

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第1號

01
02
03 上訴人 王建南
04 訴訟代理人 張軒豪律師
05 莊鎔瑋律師
06 被上訴人 王建洲
07 訴訟代理人 黃柏嘉律師
08 王秉信律師

09 上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國109年1
10 2月11日臺灣新北地方法院109年度重訴字第53號第一審判決提起
11 上訴，經最高法院第一次發回更審，被上訴人並為訴之減縮，本
12 院於113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

14 原判決主文第二項關於命上訴人給付之起算日逾民國一一三年八
15 月十八日部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用(除確定及
16 減縮部分外)之裁判均廢棄。

17 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。
18 其餘上訴均駁回。

19 第一審、第二審(除確定、減縮部分外)及發回前第三審訴訟費
20 用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

23 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
24 但減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第446
25 條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人就原
26 判決主文第2項命上訴人應自民國108年10月10日起至遷讓返
27 還門牌號碼新北市○○區○○○路00號1樓房屋(下稱系爭
28 房屋，不含地下室)之日止，按月給付新臺幣(下同)2,41
29 7元部分，於本院審理中就上開不當得利起算日減縮自113年
30 8月17日起算(本院更字卷第321頁)，核屬減縮應受判決事
31 項之聲明，合於上開規定，自應准許。又按不變更訴訟標

01 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
02 或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件被上訴人在原
03 審起訴主張其為系爭房屋所有權人，前與上訴人約定以系爭
04 房屋與上訴人所有之門牌號碼新北市○○區○○街00○○號
05 房屋（下稱○○街房屋）互為交換使用，上訴人基於兩造間
06 互為交換使用之租賃契約關係（下稱系爭租賃契約）占有系
07 爭房屋，經其將系爭房屋收回自住，於108年10月7日以存證
08 信函通知上訴人文到7日內返還，上訴人自108年10月10日起
09 無權占有系爭房屋，依民法第767條第1項規定，訴請上訴人
10 將系爭房屋騰空返還被上訴人，嗣於本院主張其與上訴人另
11 案（即本院113年度上更一字第5號事件，詳後述）達成訴訟
12 上和解，並於113年6月20日將○○街房屋返還上訴人，其為
13 收回系爭房屋自住，另依土地法第100條第1項第1款及民法
14 第450條第2項規定，以113年7月17日送達之存證信函通知上
15 訴人於送達後1個月終止系爭租賃契約，系爭租賃契約於113
16 年8月17日已經終止，上訴人無權占有系爭房屋，依民法第7
17 67條第1項規定，請求上訴人將系爭房屋騰空返還被上訴人
18 （見本院更字卷第283-293頁），均係主張上訴人無權占有
19 系爭房屋，本於所有權請求上訴人返還，雖於本院主張終止
20 系爭租賃契約之原因、日期有所更異，訴訟標的並無不同
21 （訴訟標的仍為所有物之物上請求），核屬補充及更正事實
22 上或法律上之陳述，自非為訴之追加，不須經他造同意，合
23 先敘明。

24 貳、實體方面：

25 一、被上訴人主張：伊為系爭房屋所有權人，嗣兩造約定以系爭
26 房屋與上訴人所有之○○街房屋互為交換使用，上訴人基於
27 兩造間互為交換使用之系爭租賃契約占有系爭房屋，惟上訴
28 人前向伊訴請返還○○街房屋事件（下稱另案返還○○街房
29 屋事件），伊於該案二審（即本院113年度上更一字第5號）
30 審理中，與上訴人達成訴訟上和解，業於113年6月20日將○
31 ○街房屋騰空返還上訴人，伊無其他房屋可居住，為取回自

01 住，遂於113年7月16日依土地法第100條第1項第1款及民法
02 第450條第2項規定寄發存證信函（下稱系爭存證信函），通
03 知上訴人於收受後1個月終止系爭租賃契約，系爭租賃契約
04 於113年8月17日終止後，上訴人無權占有拒不返還，爰依土
05 地法第100條第1項第1款、民法第450條第2項、第767條第1
06 項、第179條規定，請求上訴人騰空返還系爭房屋，並自113
07 年8月17日起按月給付相當於租金之不當得利2,417元等語
08 （未繫屬本院者，不予贅述）。

