

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1114號

上訴人 蔡清華

蔡清雯

共同

訴訟代理人 沈哲慶律師

蔡坤旺律師

被上訴人 上海老天祿食品有限公司

法定代理人 李岳霖律師

訴訟代理人 潘昀莉律師

陳筑鈞律師

上列當事人間請求調整租金等事件，上訴人對於中華民國113年4月8日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第171號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人蔡清華負擔百分之四十八、餘由上訴人蔡清雯負擔。

事實及理由

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人蔡清華、蔡清雯（下各稱其名，合稱上訴人）於原審主張其等與訴外人蔡清國、蔡清弘（下合稱蔡清國等2人）將共有門牌號碼○○市○○區○○路○○號房屋1棟及同市區路○○號後面房屋（下合稱系爭建物，應有部分各4分之1）出租被上訴人，被上訴人於原租約（下稱系爭租約）租期屆滿後以不定期租賃繼續承租，並與上訴人、蔡清國等2人於民國106年1月起合意調漲租金為每月新臺幣（下同）10萬元，或兩造間無租賃關係，被上訴人受有使用系爭

01 建物之不當得利等情，先位依系爭契約第3條、民法第439條  
02 規定，備位依民法第179條規定，請求被上訴人給付蔡清華1  
03 05萬元本息、給付蔡清雯165萬元本息（原審卷第323、37  
04 7、410頁），原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明全  
05 部不服，提起上訴後，撤回原備位之訴請求（本院卷第133  
06 頁），另以蔡清國等2人無權代理上訴人簽訂系爭租約，或  
07 被上訴人低於周遭租金行情租用系爭建物，基於被上訴人占  
08 用系爭建物之同一基礎事實，追加依民法第179條規定，備  
09 位之訴請求被上訴人返還以周遭行情每月35萬元計算之不當  
10 得利，並減縮遲延利息均自114年2月11日起算（本院卷第22  
11 1至222頁），雖被上訴人不同意追加，惟揆諸前開規定，應  
12 予准許。

13 二、上訴人主張：伊等與蔡清國等2人將共有系爭建物（應有部  
14 分各4分之1）以每月租金7萬元出租予被上訴人，94年12月3  
15 1日系爭租約於96年12月31日租期屆滿時，未續訂書面契  
16 約，被上訴人以不定期租賃繼續承租，被上訴人與伊等、蔡  
17 清國等2人自106年1月起合意調漲租金為每月10萬元。被上  
18 訴人未給付蔡清華自109年1月1日至112年6月30日、蔡清雯  
19 自107年1月1日至112年6月30日每月各10萬元租金。縱伊  
20 等、蔡清國等2人與被上訴人無合意調漲租金為每月10萬  
21 元，因蔡清國等2人無權代理伊等簽訂系爭租約並占用系爭  
22 建物，或被上訴人以低於周遭租金行情租用系爭建物，受有  
23 以周遭租金行情每月35萬元計算之不當得利等情。爰先位依  
24 系爭租約第3條、民法第439條規定，備位依民法第179條規  
25 定，求為命：(一)原判決關於駁回上訴人下開第(二)項之訴部分  
26 廢棄。(二)先位聲明：1. 被上訴人應給付蔡清華105萬元，及  
27 自114年2月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.  
28 被上訴人應給付蔡清雯165萬元，及自114年2月11日起至清  
29 償日止，按年息5%計算之利息。(三)追加備位聲明：1. 被上  
30 訴人應給付蔡清華155萬元，及自114年2月11日起至清償日  
31 止，按年息5%計算之利息。2. 被上訴人應給付蔡清雯165萬

01 元，及自114年2月11日起至清償日止，按年息5%計算之利  
02 息。並願供擔保請准宣告假執行。

03 三、被上訴人則以：伊依民法第451條規定，以不定期租賃繼續  
04 承租系爭建物，租金應比照系爭租約為每月7萬元，伊未曾  
05 與上訴人、蔡清國等2人合意調漲租金為每月10萬元。系爭  
06 租約非蔡清國等2人無權代理簽約，伊本於系爭租約占用系  
07 爭建物，自非無法律上原因占用系爭建物而受有不當得利。  
08 伊另以代上訴人支付系爭建物坐落土地之租金及使用補償  
09 費、房屋稅、代墊蔡清雯國民年金8期保險費，及上訴人未  
10 於112年6月30日租約終止後返還押租金為抵銷等語，資為抗  
11 辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利益  
12 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 四、上訴人主張其等及蔡清國等2人與被上訴人合意調漲租金為  
14 每月10萬元，被上訴人積欠蔡清華自109年1月1日至112年6  
15 月30日、蔡清雯自107年1月1日至112年6月30日，各以每月1  
16 0萬元計算之租金，或被上訴人受有使用系爭建物以周遭租  
17 金行情每月35萬元計算之不當得利等情，為被上訴人所否  
18 認，並以前詞置辯。經查：

