

最高法院民事判決

108年度台上字第1210號

上訴人 萬盛實業股份有限公司

法定代理人 葉雲楷

訴訟代理人 汪團森律師

被上訴人 功能股份有限公司

法定代理人 陳慈珮

訴訟代理人 羅瑞洋律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國106年5月24日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第725號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於第一審命其給付被上訴人超過新臺幣五十八萬元本息之上訴及命上訴人拆除建物，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：兩造於民國99年5月14日簽訂廠房租賃契約書（下稱原租約），由伊將所有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（下各以該地號稱之，合稱系爭土地）及其上同段0000、0000、0000建號建物（下各以該建號稱之）出租予上訴人使用，每月租金新臺幣（下同）50萬元。因上訴人擅自拆除000建號鋼造建物，就地為鍋爐使用並自行搭建數百坪鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋），兩造乃於100年1月17日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定上訴人於原租約期滿後願將系爭鐵皮屋之事實上處分權全部歸屬予伊。嗣兩造於臺灣新北地方法院100年度重訴字第394號拆屋還地事件（下稱第394號事件）審理中成立調解（下稱系爭調解），伊續將系爭土地及其上0000、0000建號建物（門牌號碼依○○○區○○路○號、同號0樓，下合稱系爭廠房）出租予上訴人（下稱系爭租約），租期至103年5月15日止。系爭鐵皮屋非系爭租約之標的，坐落於000地號土地上如原判決附圖（下稱附圖）所示A、B1、B3、B4、C1、D、E1部分及伊所有同段000之0地號土地（下稱000之0地號土地）上如附圖所示

01 B2部分（3.79平方公尺，下稱系爭B2土地），面積共1,194.54平
02 方公尺。系爭租約租期屆滿時兩造租賃關係終止，惟上訴人未返
03 還租賃物，仍無權占有系爭土地、系爭B2土地及系爭廠房，受有
04 相當於租金即每月100萬1,809元之不當得利等情，爰依民法第76
05 7條、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭鐵皮屋，暨自103年5
06 月16日起至返還上開房地之日止，按月再給付42萬1,809元之判
07 決（被上訴人於第一審原請求上訴人遷讓返還系爭廠房、系爭鐵
08 皮屋、系爭土地、447之3地號土地及按月給付不當得利100萬9,0
09 00元，於原審就系爭鐵皮屋部分更改聲明為請求拆除、就000之0
10 地號土地面積減縮如系爭B2土地。原審就不當得利部分廢棄第一
11 審所為被上訴人全部勝訴之判決，改判命上訴人按月給付100萬
12 1,809元，駁回被上訴人逾上開金額部分之訴。被上訴人就不當
13 得利敗訴部分、上訴人就遷讓返還系爭廠房、系爭土地、系爭B2
14 土地及按月給付不當得利58萬元本息部分，均未聲明上訴，已告
15 確定，不予贅述）。

16 上訴人則以：伊搭建系爭鐵皮屋擴增生產線，因被上訴人檢舉違
17 章建築，伊同意租期屆滿將系爭鐵皮屋產權歸予被上訴人，兩造
18 於系爭調解筆錄第4條約定，被上訴人同意配合伊於101年9月30
19 日前，就系爭鐵皮屋建物撤回違章檢舉，復於訴訟外由雙方律師
20 於該條後段增加：並登記為被上訴人所有字樣。被上訴人依系爭
21 租約約定僅有請求伊移轉系爭鐵皮屋事實上處分權之權利，不得
22 請求拆除系爭鐵皮屋。系爭租約租金為每月58萬元，訴外人永大
23 不動產估價師事務所（下稱永大事務所）之估價不合理等語，資
24 為抗辯。

25 原審維持第一審所為命上訴人給付如上不當得利聲明之判決，駁
26 回上訴人該部分之上訴，並准被上訴人變更之訴判命上訴人拆除
27 系爭鐵皮屋，無非以：上訴人依原租約向被上訴人承租系爭土地
28 及坐落其上0000、0000、0000建號建物，於原租約租期內，擅自
29 拆除0000建號鋼造建物，在該建物坐落土地上搭建數百坪之系爭
30 鐵皮屋，經被上訴人發現後，兩造乃簽立系爭協議書，約定由上
31 訴人給付150萬元予被上訴人作為補償，並於原租約到期後將系

