

最高法院民事判決

113年度台上字第2219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

上訴人 周綠梅
訴訟代理人 謝志明律師
被上訴人 陳美女
 陳美珍
 陳正德
 陳美華

 陳君惠

 陳玫青
 陳秀娥

 陳信宇
 陳玫如
 陳姿曲
 王瑤敏
 王慧敏

 王霈穎
 廖李彥慧
 李芳烈
 周大焜
 周素年
 周景祥

上三人共同

訴訟代理人 徐明水律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國113年7月9日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第39號），提起上訴，本院判決如下：

01 主 文

02 原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付修繕費新臺幣四十七萬
03 一千一百元本息之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等
04 法院。

05 其他上訴駁回。

06 第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

07 理 由

08 一、本件上訴人主張：被上訴人共同共有，門牌號碼○○市○○
09 區○○路000號未辦理保存登記房屋（下稱系爭房屋），坐
10 落於伊與原判決附表（下稱附表）1所示之人所共有之同區恒
11 安段1020地號土地（下稱系爭土地），伊與被上訴人就系爭
12 房屋所占有之系爭土地，有民法第425條之1規定之推定租賃
13 關係（下稱系爭租賃關係），惟就租金數額不能協議。伊自得
14 請求法院核定自伊民國100年1月18日取得系爭土地應有部分
15 三分之一之日起，至系爭租賃關係終止即113年5月16日止之
16 租金額，及請求被上訴人應按上開核定結果，給付租金予
17 伊。又系爭房屋年久失修，隨時有倒塌之危險，伊為保存系
18 爭房屋，於102年5月間僱工整修如附表2所示，支出修繕費
19 用新臺幣（下同）71萬5,700元等情。爰依民法第425條之1第2
20 項、第421條、第176條規定，求為（一）核定自100年1月18日起
21 至113年5月16日止（下稱系爭期間），每月租金1萬3,392元。
22 （二）命被上訴人給付100萬4,400元，並於系爭期間按月給付伊
23 1萬3,392元。（三）命被上訴人給付71萬5,700元本息之判決，
24 並於原審擴張上開聲明（一）、（二），求為核定系爭租賃關係每月
25 租金為2萬5,500元，及命被上訴人再給付227萬293元本息，
26 於系爭期間按月再給付伊1萬2,108元之判決；就上開聲明
27 （三），追加依民法第177條、第179條、第816條規定為請求（第
28 一審判決核定系爭租賃關係每年租金應按申報地價年息10%
29 計算，及命被上訴人應給付38萬6,590元本息部分，未據被
30 上訴人聲明不服）。

01 二、被上訴人則以：系爭租賃關係之租金，應按系爭土地申報地
02 價年息10%核定，且上訴人超過起訴前5年部分之租金，已罹
03 於時效，其擅自裝修系爭房屋，禁止伊使用，非出於為伊管
04 理事務之意思，並非必要，不成立無因管理。況上訴人主張
05 之裝修費用，均係訴外人詹皆榮支出，上訴人未受有損害。
06 H鐵架等地上物(下逕稱H鐵架)未附合於系爭房屋，伊未受有
07 利益。附表2其他裝潢均在系爭房屋前半部，係詹皆榮與上
08 訴人為自身利益，未經伊同意所為，對伊構成不法侵害，依
09 民法第180條第4款規定，不得請求伊等返還裝潢價值或裝修
10 費用等語，資為抗辯。

11 三、原審以：

12 (一)兩造自100年1月18日起，就系爭房屋坐落上訴人所有之系爭
13 土地應有部分三分之一，成立民法第425條之1第1項規定之
14 推定租賃關係(即系爭租賃關係)，系爭土地、系爭房屋之事
15 實上處分權以買賣為原因，已分別於113年5月16日、17日移
16 轉予訴外人羅虹雅，系爭租賃關係於113年5月16日終止，兩
17 造就系爭期間之租金數額未能達成協議等情，為兩造所不
18 爭，上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求法院定系爭
19 租賃關係之租金數額，即無不合。被上訴人於系爭期間係以
20 系爭房屋作為住宅使用，依土地法第105條規定，應以土地
21 申報地價年息10%為年租金之上限。系爭土地所在之生活機
22 能完善、交通運輸狀況便利，系爭租賃關係之租金，應按各
23 年度申報地價年息10%定每月租金數額如附表3所示。租賃住
24 宅市場發展及管理條例(下稱租賃條例)立法目的係為發展租
25 賃住宅服務業，與系爭租賃關係之當事人身份、法律關係發
26 生原因迥異，系爭租賃關係租金之核定，無該條例規定之適
27 用。

