臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第357號

上　訴　人　蔡尚霖
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　陳怡均
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　黃笠豪律師
　　簡安邦律師
被 上訴 人　陳文姬
　　林建宏
共　　同
訴訟代理人　施閔卿

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年9月18日臺灣高雄地方法院111年度訴字第1349號第一審判決提起上訴，本院於114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決第二項關於判命上訴人蔡尚霖給付逾新臺幣壹拾捌萬玖仟伍佰元本息，暨訴訟費用（除已確定部分外）廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人陳文姬於第一審之訴駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人陳怡均負擔百分之十六、上訴人蔡尚霖負擔百分之三十，餘由被上訴人陳文姬負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人母子於民國110年3月8日與訴外人吳羽心（原名吳峮毅）訂立租賃契約（下稱系爭甲租約），由被上訴人將門牌高雄市○○區○○○路000○00號房屋

（下稱系爭房屋）1、2樓及地下室出租予吳羽心，租期自110年3月8日起為期10年，每月租金新臺幣（下同）6萬元，系爭甲租約第5條並約定租賃期間水電費及每月大樓清潔管理費由承租人負擔，上訴人蔡尚霖為連帶保證人。嗣吳羽心積欠租金逾2個月，被上訴人與吳羽心於111年1月5日在高雄市三民區公所調解成立時合意終止系爭甲租約，嗣被上訴人林建宏持高雄市三民區公所調解委員會調解書（111年民調字第230號）聲請強制執行（原審法院111年度司執字第23907號），系爭房屋其中2樓及地下室已於111年4月11日執行遷讓完畢，惟系爭房屋1樓經吳羽心轉租予上訴人占有，直至本件訴訟繫屬後之112年9月7日蔡尚霖始將之騰空返還被上訴人。而吳羽心積欠被上訴人如附表一所示房屋租金、大樓清潔管理費及強制執行費，爰請求蔡尚霖負系爭甲租約連帶保證人之清償責任。又兩造間就被上訴人陳文姬所有系爭房屋1樓並無租賃關係，亦無租金給付事實，而上訴人與吳羽心間之租約已於111年3月8日期滿，被上訴人不同意上訴人繼續使用系爭房屋1樓，則上訴人屬無權占有，並受有相當於租金之利益，上訴人應共同給付如附表二所示不當得利等語。並聲明：㈠上訴人應給付陳文姬686,838元，及自民事陳報㈧狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡蔡尚霖應給付陳文姬380,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢蔡尚霖應給付林建宏4,649元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則分別以下列情詞置辯：

㈠陳怡均辯以：伊與蔡尚霖及吳羽心3人共同合夥成立怡尚實業社，並向陳文姬承租系爭房屋作為怡尚實業社之營業處所，因合夥組織尚未完成設立登記，故經協議後由吳羽心先行代表出面簽訂系爭甲租約，俟怡尚實業社完成設立登記後再行變更承租人，並更換租約。被上訴人於系爭甲租約簽訂前即知簽約對象為3人之合夥團體，由吳羽心代理合夥團體

簽約，基於隱名代理之法理，系爭甲租約之法律效力應歸屬於合夥團體，系爭甲租約簽訂後，伊即怡尚實業社給付租金之金額達30萬元，嗣後怡尚實業社完成設立登記後，上訴人屢要求被上訴人換約均未獲置理，然因被上訴人於簽訂系爭甲租約時，與蔡尚霖就系爭房屋1樓另訂有租約（下稱系爭乙租約），租期自110年3月8日起共10年，非如被上訴人所稱轉租關係。被上訴人於與蔡尚霖簽訂該租約後，即有義務將系爭房屋1樓交予蔡尚霖占有並使用收益，於租期屆滿前，雙方均不得任意單方面終止租約。是該租約尚於期限內而為繼續有效狀態，蔡尚霖占有系爭房屋1樓，伊為求怡尚實業社得以繼續營業，遂轉向蔡尚霖承租系爭房屋1樓以利經營，故伊使用系爭房屋有合法使用權限，自非無權占有，更非無法律上原因而受有相當於租金之不當得利。系爭甲租約實質承租人為上訴人與吳羽心組成之合夥團體，被上訴人主張合意終止系爭甲租約非合法，調解不具效力，系爭甲租約仍有效存在，系爭房屋之使用收益權限應歸屬於合夥團體，上訴人當屬有權占有。又伊未向吳羽心轉租系爭房屋，伊自111年4月11日強制執行後已將怡尚實業社之財產搬離，已無占有系爭房屋，系爭房屋內物品並非伊所有，為蔡尚霖所有之物品。況被上訴人所請求之相當於租金不當得利數額遠高於實務所計算之數額等語為辯。

