

最高法院民事判決

110年度台上字第1197號

上訴人 喬笛國際股份有限公司

法定代理人 張文瀚

訴訟代理人 陳郁婷律師

蘇育鉉律師

被上訴人 世行機械有限公司

法定代理人 許桓瑄

被上訴人 吳建富

共同

訴訟代理人 李權宸律師

吳善輔律師

上列當事人間請求償還有益費用事件，上訴人對於中華民國109年度7月28日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第2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

一、上訴人起訴主張：伊與被上訴人世行機械有限公司（下稱世行機械公司）、吳建富（下稱其姓名），先後於民國104年7月1日（下稱104年租約）及105年5月1日（下稱105年租約，並與104年租約合稱系爭租約）簽立廠房租賃契約，由伊承租坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同段347建號廠房（門牌號碼為○○○路137號，下稱系爭廠房），並經被上訴人同意後，在系爭廠房施作如原審判決附表（下稱附表）所示之工程。嗣兩造合意自107年6月1日起終止租約，因附表工程已添附在系爭廠房而成為重要成分，非經毀損或變更其物之性質不能分離，被上訴人應償還伊因此增加廠房價值之有益費用，計新臺幣（下同）3,568萬5,585元，爰依民法第431條、第816條、第179條規定，求為擇一命被上訴人如數連帶給付之判決。

01 二、被上訴人則以：上訴人自行設置之生財設備及增建夾層，對
02 伊並無價值可言。兩造合意提前終止契約，依系爭租約第10
03 條約定，上訴人應將增、改裝部分，拆除後返還空屋予伊等
04 ，上訴人嗣並已將系爭廠房增建裝修設備之權利轉讓予訴外
05 人展鼎有限公司（下稱展鼎公司），自不得再請求伊等給付
06 上述費用，況玻璃、馬桶、貨梯、鋁門窗，空調設備均可拆
07 除，上訴人請求伊等應負連帶給付責任，亦無依據等語，資
08 為抗辯。

09 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

10 (一)上訴人與世行機械公司簽立104年租約，再於108年2月22日
11 與展鼎公司簽定營業讓渡契約（下稱系爭讓渡契約），世行
12 機械公司於同年3月1日與展鼎公司簽立廠房租賃契約，約定
13 世行機械公司出租系爭廠房及土地予展鼎公司，此為兩造所
14 不爭，而上訴人就同一租賃標的物，先與世行機械公司簽立
15 104年租約，後與吳建富簽立105年租約，惟104年租約於105
16 年租約簽立後仍然存續，吳建富與世行機械公司均為系爭廠
17 房及土地之出租人。

18 (二)依證人即世行機械公司實際負責人許正直之證述，系爭廠房
19 係因上訴人需求才變更設計為二層樓，並由上訴人自費施作
20 ，於上訴人表示要提早終止租約時，已表示要按原來租賃拆
21 屋還地，另展鼎公司經理劉彥志亦稱許正直於與伊、上訴人
22 三方協議時，有說若頂店不成，需將內裝拆除，把東西拆一
23 拆；上訴人法定代理人張文瀚（下稱張文瀚）亦稱：許正直
24 同意終止租約時，要伊清空建物、（頂讓）不成，就要拆掉
25 等語，益認被上訴人已明確表示系爭廠房增建及裝修設備對
26 其並無利益，至104年租約第2條下方之註記，乃針對系爭廠
27 房遭政府徵收獲有補償金之情形，自不能據為上述增建及裝
28 修部分，係對被上訴人有利之推認。

29 (三)再由系爭讓渡契約之約定，劉彥志證述伊頂店範圍，包括一
30 切營業所需，系爭廠房二層樓，亦為伊營業所需使用；另展
31 鼎公司向上訴人頂店營業時，已支付300萬元頂讓金，且展

鼎公司與世行機械公司就系爭土地及廠房所簽立之租約，每月租金25萬元（嗣調整至30萬元），低於系爭租約之每月租金30萬元（嗣調整為33萬750元）等情參互以察，可知世行機械公司對展鼎公司僅係收取出租系爭廠房未增建及裝修前之對價，甚至因展鼎公司承租系爭廠房不用開火，其租金額更低於系爭租約，堪認被上訴人並未取得上訴人自費增建及裝修設備部分之租金利益。