28 (二)按城市地方，以在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，
29 無論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基
30 地，同屬土地法第105條所定租用基地建築房屋契約。因系
31 爭房屋占有系爭土地所成立之系爭租賃關係，自屬土地法第

01 105條所定租用基地建築房屋契約，有上開每年租金上限10%
02 規定之適用。上訴人主張系爭期間每月租金應定為2萬5,500
03 元，並非可取。又按月定期給付之租金，各期租金之給付請
04 求權，自請求權可行使時起算，因5年間不行使而消滅，此
05 觀民法第126條、第128條規定自明。所謂請求權可行使時，
06 係指行使請求權客觀上無法律上之障礙而言，與請求權人主
07 觀上何時知悉其可行使無關。請求權人因疾病、權利人不
08 在、權利存在之不知或其他事實上障礙，不能行使請求權
09 者，時效之進行未因之受影響。上訴人自100年1月18日取得
10 系爭土地應有部分時起，即可請求法院定租金數額同時訴請
11 系爭房屋所有權人給付，客觀上並無行使之法律上障礙。縱
12 有當事人姓名或住、居所不明情事，亦非不得聲請法院調查
13 後於訴訟中補正。上訴人遲至110年9月24日始提起本件訴
14 訟，就逾起訴前5年期間（即100年1月18日起至105年9月24
15 日止，下稱系爭罹於時效期間）所生租金請求權已罹於5年
16 時效，既經被上訴人為時效抗辯，上訴人自不得請求系爭罹
17 於時效期間之租金，其請求被上訴人給付租金之期間及租金
18 數額，應如附表4所示。

19 (三)上訴人前對訴外人王欽宗、王紀愛、王明雄(下稱王欽宗等3
20 人)起訴請求遷讓房屋，雙方成立訴訟上和解，王欽宗等3人
21 於102年5月以前遷讓返還系爭房屋予上訴人，上訴人即於10
22 2年5月間對系爭房屋為如附表2所示之裝修，嗣並對被上訴
23 人陳正德、陳美女、陳美華、陳君惠、陳秀娥、陳玫青(下
24 稱陳正德等6人)寄發存證信函、提出竊佔罪告訴，主張系爭
25 房屋非陳美華所有，其等不得使用系爭房屋，並陳稱係認系
26 爭房屋為無主物始出資裝修，足認上訴人其並無為被上訴人
27 管理事務之意思，非得依民法第176條第1項、第177條規定
28 請求被上訴人償還裝修費用71萬5,700元。上訴人所設置之H
29 鐵架，坐落於同地段國有1133之21地號土地，並無附合於系
30 爭房屋之情，被上訴人未因添附而獲利益。上訴人不爭執陳
31 美女外之其他被上訴人未使用H鐵架所圈圍之區域，就陳美

01 女有使用該區域之情則未能舉證以實其說，自不得依民法第
02 179條規定，請求被上訴人給付H鐵架之價額。上訴人於102
03 年5至6月間裝修附表2編號1、2(4)、(5)及3至7所示項目（下
04 合稱系爭裝修項目），已附合為系爭房屋之成分。依上訴人
05 所提單據，上開裝修費用合計47萬1,100元係由詹皆榮或其
06 妹詹秀慧支付，無法證明係上訴人所支出或詹皆榮、詹秀慧
07 代理上訴人支付。上訴人未經被上訴人同意，擅為附表2所
08 示裝修，係無權占有系爭房屋後所為，已不法侵害被上訴人
09 之所有權，其出於不法原因所為給付(裝修)，依民法第180
10 條第4款之不法給付，不得請求被上訴人返還。

