臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第200號

原　　告　張簡麗美
　　黃清泉
　　黃清溪
　　黃寶真
　　黃鳴順
共　　同
訴訟代理人　鄭國安律師
　　謝孟璇律師
　　劉怡孜律師
被　　告　綠大地電動機車實業廠股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃桂燕
000000000000000000
兼訴訟代理人　洪俊聖

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國111 年2 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告綠大地電動機車實業廠股份有限公司應將坐落高雄市大寮區磚子磕段三八八五、三八八五之一、三八八五之二地號土地返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣玖拾捌萬元及自民國一一〇年九月十五日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一〇年九月十五日起至返還第一項土地之日止，按月連帶給付原告各如附表二所示金額。

訴訟費用由被告綠大地電動機車實業廠股份有限公司負擔百分之九十八，餘由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟柒佰伍拾貳萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣伍仟貳佰伍拾陸萬陸仟柒佰玖拾貳元為原告供擔保後免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段0000○0000○0 ○0000○0 地號土地（下稱系爭土地）為伊等共有，應有部分各如附表一所示，被告綠大地電動機車實業廠股份有限公司（下稱綠大地公司）於民國110 年3 月19日邀同被告洪俊聖為連帶保證人，與伊等簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租系爭土地，約定租賃期間自110 年4 月1日起至115 年3 月31日止，租金每月新臺幣（下同）10萬元，保證金20萬元，且訴外人綠巨森電動車有限公司（下稱綠巨森公司）前未給付之租金68萬元由被告綠大地公司分4期給付，自110 年4 月20日起按月於每月20日給付17萬元（下稱系爭租約），被告綠大地公司未按時給付租金時，由被告洪俊聖負連帶給付之責。惟被告綠大地公司自簽約之後從未給付租金，迄至110 年8 月31日止，合計積欠5 個月租金50萬元及前未清償之租金68萬元，伊等多次親自向被告催討，並以存證信函催告被告給付租金，被告迄今仍未給付租金，扣除前繳保證金20萬元，被告綠大地公司尚積欠租金98萬元，伊等自得請求被告連帶給付之。又被告綠大地公司既然積欠租金，且經伊等催告仍未給付，伊等自得以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示，並請求返還系爭土地。再者，被告洪俊聖為被告綠大地公司之實際經營者，竟於系爭租約終止後仍於系爭土地經營被告綠大地公司，且自110年10月27日將戶籍遷入系爭土地上未保存登記建物，居住該處，與被告綠大地公司共同無權占用系爭土地，致伊等受有相當於租金之損害，伊等自得分別按月向被告請求連帶賠償如附表二所示金額。又若伊等不得依侵權行為之法律關係向被告請求賠償，被告共同無權占用系爭土地，而受有相當於租金之利益，伊等因此受有損害，亦得依不當得利之法律關係，請求被告按月給付相當於租金之不當得利各如附表二所示之金額，並就此負不真正連帶之給付義務，又縱被告就此非負不真正連帶給付義務，亦應共同給付之，為此爰依民法

第455 條、第184 條第1 項、第185 條、第179 條規定及系爭租約第3 條之約定提起本訴等語。並聲明：㈠被告綠大地公司應將系爭土地返還予原告。㈡被告應連帶給付原告98萬元及自起訴狀繕本送達翌日即110 年9 月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自110 年9 月15日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告各如附表二所示金額。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊等就積欠租金前已有簽發本票，希望可與原告協商，伊等願意處理債務等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地為原告共有。

㈡被告綠大地公司於110 年3 月19日邀同被告洪俊聖為連帶保證人，與原告簽訂系爭租約，向原告承租系爭土地，約定租賃期間自110 年4 月1 日起至115 年3 月31日止，租金每月10萬元，保證金20萬元，且綠巨森公司前未給付之租金68萬元由被告綠大地公司分4 期給付，自110 年4 月20日起按月於每月20日給付17萬元，被告綠大地公司未按時給付租金時，由被告洪俊聖負連帶給付之責。

㈢被告綠大地公司已依系爭租約約定給付保證金20萬元。

㈣被告綠大地公司自系爭租約簽訂之日起未曾給付租金，亦未按系爭租約清償前所積欠之租金68萬元。

㈤原告於110 年7 月26日委由律師寄送存證信函催告被告綠大地公司於函到7 日內清償積欠之租金，並經被告綠大地公司於同年月27日收受。

四、得心證之理由

㈠按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定有明文。經查，被告綠大地公司於110 年3 月19日邀同被告洪俊聖為連帶保證人，與原告簽訂系爭租約，向原告承租系爭土地，約定租賃期間自110 年4 月1 日起至115 年3 月31日

