

最高法院民事判決

114年度台上字第391號

上訴人 凱宜企業有限公司

兼法定代理人 于兆龍

共 同

訴訟代理人 陳衍仲律師

被上訴人 陳栗妙

陳玉紫

陳唯瑄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年10月30日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（112年度上字第112號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段870地號土地（下稱870地號土地）及其上同段152建號建物（門牌○○市○○區○○路00○0號，下稱152建號建物）暨2棟未辦保存登記建物【下稱系爭增建物，與152建號建物合稱系爭建物，系爭建物共占用如第一審判決附圖（下稱附圖）所示編號870(2)部分，與870地號土地合稱系爭房地】均係訴外人陳俊達所有，陳俊達前於民國93年12月22日與上訴人于兆龍簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭前租約），將系爭建物出租予于兆龍，租期至96年10月30日止。嗣陳俊達於000年00月0日死亡，系爭房地由被上訴人及訴外人陳月嬌（于兆龍之配偶）繼承取得，兩造及陳月嬌於第一審法院104年度司中調字第1462號成立調解（下稱系爭調解），被上訴人及陳月嬌同意將系爭房地出租予上訴人，租期自104年6月5日起至109年6月4日止，上訴人每月給付新臺幣（下同）4萬元租金予被上訴人（下稱系爭調解租約）。詎上訴人於租期屆滿後，無權占用系爭房地，受有自109年6月5日起至111年12月5日

01 止共30個月，按系爭調解約定每月4萬元租金計算之不當得
02 利共120萬元等情。被上訴人陳栗妙、陳玉紫（下稱陳栗妙
03 等2人）爰依民法第767條第1項、第821條規定，於原審追加
04 依民法第184條第1項、第179條規定及類推適用民法第821條
05 規定，被上訴人爰依民法第179條規定，求為命上訴人自系
06 爭建物遷出，將系爭建物返還予全體共有人；並給付被上訴
07 人各40萬元。另於原審追加請求上訴人給付被上訴人自111
08 年12月6日起至112年6月5日止之不當得利各8萬元之判決。

09 二、上訴人則以：于兆龍經陳俊達同意在870地號土地上出資興
10 建系爭建物，為所有權人，僅因配偶陳月嬌要脅離家出走，
11 而簽名於系爭前租約，陳俊達之簽名及用印均非真正，2人
12 間並無成立系爭前租約之合意。于兆龍於102年間興建系爭
13 增建物，自非屬系爭前租約約定轉讓之標的；系爭增建物自
14 建竣後均由上訴人凱宜企業有限公司（下稱凱宜公司）占
15 用，陳俊達及陳栗妙等2人從未占有系爭增建物及取得事實
16 上處分權。系爭前租約關於移轉系爭增建物之債權請求權已
17 罹於時效；縱認陳栗妙等2人取得系爭增建物之事實上處分
18 權，惟其等未證明已依陳俊達遺囑，以抽籤方式協議定其分
19 管範圍，依民法第759條規定不得處分系爭增建物及類推適
20 用民法第821條規定請求返還占有，況其等之侵權行為損害
21 賠償請求權亦已罹於時效。另被上訴人未合法終止系爭調解
22 租約，應受土地法關於法定最高限額租金數額之限制，不得
23 以系爭調解約定之租金額計算不當得利。又凱宜公司基於與
24 陳月嬌間之租賃契約占有系爭建物，于兆龍僅為占有輔助人，
25 被上訴人請求返還占有及給付相當於租金之不當得利，
26 均無理由等語，資為抗辯。

27 三、原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上
28 訴，並就被上訴人追加之訴，判決如其聲明，無非以：

29 (一)870地號土地原為陳俊達所有，152建號建物由陳俊達辦理保
30 存登記為所有權人。系爭增建物為獨立建物，非152建號建
31 物之附屬建物，自102年9月起與152建號建物納入同一稅籍

課稅，共占用870地號土地如附圖所示870(2)部分（面積1333.27平方公尺）。陳俊達於000年00月0日死亡，子女陳月嬌、陳栗妙、陳玉紫（下稱陳月嬌等3人）及孫被上訴人陳唯瑄於103年8月1日以「遺囑繼承」為原因，依序登記取得870地號土地所有權應有部分1/5、1/5、1/5、2/5；另由陳月嬌等3人登記取得152建號建物所有權應有部分各1/3。兩造及陳月嬌成立系爭調解：被上訴人及陳月嬌同意將系爭房地自104年6月5日起至109年6月4日止出租予上訴人，上訴人於每月10日前給付被上訴人租金4萬元之事實，為兩造所不爭。審酌152建號建物所有權登記情形，上訴人辯稱于兆龍為152建號建物所有權人，為不可採。于兆龍於91年5月6日與訴外人久福工程實業有限公司（下稱久福公司）簽訂工程契約書，委由久福公司承攬興建系爭增建物，並給付工程款，是于兆龍因出資興建而原始取得系爭增建物之所有權。惟于兆龍嗣於93年12月22日與陳俊達簽訂系爭前租約，約定陳俊達將系爭建物出租予于兆龍，出租標的物於租期屆滿即96年10月30日均歸陳俊達所有。依證人陳劉阿靜（陳俊達配偶）之證述，系爭前租約為真正。參以系爭建物納稅義務人變更為陳月嬌等3人，兩造及陳月嬌於104年間成立系爭調解約定上訴人向被上訴人及陳月嬌承租系爭建物，足認系爭增建物之事實上處分權已移轉於陳俊達，其死亡後由陳月嬌等3人繼承取得。