㈡蔡尚霖則辯稱：當初系爭房屋出租予伊、陳怡均即怡尚實業社及吳羽心3人，系爭房屋1樓內器材均為伊的，與陳怡均無關。又被上訴人曾表示110年8月至111年2月共6個月不向伊等收取任何費用等語。

三、原審判命上訴人應給付陳文姬337,419元本息、蔡尚霖應給付陳文姬373,500元本息、蔡尚霖應給付林建宏4,649元本息，而駁回陳文姬其餘之訴。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回（至被上訴人原審敗訴部分，未據聲明不服，已告確定爰不再贅）。

四、不爭執事項：

㈠吳羽心及蔡尚霖曾分別以承租人及連帶保證人名義，於110年3月8日與被上訴人訂立系爭甲租約，承租被上訴人所有系爭房屋1、2樓及地下室，租期自110年3月8日起為期10年，每月租金6萬元，押租金為2個月共12萬元，110年3月8日至110年5月7日為裝潢期，免收租金；系爭甲租約第5條並約定水電費及每月大樓清潔管理費由承租人負擔。簽約當日吳羽心有交付押租金12萬元給被上訴人。吳羽心承租系爭房屋係供作營業使用。

㈡被上訴人於110年5月8日、110年6月29日、110年7月29日有收受系爭房屋租金各6萬元（共18萬元）。

㈢吳羽心、上訴人自110年8月起即均無給付被上訴人系爭房屋之租金。

㈣林建宏於111年1月5日曾與吳羽心在高雄市○○區○○○○○○○000○○○○○○000號；下稱系爭調解書），後林建宏執系爭調解書向原審聲請對吳羽心強制執行（原審法院111年度司執字第23907號），該次強制執行事件中，系爭房屋2樓及地下室經原審法院民事執行處於111年4月11日下午執行返還房屋完畢，林建宏繳納之執行費用合計為4,649元。

㈤系爭房屋所在大樓清潔管理費為每樓層每月750元。

㈥吳羽心積欠110年7月至111年3月共9個月之系爭房屋所在大樓清潔管理費計20,250元未繳納。

㈦蔡尚霖有將設備置放在系爭房屋1樓內，於112年9月7日將系爭房屋1樓騰空返還陳文姬。上開設備均係上訴人作為營業，即從事餐飲行業使用。

㈧陳文姬訴訟代理人曾於110年8月28日、110年9月9日向吳羽心催繳欠租；林建宏曾於110年11月2日寄發存證信函給吳羽心，表示終止租約，請吳羽心於110年11月15日前搬離並交還房屋，吳羽心有收受，吳羽心並於同年月8日寄存證信函給上訴人，請上訴人應於110年11月15日前搬離系爭房屋。

五、本件爭點：

㈠上訴人是否與吳羽心共同向被上訴人承租系爭房屋？

㈡陳文姬依系爭甲租約連帶保證法律關係，請求蔡尚霖給付房屋租金36萬元、清潔管理費13,500元，以及林建宏依系爭甲租約連帶保證法律關係，請求蔡尚霖給付如附表一編號3.所示強制執行費用4,649元，是否有理？

㈢陳文姬依不當得利法律關係，請求上訴人給付相當於租金之不當得利337,419元，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠上訴人是否與吳羽心共同向被上訴人承租系爭房屋？

