

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第84號

上訴人 濟生醫藥生技股份有限公司

法定代理人 蘇東茂

訴訟代理人 張皓帆律師

複代理人 李佳珣律師

被上訴人 阡群開發股份有限公司

法定代理人 林秀蓮

訴訟代理人 蔡芳宜律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣臺中地方法院107年度訴字第2178號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於109年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹佰參拾參萬捌仟捌佰肆拾捌元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之五十六，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、程序部分：

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。本件被上訴人於原審依兩造間之租賃契約法律關係及民法第179條規定，訴請被上訴人應給付民國107年1月至6月之租金及107年7月1日起至108年4月30日止相當於租金之不當得利，共計新臺幣（下同）237萬7,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（下稱237萬7,500元本息），原審為被上訴人全部勝訴判決，上訴人提起上訴後，被上訴人就107

01 年1月1日至107年6月30日期間共90萬元之請求，追加依不當
02 得利法律關係為其請求權基礎（本院卷第323-325頁民事陳
03 報(二)暨追加備位聲明狀、第363頁民事答辯(三)狀、第374頁筆
04 錄、第391頁民事辯論意旨狀），上訴人雖不同意被上訴人
05 所為上開訴訟標的法律關係之追加，然被上訴人所追加之訴
06 與原有之訴，經核其請求之基礎事實均係基於兩造於106年9
07 月25日所簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）衍生之爭
08 執，應認在社會生活上有相當之共通性或關連性，且訴訟及
09 證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事
10 實同一，依前揭規定，自不須上訴人同意即可為之，應予准
11 許。

12 二、被上訴人主張：

13 被上訴人前與臺灣臺中農田水利會（下稱臺中農田水利會）
14 商議，由被上訴人在臺中農田水利會所有坐落臺中市○○區
15 ○○段○○○號土地（下稱系爭土地）上，以臺中農田水利會
16 為起造人興建建物（同段0000建號建物，即門牌號碼為臺中
17 市○○區○○○街○○號，下稱系爭建物），臺中農田水利會
18 取得系爭建物所有權後連同系爭土地出租與被上訴人（租期
19 自105年3月11日起至111年12月9日止），並簽訂租賃契約書
20 ，嗣被上訴人於徵得臺中農水利會同意後，將系爭建物轉租
21 與上訴人，約定租賃期間自106年11月1日起至111年10月31
22 日止，前3年每月租金為15萬7,500元，第4年起每月租金為1
23 6萬2,225元，押租保證金為30萬元，並簽訂系爭租約。詎上
24 訴人自107年1月起即未依約支付租金，積欠租金達6個月，
25 經被上訴人以存證信函催告上訴人支付欠繳之租金，惟未獲
26 置理，被上訴人前以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意
27 思表示，系爭租約既已終止，上訴人繼續占用系爭建物，自
28 應返還相當於租金之不當得利及積欠之6個月租金。如認上
29 訴人已於106年12月22日合法終止系爭租約，上訴人於租約
30 終止後繼續占用系爭建物仍應負返還不當得利之義務。爰依
31 租賃及不當得利之法律關係，求命上訴人給付237萬7,500元

01 本息【其中107年1月起至107年6月請求90萬元部分（計算式
02 ： $15\text{萬元} \times 6 = 90\text{萬元}$ ），依租賃及不當得利之法律關係請求
03 擇一為被上訴人有利之判決，另107年7月至108年4月請求15
04 0萬元部分（計算式： $15\text{萬元} \times 10 = 150\text{萬元}$ ），則係依不當得
05 利之法律關係為請求，二者合計為240萬元，僅請求237萬7,
06 500元】。