11 (四)綜上，上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求法院核定
12 及命被上訴人給付逾如附表3、4所示之租金額，及依民法第
13 176條、第177條、第179條、第816條規定，請求被上訴人給
14 付71萬5,700元本息，均為無理由等詞，爰就上開部分，維
15 持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。

16 四、關於廢棄發回(即原判決駁回上訴人請求給付裝修費用47萬
17 1,100元本息之上訴)部分：

18 按不當得利類型有給付、非給付類型不當得利之分，前者係
19 基於受損人有目的、有意識之給付所發生，後者則因給付以
20 外行為或法律規定而成立。民法第180條規定，給付有該條
21 第1款至第4款所列情形之一者，不得請求返還，乃適用於給
22 付類型之不當得利，不包括非給付類型之不當得利。於添附
23 之情形，係因法律(民法第811條至第815條)規定所生不當得
24 利，與當事人之給付無涉，屬非給付類型之不當得利，尚無
25 民法第180條規定之適用。查上訴人與王欽宗等3人和解後，
26 係認系爭房屋為無主物，始自行出資裝修，並拒絕陳正德等
27 6人使用系爭房屋，尚無為被上訴人管理事務之意思；其於1
28 02年5至6月間聘工施作之系爭裝修項目，已附合為系爭房屋
29 之成分，為原審認定之事實(見原判決第13頁至第14頁、第1
30 5頁第14至16行)。果爾，被上訴人係因民法第811條之規定
31 而取得系爭裝修項目動產之所有權，上訴人對被上訴人並無

01 有目的、有意識之給付行為，尚無民法第180條第4款規定之
02 適用。原審見未及此，遽謂上訴人為自己利益施作系爭裝修
03 項目，係不法原因之給付，上訴人不得依不當得利規定請求
04 償還該部分價額47萬1,100元，即有未合。上訴論旨，就上
05 開部分，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。又占
06 有人就占有物所支出之必要費用或有益費用得否請求所有人
07 償還，民法第954條、第955條及第957條已設特別規定，本
08 件因占有所生不當得利，自應優先適用上開規定。案經發
09 回，應併注意及之。

10 五、關於駁回其他上訴(即原判決駁回上訴人逾附表3、4所示租
11 金額之核定及請求、逾47萬1,100元本息之裝修費用請求)部
12 分：

13 (一)按租賃條例第6條規定，租賃住宅之租金，由出租人與承租
14 人約定，不適用土地法第97條規定。此所稱租賃住宅，依同
15 條例第3條第1款規定，係指以出租供居住使用之建築物。準
16 此，租賃條例第6條規定，於土地租賃契約關係即無適用餘
17 地。以在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，仍有土地
18 法第105條規定之適用，應依該規定準用同法第97條規定，
19 約定之租金額不得逾該土地申報總價額年息10%。

20 (二)原審本於取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，合法
21 認定系爭租賃關係無租賃條例規定之適用，應依土地法第10
22 5條準用第97條規定，於申報地價年息10%範圍內定租金數額
23 並命上訴人給付，及上訴人自100年1月18日取得系爭土地應
24 有部分時起，即可請求法院定租金數額同時訴請系爭房屋所
25 有權人給付，客觀上並無行使之法律上障礙，因認上訴人超
26 出附表4所示期間之租金請求，已罹於時效，及H鐵架部分未
27 附合於系爭房屋，被上訴人未受有利益，上訴人亦無為被上
28 訴人管理事務之意思，爰就此部分為上訴人敗訴之判決，經
29 核於法尚無違誤。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行
30 使及其他與判決基礎無涉或贅述之理由，指摘原判決此部分
31 不當，聲明廢棄，非有理由。

01 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
02 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
03 項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

05 最高法院民事第二庭

06 審判長法官 袁 靜 文

07 法官 張 競 文

08 法官 王 怡 雯

09 法官 周 群 翔

10 法官 王 本 源

11 本件正本證明與原本無異

12 書 記 官 王 宜 玲

13 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日