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院86年度台上字第837號民事裁判意旨參照）。

2.查吳羽心及蔡尚霖曾分別以承租人及連帶保證人名義，於110年3月8日與被上訴人訂立系爭甲租約，承租被上訴人所有系爭房屋1、2樓及地下室，租期自110年3月8日起為期10年，每月租金6萬元，簽約當日吳羽心交付押租金12萬元給被上訴人等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠）。上訴人雖辯以：被上訴人與蔡尚霖有另簽訂系爭乙租約，被上訴人於系爭甲租約簽訂前即知簽約對象為合夥團體，基於隱名代理法理，系爭甲租約法律效力應歸屬於合夥團體，亦即上訴人係與吳羽心共同承租云云。然查：

⑴證人即系爭甲租約簽約人吳羽心證稱：我有向被上訴人承租系爭房屋，承租人是我個人，我看到陳文姬訴訟代理人有PO出租，是我聯繫的，我再分租給上訴人，一開始我與上訴人有口頭要合作，蔡尚霖是太公食堂之負責人，所以我跟蔡尚霖本來就有合作關係，但我跟陳怡均沒有合作關係，我們各自經營不一樣的東西，只是找到系爭房屋可以讓我們3人分別經營不同業務，110年8月簽立合夥契約前，我跟上訴人不是合夥關係，房東知道我是承租人，有跟房東說要分租，我有跟房東說我們有幾個朋友要一起使用這棟樓，我問是要分

別跟他們簽約，還是跟我簽約，房東說是一整棟出租，所以跟我簽約就好，簽約那天我有以我的名義跟房東簽立10年租賃契約，且有開本票，本票是我開的，我問房東需不需要保證人，因為正常來說租房子都有連帶保證人，房東說好，我就問蔡尚霖要不要當連帶保證人，蔡尚霖當場就答應了，我有拜託房東因為急著要做營業登記，說希望有1份可以先讓我們登記太公食堂，所以房東就有給我們1份簡單的去登記太公食堂，那份是跟蔡尚霖簽，因為蔡尚霖是太公食堂的負責人，我負責與系爭房屋房東接洽、付款、聯繫房屋承租或修繕事宜，我與上訴人當時決議先以陳怡均創業貸款部份先支付房屋租金，再由蔡尚霖辦，蔡尚霖辦完後，再由我辦理，最後再平攤，陳怡均所付房租依比例分擔，換我們辦創業貸款後扣除應分擔部份，即依創業貸款辦理的順序來給付相關費用，大家都會去辦理，所以約定就是順序辦完後，把怡尚實業社預先支付的部份大家按共同使用比例去支付給陳怡均，而房租由陳怡均直接給房東，他們認為我在幫忙周旋這些事情有收回扣，所以我請她直接付給房東，比較不會有其他資金爭議，與房東間沒有之後要如何換約之約定等語綦詳（見原審卷二第18頁至第21頁、第24頁、第27頁至第28頁）。經核證人吳羽心上開證述由其個人向被上訴人承租系爭房屋1、2樓及地下室，並由蔡尚霖擔任連帶保證人等情，與系爭甲租約之記載相符，並有吳羽心於110年3月8日簽立系爭甲租約當日所一同簽發每張金額為6萬元之本票共12張（到期日依序自110年5月8日至111年4月8日，每月8日1張到期）可稽（見原審審訴卷第237至240頁；下稱審訴卷），是證人吳羽心上開證述，自無不可信之處。

⑵雖蔡尚霖曾與被上訴人簽訂系爭乙契約，由蔡尚霖承租系爭房屋1、2樓及地下室部分，有系爭乙契約可稽（見審訴卷第111頁），惟就系爭乙契約簽約之內容，與系爭甲契約完全相同，而依證人吳羽心前開證述，系爭乙契約係為使蔡尚霖得向主管機關辦理太公食堂之相關登記事宜，此部分核與被