07 三、上訴人答辯：

08 上訴人於簽訂系爭租約前曾向被上訴人表明，承租系爭建物
09 作為儲存藥品之用，建物須為合法並可供申請核發製造業藥
10 商許可執照登記，然系爭建物竟有3分之2面積以上為增建之
11 違章建築，且系爭建物登記之用途雖可由店鋪申請變更為倉
12 庫而為使用，惟於申請變更用途期間，主管機關到場發現為
13 違建時恐有拆除之虞，無法為合法使用及申請藥商許可執照
14 之登記，被上訴人隱匿未告知上開違建情事，自始即未交付
15 合於兩造約定使用收益之租賃物供使用，上訴人與被上訴人
16 洽商終止租約事宜未果，於106年12月21日以存證信函向被
17 上訴人為終止租約之意思表示（誤繕為終止租約），並訴請
18 被上訴人賠償損失，經鈞院以107年度上字第587號判決（下
19 稱民事前案）認定被上訴人未交付合於約定使用收益之租賃
20 物，上訴人終止系爭租約並請求賠償為有理由。系爭租約既
21 已合法終止，上訴人自無給付107年1月至6月租金之義務。
22 上訴人自始未遷入系爭建物使用，於終止系爭租約前早已繳
23 清系爭建物之水電費，於終止系爭租約後曾於107年1月16日
24 邀被上訴人協商終止租約事宜遭拒，顯見被上訴人已預示拒
25 絕上訴人返還鑰匙及系爭建物，上訴人為防終止租約後外人
26 擅入破壞，方暫時保管鑰匙並將鐵門上鎖，惟系爭租約既已
27 終止，被上訴人復持有備份鑰匙，可隨時支配使用系爭建物
28 ，不得以上訴人暫時保管鑰匙，即認上訴人有繼續占用系爭
29 建物，被上訴人請求終止租約後之不當得利，即屬無據。兩
30 造雖於108年5月3日簽署確認屋況、返還鑰匙及系爭建物之
31 協議書，惟此僅係避免日後被上訴人藉詞無法將系爭建物出

租他人，及繼續要求上訴人給付租金所為，非可作為上訴人繼續占有系爭建物之證據。縱認上訴人於107年1月至108年4月間有占用系爭建物，惟被上訴人並未舉證上訴人所受之利益及數額與被上訴人受損害之事證，況被上訴人係轉租系爭建物與上訴人，被上訴人未交付合於租約目的之系爭建物予上訴人，怎可率認上訴人之不當得利為租金15萬元等語，資為抗辯。

四、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，求為命：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明為：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項及本件爭點（見本院卷第279至281頁）：

(一)、不爭執事項：

- (1)、被上訴人向臺中農田水利會以每月租金7萬元，承租系爭土地後，斥資約1,000萬元建造系爭建物，為免日後房地所有人不一易生爭議，系爭建物建造之初，臺中農田水利會即要求被上訴人需將系爭建物之起造人登記為臺中農田水利會名義，又系爭租賃物存有3分之2違章增建之情況。
- (2)、兩造就系爭建物簽訂房屋租賃契約，約定租賃期間自106年1月1日起至111年10月31日止，共計5年，【其中自106年11月1日起至109年10月31日止，每月租金15萬元7500元(含稅)，自109年11月1日起至111年10月31日止，每月租金16萬元2225元(含稅)，並約定上訴人未按時支付租金者，每逾1日應支付欠繳租金金額百分之5作為懲罰性違約金，最高以1個月租金為限】。被上訴人於簽約時，業已收受上訴人押租保證金30萬元整，契約簽約日期記載為106年9月25日。
- (3)、106年10月31日臺中市政府衛生局以中市衛食藥字第0000000000號函覆新竹縣政府衛生局，關於上訴人申請至臺中市政府衛生局所轄增設貯存藥物倉庫一案，無法核准，理由為系爭建物之104中都使字第0000號使用執照核准一樓用途為店鋪，申請倉庫使用不符使用執照所載用途，須依規定辦理變更使用執照程序後再行申請。

- 01 (4)、上訴人於106年12月21日寄發○○○○郵局第000000號存證
02 信函予被上訴人，向被上訴人主張終止系爭租賃契約，並請
03 求損害賠償，被上訴人於106年12月22日收受該存證信函。
04 (5)、被上訴人於收受上開存證信函後，於106年12月26日寄發○
05 ○○○郵局存證號碼000000號存證信函，通知上訴人系爭租
06 約尚未終止，仍須依約給付租金，上訴人於106年12月27日
07 收受該存證信函。
08 (6)、上訴人於108年3月28日寄發○○○○路郵局存證號碼000000
09 號存證信函，通知被上訴人確認屋況。
10 (7)、兩造於108年5月3日就系爭房屋簽立協議書，上訴人同時返
11 還遙控器3副（共7個）予被上訴人，並約定自108年5月3日
12 後，系爭租賃物均由被上訴人公司自由使用收益，不在被上
13 訴人公司向上訴人公司請求之租金範圍內。
14 (8)、上訴人另案訴請被上訴人終止契約等事件，前經民事前案、
15 本院107年度上字第587號民事判決，均認定上訴人終止租約
16 及損害賠償請求有理由。該案目前經被上訴人上訴後，由最
17 高法院審理中，尚未確定。