09 二、上訴人則以：系爭房屋及坐落新北市○○區○○段000地號
10 土地（與系爭房屋合稱系爭房地）係兩造與訴外人即兩造胞
11 兄王建雄於81年間合資購買約定共同使用，系爭房地價金63
12 0萬元，伊出資427萬元，出資比例67.78%，三人均得自由
13 進出使用，另伊所有○○街房屋之前係無償借與被上訴人全
14 家居住使用，兩造間並未就○○街房屋與系爭房屋互為交換
15 使用而存在系爭租賃契約關係，伊基於合資購買關係對系爭
16 房屋有使用權，非無權占用，被上訴人不得請求伊返還等
17 語，資為抗辯。

18 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
19 應將系爭房屋騰空返還與被上訴人；上訴人應自108年10月1
20 0日起至返還系爭房屋之日止，按月給付租金2,417元，並為
21 准、免假執行之宣告，駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲
22 請（被上訴人就敗訴部分，未據上訴，非本院審理範圍）。

23 上訴人就敗訴部分提起上訴，上訴聲明：

24 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。

25 (二)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
26 回。

27 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執事項（見本院更字卷第138-140、322頁，並依判
29 決格式修正或刪減文句）：

30 (一)兩造及王建雄於81年間共同出資，向訴外人陳前利以630萬
31 元購買系爭房地，其中310萬元價金係向嘉義縣大林鎮農會

01 (下稱大林農會) 貸款(下稱系爭貸款) 支付, 並於90年10
02 月間清償完畢, 買賣契約之買方為被上訴人, 系爭房地現登
03 記為被上訴人所有, 有系爭房地之土地及建物所有權狀影
04 本、土地及建物登記公務用謄本、新北市地籍異動索引、土
05 地及建築改良物買賣所有權移轉契約書可參(原審卷一第1
06 7、19、173至186、407至419頁)。

07 (二)系爭貸款以王建雄為借款人, 兩造為保證人, 三兄弟各提供
08 名下土地共3筆設定抵押, 有王建雄大林農會存摺交易明
09 細、大林農會109年3月20日大農信字第1090001109號函及檢
10 附之借款申請書、抵押權登記簿影本可查(原審卷一第87至
11 103、247至363頁)。

12 (三)上訴人曾以系爭房地作為擔保品, 於90、95年間向彰化銀行
13 申辦300萬元、493萬元之貸款, 有被上訴人彰化銀行存摺交
14 易明細可參(原審卷一第115至119頁)。

15 (四)系爭房屋現設有王家祖先牌位, 上訴人使用其中一間房間作
16 為瑋格水電工程有限公司(下稱瑋格公司)之辦公室, 被上
17 訴人使用後方走道及地下室堆置水電材料, 系爭房地之所有
18 權狀由被上訴人保管, 並由被上訴人繳納地價稅、房屋稅等
19 稅費、上訴人繳納水電費。

20 (五)被上訴人於113年7月16日以系爭存證信函主張其為系爭房屋
21 所有人, 前與上訴人就上訴人所有○○街房屋互為交換, 已
22 於日前將○○街房屋返還於上訴人, 為收回系爭房屋作為營
23 業及居住使用, 依土地法100條第1項第1款及民法第450條第
24 2項規定, 期前催告於上訴人收受信函後1個月終止兩造間就
25 系爭房屋租賃契約關係, 於同年月17日送達上訴人, 有存證
26 信函、收件回執可稽(見本院更字卷第297-299頁)。

27 (六)上訴人另案以系爭房地為借名登記或合資(共同投資)關
28 係, 請求被上訴人移轉系爭房地應有部分380/630予上訴人
29 分別共有, 經原法院109年度訴字第536號判決駁回上訴人請
30 求, 上訴人不服提起上訴, 經本院110年度上字第410號判決
31 駁回上訴及追加之訴, 上訴人不服提起上訴, 經最高法院11

01 2年度台上字第2544號於112年11月9日裁定駁回上訴而告確
02 定（下稱另案移轉所有權事件或判決，見本院更字卷第65至
03 77頁）。

04 (七)○○街房屋為上訴人所有，前曾由被上訴人居住使用，上訴
05 人於108年9月25日以存證信函請求被上訴人返還該房屋，被
06 上訴人於108年10月7日、109年11月4日以存證信函請求上訴
07 人返還系爭房屋，上訴人分別於108年10月9日、109年11月8
08 日收受，有上開存證信函及回執影本可查（原審卷一第21至
09 29、405頁）。

