最高法院民事判決

108年度台上字第872號

上　訴　人　單　錫　禕
　　單　錫　禎
　　劉單金秀
　　單　篤　蔚
　　羅　孝　威（HOWARD LO SHAN）
　　羅　安　莉（CATHARINE SHAN LO）
共　　同
訴訟代理人　郭　振　茂律師
上　訴　人　江機鐵工廠股份有限公司
法定代理人　江　明　順
訴訟代理人　張　玲　綺律師
　　黃　捷　琳律師

上列當事人間請求返還房地等事件，兩造對於中華民國106年4月25日臺灣高等法院第二審判決（104年度重上字第374號），各自提起（一部）上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人單錫禕、單錫禎、劉單金秀、單篤蔚各請求新臺幣肆拾壹萬玖仟玖佰伍拾貳元，上訴人羅孝威、羅安莉各請求新臺幣貳拾萬玖仟玖佰柒拾陸元之訴，及該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分，上訴人江機鐵工廠股份有限公司在第二審之上訴駁回。

上訴人單錫禕、單錫禎、劉單金秀、單篤蔚、羅孝威、羅安莉之其他上訴及上訴人江機鐵工廠股份有限公司之上訴均駁回。

關於廢棄部分，第二、三審訴訟費用由上訴人江機鐵工廠股份有限公司負擔；關於駁回上訴人單錫禕、單錫禎、劉單金秀、單篤蔚、羅孝威、羅安莉之其他上訴及上訴人江機鐵工廠股份有限公司之上訴部分，第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理　由

本件上訴人單錫禕、單錫禎、劉單金秀、單篤蔚、羅孝威、羅安

莉（下合稱單錫禕等6人，前4人下合稱單錫禕等4人，後2人下合稱羅孝威等 2人）主張：伊之被繼承人單永浩前於民國79年間將其所有新北市○○區○○○段○○小段384之2、384 之3、384之23、384之24、384之27地號土地（ 102年10月26日因地籍圖重測，依序變更登記為新北市○○區○○段000、000、000、000、000 地號土地，下合稱系爭土地，並以變更後之地號分別稱之），及坐落971、972地號土地上之新北市○○區○○○段○○○段000建號（標示因重測變更登記為新北市○○區○○段000建號）房屋（下稱 414建號房屋，與系爭土地合稱系爭房地）出租對造上訴人江機鐵工廠股份有限公司（下稱江機公司），江機公司並在空地上興建如原審判決附圖（下稱附圖）二所示 A、B、C、D、E部分鐵皮廠房（下稱系爭增建廠房）。單永浩於85年2月6日死亡，由伊等與訴外人單篤文、單篤武（下合稱單篤文等 2人）共同繼承，並辦妥繼承登記，單篤文等2人嗣出賣應有部分各 7分之1予江機公司，並於101年5月29日完成所有權移轉登記，其後租約因租期屆滿而於 101年12月31日終止，江機公司無權繼續占有系爭土地及414建號房屋，爰依民法第455條前段、第767條第1項、第821條、第179條規定，求為命江機公司拆除系爭土地上之系爭增建廠房，返還該占用土地予單錫禕等6人，及遷出騰空414建號房屋，返還該房屋予單錫禕等6人，暨自102年1月1日起至前述拆屋還地（屋）止按月給付單錫禕等4人各5萬7143元，給付羅孝威等2人各2萬8571元之判決（第一審判命江機公司拆除如附圖一第1頁所示乙、丁部分之系爭增建廠房，騰空遷出乙部分土地上之414建號房屋，返還前述土地、房屋予單錫禕等 6人；駁回單錫禕等6人請求拆除、騰空、返還甲、丙部分之系爭增建廠、414建號房屋及其土地部分；未據兩造提起第二審上訴。江機公司就原審駁回其就第一審命其給付單錫禕等4人各 9萬7143元、羅孝威等2人各 4萬8571元部分之上訴，亦未上訴第三審，均非本院審理範圍）。

江機公司則以：伊租賃範圍並未包括975地號土地全部，及974地號土地除附圖二所示 E部分。伊迨本件訴訟中分割共有物之反訴

判決確定始能拆屋還地，應展延履行期至103年6月30日，單錫禕等6人僅得請求自103年7月1日至伊通知104年5月21日會同辦理點交時止，按租約終止前約定之月租金12萬元計算損害賠償或不當得利，並以伊得請求返還之押租金71萬4286元為抵銷等語，資為抗辯。

原審以：系爭房地原為單永浩所有，於79年間出租予江機公司，江機公司並在空地上興建系爭增建廠房。單永浩死亡，由單篤文等 2人出名，續與江機公司更新租約（為租期展延及租金調整），末於100年1月10日更新租約，月租金為12萬元，租期展延至101 年12月31日止，屆期租賃關係消滅。系爭房地辦妥遺產分割登記後，單篤文等2人出賣應有部分各7分之1予江機公司，於101年5月29日完成所有權移轉登記。本件江機公司對單錫禕等6人反訴，請求分割共有系爭土地，第一審判決確定之分割方式即系爭土地如附圖一第 1頁所示甲、丙部分由江機公司取得，同頁乙、丁、戊、己部分（下各以其標示稱之）由單錫禕等6人取得；414建號房屋如附圖一第2頁所示F1部分由江機公司取得， F2、F3及F4部分由單錫禕等6人取得；單錫禕等6人取得部分，並按原審判決附表所示維持共有。為兩造不爭之事實。查單永浩死亡後，單篤文等 2人代理單永浩全體繼承人與江機公司更新之租約，對於單錫禕等6人均生效力。觀諸79年租約第1條約定及該租約簽訂當日經公證人作成現場體驗筆錄記載、證人單篤文之證述，堪認該租約雖約定租賃標的為系爭房地全部，但租賃關係存續期間，江機公司、單永浩及其繼承人均不知 975地號土地全部（即己部分）及974地號土地扣除附圖二所示E部分（包含戊部分）係屬坐落圍牆外之巷道，單永浩及其繼承人並未依租約交付江機公司占有使用，江機公司未能騰空交付此部分土地予出租人，不可歸責於江機公司而應免其此部分之給付義務。單錫禕等 6人請求江機公司拆除戊、己部分之地上物、返還該土地及不當得利，核非有據。其次，揆之兩造間自 104年4月27日至同年5月27日之往來函件、江機公司原審104年7月14日書狀及各所檢附現場照片，堪認江機公司於104年7月14日已依第一審確定部分判決，拆除、騰空、返