18 (二)、爭執事項：

19 被上訴人依租賃及不當得利法律關係，請求上訴人給付237
20 萬7,500元，有無理由？

21 六、本院之判斷：

22 (一)、系爭租約已經上訴人於106年12月22日合法終止：

- 23 (1)、查系爭租約第4條第2項明定：「本房屋係供乙方（即上訴人
24 ）使用，並應符合於乙方之租賃目的及建築相關法令，並須
25 提供合法正式之水電予乙方使用。…」（原審卷第31頁）。
26 本件上訴人公司人員於2次勘查現場及簽訂系爭租約前，均
27 明確向被上訴人所委託帶看房屋之甲○○表達，承租系爭建
28 物係作為上訴人公司廠房及倉庫使用，須為合法登記建物，
29 並需可辦理廠外倉庫登記，甲○○則表示全部合法等情，業
30 據證人即上訴人公司臺中區經理乙○○、總公司業務經理丙
31 ○○於民事前案一審審理時證述明確（參見原審卷第66至第

71頁背面，民事前案言詞辯論期日筆錄）。而依被上訴人徵得臺中農田水利會同意轉租系爭建物與上訴人所出具之所有權人同意書記載：「臺灣臺中農田水利會(房屋所有權人)所有坐落於臺中市○○區○○○街○○號(門牌號碼)之房屋，同意商號濟生醫藥生技股份有限公司於租賃期間內登記為所在地」等文字觀之，顯見上訴人於簽訂系爭租約前確已明確告知被上訴人需以系爭建物所在作為登記之用，否則臺中農水利會所出具之同意書不致為上開記載。而主管機關於受理登記後，於會同相關消防等單位排定現場勘查合格後始會准予登記，如係發現違建等不符要件者則予以駁回登記之申請，此眾所皆知之事實。且依系爭租約第3條第1項及第4條第1項約定，被上訴人同意上訴人於106年10月1日起至106年10月31日僱工裝潢系爭建物期間，不需支付租金，並同意自106年9月25日簽訂系爭租約時起交付系爭建物與上訴人，以便於上訴人裝潢施工，但於租約屆滿或終止後，因裝潢所添設之天花板、地板、隔間、門窗等設施歸被上訴人所有，上訴人不得破壞或主張任何權利（參見原審卷第30-31頁）。如上訴人於簽約前已知悉系爭建物有2/3為不合法之違建，何以上訴人願甘冒裝潢設施於日後遭主管拆除違建時併與破壞之理？加以上訴人於系爭租約簽訂後之106年10月間，即已向臺中市政府衛生局提出增設貯存藥物倉庫之登記申請（參見原審卷第63頁），上訴人如於簽約前已知悉系爭建物有2/3為不合法之違建，且必定無法通過主管機關之勘查，自無向主管機關提出增設貯存藥物倉庫登記申請之理？足見上訴人於簽訂系爭租約前，即一再向被上訴人確定系爭建物是否為合法建物，而被上訴人亦回覆系爭建物確為合法建物，是租賃標的須為合法建築乙節，雖未記載在系爭租約中，仍屬兩造合意之契約內容。

- (2)、按出租人除應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條規定自明。此項出租人之租賃物保持義