上訴人所為主張相同；再參以證人吳羽心與陳文姬訴訟代理人間於110年3月4日簽約前曾有如下Line對話內容「（陳文姬訴訟代理人，下稱施）：1.合約直接跟吳小姐本人簽約（不需要跟公司）。2.因為你沒有銀行支票，要麻煩您開立個人本叫（12張/年）。…」、「（吳羽心，下稱吳）：可以。簽約使用蔡尚霖就是那天那位先生，我做擔保人，本票我開OK（或是他開也OK）。我們是各半出資。1樓營業牌是他負責人的太公食堂。2樓會是我的牌，B1會是另外那位陳小姐的牌，所以您不用擔心。順序會以蔡先生為先，我次之；所以看您是要和誰簽都是可以的…」、「（施）跟吳小姐您簽約，蔡先生做擔保人」、「（吳）好」（見原審卷一第303頁至第304頁）。由前揭對話過程中，被上訴人明確表示欲簽約之對象（承租人）為吳羽心，而非與包括吳羽心以外、欲分別使用系爭房屋之人締約，即無意與上訴人簽立系爭房屋租賃契約之意思，此部分亦與系爭甲契約之記載相符，可見被上訴人之真意，確僅係欲與吳羽心締結租賃契約。又參諸陳怡均曾於110年9月1日傳送Line訊息：「…1樓這個部分我必須跟妳拉出來，因為會計擔心吳小姐有另外跟你簽整棟部分6萬，用可分租的部分給我使用1樓，這樣到時候三方都會有糾紛」等內容予陳文姬訴訟代理人（見原審卷一第197頁），核與證人吳羽心所證述係由其向被上訴人承租，再分租予上訴人，亦稱相符。末以被上訴人既已將系爭房屋1、2樓及地下室出租予吳羽心並簽立系爭甲契約，苟未先與吳羽心解除系爭甲契約，自不可能再將完全相同之標的出租予蔡尚霖，而為一屋二租使自身陷於債務不履行之窘境；且蔡尚霖既同意擔任吳羽心與被上訴人所簽訂系爭甲契約之連帶保證人，在系爭甲契約未解除，或未解除系爭甲契約連帶保證人地位前，亦不可能再與被上訴人締約，參以前開證人吳羽心之證詞及Line對話內容，堪認被上訴人所主張，其等係與證人吳羽心簽約，由證人吳羽心承租系爭房屋，再由證人吳羽心系爭房屋分別轉租予上訴人，系爭乙租

約僅為辦理太公食堂商工登記而簽立，被上訴人與蔡尚霖間並無另行就系爭房屋1、2樓及地下室部分簽訂租賃契約之真意等情為實在。

3.綜上，上訴人並未與證人吳羽心共同向被上訴人承租系爭房屋1、2樓及地下室，而係由證人吳羽心向被上訴人承租系爭房屋1、2樓及地下室後，再分別分租予上訴人之事實，已堪認定。

㈡陳文姬依系爭甲租約連帶保證法律關係，請求蔡尚霖給付房屋租金36萬元、清潔管理費13,500元，以及林建宏依系爭甲租約連帶保證法律關係，請求蔡尚霖給付如附表一編號3.所示強制執行費用4,649元，是否有理？

1.按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有明文。而民法第740條所稱之「其他從屬於主債務之負擔」，係指主債務人所應負擔之各種費用，包括訂約費用、登記費用、運費、稅捐及訴訟費用等均屬保證人擔保之內容。復按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最高法院45年台上字第1426號判決要旨參照）。

2.經查，林建宏經陳文姬授權而於111年1月5日曾與吳羽心在高雄市○○區○○○○○○○000○○○○○000號，林建宏調解時代理人為陳文姬訴訟代理人；見不爭執事項㈣），而觀諸上開經原審法院核定之調解書，調解成立內容已載明「兩造同意即時起終止系爭甲租約」一情（見原審卷一第141頁），並有陳文姬簽立之授權書可憑（見原審卷一第259頁），足認被上訴人於111年1月5日已與承租人吳羽心合意終止系爭甲租約，合先敘明。

