臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第211號

上　訴　人　興燃精密工業股份有限公司
法定代理人　吳彥興
訴訟代理人　張慶達律師
被　上訴人　姚玉琪
　　姚文祥
　　姚森雄
　　姚尚亨
　　姚杏茹
　　施姚貴美
　　姚張月英
共　　同
訴訟代理人　洪家駿律師
複　代理人　黃馨寧律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國109年3月25日本院109年度中簡字第276號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於民國110年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回【原判決主文第一項更正為：上訴人應將臺中市○區○○段○○○○號房屋（門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○○○○號，含附圖編號A所示面積312.09平方公尺之房屋及其內附圖編號C所示面積59.7平方公尺之鐵皮辦公室，暨附圖編號B所示面積24.5平方公尺之地上物）騰空交還被上訴人。】

上訴人應將如附圖編號B所示面積24.5平方公尺、如附圖編號C所示面積59.7平方公尺之地上物拆除。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請

求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上開規定，於簡易程序之上訴程序，準用之，同法第436條之1第3項亦有規定。本件被上訴人於原審聲明為：「一、上訴人應將坐落臺中市○區○○段○○○○號（門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○○○○號）之房屋（下稱系爭房屋）清空遷讓交還被上訴人。二、上訴人應自民國108年10月15日起至交還前開房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）27,000元」。嗣被上訴人於110年2月5日當庭變更聲明如下述（見本院卷第354至355頁），而追加請求被上訴人拆除如附圖編號B、C所示之鐵皮增建物（下分別稱附圖B部分、附圖C部分），核其追加請求之基礎事實與起訴請求之基礎事實同一，依上開規定，自應准許。

乙、實體事項：

一、被上訴人起訴主張：

(一)系爭房屋為被上訴人所共有，被上訴人全體同意系爭房屋由被上訴人施姚貴美管理使用。上訴人於103年間與被上訴人施姚貴美以1年1簽之方式簽訂租約（即雙方於租約屆期後須重新簽訂租約，若未踐行重新簽約之行為，視為雙方無租賃合意），而最近1年期所簽訂之租約內容係上訴人與被上訴人施姚貴美於107年10月14日所簽訂，租賃期間自107年10月15日起至108年10月14日止，每月租金27,000元（下稱系爭租約）。兩造於系爭租約屆期前固曾商談租金調漲事宜，惟因上訴人法定代理人不同意調漲租金，兩造並無達成續租之合意，且最終亦未簽訂新租約。詎系爭租約屆期後，上訴人未依約搬遷，仍無權占用系爭房屋迄今，致被上訴人受有相當於租金之損害。

(二)並於本院補陳：上訴人未經被上訴人同意，在系爭房屋內增建附圖C部分之鐵皮辦公室，及增建與系爭建物相連之附圖B部分地上物，而為系爭房屋之一部分，上訴人應一併遷讓附圖B、C部分。另依系爭租約第5條約定，上訴人應將系爭房

屋回復原狀交還被上訴人，請求上訴人拆除附圖B、C部分。上訴人於原審未主張有益費用之同時履行抗辯，顯逾時提出新攻擊或防禦方法，應予駁回；縱認未有逾時提出之情事，民法第431條第1項之費用償還請求權與租賃關係終止後之返還租賃物義務間，並無對價關係，上訴人為同時履行抗辯並無理由。

(三)依租賃之法律關係、所有物返還請求權、不當得利之法律關係，請求上訴人騰空交還系爭房屋、拆除附圖B、C部分，並給付自系爭租約屆期之翌日即108年10月15日起至交還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人27,000元等語。並聲明：

1.上訴人應將坐落臺中市○區○○段○○○○○號土地上，如附圖編號A所示面積312.09平方公尺之同段548建號房屋（門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○○○○號，含附圖C部分面積59.7平方公尺之鐵皮辦公室）及附圖B部分面積24.5平方公尺之地上物騰空交還被上訴人。

