

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2921號

原告

即反訴被告 明義科技有限公司

法定代理人 林函儀

原告

即反訴被告 王貴美

王欽弘

王淑君

王欽勳

王冠

共同

訴訟代理人 湯其瑋律師

被告

即反訴原告 鹿過有限公司

法定代理人 根旭星

訴訟代理人 劉德壽律師

李致詠律師

劉逸旋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告明義科技有限公司應給付反訴原告新臺幣貳拾萬零陸佰玖拾玖元，及自民國一一一年五月七日起至清償日止，按週年利

01 率百分之五計算之利息。

02 反訴被告己○、丁○○、乙○○、戊○○、丙○○於繼承被繼承
03 人甲○○之遺產範圍內連帶給付反訴原告新臺幣壹拾參萬肆仟柒
04 佰玖拾元，及其中反訴被告丁○○、乙○○、戊○○、丙○○自
05 民國一一一年十二月六日起，其中反訴被告己○自民國一一一年
06 十二月八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
07 息。

08 反訴原告其餘之訴駁回。

09 反訴訴訟費用由反訴被告明義科技有限公司負擔百分之五十九，
10 由反訴被告己○、丁○○、乙○○、戊○○、丙○○於繼承被繼
11 承人甲○○之遺產範圍內連帶負擔百分之三十九，餘由反訴原告
12 負擔。

13 本判決反訴原告勝訴部分得假執行；但反訴被告明義科技有限公
14 司以新臺幣貳拾萬零陸佰玖拾玖元、反訴被告己○、丁○○、乙
15 ○○○、戊○○、丙○○以新臺幣壹拾參萬肆仟柒佰玖拾元各為反
16 訴原告預供擔保後，各得免為假執行。

17 反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

18 事實及理由

19 甲、本訴部分：

20 壹、程序方面：

21 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
22 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
23 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
24 第1項第1款、第2項定有明文。經查，本件原告明義科技有
25 限公司（下稱明義公司）起訴時，訴之聲明為：(一)被告應給
26 付原告新臺幣（下同）1,050,000元，並自民國109年10月15
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供
28 擔保，請求准為假執行（見本院卷第11至12頁）。嗣迭經明
29 義公司為訴之變更，並於112年4月18日具狀追加原告己○、
30 丁○○、乙○○、戊○○、丙○○（下合稱己○等5人，與
31 明義公司下合稱原告，單指其一，逕稱姓名），且將訴之聲

明變更為：(一)被告應給付原告6人如附表一所示之金額及利息。(二)原告等人願供擔保，請求准為假執行（見本院卷第295頁、第301至305頁）。又被告對原告所為上開訴之變更，並未提出異議而為本案言詞辯論（見本院卷第311至314頁、第365至368頁），應視為同意訴之變更，與前揭法律規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣明義公司、訴外人甲○○為坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地（下各稱系爭425、427地號土地）之所有權人，應有部分各為2分之1，明義公司亦為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭426地號土地，與系爭425、427地號土地下合稱系爭土地）之所有權人，應有部分為全部，後於108年8月29日，被告與明義公司及甲○○簽訂土地租賃契約，約定由被告向明義公司、甲○○租用系爭土地，租賃期間自108年10月15日起至114年10月14日止，每月租金為525,000元（下稱系爭租約），並約定如被告提前終止系爭租約，須提前20個月通知原告外，尚須賠償原告20個月租金，雙方復將系爭租約經臺灣新北地方法院所屬民間公證人黃昭宗事務所辦理公證而作成公證書，詎被告於109年5月12日以桃園南門郵局存證號碼156號存證信函（下稱系爭存證信函）片面終止系爭租約，且拒絕支付自109年10月起租金，顯然違反系爭租約第肆條第9項之約定，原告自得依約請求被告賠償20個月租金（計算式：525,000元×20個月＝1,050,000元）作為損害賠償。又甲○○於109年3月26日死亡，由其配偶己○及其子女丁○○、乙○○、戊○○、丙○○為全體繼承人，其等已就甲○○所遺系爭租約所生租金債權為分割，且平均分配，是本件自應由明義公司及己○等5人分別取得如附表一所示金額及利息，爰依系爭租約第肆條第9項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開所載最終變更後之聲明。

