

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

01 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
02 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
03 系爭物品之所有權人，不得請求確認所有權等語，資為抗辯。
04 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
05 稱中港旗艦公司）於¹⁰⁰年¹²月²⁷日向訴外人張耀仁、賴音如（
06 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
07 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
08 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
09 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
10 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
11 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
12 5,000元，為兩造所不爭，並有租約等可稽，系爭租約應屬定有
13 期限之租賃。又系爭租約第⁸條第¹項約定：「乙方（即上訴人）
14 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
15 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
16 物不搬者，視同放棄，任憑甲方處理，乙方絕無異議」等語，無
17 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
18 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
19 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
20 爭租金及押租金，自屬有法律上原因，不構成不當得利。再者，
21 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
22 ，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
23 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
24 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
25 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
26 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
27 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
28 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
29 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
30 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
31 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

01 棄，改判駁回上訴人該部分之訴。

02 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
03 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
04 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
05 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
06 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
07 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。
08 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
09 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
10 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
11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 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
17 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
18 原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

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

21 中 華 民 國 110 年 5 月 26 日

22 最高法院民事第二庭

23 審判長法官 陳 重 瑜

24 法官 梁 玉 芬

25 法官 陳 麗 玲

26 法官 黃 書 苑

27 法官 周 舒 雁

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官
30 中 華 民 國 110 年 6 月 3 日