3.而查：

⑴就附表一編號1.所示房屋租金部分：

①按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號、104年度台上字第1569號判決可參）。

②因吳羽心自110年8月起即均未給付系爭房屋租金，此為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢）。蔡尚霖雖辯稱：被上訴人曾同意吳羽心110年8月至111年1月（共6個月）該段期間不收租金云云，觀諸陳文姬訴訟代理人與吳羽心於110年9月間之Line對話紀錄，陳文姬係同意吳羽心110年8月至111年1月（共6個月）租金「暫緩」繳付（見原審卷二第127、129頁），並未同意免繳付租金，是蔡尚霖此部分抗辯，尚乏依據。因系爭甲租約係自110年3月8日起，並於111年1月5日合意終止，已如前述，故吳羽心欠租之日期，應自110年8月8日起至111年1月5日止，合計4月又28日，以每月6萬元計算之結果，積欠租金之總額，應為296,000元（計算式：60,000×4又28／30＝296,000）；而扣除2個月押金12萬元後，吳羽心尚欠176,000元租金，是被上訴人此部分主張蔡尚霖應負連帶給付之責，為有理由。又系爭甲租約既於111年1月5日已合法終止，吳羽心此後已無給付租金之契約義務，被上訴人即不得請求111年1月6日起至111年4月7日止之租金，是其請求蔡尚霖就此期間之租金負連帶給付之責，自屬無據。

⑵就附表一編號2.所示清潔管理費、編號3強制執行費用部分：

①按系爭甲租約第5條約定：「租賃期間，使用房屋所生之相關費用如清潔管理費、水電費等由乙方（承租人吳羽心）負擔」（見審訴卷第93頁），是以，依系爭甲租約約定，系爭房屋租賃期間，除每月應給付之租金6萬元外，每月每樓層清潔管理費750元亦應由承租人即吳羽心負擔。又蔡尚霖為系爭甲租約之連帶保證人，已為上訴人所不爭執，自應就系

爭甲租約主債務、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔與主債務人負同一給付責任。

②經查，系爭房屋所在大樓之清潔管理費，為每樓層每月750元，吳羽心承租1、2樓及地下室共3個樓層，每月應給付之金額共2,250元，而吳羽心積欠110年7月至111年3月共9個月之大樓清潔管理費計20,250元未繳納，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤、㈥），又如前所述，依系爭甲租約約定，系爭房屋租賃期間，每月每樓層清潔管理費750元亦由承租人負擔，系爭甲契約既於111年1月5日合意終止，則吳羽心應負擔之清潔管理費用，亦應僅計至111年1月5日，合計為6個月又5日（即自110年7月起至111年1月5日）。故吳羽心應負擔之清潔管理費，應為13,875元（計算式：750×3×6又5／30＝13,875）。因原審就此部分吳羽心積欠而應由蔡尚霖連帶給付之清潔管理費僅判命蔡尚霖給付13,500元，被上訴人就敗訴部分未據上訴，故被上訴人於請求13,500元之範圍內，為有理由。

③如附表一編號3.所示強制執行費用4,649元部分：兩造就林建宏執高雄市○○區○○○○○○○○000○○○○○000號）之調解書向原審法院聲請對吳羽心強制執行，該次強制執行事件中，系爭房屋2樓及地下室業於111年4月11日下午執行返還房屋完畢，林建宏繳納之執行費用合計為4,649元等節並不爭執（見不爭執事項㈣）。又強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，前項費用，執行法院得命債權人代為預納，已為強制執行法第28條所明定。再如前揭說明所示，林建宏因吳羽心未依約返還系爭房屋而聲請強制執行支出之費用4,649元，應屬其他從屬於主債務之負擔，復因強制執行費用，應屬廣義訴訟費用之一環，亦為蔡尚霖連帶保證債務之範圍。是故，林建宏此部分請求，應予准許。

㈢陳文姬依不當得利法律關係，請求上訴人給付相當於租金之不當得利337,419元，有無理由？

1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因

而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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年台上字第1695號、88年度台上字第2211號、104年度台上字第1090號判決意旨參照）。故如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決可參）。又不當得利法律關係之成立，與利得者是否善意或惡意無關，即利得者縱為善意，如無法律上之原因受有利益，致他人受損害，仍成立不當得利，至於善意、惡意，僅於返還利益之範圍有異而已（民法第182條第2項參照）（最高法院87年度台上字第1600號民事裁判意旨參照）。是上開無權占有房屋可獲得相當租金之不當得利，自與占有人是否善意無涉。又城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議內容參照）。

