)、面積52.63平方公尺之建物	265.28平方公尺	上銀實業社、晉展公司	(1)104年11月15日起至110年9月30日止，有時空置，有時出租訴外人。 (2)110年10月1日起至113年9月30日止，出租晉展公司，作為倉庫使用(本院卷第255至271頁)。	298萬4928元 (80.24×620×12×5=000000)	4萬9748元(80.24×620=49748)
5	新北市○○區○○路000巷00號之12	卓薰詒	Z0000000000	坐落新北市○○區○○段地號土地如附圖編號597(1)、面積278.22平方公尺之建物	278.22平方公尺	上銀實業社、南誠公司	(1)104年11月15日起至111年9月30日止，空置及出租訴外人。 (2)111年10月1日起至113年9月30日止，出租南誠公司，作為倉庫使用(本院卷第273至289頁)。	313萬752元 (84.16×620×12×5=000000)	5萬2179元(84.16×620=452179)

(續上頁)

01

6	新北市○○區○○路000巷00號之13	卓薰詒	Z0000000000	坐落新北市○○區○○段地號土地如附圖編號597(2)、面積279.44平方公尺之建物	279.44平方公尺	上銀實業社、林雨青	(1)104年11月15日起至111年9月30日止，空置及出租訴外人。 (2)110年10月10日起至113年9月30日止，出租予宇昇工業社，作為倉庫使用(本院卷第291至307頁)。	314萬4516元 (84.53×620×12×5=000000)	5萬2408元(84.53×620=52408)
7	新北市○○區○○路000巷00號之15	卓薰詒	Z0000000000	坐落新北市○○區○○段地號土地如附圖編號597(3)、面積279.82平方公尺之建物	279.82平方公尺	上銀實業社、郎祖筠	(1)104年11月15日起至110年8月24日止，空置及出租訴外人。 (2)110年8月25日起至113年9月30日止，出租予春河劇團，作為倉庫使用(本院卷第309至325頁)。	314萬8608元 (84.64×620×12×5=000000)	5萬2476元(84.64×620=52476)
8	新北市○○區○○路000巷00號之16	卓薰詒	Z0000000000	坐落新北市○○區○○段地號土地如附圖編號597(4)、面積239.90平方公尺，及同段595地號土地如附圖編號595(3)、面積49.69平方公尺之建物	289.59平方公尺	上銀實業社、茂廷公司	(1)104年11月15日起至110年8月30日止，空置及出租訴外人。 (2)自110年9月1日起至113年9月30日止，出租予茂廷公司，作為倉庫使用(本院卷第327至345頁)。	325萬8720元 (87.6×620×12×5=000000)	5萬4312元(87.6×620=54312)
								總額： 2440萬772元	