二、被告則以：於108年8月29日，經被告與明義公司、甲○○簽

訂系爭租約，由被告向明義公司、甲○○承租系爭425地號土地（面積105平方公尺）之部分土地、系爭426地號土地（面積700.15平方公尺）之全部土地、系爭427地號土地（面積198平方公尺）之部分土地，以經營停車場，每月租金為52,500元，租賃期間自108年10月15日起至114年10月14日止，押金100,000元，且於起租日起由被告開立1年期地租支票合計12張交付予明義公司及甲○○，然系爭土地部分為既成道路且涉及鄰地爭議，在簽訂系爭租約前，明義公司及甲○○均未告知上情，被告在毫不知情之狀況下承租系爭土地後，投入鉅額成本整地、灌漿、補泥、粉光、畫線、設立圍牆、招牌、監視器、水電分表及配管等，於正式營運後未久之108年12月8日，卻遭他人在系爭土地周圍掛抗議白布條，於109年2月23日遭人在停車場出入閘口前停車以阻擋用戶進出、營運受阻，被告立即告知明義公司及訴外人即甲○○之代理人林煥欽，其等卻遲未處理，嚴重影響停車場營運，被告不得已委由律師於109年3月13日、109年4月16日寄發存證信函促請明義公司及甲○○出面處理，並約定於109年4月30日協商，明義公司卻以土地權利明確、被告未提供資料為由，未積極協商解決方案，實則明義公司及甲○○未提供符合租賃本旨之標的物，遭人以不法方式主張權利、擾亂停車場營運，是明義公司及甲○○違反系爭租約第壹條、第肆條第6項等約定及民法第423條之規定，被告自得終止系爭租約，而系爭租約第肆條第9項之約定係指租賃雙方之一方有不得已即可歸責於己之事由，於他方無違約之情況下，欲提前終止系爭租約，始適用該約定，非可解釋為只要提前終止系爭租約即屬違約，而可請求20個月租金之違約金，是本件係屬可歸責於明義公司及甲○○未交付合於租賃本旨之租賃物，與系爭契約第肆條第9項無涉，況因原告以公證書提起強制執行，其前開主張業經臺灣高等法院以110年度抗字第295號裁定、臺灣桃園地方法院以110年度執事聲更一字第3號裁定認定如上，原告知之甚詳，甚而已將系爭土地另

01 行出租予他人收益使用，原告之訴顯無理由等語，資為抗
02 辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、經查，甲○○原為系爭425、426地號土地之所有權人，應有
04 部分各為全部，後經甲○○分別於107年8月20日將系爭425
05 地號土地應有部分2分之1出售予明義公司，又於107年9月18
06 日將系爭426地號土地出售予明義公司，明義公司於107年9
07 月26日、107年9月28日經以買賣為原因而登記為系爭425、4
08 26地號土地之共有人、所有權人，又明義公司、甲○○為系
09 爭427地號土地之所有權人，應有部分各為2分之1，於108年
10 8月29日被告與明義公司及甲○○簽訂系爭租約，約定由被
11 告向明義公司、甲○○租用系爭土地，租賃期間自108年10
12 月15日起至114年10月14日止，每月租金為525,000元，另約
13 定如被告提前終止系爭租約，須提前20個月通知原告外，尚
14 須賠償原告20個月租金，雙方復將系爭租約經臺灣新北地方
15 法院所屬民間公證人黃昭宗事務所辦理公證而作成公證書，
16 而被告於109年5月12日以系爭存證信函通知明義公司、甲○
17 ○欲終止系爭租約，經原告於109年5月21日收受系爭存證信
18 函。再甲○○於109年3月26日死亡，由其配偶己○及其子女
19 丁○○、乙○○、戊○○、丙○○為全體繼承人，其等已就
20 甲○○所遺系爭租約所生租金債權為分割，且平均分配等
21 節，有臺灣新北地方法院所屬民間公證人黃昭宗事務所公證
22 書暨土地租賃契約及所附系爭土地地籍圖、所有權狀、土地
23 登記第二類謄本、地租支票、支票收訖簽回單、桃園南門郵
24 局存證號碼156號、桃園慈文郵局存證號碼307號、內湖文德
25 郵局存證號碼74號、91號、115號、132號存證信函、繼承系
26 統表、系爭土地之登記第一類謄本、遺產分割協議書等件為
27 證（見本院卷第17至23頁、第25至61頁、第63至67頁、第69
28 至71頁、第73至77頁、第79至81頁、第83至87頁、第93至95
29 頁、第203頁、第207至215頁、第339頁），且為兩造所不爭
30 執，是此部分之事實，自堪信為真實。

31 四、原告主張被告片面終止系爭租約，被告自應依系爭租約第肆

01 條第9項之約定給付原告20個月租金以資賠償一節，為被告
02 所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：原告依系爭
03 租約第肆條第9項約定請求被告給付20個月租金以資賠償，
04 有無理由？茲敘述如下：