19 (一)上訴人主張其等與蔡清國2人將系爭建物以每月租金7萬元出  
20 租予被上訴人，於96年12月31日租期屆滿時，未續訂書面租  
21 約，被上訴人以不定期租賃繼續承租系爭建物，被上訴人積  
22 欠蔡清華自109年1月1日至112年6月30日之租金，及積欠蔡  
23 清雯自107年1月1日至112年6月30日之租金等情，有系爭建  
24 物登記謄本、異動索引及系爭租約可憑（原審卷第25至33  
25 頁、本院卷第111至115頁），復為被上訴人所不爭（原審卷  
26 第262、338、373頁、本院卷第132、224頁）。上訴人雖主  
27 張兩造已合意自106年1月起調漲系爭建物租金為每月10萬元  
28 云云，並舉被上訴人106年至108年度損益及稅額計算表、財  
29 政部臺北國稅局（下稱臺北國稅局）106年至108年綜合所得  
30 稅結算申報稅額試算通知書記載被上訴人申報每年租金支出  
31 120萬元（原審卷第45至47、187至193頁），及被上訴人提

01 出107年至109年為上訴人及蔡清國等2人每人每年度扣繳30  
02 萬元（4人合計120萬元）租金（本院卷第195至201頁），以  
03 及臺北國稅局113年1月12日財北國稅萬華綜所字第11327002  
04 88號函為證（原審卷第393頁）。惟上開計算表、通知書、  
05 扣繳資料及臺北國稅局函文至多僅能證明被上訴人自行向臺  
06 北國稅局申報每月10萬元租金，無法證明自106年1月起調漲  
07 租金10萬元之合意，且蔡清國在蔡清華訴請被上訴人之本院  
08 112年度上易字第710號調整租金事件（下稱第710號事件）  
09 證稱：105年至109年4月間係以每月7萬元為系爭建物租金，  
10 系爭建物共有人與被上訴人從未合意調漲租金至每月10萬  
11 元，不知被上訴人為何於申報租金支出項目為120萬元等語  
12 （原審卷第273、276至280頁），及蔡清弘於在該案亦證  
13 稱：系爭建物共有人未曾提到租金調漲之事，亦未曾與被上  
14 訴人討論租金以每月10萬元計算，伊認為系爭建物以每月7  
15 萬元出租予被上訴人為最合理之租金等語（原審卷第286至2  
16 87頁）。可見系爭建物共有人未與被上訴人合意調漲租金為  
17 每月10萬元。則上訴人主張兩造合意調漲租金為每月10萬元  
18 云云，自不可取。

19 (二)上訴人訴訟代理人沈律師在最後準備程序主張上訴人、蔡清  
20 國等2人與被上訴人有租賃關係，被上訴人以低於周遭每月3  
21 5萬元租金行情，租用系爭建物受有不當得利（本院卷第222  
22 頁），上訴人訴訟代理人蔡律師卻反於上開主張，於言詞辯  
23 論期日另提出不相容之無權代理主張，自非補充沈律師之陳  
24 述（本院卷第325頁）。況上訴人歷來因系爭建物對被上訴  
25 人訴訟，皆以上訴人、蔡清國等2人與被上訴人有租賃關係  
26 為由，僅爭執租金數額，並於本院準備程序就上訴人、蔡清  
27 國等2人與被上訴人就系爭建物有租賃關係，列為不爭執事  
28 項（本院卷第132頁），事後竟反於租賃關係前行為，提出  
29 無權代理之空言主張，殊無可信。雖上訴人執系爭建物周遭  
30 租金行情資料、景瀚不動產估價師事務所估價報告、上訴人  
31 父親蔡毓根於108年5月30日以被上訴人法定代理人在本院10