止，租金每月10萬元，保證金20萬元，且綠巨森公司前未給付之租金68萬元由被告綠大地公司分4 期給付，自110 年4月20日起按月於每月20日給付17萬元，被告綠大地公司未按時給付租金時，由被告洪俊聖負連帶給付之責，被告綠大地公司並已按系爭租約約定給付保證金20萬元，又被告綠大地公司自系爭租約簽訂之日起未曾給付租金，亦未按系爭租約清償前所積欠之租金68萬元等節，為兩造所不爭執，則原告自得請求被告連帶給付110 年4 至8 月租金合計50萬元及前積欠租金68萬元，是原告於扣除保證金20萬元後，請求被告連帶給付98萬元，應屬有據。至被告雖抗辯其等有簽發本票予原告云云，惟該等本票並未兌現一節，既為被告所不爭執（見重訴字卷第46頁），即難認被告業已清償租金，是被告上開抗辯尚非可採。

㈡按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440 條第1 項、第455 條前段分別定有明文。經查，被告綠大地公司自系爭租約簽訂之日起未曾給付租金，原告因此於110 年7 月26日委由律師寄送存證信函催告被告綠大地公司於函到7 日內清償積欠之租金，並經被告綠大地公司於同年月27日收受等節，為兩造所不爭執，則原告自得依上開規定終止系爭租約。又原告業以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，則系爭租約自於本件起訴狀繕本送達被告綠大地公司之日即110 年9 月14日終止（見審重訴字卷第85頁），是原告依上開規定請求被告綠大地公司返還系爭土地，於法有據。

㈢按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184 條第1 項前段、第185 條第1 項前段分別定有明文。經查，系爭租約已於110 年9 月14日終止，已如前述。又被告洪俊聖為被告綠大地公司之實際經營人乙節，為

被告所不爭執（見重訴字卷第69頁），則被告洪俊聖於系爭租約終止後，仍占用系爭土地經營被告綠大地公司，即屬無權占用，被告顯是故意共同不法侵害原告就系爭土地之權利，自應就此連帶負損害賠償責任。又參諸系爭土地臨鳳屏一路，附近多為公司廠房，有Google地圖、照片在卷可按（見重訴字卷第59至64頁），再佐以原告前將系爭土地出租予被告綠大地公司，每月得收取租金10萬元，原告因被告無權占用系爭土地，而無法再將系爭土地出租他人收取租金，而受之損害應為每月10萬元，又如認被告為無權占用系爭土地，被告所受相當於租金之不當得利金額每月為10萬元，每位原告每月所各受損害金額分別如附表二所示一節，為兩造所不爭執（見重訴字卷第69頁），則原告自得請求被告自110 年9 月15日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付其等各如附表二所示金額。

㈣至被告雖抗辯希望可與原告協商，其等願意處理債務云云。惟原告並無此意願與被告協商，被告自不得以此為由，拒絕給付租金及返還系爭土地，並免於損害賠償，是被告上開抗辯，尚非可採。

五、綜上所述，被告綠大地公司於扣抵保證金後，積欠原告租金98萬元，而被告洪俊聖為被告綠大地公司之連帶保證人，又被告綠大地公司經催告後仍未給付租金，原告業終止系爭租約，被告洪俊聖仍無權占用系爭土地經營被告綠大地公司，共同侵害原告之權利，致原告每月受有如附表二所示之租金損害。從而，原告依系爭租約第3 條之約定及民法第455條、第184 條第1 項前段、第185 條第1 項前段之規定，請求被告綠大地公司返還系爭土地，並請求被告連帶給付原告98萬元及自起訴狀繕本送達翌日即110 年9 月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自110 年9 月15日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告各如附表二所示金額，為有理由，應予准許。

六、本判決兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執

行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或舉證，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第1 項但書、第2 項、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　3　　日

民事第二庭　法　官　楊淑儀

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　詹立瑜

附表一：			
原告	3885地號土地	3885之1地號土地	3885之2地號土地
張簡麗美	2分之1	無	2分之1
黃清泉	8分之1	4分之1	8分之1
黃清溪	8分之1	4分之1	8分之1
黃寶真	8分之1	4分之1	8分之1
黃鳴順	8分之1	4分之1	8分之1
備註：上開3筆土地均為坐落高雄市大寮區磚子磕段土地。			

附表二：（新臺幣）	
原告	金額
張簡麗美	45,740元
黃清泉	13,565元
黃清溪	13,565元
黃寶真	13,565元
黃鳴順	13,565元