10 (八)上訴人所提另案返還○○街房屋事件，主張○○街房屋為其
11 無償提供被上訴人使用，存在使用借貸關係，請求返還該屋
12 併請求相當租金之不當得利，經被上訴人於該案主張其同時
13 提供系爭房屋與上訴人交換使用，為有償互為租賃關係，類
14 推適用民法第264條第1項規定，為同時履行抗辯，該案一審
15 原法院109年度訴字第228號判決上訴人敗訴，上訴人不服提
16 起上訴後，經本院110年度上字748號判決廢棄一審判決，改
17 判上訴人勝訴，係認系爭○○街房屋兩造間為使用借貸，被
18 上訴人主張兩造就系爭房屋互為租賃或租賃關係之聯立所為
19 同時履行抗辯不可採，上訴人已依民法470條第2項規定，於
20 108年10月1日終止系爭○○街房屋借用契約等情，被上訴人
21 不服提起上訴，經最高法院112年度台上字第190號判決廢棄
22 發回本院，經本院113年度上更一字第5號審理後，兩造達成
23 訴訟上和解，被上訴人並於113年6月20日將○○街房屋騰空
24 返還上訴人及完成點交，有另案返還○○街房屋事件歷審判
25 決、○○街房屋照片、房屋點交同意書、本院113年度上更
26 一字第5號和解筆錄可稽（見本院更字卷第79-98、243-25
27 2、255、259-260頁）。

28 五、本院得心證之理由：

29 (一)被上訴人主張其為系爭房地之所有權人，嗣兩造約定以系爭
30 房屋與上訴人所有之○○街房屋互為交換使用，上訴人基於
31 兩造間互為交換使用之系爭租賃契約占有系爭房屋，嗣上訴

01 人訴請其返還○○街房屋，其返還○○街房屋後，欲收回系
02 爭房屋自用，已向上訴人終止系爭租賃契約，上訴人於系爭
03 租賃契約終止後尚未遷出該屋，屬無權占有等語，經上訴人
04 所否認，並以上情置辯（上訴人已撤回其所為借名登記之抗
05 辯，見本院更字卷第382頁）。經查：

06 (1)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；所
07 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法
08 第759條之1第1項、第767條第1項前段分別定有明文。又按
09 使用他人之物，如為無償，即係借貸；如為有償，則屬租
10 賃，此乃二者區別之所在。互相交換土地使用契約，係一方
11 以土地交付他方使用為對價，而使用向他方換來之土地，既
12 屬有償，性質上即與租賃無殊（最高法院83年度台上字第25
13 44號民事判決要旨參照）。系爭房地係以被上訴人為承買人
14 名義向原所有權人陳前利購買後，於81年9月25日，以買賣
15 原因登記為被上訴人所有，為兩造所不爭執（見上開四、
16 (一)），依民法第759之1條第1項規定，推定系爭房屋為被上
17 訴人單獨所有。上訴人抗辯系爭房地係三兄弟合資共購約定
18 共同使用，其基於合資關係就系爭房屋有使用權一節，自應
19 由其負舉證責任。

20 1.上訴人主張其係於81年8月21日與被上訴人及王建雄合資購
21 買系爭房地，約定共同使用，系爭房地總價款630萬元，其
22 出資427萬元，其基於合資關係，對系爭房屋有使用權，非
23 無權占有云云（見本院重上字卷一第520頁、本院更字卷第1
24 38頁）。惟查，上訴人就兩造與王建雄合資購買系爭房地之
25 約定，於原審先稱，系爭房地總價780萬元，上訴人提供370
26 萬元現金，其中有以其配偶即訴外人林秀華為登記負責人之
27 冠達裝潢有限公司（下稱冠達公司）支票清償，並由上訴人
28 清償大林農會抵押貸款267萬元，其出資共637萬元，而被上
29 訴人出資83萬元、王建雄出資60萬元，其為系爭房地共有
30 人，三兄弟討論決議借名登記於被上訴人名下云云（見原審
31 卷一第59-61頁），然其於原審就買賣價金780萬元、其支付