05 (一)按租賃期間內，甲方（按即明義公司及甲○○，下同）應擔
06 保第三人就該租賃物，對於乙方（按即原告，下同）不得主
07 張任何權利，否則應由甲方負債務不履行之責任等語，系爭
08 租約第肆條第6項定有明文，有系爭租約1份附卷可參（見本
09 院卷第27頁）。次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃
10 物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使
11 用、收益之狀態；租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之
12 事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請
13 求減少租金；前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之
14 目的者，得終止契約；前條規定，於承租人因第三人就租賃
15 物主張權利，致不能為約定之使用、收益者，準用之；又因
16 可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關
17 於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；再因可歸責於債
18 務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法
19 第423條、第435條、第436條、第227條第1項、第226條第1
20 項分別定有明文。又出租人以合於所約定使用收益之租賃物
21 交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須
22 積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀
23 態，此觀民法第423條之規定自明。故租賃物在租賃關係存
24 續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害
25 係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租
26 人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀
27 態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應
28 負債務不履行之損害賠償責任；契約成立生效後，債務人除
29 負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚應盡
30 其附隨義務，以輔助債權人實現契約訂立之目的，倘債務人
31 未盡此項附隨義務，債權人得依民法第227條不完全給付之

規定行使其權利（最高法院77年度台上第2369號、98年度台上字第222號判決意旨可資參照）。是交付、保持合於約定使用之租賃物為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，而構成不完全給付。且當事人債之關係存續期間，為促進實現主給付義務，或為維護他方當事人人身或財產上之利益，基於誠實信用原則而有相關之附隨義務，關於契約標的之品質、瑕疵存否內容之告知，即為契約上之附隨義務，則以營業為目的之租賃標的物，承租人往往須就租賃標的物重為整地並支出相當費用，且繼續營業相當時間始得回收，故租賃標的物是否可能遭他人主張權利而有遭請求拆除或返還之虞，應屬租賃契約之重要內容。而出租人如知悉承租人租賃房屋目的在經營停車場使用，租賃期間又非屬短期，為促進主給付即租賃標的物之使用、收益，使承租人得以長時間營業而使給付利益獲得最大可能之滿足，維護承租人財產上利益，出租人自有就租賃標的物是否可能遭他人主張權利之事實告知承租人之附隨義務。

(二)經查，明義公司及甲○○為系爭土地所有權人，而將系爭土地出租予被告作為停車場使用，進而訂定系爭租約，並將系爭租約另行公證等事，為兩造所不爭執，已如前述。而明義公司、甲○○於出租系爭土地時，即已知悉被告將作為經營停車場使用，且系爭租約租期長達6年等節，亦為兩造所不爭執，足徵被告係為長期經營停車場始承租系爭土地，且須有足夠、完整面積始能達成被告營業目的，明義公司、甲○○即負有提供合於約定使用、收益租賃物予被上訴人使用之義務甚明，況依系爭租約第肆條第6項之約定，明義公司、甲○○就所交付之系爭土地，尚須擔保不得有第三人就系爭土地對被告主張任何權利之事甚明，然被告承租系爭土地，進而為整地、灌漿、補泥、粉光、畫線、設立圍牆、招牌、監視器、水電分表及配管等並正式營運後，於108年12月8日

遭人在系爭土地周圍掛抗議白布條，於109年2月23日遭人在停車場出入閘口前停車以阻擋用戶進出等事，有被告所提出照片1份為憑（見本院卷第125至135頁），且細觀被告所提出照片，係遭人在停車場側邊懸掛白布條，其上載明「公有土地變成私有地」、「只顧私利與觀音佛祖爭地」等語，且遭人在停車場出入閘口前停車，其上亦張貼紙張而記載「既成路變私有道路」、「公共道路變成私有路」等語，可見確曾有第三人就系爭土地認其有可得使用或通行之權利，而向被告主張其有通行或使用系爭土地權利，並經被告將上情告知原告之代理人乙情，亦有被告所提出LINE通訊軟體對話紀錄翻拍照片為證（見本院卷第137至143頁），則明義公司、甲○○依系爭租約第肆條第6項之約定，既負有擔保第三人就租賃物即系爭土地不得主張權利之義務，探求當事人締約真意，被告既係為經營停車場而租用系爭土地，土地完整不為他人所得使用或通行始符被告租用系爭土地之目的，而原告就此亦知之甚詳，自應認上揭約定原告須交付第三人不得主張通行或使用權利之土地甚明，而明義公司、甲○○已違反此部分義務，顯有可歸責於明義公司、甲○○之事由未依債之本旨而為給付，自屬不完全給付自明。

(三)至原告雖主張系爭土地產權明確，並無既成道路及鄰地通行權之問題，是明義公司、甲○○已交付合於約定使用收益之出租物與被告，若遭不明人士騷擾可提供證據或循正常途徑維護權益云云。惟查，本件被告承租系爭土地係欲為經營停車場使用一節，為兩造所不爭執，然因系爭土地遭人主張屬既成道路、公共土地，他人可得通行或使用之事，亦如前述，則系爭土地縱使未遭人以起訴方式主張權利，然仍處於隨時可能有所紛爭之狀態，況該人以懸掛白布條、在出入口停車等方式主張其權利，而被告租用系爭土地係為作為經營停車場使用，第三人前開舉措將使被告無法在系爭土地順利營運停車場，此即與明義公司、甲○○依系爭租約提供被告可得使用、收益土地之義務相違，難認明義公司、甲○○提