(二)于兆龍為系爭房地之共同承租人，上訴人亦自認系爭建物為其2人共同占用，既未證明自認與事實不符或經被上訴人同意撤銷，上訴人撤銷該自認，自非合法。是上訴人共同占用系爭房地，惟自109年6月4日系爭調解租約租期屆滿時起，已無繼續占有系爭房地之正當權源。凱宜公司另與陳月嬌就系爭建物成立租賃契約，因租約未經建物其他共有人同意，不得作為其有權占有之依據，則陳栗妙等2人為152建號建物所有權及系爭增建物事實上處分權之共有人，得依民法第767條第1項、第821條、民法第831條準用第821條規定，請求

上訴人遷出系爭建物並返還系爭建物予全體共有人。又被上訴人為870地號土地之共有人，因上訴人共同無權占用而受有損害，斟酌凱宜公司占用係供營業，應不受土地法關於法定最高限額租金數額之限制，並參酌系爭調解約定之租金額4萬元據以計算不當得利，則被上訴人依不當得利之法則，請求上訴人返還自109年6月5日起至112年6月5日止（36個月）按月4萬元計算相當於租金之不當得利共144萬元（被上訴人各48萬元），應屬有據。從而，陳栗妙等2人行使共有人權利，請求上訴人遷出系爭建物並返還系爭建物予全體共有人；另被上訴人本於不當得利之法律關係，請求上訴人給付各48萬元（本訴40萬元，追加部分8萬元），均為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院判斷：

(一)查152建號建物為已辦理保存登記建物，系爭增建物為獨立建物，非152建號建物之附屬建物，既為原審所認定（見原判決第5頁）。然第一審主文判命上訴人自152建號建物，如附圖所示編號870(2)部分遷出並返還該部分建物予全體共有人，而152建號建物登記面積為321.17平方公尺（見建物登記謄本，第一審卷一第29頁），152建號建物與系爭增建物共占用編號870(2)部分面積則為1333.27平方公尺，二者並非一致。究竟152建號建物坐落編號870(2)部分上之位置為何，即有未明，此攸關152建號建物所有權人得行使權利之範圍，自應查明。次按違章建築物係指違反建築法令，不能取得建築執照，致無從辦理所有權登記之建築物。是依法律行為而受讓未辦理保存登記房屋之人，固取得該違章建築物之事實上處分權，然該事實上處分權並非法律明文保護之物權，並無民法第767條規定之適用或類推適用。查陳月嬌等3人自陳俊達繼承取得系爭增建物之事實上處分權，為原審認定之事實（見原判決第8頁）。原審以陳栗妙等2人為系爭增建物事實上處分權之共有人，即認其等得依民法第831條準用第821條規定、民法第767條第1項規定，請求上訴人遷讓

01 返還系爭增建物，於法亦有未合。原審未推闡明晰，逕為不利上訴人之判決，自欠允妥。

03 (二)再者，不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸
04 屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還之範圍，應以受領人所受之利益為度，非以請求人所受損害若干
05 為準。又無權占有他人土地、建物，所受利益為土地、建物
06 之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額。請求返還
07 不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分請
08 求返還。查870地號土地所有權人為陳月嬌、陳栗妙、陳玉
09 紫、陳唯瑄，應有部分依序為1/5、1/5、1/5、2/5；系爭15
10 2建號建物所有權人及系爭增建物事實上處分權人為陳月嬌
11 等3人，權利範圍各1/3。依系爭調解租約約定，「被上訴人
12 及陳月嬌」出租系爭房地予上訴人，上訴人每月給付「被上
13 訴人」租金4萬元之事實，均為原審所認定（見原判決第5
14 頁）。對照陳月嬌與凱宜公司簽訂之租賃契約，陳月嬌自10
15 9年6月1日起將系爭建物出租予凱宜公司，約定租金每月1萬
16 元（見原審卷一第369至376頁）。果爾，上訴人占用「系爭
17 房地全部」之對價，係按月給付4萬元，而凱宜公司自109年
18 6月1日起按月給付1萬元予系爭房地共有人陳月嬌。究竟被
19 上訴人為系爭房地之「部分」共有人，請求上訴人返還按系
20 爭房地「全部」計算之租金額每月4萬元之利益，有無逾越
21 依各自應有部分得請求之範圍？而系爭調解租約約定上訴人
22 僅需給付被上訴人月租金4萬元，是否已將陳月嬌就系爭房
23 地之權利範圍予以扣除？攸關被上訴人得請求返還不當得利
24 金額之認定，應予釐清。原審未予詳查細究，遽以每月4萬
25 元計算被上訴人得請求上訴人返還之利益，進而為不利上訴
26 人之判決，自嫌疏略。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求
27 予廢棄，非無理由。

29 (三)末查，被上訴人於事實審主張於系爭調解租約終止後，請求
30 上訴人返還無權占有之系爭建物，有無隱含主張他項法律關

01 係？宜由原審審判長闡明，案經發回，併請注意及之，附此
02 說明。

03 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
04 478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

06 最高法院民事第七庭

07 審判長法官 林 金 吾

08 法官 陳 靜 芬

09 法官 高 榮 宏

10 法官 蔡 孟 珊

11 法官 藍 雅 清

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 林 沛 侯

14 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日