

最高法院民事判決

111年度台上字第1146號

上訴人 祭祀公業法人新竹市吳合興

法定代理人 吳水柳

訴訟代理人 郭杞堂律師

被上訴人 萊爾富國際股份有限公司

法定代理人 汪亦祥

參加人 威冠菖開發工程有限公司

法定代理人 吳譽文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年11月24日臺灣高等法院第二審判決（110年度上字第474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、上訴人主張：伊於民國92年間同意由訴外人竣躍建設股份有限公司（後改名為竣躍環保科技股份有限公司，下稱竣躍公司）出資在伊所有坐落新竹市○○段○○號土地上興建五層鋼骨造建物，門牌編為新竹市○○路○號（下稱系爭房屋）、3號、3號2樓至5樓（下合稱系爭建物）。由伊為起造人及取得系爭建物所有權，並出租予竣躍公司，租期自92年9月1日起至107年8月31日止（下稱系爭建物租約）。伊於屆期後，請求竣躍公司遷讓房屋（下稱另案），經法院於109年3月11日判決伊勝訴確定。惟竣躍公司於承租期間，擅自授權參加人將系爭房屋轉租被上訴人開設便利商店，租期自104年9月1日起至107年8月31日止，租金每月新臺幣（下同）14萬元。伊曾於108年4月1日函知被上訴人系爭建物租約已於107年8月31日屆滿，被上訴人應返還系爭房屋，詎其未予置理，繼續無權占有系爭房屋，受有使用系爭房屋之利益，致伊受有損害，自應返還自107年9月1日起至108年12月31日止（下稱系爭期間）無權占有系爭房屋，按上開租金計算，

合計224萬元之不當得利或損害賠償等情。爰依民法第179條、第184條第1項規定，求為擇一命被上訴人給付224萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決（上訴人請求被上訴人給付自109年1月1日起至110年4月30日止相當於租金之不當得利計224萬元本息部分，經原審判決被上訴人如數給付，其未上訴，已告確定）。

二、被上訴人則以：伊因信任上訴人及竣躍公司先後所出具轉租同意書及租賃授權證明書，先向竣躍公司承租系爭房屋，租期至102年8月31日止；再依竣躍公司之要求，改向該公司授權之參加人承租系爭房屋，租期至107年8月31日止（下稱系爭租約），並於租期屆至後，再依該租約第10條第2項約定續約3年至110年8月31日止。伊於系爭房屋經營便利商店甚久，上訴人知悉其事，卻未曾向伊表示反對竣躍公司轉租之意。伊又因系爭建物租約經手寫附註「租期與全國加油站相同」等字（下稱系爭建物租約手寫附註），致誤信於全國加油站搬遷前，伊仍有權向參加人承租系爭房屋。是伊於108年12月31日前均為善意占有人，依民法第959條規定，不構成不當得利。縱認伊受有不當得利，然於系爭期間伊已依約給付租金合計224萬元予參加人，所受利益不復存在，依民法第182條第1項規定，毋庸負返還之責。再上訴人既獲另案判決勝訴確定，已得向竣躍公司請求相當於租金之不當得利，自不得再向伊重複請求，且應按另案判決所認定上訴人就系爭建物可得請求之每月不當得利之5分之1即每月2萬1107元計算等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：系爭建物為竣躍公司以上訴人為起造人所出資興建，由上訴人取得所有權，雙方並簽訂系爭建物租約，約定租期自92年9月1日起至107年8月31日止。竣躍公司與被上訴人就系爭房屋簽訂房屋租賃契約，約定租期自92年9月1日起至102年8月31日止；嗣改由參加人為出租人，約定租期至107年8月31日止，復依該租約第10條第2項約定，續約至110年8月31日止等情，為兩造所不爭。參諸上訴人出具

予被上訴人之轉租同意書所載，可知竣躍公司有權將系爭房屋轉租被上訴人。竣躍公司復出具租賃授權證明書予參加人，授權其代為處理系爭房屋等之租賃管理一切事務，有該證明書可按，顯為被上訴人所明知，是被上訴人於107年8月31日系爭租約原定租期屆滿前占有系爭房屋，自屬有權占有，乃善意占有人。參酌民法第959條規定及於99年2月3日修法時之立法理由，善意占有人就其占有是否具有本權，本無查證之義務，且占有人於本權訴訟時，如自信自己尚有權利，仍尚不得基此即認其為惡意占有人，惟如其受本權訴訟敗訴後，應自訴狀送達之日起，視為惡意占有人。是被上訴人就其占有系爭房屋是否具有本權，本無查證之義務，且其與參加人已依系爭租約第10條第2項約定，再續約3年至110年8月31日止。又依上訴人出具之轉租同意書內容，並無限制竣躍公司轉租系爭房屋之期限；再參以系爭建物租約手寫附註，故被上訴人辯稱其因此信賴竣躍公司之租期可與全國加油站相同，於全國加油站未搬遷前，竣躍公司仍有權出租系爭房屋等語，並非毫無所憑。復審酌被上訴人長期在系爭房屋開設便利商店，上訴人亦無於系爭建物租約租期屆滿前後向被上訴人為反對其承租使用之意，衡情亦確足使被上訴人相信其仍得基於系爭租約占有系爭房屋，即難認被上訴人自107年9月1日起有何因重大過失而不知其無占有權源之惡意情形。再者，上訴人於108年4月1日僅函知被上訴人系爭建物租約已於107年8月31日屆滿及另案已經一審判決勝訴乙情，尚難認被上訴人得確知其無占有之權源，仍不構成惡意占有。上訴人嗣於108年12月20日對被上訴人提起本件遷讓房屋等訴訟，被上訴人於109年1月13日收受本件起訴狀繕本，有送達證書可佐；參以另案已於108年11月20日經二審判決駁回竣躍公司之上訴，亦有該二審判決足參，被上訴人復自承其自109年1月1日起即未繼續繳納租金予參加人，顯見被上訴人已確知其無占有本權，依民法第959條第1項規定，自斯時起已成為惡意占有人。是被上訴人於系爭期間占有系爭房屋

，仍屬善意占有人，依民法第952條規定，自得為系爭房屋之使用及收益，並不構成侵權行為，上訴人不得請求被上訴人給付該期間相當於租金之不當得利或損害賠償。從而，上訴人依民法第179條、第184條第1項規定，擇一請求被上訴人給付224萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息，為無理由，應予駁回，為其心證所由得。並說明兩造其餘攻擊防禦方法暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴。

四、按學說上基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之爭點效理論，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論結果所為之判斷，非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形，始有適用之餘地。查上訴人起訴請求被上訴人遷讓系爭房屋與返還相當於租金之不當得利，第一審判決如其聲明，被上訴人就系爭期間之不當得利部分提起上訴，由原判決改判駁回上訴人此部分第一審之訴，是就第二審判決部分與第一審判決部分，並無前後兩訴訟之情事。上訴人謂第一審判決既認定被上訴人自107年9月1日起無權占有系爭房屋，為惡意占有人，判命被上訴人遷讓系爭房屋確定，就上述已經法院判斷之重要爭點法律關係，原判決竟為相反之認定，顯然違反本院73年度台上字第4062號及95年度台上字第1775號等判決意旨所釋示之民事訴訟法上之誠信原則云云，容有誤會。原審本於認事、採證及用法之職權行使，合法認定被上訴人於系爭期間占有系爭房屋，屬善意占有人，因以上揭理由，就上開部分為不利上訴人之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，聲明廢棄，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 111 年 7 月 7 日

5