01 爭鐵皮屋建物所有權全部歸予被上訴人。嗣兩造於第 394號事件
02 訴訟中達成系爭調解，成立系爭租約，即被上訴人繼續出租系爭
03 土地及系爭廠房予上訴人，租期至103年5月15日止，被上訴人於
04 租期內表明不再續租，兩造租賃關係於租期屆滿後終止。系爭鐵
05 皮屋非屬系爭租約之標的，經測量坐落000地號土地如前述A、B1
06 、B3、B4、C1、D、E1部分及系爭B2土地，面積共 1,194.54平方
07 公尺事實，為兩造所不爭執。系爭土地、系爭廠房及系爭B2土地
08 均為被上訴人所有，上訴人未能證明系爭鐵皮屋有合法繼續占有
09 上開土地之權源，雖系爭調解筆錄第 4條約定被上訴人應撤回違
10 章檢舉，兩造律師於該條後段增加並登記為被上訴人所有字樣，
11 惟被上訴人於原審捨棄（拋棄）系爭租約約定可向上訴人請求移
12 轉系爭鐵皮屋所有權或事實上處分權之權利，非以損害上訴人為
13 目的，亦無違誠信原則。被上訴人依民法第 767條規定，得請求
14 上訴人拆除系爭鐵皮屋，並依不當得利之法則請求返還不當得利
15 。上訴人於系爭租約租期屆滿後無權占用系爭土地、系爭廠房及
16 系爭鐵皮屋坐落土地，被上訴人得請求上訴人按月給付相當於租
17 金之不當得利。103年6月間之合理租金，兩造合意委由永大事務
18 所鑑價結果為：系爭廠房及其坐落基地即分割前 000地號土地（
19 含000之0、000之0、000之0地號土地，面積2,812.15平方公尺）
20 之合理租金為每月70萬元；系爭廠房坐落基地外無建物存在之空
21 地（面積 2,268.91平方公尺）合理租金為每月30萬9,000元，有
22 該所估價報告書可稽，該鑑價為訴訟中兩造成立之證據契約，鑑
23 價結果有拘束兩造之效力。系爭鐵皮屋占用 000地號土地、系爭
24 B2土地，與系爭廠房合為工廠使用，系爭鐵皮屋非租賃標的，所
25 占用範圍屬上揭空地部分，該估價報告係以000之0地號土地全部
26 鑑估，應扣除未占用部分面積52.8平方公尺，比例計算後為每月
27 30萬1,809元，相當於租金之不當得利每月為 100萬1,809元。從
28 而，被上訴人依民法第 767條規定，請求上訴人拆除系爭鐵皮屋
29 ；依民法第 179條規定請求上訴人自103年5月16日起至返還系爭
30 廠房、系爭土地之日止，按月再給付42萬1,809元（與已確定之
31 58萬元合計為100萬1,809元），應予准許等詞，為其判斷之基礎

01 。
02 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，為民法第 455 條前
03 段所明定。所謂返還租賃物，當係指依債務本旨向出租人移轉租
04 賃物之占有而言。又未辦保存登記之建物，因不能移轉登記致不
05 能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標的，由受讓人因
06 受領交付而取得事實上處分權。系爭鐵皮屋為上訴人興建，原始
07 取得其所有權，因未辦理保存登記，無法辦理登記移轉所有權，
08 惟上訴人非不得讓與其事實上處分權。依系爭協議書（第一審卷
09 一）第 38 頁）約定，上訴人因拆除 0000 建號建物而擅自興建系爭鐵
10 皮屋補償被上訴人 150 萬元外，並同意於原租約到期後將系爭鐵
11 皮屋之事實上處分權全部歸予被上訴人；兩造嗣於系爭調解後由
12 律師代理，約定上訴人將系爭鐵皮屋登記為被上訴人所有（同前
13 卷第 42 頁），被上訴人並自認曾委請建築師辦理系爭鐵皮屋保存
14 登記但未完成之事實（原審卷第 124 頁），上訴人興建之系爭鐵
15 皮屋，已取得被上訴人事後追認，非屬無權占有，上訴人同意租
16 期屆滿時將系爭鐵皮屋事實上處分權讓與被上訴人，並履行移轉
17 系爭鐵皮屋事實上處分權之義務。則兩造似已成立讓與系爭鐵皮
18 屋事實上處分權之債權契約，於系爭租約期滿不再續租時，由上
19 訴人移轉系爭鐵皮屋事實上處分權予被上訴人，而無拆除系爭鐵
20 皮屋回復此部分租賃物原狀之義務，果爾，能否因被上訴人於原
21 審訴訟程序中拋棄系爭租約約定之請求上訴人移轉系爭鐵皮屋事
22 實上處分權之權利，逕認上訴人對被上訴人負有拆除系爭鐵皮屋
23 之債務？非無再進一步推求餘地。原審認上訴人仍負有拆除系爭
24 鐵皮屋之義務，尚嫌速斷，並有判決不備理由之違法。上訴人如
25 無拆除系爭鐵皮屋之義務，無權占有系爭土地、系爭 B2 土地範圍
26 及期間為何？此與返還不當得利所關頗切，亦有再予調查究明必
27 要。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。
28 末按遷讓乃拆屋還地之階段行為，拆屋還地之聲明當然包括遷讓
29 在內。系爭鐵皮屋坐落基地為 000 地號土地、系爭 B2 土地，被上
30 訴人於第一審請求上訴人遷讓返還系爭鐵皮屋及坐落基地，於原
31 審就系爭鐵皮屋部分更改聲明為請求拆除系爭鐵皮屋，究係擴張

01 應受判決聲明？抑或為訴之變更？案經發回，請注意研究及之，
02 並促當事人為適當之聲明，附此敘明。

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 109 年 2 月 6 日

06 最高法院民事第七庭

07 審判長法官 鄭 傑 夫

08 法官 盧 彥 如

09 法官 吳 麗 惠

10 法官 張 恩 賜

11 法官 林 麗 玲

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官

14 中 華 民 國 109 年 2 月 20 日