(四)張文瀚就被上訴人明示不取得如附表所示增建及裝修設備之利益，要求伊拆除或轉讓他人時，亦未提出異議或表示反對，更自承未就出資增建部分之處理，與被上訴人或許正直討論，就總價達3千餘萬元之生財設備，當時是想要認賠等語，足見上訴人並無要求被上訴人給付有益費用之意，被上訴人抗辯兩造合意終止系爭租約時，已達成上訴人將其對系爭廠房增建及裝修設備之權利均轉讓展鼎公司之合意，自屬可採。

(五)上訴人為自己營業之需，就系爭廠房支出有益費用致生添附之情形時，民法第431條就租賃關係終止後有益費用之償還已有規定，自無得依同法第816條、第179條之規定，請求償還其價額。上訴人復將其對系爭廠房增建及裝修設備之權利均轉讓予展鼎公司，自不得依民法第431條第1項規定請求被上訴人連帶償還有益費用。從而，上訴人依民法第816條、第179條及第431條規定，請求被上訴人連帶給付3,568萬5,585元，均無可採。

四、本院之判斷

(一)按因某一社會生活事實，同時符合多數法規範法律要件，因而發生多數法律效果，該法律效果之請求給付目的同一，雖在實體法上存在多數請求權基礎，乃係因法規範規制之故，非請求權人有多數不同之權利存在，而得以為多數之給付請求。又民法第816條就因添附受有損害者，明定得依關於不當得利之規定，請求償還其價額；添附如因租賃關係而生者，依同法第431條第1項之規定，承租人就租賃物支出有益費

用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情形而不為反對之表示，於租賃關係終止時，承租人得請求出租人償還其有益費用。依此，有關添附有益費用之償還請求，如因租賃關係而生，就償還有益費用之給付目的為同一，於實體法上之請求權基礎，雖有民法第431條、第816條、第179條規定，資以主張，惟其實體上之請求權仍屬單一。再按，上開有關有益費用償還請求權之規定，核其性質非屬強制之規定，本於契約自由及私法自治原則，於不違反公序良俗或顯失公平之情形下，非不得以特約方式，予以排除，而不予適用。

(二)依兩造系爭租約第10條約定，廠房有改裝設施之必要時，上訴人取得被上訴人之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築結構，上訴人於交還廠房時，應負責回復原狀，則上訴人為自己營業之需，在系爭廠房另行自費增建及裝修之設備，於雙方終止租約時，倘被上訴人不願保有上訴人所自費增建及裝修設備之利益時，上訴人即不得依民法第431條第1項、第816條、第179條之規定，請求被上訴人償還該有益費用。原審本於認事、採證之職權行使，綜合相關事證，合法認定：上訴人係基於自己營業之需，以自費增建及裝修如附表所示之工程，被上訴人於其欲提早終止租約時，即明確表示須拆除回復原狀或找人承接，嗣展鼎公司支付上訴人330萬元頂讓金，其所受讓之範圍，係包括一切營業所需，含營業店面、用品及未到期之租約權利，而系爭廠房二層樓亦為其營業所需，上訴人復自承就總價達3千餘萬元之生財設備，當時想認賠等語，及被上訴人與展鼎公司約定之租金，並未包含增建及裝修部分之對價等情，以兩造於終止系爭租約時，被上訴人已明確要求上訴人拆除其自行增建及裝置之工程，嗣並達成上訴人將系爭廠房增建及裝修設備之權利讓與予展鼎公司之合意，上訴人即不得向被上訴人請求給付其增建及裝修設備之費用，爰為上訴人不利之認定，理由雖有不同，結論核無二致，仍應予維持。上訴論旨，徒就原審取捨證據，認定事實之職權行使，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有

理由。

(三)末按，上訴人於上訴本院後又稱被上訴人於108年8月22日提供系爭土地及廠房，設定最高限額3,600萬元抵押權予訴外人中租迪和公司，與上訴人增建部分支出費用相當，可證增建部分至少具有3,600萬元之客觀價值云云，係屬新事實主張，依民事訴訟法第476條第1項規定，本院不得審酌，併此敘明。

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2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 5 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 李 寶 堂

法官 李 文 賢

法官 林 玉 珮

法官 謝 說 容

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 5 月 13 日