務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益，故租賃物之瑕疵並不以交付租賃物時存在為限，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔擔保責任。倘因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，且該瑕疵排除義務之履行，係因可歸責於出租人之事由而給付遲延或給付不能，承租人仍得依民法給付遲延或給付不能之規定向出租人請求損害賠償（最高法院103年台上字第2059號判決要旨參照）。又依系爭租約第6條第4項第2款明定：「甲方（即被上訴人）有下列情形之一者，乙方（即上訴人）得逕行終止租約，且無庸負擔任何損害賠償，乙方如有損害並得請求甲方賠償：…(2)租賃房屋之瑕疵已不能達租賃之目的」（原審卷第32頁）。查上訴人需事先向臺中市政府衛生局申請貯存藥物倉庫之許可，始得在系爭建物貯存藥物，僅系爭建物之登記用途不符即為臺中市政府衛生局否准許可，顯見上訴人對系爭建物合法與否自相當重視，上訴人於締約前一再向被上訴人確認系爭建物之合法性，自與經驗法則無違，堪可採信。況臺中農田水利會通知同意轉租系爭建物與上訴人之函文記載，已將系爭建物所有權狀影本交與被上訴人（參見原審卷第61頁），然被上訴人未於簽訂系爭租約時並將系爭建物所有權狀一併交與上訴人，此為被上訴人之法定代理人林秀蓮於民事前案一審審理中所自承（參見原審卷第132頁民事前案一審判決第11頁三、(二)1）。顯見上訴人於締約前後均無從發現系爭建物有2/3為違建之瑕疵。是上訴人主張系爭建物有2/3違建之瑕疵，業已符合系爭租約上開「租賃房屋之瑕疵已不能達租賃之目的」之要件，即非無據。

- (3)、被上訴人所交付之系爭建物僅約3分之1為合法建物而為所有權登記，其餘3分之2建物均屬違章增建，系爭建物之登記用途係店鋪，於未辦理變更使用執照前，固不得作為倉庫使用，惟系爭建物既有3分之2屬違章增建部分，縱或將合法部分建物變更使用執照為倉庫，惟於臺中市政府衛生局審查是否

符合貯存藥物倉庫使用時，斷無通過審查之可能。被上訴人所交付之系爭建物顯不符兩造約定之租賃標的使用收益狀態，自屬不能達到系爭租約之目的，亦足認定。又上訴人於106年12月21日以○○○○郵局第000000號存證信函通知上訴人，表明因被上訴人所交付之系爭建物有3分之2以上屬違章建築，無法取得臺中市政府衛生局申請廠外倉許可，而依系爭租約第6條第4項第2款規定，終止系爭租約，並請求因此所受之損害，被上訴人已於106年12月22日收受存證信函（見原審卷第51-54頁）。可認系爭租約業經上訴人於106年12月22日合法終止而消滅，被上訴人嗣後再主張以本件起訴狀繕本之送達終止系爭租約，即屬無據。從而，被上訴人請求上訴人給付107年1月至6月之租金，因兩造間系爭租約於106年12月22日終止後，已無租賃關係存在，上訴人自不負給付租金義務。

(二)、被上訴人請求不當得利部分：

(1)、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號裁判要旨參照）。本件上訴人既已於106年12月22日終止系爭租約，就系爭建物已無合法占有、使用權源，上訴人在交還系爭建物與被上訴人前，繼續占有系爭建物即應負給付不當得利之責任。

(2)、經查，依兩造不爭執之協議書記載：「甲（即被上訴人，以下均同）、乙（即上訴人）雙方於108年5月3日就系爭房屋全部建坪確認屋況，並由乙方交還甲方鑰匙3副（共7個）。…自108年5月3日以後，該租賃物均由甲方自由使用收益，不在甲方向乙方請求之租金範圍內」。依上開協議書之記載，兩造於108年5月3日始就系爭房屋確認屋況，上訴人交還鑰匙及返還系爭建物與被上訴人，被上訴人自該時起取得系爭建物之占有，被上訴人主張上訴人占有系爭建物至108年5

01 月3日止，堪予認定。上訴人於106年12月22日終止系爭租約
02 後，仍繼續占有使用系爭建物至108年5月3日兩造確認屋況
03 ，上訴人返還系爭建物時止，則上訴人於系爭租約終止後，
04 已無占有系爭建物之合法權源，自屬無權占有，且獲有相當
05 於租金之利益，致被上訴人受有無法使用收益系爭建物之損
06 害，依前揭說明，上訴人自應給付相當於租金之不當得利。