01 現金370萬元，以及其實際支出共637萬元等情，均無法提
02 出相符之事證，難認屬實，嗣其於本院前審復改稱，系爭房
03 地總價630萬元，其出資427萬元、被上訴人出資143萬元、
04 王建雄出資60萬元云云（本院重上字卷一第520頁），對於
05 合資購買系爭房地總價、三人出資額等重要事項，前後說詞
06 反覆不一，已難認可信。又上訴人主張其出資額427萬部
07 分，包含有清償大林農會之貸款本金267萬元，係以林秀華8
08 2年1月27日開立2張支票合計110萬元、83年2月24日現金存
09 入60萬元清償、86年7月24日以上訴人支票清償50萬元，及8
10 6年9月11日、87年1月26日分別匯款50萬元清償共320萬元云
11 云，雖提出王建雄大林農會帳戶存摺、林秀華之合作金庫新
12 莊分行甲存帳戶明細為證（原審卷一第87-103頁、本院重上
13 字卷一第65-67頁），惟查，83年2月24日60萬元部分係現金
14 存入，無法證明該款項為上訴人所支付，另比對被上訴人提
15 出之系爭貸款明細表（本院重上字卷二第19至23頁），系爭
16 貸款迄至83年9月22日止之本金餘額僅剩50萬元，其後於83
17 年12月13日增貸100萬元、85年6月14日增貸160萬元部分，
18 上訴人自承為其個人增貸款而自行清償（本院重上字卷二第
19 132頁），故其前稱清償貸款320萬元中之其中260萬元，顯
20 非其主張合資購買系爭房地時出資額，而係清償其個人增貸
21 之債務，故上訴人所辯其合資購買系爭房地出資額427萬
22 元，出資比例67.78%云云，自非可採。又衡情，倘若兩造
23 與王建雄間係合資購買系爭房地約定共同使用，確有合資共
24 用關係之存在，三人理應就各自出資額、比例以及如何使用
25 有明確之約定，亦得於合資關係終止後，計算行使合資人間
26 之權益歸屬，是上訴人就合資契約關係說詞反覆不一，且乏
27 明確約定而與常情有違，亦無法提出相符之金流憑據，自難
28 認有據。

29 2.再查，關於系爭房地購買之緣由及購買後之使用狀況等情，
30 證人王建雄證稱：被上訴人從南部北上後即承租系爭房屋居
31 住，後來屋主要賣，當時三兄弟關係很好，覺得被上訴人沒

01 有房屋，要讓他有安全感，所以兄弟三人同意一起買給被上
02 訴人，是其與上訴人到林口找屋主談用630萬元成交，代書
03 是上訴人找的。其等就回來籌錢，當時講好兩造各出100萬
04 元、伊出40萬元，加上兩造之母王林有當時賣土地有60萬
05 元，不夠的部分就向大林農會貸款310萬元，後來其與被上
06 訴人配偶林秋珍都跟同一個合會，均以該合會標金還款50萬
07 元。後來因上訴人缺錢又再去大林農會增貸100萬元。伊又
08 標到一個會20幾萬元及伊受傷賠款10幾萬元，也是拿給上訴
09 人去還款，故其出了90幾萬元，每月利息2萬6、7千元是其
10 出的。其與被上訴人都是交現金給上訴人匯款，口頭約定兄
11 弟要合作，就是要買給被上訴人才登記在被上訴人名下，這
12 是三兄弟的共識。80年左右，其有新北市○○區○○路00
13 號5樓房屋（下稱5樓房屋），上訴人有○○街房屋，買下系
14 爭房屋前，被上訴人沒有房屋。當時大家要合作要買屋給被
15 上訴人，30幾年過去都沒有人有意見。購買系爭房地後，被
16 上訴人繼續住系爭房屋，其住5樓房屋，上訴人另買到同址4
17 樓房屋（下稱4樓房屋），但住在○○街房屋，其提議為上
18 訴人方便，兩造可以互換○○街房屋與系爭房屋使用，上訴
19 人搬到到4樓房屋住，到1樓接生意、接待朋友，○○街給被
20 上訴人住，並便於三兄弟祭拜祖先，將祖先牌位放在系爭房
21 屋，三兄弟雖都有鑰匙，但係去祭拜祖先，系爭房屋僅上訴
22 人使用，惟被上訴人亦有堆放物品。系爭房屋就是被上訴人
23 的，但幾年前發生爭執，家族有協調兩次，第一次協調有其
24 與母親和兩造夫妻，上訴人說好一年後要搬走，第二次再協
25 調，上訴人又說兩年後要搬走，如果系爭房屋不是被上訴人
26 的，為何上訴人要搬走等語明確（見原審卷一第371-375
27 頁），堪認上訴人於被上訴人購買系爭房地時雖有出資，惟
28 係基於兄弟情誼贊助被上訴人購屋，而非三人合資購買約定
29 共同使用，且其使用系爭房屋，亦係其購得4樓房屋後，為
30 便利其可下樓至系爭房屋做生意之故，兩造協議以系爭房屋
31 與其○○街房屋互換使用之互為租賃關係下，使用系爭房

