最高法院民事判決

110年度台上字第1861號

上　訴　人　揚銘建設股份有限公司
法定代理人　黃琮翔
訴訟代理人　陳明暉律師
　　郭令立律師
被上訴人　王耀霆
訴訟代理人　林開福律師
　　田美娟律師

上列當事人間請求交付房地等事件，上訴人對於中華民國 109年10月20日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第474號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人交付房地及給付相當於租金之不當得利，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、被上訴人於原審追加之訴主張：伊與上訴人於民國101年4月24日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊以總價新臺幣（下同） 2,250萬元向上訴人購買坐落新北市○○區○○段○○○○號土地，應有部分6分之1 及其上6006建號建物即門牌為新北市○○區○○○街○○號 0樓房屋（下稱系爭房屋，與前開土地合稱系爭房地），兩造於 102年10月29日另行協議系爭房屋隔間裝潢及陽台外推增建部分（下稱二次工程）暫不施作，先由伊減價 130萬元收受，嗣後再由上訴人施作承攬之二次工程，伊於102年11月6日付清減價後買賣價款2,120萬元，乃上訴人於104年11月12日施作完成二次工程後，迄不交付系爭房地，其占有系爭房地無正當權源，為無權占有，並受有相當於每日租金 1,008元之不當得利，致伊受損害。爰依民法第 767條規定及不當得利法律關係，求為命上訴人交付系爭房地，並自105年3月17日起至交付該房地之日止，按日給付伊 1,008元之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭房屋所在大樓興建至4樓底板時，因 1至4樓陽台外推部分遭查報拆除，被上訴人授權訴外人即其母高麗華於102年10月29日代理與伊協議先減價130萬元收受，不施作二次工程，且就伊日後再為施作二次工程另行成立承攬關係，伊已完成二次工程，上訴人遲未給付承攬報酬 130萬元，伊爰主張同時履行抗辯，拒絕交付系爭房地，被上訴人依民法第 767條及不當得利法律關係，請求伊交付系爭房地及返還相當於租金之不當得利，均無理由等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人交付系爭房地及給付相當於租金之不當得利，係以：被上訴人於101年4月24日向上訴人購買系爭房地，約定總價2,250萬元，為兩造所不爭，兩造於102年10月29日協議上訴人不施作二次工程及 8樓增建工程，由被上訴人減價 130萬元收受，復約定系爭房地之二次工程，由上訴人以130萬元另行承攬施作，上訴人並於同年 10月31日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人於同年11月 6日付清減價後價款 2,120萬元。兩造就系爭房地二次工程另行成立之承攬契約與系爭房地買賣契約，係屬不同之法律關係。上訴人為施作二次工程，基於承攬之法律關係占有系爭房地，為直接占有人，被上訴人則為間接占有人。上訴人自 102年10月29日起至 104年11月12日二次工程完工止，雖因施作該工程之需要，得依承攬法律關係直接占有系爭房地，惟自完工後之翌日即 104年11月13日起即無占有系爭房地之正當權源，屬無權占有，自應主動遷離系爭房地，不生被上訴人須配合辦理交屋之問題。又上訴人係與被上訴人約定承攬二次工程（即系爭房地陽台外推與隔間裝潢）之施作，其工程範圍詳如原判決附表（下稱附表）一所示，則被上訴人給付二次工程報酬之債務，僅與附表一「工程品名」欄所示工程有對待給付關係，與所負交付被上訴人系爭房地之義務，未立於對待給付關係，上訴人無主張同時履行抗辯之餘地。是被上訴人依民法第 767條規定，請求上訴人交付系爭房地，洵屬正當。次按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金

之利益。本件上訴人自 104年11月13日起無權占有系爭土地迄今，受有相當於租金之不當得利，被上訴人得請求返還。爰審酌系爭房地之面積（含陽台）為 73.65平方公尺，其鄰近之新店地區房屋租金如附表二所示，平均每坪日租金為45.24 元（計算式詳附表二「每坪日租金」欄所示），依此標準核算，認以系爭房地每日租金額 1,008元計算上訴人所受相當於租金之利益，應屬適當，被上訴人得請求上訴人自104年11月13日起至交付系爭房地之日止，按日給付1,008元之不當得利。從而，被上訴人依民法第 767條及不當得利法律關係，請求上訴人交付系爭房地，及自 104年11月13日起至交付該房地之日止，按日給付被上訴人1,008 元，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。是所有人向占有人請求返還其物，須占有人無正當權源占有其物始可。查兩造於 102年10月29日約定由上訴人以 130萬元向被上訴人承攬系爭房地之二次工程，而另行成立承攬契約，上訴人因施作該工程，本於承攬關係占有系爭房地，為直接占有人，被上訴人為間接占有人，該工程已於 104年11月12日施作完成，為原審認定之事實。倘兩造就系爭房地二次工程確存在承攬關係，上訴人更基於該占有媒介關係而直接取得系爭房地之事實上管領力，為直接占有人。惟於二次工程完工後，該承攬關係並非當然消滅。倘承攬關係尚未消滅，則上訴人縱未交付系爭房地予被上訴人而續為占有，似僅屬債務不履行問題，能否謂上訴人占有系爭房地係屬無權占有，被上訴人因此即得行使所有人之所有物返還請求權及不當得利返還請求權，請求上訴人交付系爭房地及相當租金之不當得利，即不無研求之餘地。乃原審未遑調查審認上開承攬關係是否消滅，徒以上訴人於 104年11月12日施作完成二次工程後，即無占有系爭房地之正當權源，進而謂被上訴人得本於民法第 767條規定及不當得利法律關係，請求上訴人交付系爭房地及返還相

當於租金之不當得利，而遽就此部分為不利於上訴人之判決，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分為不當，聲明廢棄，非無理由。末查被上訴人請求上訴人為本件給付，於原審併追加依承攬法律關係、第502條第 1項、第231條第1項規定為請求（見原審卷第344頁、第351頁、第352頁、第415頁），案經發回，宜併注意及之，附此敘明。

五、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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　29　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　林　恩　山

法官　滕　允　潔

法官　吳　青　蓉

法官　黃　麟　倫

法官　吳　美　蒼

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　4　　日