2.上訴人應自108年10月15日起，至交還前項所示房屋（含鐵皮辦公室）及地上物之日止，按月給付被上訴人27,000元。

3.上訴人應將附圖B部分面積24.5平方公尺之地上物及附圖C部分面積59.7平方公尺之鐵皮辦公室拆除。

二、上訴人則以：

(一)上訴人最初於103年4月15日與被上訴人施姚貴美簽約承租系爭房屋時，系爭房屋原為工廠與住家合併之廠設，並無任何設備，連簡易廁所也無，屋齡老舊、不堪使用。上訴人承租後，用以堆置公司閒置設備，勉為其難將就租用，該等期間雙方一片和諧，並無任何紛爭。嗣因上訴人與經濟部工業局簽定契約，上訴人為使展示場地整潔，經被上訴人施姚貴美同意後，於106年間開始花費整修、整建，耗時約半年並耗費高達80萬元以上整修完畢。詎於107年間，突有一晚輩自行聲明要取代被上訴人施姚貴美，並主導租賃契約情事，也不過問上訴人過往投資之付出與建設，經上訴人與被上訴人施姚貴美協議後，雙方同意租金由每月25,000元調漲至

27,000元，再續租1年。而系爭租約屆期後，該名晚輩又聲明租金每月不得少於4萬元，若上訴人不接受則應即刻遷離，上訴人多次與被上訴人協調均無法達成共識，而上訴人亦不同意租金調漲，故不再與被上訴人續約，然被上訴人此舉是否為奪取上訴人建物費用，而違反國家法律規定之租賃正義。

(二)並於本院補稱：系爭租約僅存在上訴人與被上訴人施姚貴美之間，原審判決顯有違誤。系爭房屋係作為工廠使用，依租賃動機、背景，系爭租約並非僅1年期間，而係未定期限之租賃契約。上訴人係經被上訴人施姚貴美之同意，增建附圖B、C部分。附圖B、C部分並非系爭租約之租賃範圍，被上訴人無權要求上訴人遷讓，且上訴人整修系爭房屋及增建附圖B、C部分，均屬有益費用之支出，上訴人主張同時履行抗辯，在被上訴人未給付上訴人有益費用前，被上訴人無庸遷讓交還系爭房屋等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人應將系爭房屋清空遷讓交還被上訴人，上訴人並應自108年10月15日起至交還前開房屋之日止，按月給付被上訴人27,000元，並依職權宣告假執行。上訴人聲明不服，提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及本審追加之訴均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回，並於本審追加聲明第三項。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第305至306頁）：

(一)臺中市○區○○段○○○○號土地，及其上同段548建號、門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○○○○號房屋（即系爭房屋），為被上訴人7人共有。

(二)被上訴人施姚貴美與上訴人就系爭房屋有於106年間、107年10月14日簽立房屋租賃契約，租賃期間均為1年，共簽此2次租賃契約。被上訴人施姚貴美與上訴人於107年10月14日簽立如原審卷第45至51頁所示之房屋租賃契約書，被上訴人施姚貴美將系爭房屋出租上訴人，依系爭租約記載，租賃期間自107年10月15日至108年10月14日止。上開租賃契約之當事

人為上訴人與被上訴人施姚貴美。

(三)上訴人承租系爭房屋後，在系爭房屋旁加蓋附圖B部分之鐵皮增建物，無對外獨立出入口，內為衛浴設備及放置雜物使用。

(四)上訴人於108年12月2日寄發如原審卷第53至55頁原證4所示之存證信函予被上訴人施姚貴美，被上訴人施姚貴美已收受。被上訴人全體於108年12月9日回覆上訴人如原審卷第57至59頁原證5所示之存證信函，上訴人已收受。被上訴人於108年12月27日寄發如原審卷第63至65頁原證7所示之律師函予上訴人，上訴人已收受。