01 屋。故被上訴人主張系爭房屋為其單獨所有，上訴人係基於
02 系爭租賃契約關係占有使用該屋等語，應屬實在。

03 3.至證人林秀華雖於本院前審證稱：81年間向陳前利買系爭房
04 地是三兄弟一起出錢買的，價金約600萬元，不清楚訂金多
05 少，上訴人出現金60萬元、王建雄出現金40萬元，被上訴人
06 出現金100萬元，81年8月21日以其名義開3張支票給陳前
07 利。另81年9月21日匯款310萬元是三兄弟回大林農會貸款匯
08 入其帳戶來付款，由其開支票。當初系爭房地要登記在被上
09 訴人名下時其表示不同意，其跟上訴人說有出錢的人都要登
10 記，上訴人告知他們三兄弟討論過，因為上訴人是做工程
11 的，怕被別人倒帳，收不到錢，影響家庭，無厝可住。其沒
12 見過陳前利，無參與購屋簽約，均由上訴人處理，因系爭房
13 地係三兄弟一起買，三兄弟拿現金給上訴人，其開支票交給
14 上訴人，由上訴人將支票拿給陳前利，購買系爭房地係因祖
15 先遷來臺北祭拜，要做公廳，留一間房間給婆婆住，被上訴
16 人為其瑋格公司員工，工作6、7年，才提供○○街房屋給被
17 上訴人當宿舍住等語（本院重上字卷一第328-338頁），惟
18 所證與證人王建雄上開證述顯有不符，且林秀華未參與購屋
19 過程，所述多係與上訴人討論之過程，是否與實情相符，已
20 有可疑；又查，上訴人係於86年間購買4樓房屋，登記為林
21 秀華所有，其後上訴人全家始自○○街房屋搬至4樓房屋，
22 經林秀華、王建雄到庭證述在卷，並有4樓房屋建物登記謄
23 本及門牌證明書可佐（原審卷一第529-531頁），對照證人
24 王建雄於原審證稱：上訴人當時買到4樓房屋，住在○○街
25 房屋，被上訴人住在系爭房屋，因為要讓上訴人可以在1樓
26 接生意、招待朋友、喝酒哈啦後，方便可以直接上4樓休
27 息，其就建議被上訴人去住○○街房屋，上訴人就搬到4
28 樓，都沒有講何時要換回來，當時兄弟感情很好，所以沒有
29 講換回來的時間，如果伊沒有提議的話，被上訴人就還住在
30 系爭房屋，其提議交換居住，兩造也同意，為了適合自己居
31 住，他們才各自裝潢等語（原審卷一第372至375、381

01 頁)，核與被上訴人配偶林秋珍於本院前審證稱：原本系爭
02 房屋買來是要自己住的，後來大哥提議交換使用，被上訴人
03 全家才搬到○○街房屋，大哥有問系爭房屋是否讓上訴人交
04 際應酬，上下樓方便，被上訴人就聽大哥的等語相符（本院
05 重上卷一第473-475頁），足證被上訴人於上訴人搬至4樓房
06 屋前，全家係居住於系爭房屋，自購買系爭房地後，全家繼
07 續居住系爭房屋至少5年之久，嗣於86年間，才依王建雄建
08 議，與上訴人合意，將系爭房屋與上訴人○○街房屋交換使
09 用，故被上訴人主張，其與上訴人間係基於互換房屋使用互
10 為租賃關係而提供系爭房屋與上訴人使用，堪認較為可採。
11 再者，林秀華證稱被上訴人之前擔任瑋格公司員工僅6、7年
12 等情（見本院重上字卷一第329頁），衡情，倘○○街房屋
13 係上訴人及林秀華因被上訴人任職瑋格公司提供員工宿舍予
14 其居住使用，應於被上訴人離職後，即會請求被上訴人儘速
15 返還，焉有讓其全家繼續無償使用數十年之久，才於108年1
16 0月要求其歸還之理，故林秀華上開證述，與常情有違，難
17 認可採，更無從據以證明上訴人主張兩造與王建雄係合資購
18 買系爭房地約定共同使用一事為真。