2.兩造就蔡尚霖有將設備置放在系爭房屋1樓內，於112年9月7日將系爭房屋1樓騰空返還陳文姬乙節不爭執（見兩造不爭執事項㈦）。上訴人固辯稱系爭房屋1樓內之物品均為蔡尚霖所有，陳怡均並未占用系爭房屋1樓云云。惟查，證人吳羽心證稱：原審卷一第199頁至第201頁系爭房屋1樓照片裡的物品是蔡尚霖及陳怡均的，因為這些器材是我幫他們找廠商運送過來的，這是他們一起的，陳怡均所使用的是飲料跟鍋燒麵，蔡尚霖用的是牛肉，是比較大的食材，（當庭以藍筆圈選哪些是陳怡均使用，哪些是蔡尚霖使用），空間是我協助擺設的，且他們營業項目不完全相同，所以我可以從使用目的來判斷，陳怡均使用的比較靠近走道，蔡尚霖使用的比較靠近牆壁，因為受熱的關係，當時我請工班擺放時都有注意到這些等語明確（見原審卷二第24至25頁）。審酌太公食堂110年3月16日異動登記之商工登記公示資料，登記地址

為系爭房屋1樓，負責人記載蔡尚霖（出資額15萬元），吳羽心登記為合夥人（出資額9萬元），而怡尚實業社於110年3月15日核准設立時，登記地址同為系爭房屋1樓，負責人登記為陳怡均，獨資資本額為24萬元（見審訴卷第241、243頁），又上訴人與吳羽心並於110年7月28日簽立、公證合夥契約，約定合夥經營怡尚實業社（經營品牌為：茶十三宜、太公府），有原審法院所屬民間公證人王光弘事務所公證書及吳羽心與上訴人簽立之合夥契約書存卷可參（見原審卷一第29頁至第35頁），證人吳羽心既為上訴人等人之合夥人，並分租系爭房屋部分予上訴人，自對上訴人等人各自營業及負責業務之內容有所知悉，其既已於原審具結作證，明確證述放置在系爭房屋1樓內之物品各自屬於蔡尚霖、陳怡均何人所有，衡情當無甘冒偽證罪刑責追訴之風險而為胡亂攀誣證述之理，自可採信；再參陳怡均任負責人之怡尚實業社亦址設系爭房屋1樓，由被上訴人所提出系爭房屋1樓現場照片、吉成冷凍餐廚設備行開立給怡尚實業社（登記負責人為陳怡均）之統一發票、報價單等資料（見原審卷一第199至205、351至354頁），以及前述陳怡均於110年9月1日傳送給陳文姬訴訟代理人之Line訊息內容，均可認定111年4月11日強制執行後，陳怡均即怡尚實業社仍有將部分物品放置在系爭房屋1樓內占有使用，是上訴人辯稱如附表二編號1.所示期間，僅有蔡尚霖占有使用系爭房屋1樓云云，尚難逕採。

3.又被上訴人與吳羽心簽立之系爭甲租約業於111年1月5日合意終止一事，業經本院認定如前，則系爭甲租約終止後，吳羽心自已無占用系爭房屋之合法權源，其即無從將系爭房屋1樓之使用收益權限讓與上訴人，亦無何同意上訴人使用系爭房屋1樓之權利。依此，陳怡均主張依占有連鎖法理屬有權占有云云，即無所據。又上訴人雖稱其等因與被上訴人失去聯絡，係善意占有云云。惟無權占用房屋，即獲有相當租金之不當得利，已如前述，此部分不因無權占有人為善意或惡意而有所區別，上訴人辯稱其係善意占有云云，尚無為其

有利認定之處。從而，上訴人自111年4月11日至112年9月6日共同占用系爭房屋期間核即屬無權占用，自屬無法律上之原因而受有相當於租金之不當利益，並致被上訴人受有損害。又上訴人就吳羽心承租系爭房屋係供作營業用，且上訴人亦作為營業使用，另111年4月11日起至112年9月7日，系爭房屋1樓內放置之物品均係作為營業、即餐飲行業使用等情並不爭執（見本院卷第74頁）。則依前揭論述，本件不當得利金額之計算，即不受土地法第97條之限制。