(五)原審卷第61至62頁原證6為被上訴人於108年12月間與上訴人當時法定代理人吳彥興間之對話譯文。

(六)對於他造所提證據形式真正不爭執。

五、得心證之理由：

(一)被上訴人依租賃之法律關係或民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓房屋部分：

1.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。查系爭房屋為被上訴人共有，上訴人現仍占有系爭房屋等情，為兩造所不爭執，此部分事實首堪認定。

2.上訴人無權占有系爭房屋：

(1)查，上訴人與被上訴人施姚貴美間於107年10月14日訂立系爭租約，被上訴人施姚貴美將系爭房屋出租上訴人，約定租賃期間自107年10月15日至108年10月14日止，租金每月27,000元等情，有系爭租約書面在卷可按（見原審卷第45至51頁）。足見上訴人與被上訴人施姚貴美間之系爭租約訂有1年期限，並已於108年10月14日屆期。上訴人雖主張系爭租約屬不定期租約、被上訴人施姚貴美承諾會續約云云，惟查，系爭約租已明定租賃期間為107年10月15日至108年10月14日計1年，自屬定期之租賃契約甚明。且依證人劉劍佑（即上訴人之廠長、系爭租約之連帶保證人）於109年12月14日

具結證述：「（承租用途做為工廠使用，為何只簽1年租期？）施姚貴美承諾會繼續租賃，所以才暫時簽1年的約。（上訴人在簽系爭1年租約前，是否先前有與施姚貴美簽約？）是，之前106年已經有簽1年，這算是續租。」、「（你說施姚貴美承諾會繼續租賃，所以才暫時簽1年的約，是何意思？被上訴人施姚貴美何時承諾？當時情況為何？）106年、107年2次簽完租賃契約後，我都會詢問施姚貴美明年是否會續租，施姚貴美說只要沒有特殊情形，都會續租，然後就是暫時1年租，1年1租是被上訴人施姚貴美的要求，但是為何這麼要求我忘記了。」等語（見本院卷第301、304頁），顯見被上訴人施姚貴美僅表示原則會續約，並無承諾上訴人系爭租約屆期一定會續約；且被上訴人施姚貴美既要求租約定期1年、1年1租，顯係為保留租期屆滿後，得視情況續租與否或商議續租條件之空間，顯無與上訴人就系爭房屋成立不定期租賃契約之意。是上訴人主張系爭租約屬不定期租賃契約，及被上訴人施姚貴美承諾續租等節，均不可採。

(2)上訴人與被上訴人施姚貴美間之系爭租約既已於108年10月14日屆期，且上訴人與被上訴人施姚貴美或其他被上訴人間，均未達成續租合意之事實，業經上訴人自承在卷（見本院卷第15頁），並有證人劉劍佑於109年12月24日證述：有就租金與被上訴人施姚貴美商談，但其他房屋所有人希望調漲租金，故未就續租之租金達成合意等語可佐（見本院卷第304頁）。是上訴人與被上訴人施姚貴美間就系爭房屋之租賃關係已於108年10月14日因租期屆滿而消滅，則上訴人自108年10月15日起，即喪失占有系爭房屋之合法權源，上訴人迄今仍占有系爭房屋，自屬無權占有，被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

3.按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客

體，原有建築物所有權範圍因而擴張，以原有建築物為擔保之抵押權範圍亦因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物。苟其常助原有建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物，而為抵押權之效力所及。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬之原有建築物所有權範圍，則因二所有權歸於一所有權而擴張，抵押權之範圍亦因而擴張（最高法院88年度台上字第485號判決意旨參照）。查原告在系爭房屋增建有附圖B、C部分一節，為兩造所不爭執。而附圖C部分之鐵皮辦公室位於系爭房屋內部；附圖B部分之地上物則位於系爭房屋側邊，與系爭房屋相連並有門相通，無獨立對外出入口，做為浴室及儲藏空間使用；附圖B、C部分均需通過系爭房屋原有部分才能對外通行等情，有附圖及本院勘驗筆錄及照片在卷可參（見本院卷第159至223頁）。是附圖B、C部分在使用上與原有建築物合為一體，不能獨立存在，在使用上不具獨立性，應為附屬物，揆諸上開說明，附圖B、C部分之所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍則擴張，故附圖B、C部分屬系爭房屋範圍。從而，被上訴人請求上訴人遷讓系爭房屋，其範圍應包含附圖B、C部分。