19 4. 綜上，上訴人辯稱系爭房地係兩造與王建雄合資購買並約定
20 共同使用等情，難認有據，被上訴人主張上訴人與王建雄係
21 共同出資幫其購買系爭房地，其為系爭房地單獨所有權人，
22 應屬可採。至上訴人另辯以兩造與王建雄均有鑰匙得以自由
23 進出，被上訴人亦有置放其物品於系爭房屋，以及系爭房屋
24 內擺放王家祖先牌位等情，僅涉及被上訴人與上訴人合意互
25 相交換房屋使用之使用系爭房屋範圍、用途約定，並不影響
26 上述系爭房地所有權歸屬之判斷。是以被上訴人因兩造互為
27 交換使用房屋而將系爭房屋交付上訴人使用，已認定如前，
28 故被上訴人主張，兩造互換房屋使用互有租賃契約關係，上
29 訴人係基於系爭租賃契約關係使用被上訴人所有之系爭房屋
30 等語，依前揭說明，應屬可採。

31 (2) 被上訴人主張兩造間就系爭房屋之租賃關係業已終止，上訴

01 人已無權占有系爭房屋，依民法第767條第1項規定，請求上
02 訴人騰空返還系爭房屋，有無理由？

03 1.按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承
04 租人之習慣者，從其習慣，民法第450條第2項定有明文。又
05 按房屋租賃之出租人非因收回自住，不得收回房屋，土地法
06 第100條第1款定有明文。此所謂自住包括經營商業在內（最
07 高法院48年台上字第853號判例意旨參照）。再按土地法為
08 特別法，應優先於民法租賃契約之規定（最高法院51年台上
09 字第1288號判例意旨參照）。

10 2.被上訴人主張，上訴人於108年9月25日以存證信函請求被上
11 訴人返還○○街房屋，並對被上訴人提起另案返還○○街房
12 屋事件，主張兩造間就系爭○○街房屋為使用借貸關係，經
13 上訴人終止，被上訴人無權占用，嗣經本院113年度上更一
14 字第5號審理後，兩造達成訴訟上和解，被上訴人已於113年
15 6月20日將○○街房屋騰空返還上訴人及完成點交，因其無
16 自用房屋，業以存證信函主張其為系爭房屋所有人，為收回
17 系爭房屋作為營業及居住使用，依土地法第100條第1項第1
18 款及民法第450條第2項規定，催告於上訴人收受信函後1個
19 月終止兩造間就系爭房屋租賃契約關係，於同年7月17日送
20 達上訴人等情，為兩造所不爭執（見上開四、(五)、(八)），堪
21 可認定，至上訴人抗辯兩造間就系爭房屋不存在系爭租賃契
22 約關係，其係合資購買系爭房地而有使用權云云，並不可
23 採，已認定如上開(1)，故兩造間就系爭房屋之不定期租賃契
24 約關係，因被上訴人有收回自住或營業之需求，其依土地法
25 第100條第1款規定，期前1個月通知上訴人而終止系爭租
26 約，自屬合法，堪認兩造就系爭房屋租賃關係，業已於113
27 年8月17日生合法終止之效力。上訴人於系爭房屋租賃關係
28 終止後，已無占有使用系爭房屋之權源，屬無權占有系爭房
29 屋，則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人騰空
30 返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