01 7年度重上字第801號請求調整租金等事件（下稱第801號事  
02 件）陳報和解方案狀及聲明書（原審卷第51至71頁、本院卷  
03 第55至59、233至309頁），主張被上訴人使用系爭建物受有  
04 周遭每月35萬元租金行情之不當得利云云，惟為被上訴人所  
05 否認。查蔡毓根固以其為被上訴人法定代理人陳報和解方案  
06 並聲明願於成立和解之日起，調漲租金為每月35萬元，有陳  
07 報和解方案狀及聲明書可稽（本院卷第55至59頁），惟蔡毓  
08 根嗣撤回上述聲明（本院卷第337頁），並未成立和解（原  
09 審卷第35至44頁），上訴人以蔡毓根撤回之聲明書所為上開  
10 主張，並無可取。況兩造就系爭建物既有租賃契約關係，被  
11 上訴人占有使用系爭建物，自有法律上原因，則上訴人執周  
12 遭租金行情資料及估價報告，依民法第179條規定，請求被  
13 上訴人返還占有系爭建物之不當利益，自不足取。基上，被  
14 上訴人承租系爭建物，應給付每月7萬元租金，而非每月10  
15 萬元租金，據此計算其積欠蔡清華自109年1月1日至112年6  
16 月30日之租金73萬5000元，及積欠蔡清雯自107年1月1日至1  
17 12年6月30日之租金115萬5000元。

18 (三)被上訴人以其為蔡清華墊付系爭建物自110年4月起至112年1  
19 2月地租及使用補償費、109年及111年房屋稅，共86萬7100  
20 元，以及其為蔡清雯墊付系爭建物於108年、110年4月至112  
21 年12月地租及使用補償費、107年、109年、111年房屋稅、  
22 國民年金8期保險費，共126萬5025元為抵銷抗辯。上訴人對  
23 被上訴人有代墊上開期間之地租及使用補償費、房屋稅、國  
24 民年金保險費等固不爭執（本院卷第135頁），惟主張系爭  
25 建物周遭租金行情為每月35萬元，系爭租約僅約定租金每月  
26 7萬元，被上訴人同意為系爭建物共有人負擔地租及使用補  
27 償費、房屋稅，補償租金差額云云，為被上訴人所否認，且  
28 上訴人並未舉證兩造有上開約定，則上訴人上開主張，並無  
29 可取。上訴人再以蔡清雯與被上訴人無利害關係，縱被上訴  
30 人代繳國民年金，蔡清雯亦無不當得利云云（本院卷第206  
31 頁），惟蔡清雯繳納國民年金債務因被上訴人代為清償而消

01 減，受有消極財產減少之不當得利，則被上訴人執其代墊地  
02 租及使用補償費、房屋稅、國民年金保險費之不當得利債  
03 權，抵銷上訴人對其之上開租金債權，應屬可取。

04 (四)從而，被上訴人以其對蔡清華之不當得利債權86萬7100元，  
05 抵銷蔡清華對其租金債權73萬5000元，及以其對蔡清雯之不  
06 當得利債權126萬5025元，抵銷蔡清雯對其租金債權115萬50  
07 00元，依兩造同意互抵本金計算後（本院卷第136頁），被  
08 上訴人已無積欠上訴人租金。則上訴人先位請求被上訴人給  
09 付合意調漲每月以10萬元計算之租金，備位請求被上訴人給  
10 付以周遭租金行情每月35萬元計算之不當得利，均無理由。

11 五、綜上所述，上訴人依系爭租約第3條、民法第439條規定，先  
12 位請求被上訴人給付蔡清華105萬元本息，及給付蔡清雯165  
13 萬元本息，為無理由，不應准許。原審（除減縮利息部分  
14 外）駁回上訴人之請求及假執行之聲請，核無不合，上訴意  
15 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上  
16 訴。上訴人另於本院追加依民法第179條規定，備位之訴請  
17 求被上訴人給付蔡清華155萬元本息，及給付蔡清雯165萬元  
18 本息，亦為無理由，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
20 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
21 論列，併此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴追加之訴均為無理由。依民事訴訟法第  
23 449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

25 民事第四庭

26 審判長法 官 傅中樂

27 法 官 黃欣怡

28 法 官 陳彥君

29 正本係照原本作成。

30 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  
31 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

01 (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  
02 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  
03 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  
04 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  
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

07 書記官 陳冠璇