4.又上訴人為同時履行抗辯，主張其裝修系爭房屋並增建附圖B、C部分，而支出有益費用，在被上訴人償還費用前，無庸遷讓系爭房屋云云。惟查，系爭租約之當事人為上訴人與被上訴人施姚貴美，其他被上訴人與上訴人間並無租賃關係存在，上訴人對被上訴人施姚貴美以外之其他被上訴人自無民法第431條第1項之費用償還請求權。且按承租人所有民法第431條第1項之費用償還請求權，與其在租賃關係終止後所負返還租賃物之義務，非有互為對價之關係，不得藉口其支出之有益費用未受清償，即拒絕租賃物之返還（最高法院33年上字第2326號判例意旨參照）。是上訴人之民法第431條第1

項費用償還請求權，與其在系爭租約終止後所負返還租賃物之義務，並無對價關係，上訴人基此為同時履行抗辯，拒絕遷讓返還系爭房屋，自屬無據。

5.從而，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空交還系爭房屋（含附圖B、C部分），確屬有據。被上訴人之請求既有理由，其等就同一聲明另依租賃之法律關係請求部分，即無庸審酌。

(二)被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人按月給付27,000元部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。上訴人自108年10月14日系爭約租期間屆滿後，已失其合法占有系爭房屋之正當權源，則上訴人仍繼續占有使用系爭房屋，致被上訴人無法就系爭房屋為使用收益，上訴人自獲有相當於租金之不當得利，並因此致被上訴人受有無法使用收益系爭房屋之損害，被上訴人自得本於不當得利之法律關係，請求上訴人給付自系爭租約租期屆滿翌日即108年10月15日起至交還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利。又上訴人向被上訴人施姚貴美承租系爭房屋之租金為每月27,000元，有系爭租約第3條在卷足參（見原審卷第47頁），堪認被上訴人主張上訴人使用系爭房屋所受利益為每月27,000元，應屬可採。從而，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人自108年10月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人27,000元，即屬有據。

(三)被上訴人依租賃契約之法律關係，請求上訴人拆除附圖B、C部分：

上訴人與被上訴人施姚貴美間之系爭租約第5條約定：「房屋內外設施有改裝之必要時，若非甲方同意不得擅自變更或加工裝飾損害原有建物，於其退租時，應回復原狀交還甲方

（即被上訴人施姚貴美），乙方（即上訴人）不得異議」等語，有系爭租約在卷可按（見原審卷第48頁）。是被上訴人施姚貴美依上開約定，請求上訴人拆除上訴人增建之附圖B、C部分，回復系爭房屋之原狀，洵屬有據。至其他被上訴人既非系爭租約之當事人，則其等依系爭租約上開約定，請求上訴人拆除附圖B、C部分，自屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人騰空交還系爭房屋（即附圖A部分及其內之附圖C部分，暨附圖B部分），並依不當得利之法律關係，請求上訴人自108年10月15日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人27,000元，為有理由，應予准許。原審判命上訴人遷讓房屋、如數給付，並依職權宣告假執行，經核並無違誤，上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回，爰判決如主文第1項所示。另被上訴人追加之訴部分，被上訴人施姚貴美依系爭租約第5條約定，請求上訴人拆除附圖B、C部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回，爰判決如主文第2、3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　12　　日

民事第三庭　審判長法　官　陳宗賢

法　官　王金洲

法　官　劉育綾

正本證明與原本無異。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　12　　日

書記官　黃詩涵