31 3.另按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具

01 獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建
02 物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或
03 廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並
04 常助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附
05 屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增
06 建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張（最高法院
07 109年度台上字第1633號判決意旨可參）。查系爭房屋後方
08 有增建部分（即系爭房屋辦公室牆後之房間、浴廁、陽台等
09 增建物），係81年購買系爭房屋前即存在之增建物，雖未登
10 載於建物所有權狀面積內，然該增建部分並無獨立出入口，
11 缺乏構造上及使用上之獨立，為兩造所不爭執（見本院更字
12 卷第383頁），並有兩造分別提出之系爭房屋格局、使用現
13 況圖可參（見本院更字卷第209頁、本院重上字卷二第47
14 頁），依上開說明，應由被上訴人取得增建部分之所有權，
15 故其依民法第767條第1項規定，請求上訴人騰空返還系爭房
16 屋之範圍，自包含上開增建物部分，附此敘明。

17 (二)被上訴人請求上訴人自113年8月17日起至返還系爭房屋之日
18 止，按月給付相當於租金之不當得利2,417元，有無理由？

19 (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
20 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
21 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
22 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
23 者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。
24 再按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原
25 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之
26 範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干
27 為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
28 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參
29 照）。查兩造就系爭房屋租賃關係，業已於113年8月17日生
30 合法終止之效力，已述如前，上訴人於系爭租賃契約終止之
31 翌日即113年8月18日起，即自無法律上原因占用該屋，迄未

01 返還，受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，且依
02 其性質不能返還，故被上訴人依不當得利法律關係，請求上
03 訴人自113年8月18日起至返還系爭房屋之日止，應按月給付
04 相當於租金之不當得利部分，應屬有據，超過上開起算日之
05 請求部分，則非可採。

06 (2)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
07 價額年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用
08 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。依土地法
09 施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。至法
10 定地價者，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土
11 地法所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價
12 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
13 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
14 較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。
15 查系爭房屋係於69年2月2日建築完成，為鋼筋混凝土造，屬
16 商業用，位於5層樓第1層，含停車場之登記面積共87.3平方
17 公尺，且位處雙線道之公園一路上，周圍店家林立，臨近有
18 新泰國小、稅捐稽徵處，距離65號快速道路不遠，有建物登
19 記謄本、GOOGLE地圖可稽（原審卷一第175、425頁，卷二第
20 175-179頁），參以系爭房屋現供上訴人作為辦公室、洽公
21 使用，且有放置祖先牌位，三兄弟均持有鑰匙得進出祭拜，
22 被上訴人亦有堆置部分物品於辦公室後方走道等情，為兩造
23 所不爭執（見上開四、(四)，故本院認以土地申報價額及建物
24 課稅現值總價額年息5%，計付相當於租金利益，應屬適
25 當。又被上訴人請求返還不當得利僅依登記面積計算，不含
26 增建部分乙節，已據其於本院陳述明確（本院更字卷第383
27 頁），而系爭土地面積100.68平方公尺，被上訴人應有部分
28 為1/5，113年間申報地價每平方公尺為2萬5,280元，系爭房
29 屋於108年間課稅現值為13萬8,700元等情，亦有土地登記第
30 一類謄本、113年房屋稅繳款書地價等在卷可憑（本院更字
31 卷第327-331、333頁），據以核算系爭房屋每月租金為2,69

01 9元【計算式：(100.68平方公尺×應有部分1/5×2萬5,280元
02 +13萬8,700元)×5%÷12月=2,699元，元以下四捨五入】，
03 則被上訴人依不當得利之規定，向上訴人請求自113年8月18
04 日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付2,417元部分，洵
05 屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，不應准許。

06 六、從而，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求
07 上訴人將系爭房屋（含增建建物）騰空返還，及自113年8月
08 18日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人2,41
09 7元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
10 由，應予駁回。是則原審就超過上開應予准許部分，及就該
11 部分為准、免假執行之宣告部分，均有未洽，上訴意旨指摘
12 原判決前揭部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
13 廢棄，改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，判令
14 上訴人給付，並為准、免假執行之宣告，理由雖有不同，結
15 論並無二致，仍應予維持，上訴意旨就上開部分指摘原判決
16 不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴（未繫屬本院部
17 分，不予贅敘）。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
19 之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一論駁
20 之必要，併此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
22 主文。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

24 民事第二十二庭

25 審判長法官 范明達

26 法官 黃珮禎

27 法官 張嘉芬

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 （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

01 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
02 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
03 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

05 書記官 余姿慧