最高法院民事判決

109年度台上字第3225號

上　訴　人　古典玫瑰園國際股份有限公司
法定代理人　黃騰輝
訴訟代理人　楊盤江律師
被上訴人　黃麗玉
訴訟代理人　林見軍律師
　　洪嘉鴻律師
被上訴人　許雅妮
訴訟代理人　林見軍律師

上列當事人間請求返還租金等事件，上訴人對於中華民國108年12月24日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（106年度上字第495號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：伊於民國104年10月20日向被上訴人承租門牌臺中市○○○道○段○○○○○○○號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自105年1月1日起至113年3月31日止，月租新臺幣（下同）17萬5,000元，押租金51萬元。伊已交付押租金及預付至105年12月止之租金，惟因經營計畫考量，乃於105年9月20日通知被上訴人願賠償1個月租金，於同年10月31日終止系爭租約。租約既經終止，伊自得請求被上訴人返還上開押租金51萬元及預付同年11、12月租金35萬元（下稱系爭押租金、租金）。另如原判決附表所示除項次4、8、13、16外之物品（下稱系爭物品），係伊裝潢系爭房屋時所裝設之物品及設備，詎被上訴人否認伊所有權，拒絕伊拆除取回等情。爰依民法第179條規定及兩造所立租賃契約書（下稱系爭租約）第4條約定，求為命被上訴人給付86萬元，並加計法定遲延利息，及確認系爭物品為伊所有之判決（上訴人逾上開範圍之請求，業獲勝訴判決確定）。

被上訴人則以：上訴人並無於系爭租約租期屆滿前提前終止之權

利，上訴人僅承租不到1 年即終止租約，致伊受有剩餘租期可得預期租金1,200 多萬元之損失，其終止有違誠信原則。上訴人非系爭物品之所有權人，不得請求確認所有權等語，資為抗辯。

原審以：上訴人之關係企業古典玫瑰園中港旗艦店有限公司（下稱中港旗艦公司）於100年12月27 日向訴外人張耀仁、賴音如（下稱張耀仁等2人）承租系爭房屋，租期自100年12月1日起至113年3月31日止（下稱甲租約），因被上訴人向張耀仁等2人買受該屋，於103年7月21日與上訴人另一關係企業古典玫瑰園事業股份有限公司（下稱玫瑰園事業公司）簽訂房屋租賃契約（下稱乙租約），租期自是日起至113年3月1日止，嗣兩造於104年10月20日就系爭房屋再簽訂系爭租約，與甲、乙租約之租金均為每月17萬5,000 元，為兩造所不爭，並有租約等可稽，系爭租約應屬定有期限之租賃。又系爭租約第8條第1項約定：「乙方（即上訴人）於租賃期滿或本契約合法終止，即應將房屋遷讓交還，乙方不得向甲方（即被上訴人）請求任何其他費用。如有任何留置家具雜物不搬者，視同放棄，任憑甲方處理，乙方絕無異議」等語，無約定上訴人得於租期屆滿前隨時終止租約之事由，本件亦無法定終止租約之事由，上訴人主張願認賠償損失而於105年10月31 日片面終止租約，並非合法。系爭租約既未終止，被上訴人收受系爭租金及押租金，自屬有法律上原因，不構成不當得利。再者，系爭物品係中港旗艦公司向張耀仁等2 人承租系爭房屋後所施設，並於103年9月1日、104年12月31日依次出售玫瑰園事業公司及上訴人，有裝潢前後照片、發票等可稽。經囑託財團法人中華工商研究院鑑定系爭物品，於拆除過程中均會造成毀損，有鑑定報告足按，且其中項次3、15 之外牆玫瑰雕塑品及送餐機，雖僅有部分毀損，亦已喪失其原有功能及作用，應認將達毀損程度，自屬已因附合於系爭房屋而成為其重要成分，不再屬施設系爭物品之上訴人所有，至上訴人得否依民法第431 條規定，請求被上訴人償還有益費用，非本件審理範圍。綜上，上訴人請求被上訴人給付86萬元本息，及請求確認系爭物品為其所有，為無理由，應予駁回，爰將第一審所為被上訴人上開敗訴部分之判決，予以廢

棄，改判駁回上訴人該部分之訴。

按依民法第450條第1、2 項規定，僅未定期限之租賃契約，各當事人始得隨時終止契約，定有期限之租賃契約，如無約定或法定事由發生，其租賃關係於期限屆滿時始為消滅，當事人一方不得任意終止契約。又民法第811 條規定，動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人取得動產所有權。所謂重要成分，係指兩物結合後，非經毀損或變更其物之性質，不能分離者而言。查系爭租約為定期租賃，無約定上訴人於租期屆滿前得終止租約之事由；另系爭物品於自系爭房屋拆除過程中將造成毀損，項次3、15 雖僅有部分毀損，惟已喪失原有功能及作用，為原審確定之事實。原審以上訴人於租賃期間屆滿前之105年10月31 日終止系爭租約，為不合法；且系爭物品非經毀損或變更其性質，不能與系爭房屋分離，已成為該屋之重要成分，非屬上訴人所有，爰為其敗訴之判決，經核於法並無違誤。末查本院89年度台上字第1333號裁定、88年度台上字第1446號判決係租賃契約已約定當事人得終止租約之情形，與本件案例事實不同；另本院18年上字第2001號判例因無裁判全文可資參考而停止適用。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　華　民　國　110　年　5　月　26　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　陳　重　瑜

法官　梁　玉　芬

法官　陳　麗　玲

法官　黃　書　苑

法官　周　舒　雁

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　華　民　國　110　年　6　月　3　日