07 (3)、上訴人雖抗辯於106年12月21日寄送終止系爭租約之存證信
08 函後，即未占有系爭建物，且乙○○於106年12月26日與被
09 上訴人之負責人約在系爭建物處商議解約事宜時，亦已備妥
10 鑰匙準備歸還，僅因談判破局而未及交還，縱當時未及歸還
11 ，被上訴人仍保有備份鑰匙，隨時可開啟進入系爭建物，不
12 能以上訴人未及交還鑰匙即認繼續占有系爭建物云云。惟查
13 ，上訴人於106年12月21日寄送與被上訴人之存證信函僅提
14 及因系爭建物有違章，而依民法第423、226、227條之規定
15 終止系爭租約，並要被上訴人於5日內出面商議，並未提及
16 已拋棄占有之意思（參見原審卷第52-53頁）。而證人乙○
17 ○於本院證稱：「（106年12月26日到阡群公司時，事前有
18 跟阡群公司人員聯絡說要交還遙控器及物品嗎？）沒有。當
19 時只有約時間，就是要談解約的事情」、「（12月26日到場
20 以後，有無將遙控器及其他物品提出給林秀蓮？）證人還沒
21 提出，林秀蓮就趕我們走」「（遙控器有幾付？）3付。當
22 天預計要交還遙控器而已，沒有其他東西，他們沒有鑰匙」
23 等語（本院卷316頁）。依證人乙○○上開證言顯示，證人
24 乙○○雖與被上訴人之負責人約定於106年12月26日在系爭
25 建物現場商議解約事宜，惟尚未約定何時還鑰匙及系爭建物
26 ，甚至連鑰匙尚未提出前即已不歡而散（本院卷第433頁）
27 ，益見上訴人抗辯於終止系爭租約後並未占有系爭建物云云
28 ，應與事實不符，未堪採信。至出租人將租賃標的物出租後
29 ，仍保有租賃標的之備份鑰匙乃是一般租賃之常態，被上訴
30 人將系爭建物出租予上訴人後，即使留有該建物之備份鑰匙
31 ，然被上訴人於接獲上訴人終止系爭租約之存證信函後，旋

以○○○○郵局存證號碼000000號存證信函向上訴人表明上訴人終止系爭租約不合法，系爭租約仍繼續存在（本院卷第29-35頁），則被上訴人既認系爭租約仍有效，縱保有備用鑰匙，亦不能擅自開啟進入系爭建物。足見本件被上訴人即令保有備份鑰匙，仍無從否認上訴人有前述無權占有系爭建物之事實。

(4)、次查，無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，已如前述。上訴人向被上訴人承租系爭建物係作為貯存藥物倉庫之用，而系爭租約固約定前3年租金為每月15萬7,500元，第4年起為每月16萬2,225元。惟本院審酌系爭租約於簽訂之後1個月即經上訴人發現有違章部分而合法終止系爭租約，上訴人僅僱工裝潢系爭建物內部，尚未實際作為貯存藥物倉庫之用，且被上訴人出租之系爭建建物有3分之2為違建，僅3分之1為合法建築，亦為兩造所不爭執，認如以系爭租約定每月租金為不當得利數額之基準當屬過高，應以被上訴人向臺中農田水利會承租系爭土地及建物之每月租金8萬3,678元為適當（本院卷第257-263頁、第433頁）。

(5)、上訴人於105年12月22日合法終止系爭租約後，繼續占有系爭建物至108年5月3日兩造確認屋況，返還系爭建物及交還鑰匙時止，為無權占有，應給付相當於租金之不當得利，業經本認定如前，則被上訴人請求自107年1月起至108年4月止之不當得利，即屬合法有據。茲以每月8萬3,678元作為不當得利數額之基準計算結果，被上訴人得請求上訴人給付之不當得利合計為133萬8,848元（計算式 $83678 \times 16 = 1338848$ ），逾此部分請求，則屬無據，不應准許。。

七、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給付133萬8,848元及自起訴狀繕本送達翌日（即107年7月18日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，判決上訴人敗訴，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以

01 以廢棄，並改判如主文第2項所示。原審就上開應准許部分
02 ，判決上訴人敗訴，核無違誤，上訴意旨指摘此部分原判決
03 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列。

07 九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
08 主文。

09 中 華 民 國 109 年 8 月 19 日
10 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 吳 美 蒼
11 法 官 陳 得 利
12 法 官 李 立 傑

13 正本係照原本作成。
14 不得上訴。

15 書記官 周巧屏
16 中 華 民 國 109 年 8 月 19 日