4.本件被上訴人係以每月租金6萬元出租系爭房屋1、2樓及地下室共3層樓範圍予吳羽心，審酌系爭房屋1樓含騎樓總面積為94.89平方公尺、2樓面積為105.3平方公尺、地下室面積為130.05平方公尺（見審訴卷第69至77頁），上訴人占用系爭房屋1樓雖為3個樓層中面積較小之樓層，然屬相對較為便利、一般租金較高之1樓，此並不因上訴人有無使用花園而有不同，故認陳文姬得請求上訴人共同給付所獲得相當於租金之利益，應以每月2萬元為適當，亦即陳文姬得請求上訴人共同給付如附表二編號1.所示期間之租金應為338,000元（計算式：2萬元x16個月＋2萬元x27/30日＝338,000元；元以下四捨五入）。然陳文姬就原審判命此部分不當得利金額為337,419元，並未表示不服，故陳文姬於此得請求相當租金之不當得利數額應為337,419元。上訴人雖辯以系爭房屋結構有損害，如1樓部分以每月2萬元計算不當得利應有過高云云，並提出系爭建物鑑定書為憑。惟觀上訴人所提出之鑑定書，其上已載明僅針對打除混凝土部分對既有結構之影響進行結構安全評估（見本院卷第149頁），並非對系爭房屋1、2樓及地下室做完整結構安全評估，是自難僅以上訴人所提出之前揭鑑定書，逕認系爭房屋1、2樓及地下室已因有安全疑慮，致不堪或不能使用；況前述鑑定書，係由林建宏提出申請，並以吳羽心做為聯絡人，而於110年4月13日提出鑑定申請（見本院卷第141頁至第142頁），是以吳羽心亦應早已知悉鑑定結果，吳羽心既於知悉鑑定結果後，未向被上訴

人請求減少價金，足認客觀上前述鑑定書所為鑑定結果並不影響系爭房屋1、2樓及地下室出租之市場行情，上訴人此部分之抗辯，自無為其有利認定之處。

七、綜上所述，被上訴人依系爭甲租約連帶保證之法律關係，請求蔡尚霖給付陳文姬189,500元（計算式：房屋租金176,000元＋大樓清潔管理費13,500元）本息、請求蔡尚霖給付林建宏4,649元本息；暨依不當得利法律關係，請求上訴人給付陳文姬337,419元本息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，均為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　14　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　梁雅華

◎附表一

（被上訴人主張吳羽心積欠之金額明細；金額：新臺幣；時間：民國）：

編號	項　　目	金　　額	計　　算　　方　　式	備　　註
1.	房屋租金	36萬元	吳羽心就110年8月份起之每月6萬元租金均未給付，經原審法院於111年4月11日強制執行，故計至111年3月份（即至111年4月7日止），共積欠8個月之租金計48萬元；扣除2個月押金12萬元後，尚欠36萬元。	陳文姬請求蔡尚霖給付，合計38萬0,250元。
2.	大樓清潔管理費	2萬0,250元	本件房屋所在大樓之清潔管理費，為每樓層每月750元，吳羽心承租1、2樓及地下室共3個樓層，每月應給付之金額共2,250元。而吳羽心積欠110年7月至111年3月共9個月之大樓清潔管理費計2萬0,250元未繳納。	
3.	強制執行費用	4,649元	於原審法院111年度司執字第23907號返還房屋強制執行事件中，繳納之執行費用3,649元、1,000元。	林建宏請求蔡尚霖給付。

附表二

（被上訴人陳文姬主張上訴人應給付之不當得利明細）：

編號	項　目　（　民　國　，　新　臺　幣　）	金額（新臺幣）
1.	111年4月11日至112年9月6日租金（每月4萬元）	67萬4,838元
2.	111年4月11日至112年8月11日共16個月大樓清潔管理費（每月750元）	1萬2,000元
合　　計		68萬6,838元