還乙、丁部分之系爭增建廠房、 414建號房屋及其土地部分完畢。100年1月10日更新租約第2條「增訂條款」第2項約定，係按民法第431條第1項規定所訂定之約款，並非約定出租人於租期屆滿應給予江機公司合理搬遷期間。另85年9月6日更新租約第4條第3項、第7條第7項約定，江機公司於租期屆滿時，僅負有將 414建號房屋、系爭增建廠房及空地騰空交付出租人之義務，並未包括拆除系爭增建廠房。江機公司以反訴確定兩造各自分得位置時，始能拆屋還地為由，請求展延履行期間；單錫禕等 6人以反訴分割線未經地政機關鑑界拒絕受領；均不可採。再者，江機公司於租期屆滿未交還承租之系爭房地全部，依85年9月6日更新租約第6條第2項約定，江機公司應依租金3倍即 36萬元按月計算違約金，係損害賠償總額預定。單錫禕等6人依民法第179條前段規定，以每月36萬元按前述江機公司應拆除、騰空、返還房地之乙、丁部分占系爭房地全部之比例，計算江機公司按月應給付之不當得利為24萬1339元，再以單錫禕等 6人應有部分7分之5計算江機公司按月給付自102年1月1日起至 104年7月14日止之不當得利總額，復扣除單錫禕等6人應返還之押租金71萬4286元，單錫禕等4人各得請求90萬7023元，羅孝威等2人各得請求 45萬3512元。其等另依民法第 184條第1項前段、第216條規定請求賠償損害，因與依民法第 179條前段規定所為請求，立於選擇合併關係，既認定後者一部有理由，自無庸就前者為論斷。從而，就江機公司於原審上訴部分，前述單錫禕等6人依民法第179條前段規定所為請求，為有理由，其餘部分，為無理由等詞，因而將第一審所為命江機公司拆除、返還戊、己部分地上物、土地，給付單錫禕等 4人各逾90萬7023元、羅孝威等 2人各逾45萬3512元部分之判決廢棄，改判駁回單錫禕等 6人此部分之訴，並維持第一審所為命江機公司給付其餘不當得利部分之判決，駁回其上訴。

關於廢棄改判部分（即單錫禕等 4人請求各41萬9952元、羅孝威等2人請求各20萬9976元部分）：

查單錫禕等 6人第一審起訴主張系爭房地合理月租金為40萬元，已按其應有部分7分之5計算，請求未拆除、騰空、返還系爭增建

廠房、系爭房地之按月不當得利28萬5714元（上訴第二審後，更正為單錫禕等4人按月各請求 5萬7143元、羅孝威等2人按月各請求 2萬8571元），乃原審未察江機公司應給付不當得利之占地範圍即反訴判決依單錫禕等 6人應有部分7分之5分得之乙、丁部分，計算不當得利竟再以單錫禕等 6人之原應有部分扣減，自有違誤。單錫禕等6人得請求江機公司自102年1月1日起至104年7月14日止無權占有乙、丁部分按月之不當得利為24萬1339元，再抵銷應返還之押租金71萬4286元，為原審合法認定之事實。則於扣抵前述押租金後，單錫禕等4人各得請求 132萬6975元、羅孝威等2人各得請求66萬3488元，乃原審僅准其中90萬7023元（單錫禕等4人）、45萬3512元（羅孝威等2人），就其餘41萬9952元（單錫禕等4人）、20萬9976元（羅孝威等2人）部分，所為單錫禕等 6人不利之論斷，自有未合。單錫禕等 6人上訴論旨，請求廢棄原判決關此部分，非無理由，應由本院本於原審確定之事實，自為判決，改諭知駁回江機公司關於此部分在第二審之上訴。

關於駁回兩造其他上訴及上訴部分：

按不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸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。又無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額。原審參酌兩造間就租期屆滿江機公司未交還系爭房地之損害賠償總額預定性質違約金額，認定江機公司無權占有部分之不當得利數額，尚無不合。原審就單錫禕等 6人請求拆除、返還戊、己部分地上物及土地，給付單錫禕等4人各逾132萬6975元、羅孝威等2人各逾 66萬3488元部分，廢棄第一審所為單錫禕等 6人勝訴之判決，改判決駁回單錫禕等6人此部分之訴；就單錫禕等4人請求各90萬7023元、羅孝威等2人請求各45萬3512元部分，維持第一審所為單錫禕等6人勝訴之判決，駁回江機公司此部分之上訴，經核於法尚無違誤。兩造各自上訴論旨，分別指摘原判決此不利其部分違背法令，復就原審取採證據、認定事實、契約解釋之職權行使，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，均非有理。至原判決贅列之其他理由，無

論當否，要與裁判結果不生影響，附此敘明。

據上論結，本件單錫禕等6人上訴一部為有理由，一部為無理由，江機公司上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第 478條第 1項第1款、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　9　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　林　恩　山

法官　高　金　枝

法官　黃　麟　倫

法官　李　媛　媛

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　16　　日