01 供合於約定使用目的租賃物予被告使用、收益，且屬可歸責
02 於明義公司、甲○○，是原告此部分主張洵無足採。

03 (四)再按租賃期間內雙方有不得已之事由，須提前終止契約時，
04 應預先於貳拾個月前通知對方，並自交還租賃物同時給付貳
05 拾個月之租金與對方，以資賠償等語，系爭租約第肆條第9
06 項定有明文，有系爭租約1份附卷可參（見本院卷第27
07 頁）。經查，明義公司、甲○○與被告簽訂系爭租約時，系
08 爭租約第肆條第9項已明確約定在雙方有不得已事由而須提
09 前終止契約時，應先行通知對方，並自交還租賃物同時給付
10 相當於20個月之租金作為賠償，則參諸前揭約定文義，應係
11 指明義公司、甲○○與被告若係因無可奈何而不得不如此之
12 事由，在租期未屆滿前須先行終止租約時，始負有提前通知
13 對方並給付相當於20個月租金之違約金作為賠償，亦即終止
14 一方因有可歸責於己事由提前終止系爭租約，即屬違約而應
15 給付違約金以資賠償，然被告現係因明義公司、甲○○所交
16 付租賃物即系爭土地，因有第三人對系爭土地主張有所權
17 利，而致影響被告使用、收益系爭土地即經營停車場之用，
18 而明義公司、甲○○既依系爭租約應擔保第三人就系爭土地
19 不得主張任何權利，前開情形自應屬可歸責於明義公司、甲
20 ○○之事由，顯非屬可歸責於被告事由，被告因此終止系爭
21 租約，尚難認係因不得已事由而須提前終止系爭租約，是原
22 告依前開約定請求被告給付相當於20個月租金之違約金，即
23 屬無據，不應准許。

24 五、綜上所述，原告依系爭租約第肆條第9項之約定，請求被告
25 給付原告6人如附表一所示之金額及利息，為無理由，應予
26 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
27 併予駁回。

28 乙、反訴部分：

29 壹、程序方面：

30 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
31 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如

01 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
02 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
03 有明文。又所謂相牽連者，係指反訴之標的與本訴之標的
04 間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關
05 係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的
06 的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之
07 法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關
08 係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
09 法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有
10 牽連關係。經查，原告主張就兩造所簽訂系爭租約，其得依
11 系爭租約第肆條第9項之約定對被告請求相當於20個月租金
12 之賠償，而反訴原告則主張反訴被告就同一契約法律關係，
13 亦應依不當得利、債務不履行之法律關係，對反訴原告負返
14 還利益責任，是反訴原告此部分請求與其本訴之防禦方法相
15 互牽連，得行同種訴訟程序，亦非專屬他法院管轄，審判資
16 料及事實關係密切，具有共通性及牽連性，堪認本訴與反訴
17 間有牽連關係，又反訴原告提起反訴並未延滯訴訟之情，故
18 反訴原告利用本訴程序反訴請求反訴被告上開部分，應予准
19 許。

20 二、次查，本件反訴原告提起反訴時，原列明明義公司、甲○○
21 為反訴被告，訴之聲明為：(一)反訴被告應給付336,980元，
22 及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
23 算之利息。(二)反訴原告願供擔保，請求准為假執行（見本院
24 卷第113頁）。嗣經反訴原告將反訴被告甲○○部分撤回，
25 並追加己○等5人為反訴被告，而迭為訴之變更，嗣於112年
26 8月1日當庭將訴之聲明變更為：(一)明義公司應給付反訴原告
27 202,190元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息。(二)己○等5人於繼承被繼承人甲○○
29 之遺產範圍內連帶給付反訴原告134,790元，及自反訴狀繕
30 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)
31 反訴原告願供擔保，請求准為假執行（見本院卷第366

頁）。又反訴被告對反訴原告所為上開訴之變更，並未提出異議而為本案言詞辯論（見本院卷第366至368頁），應視為同意訴之變更，與前揭法律規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、反訴原告主張：本件因可歸責於明義公司、甲○○違約未交付合於租賃本旨之租賃物，致反訴原告終止系爭租約，反訴原告前於109年4月6日寄發存證信函敦促明義公司、甲○○出面協商解決方案，並於109年4月30日開會協商，一再說明鄰地通行爭議影響停車場經營甚鉅，不僅早已提供相關事證，甚而報警處理，而明義公司、甲○○卻迄未提供合於租賃本旨之租賃物予反訴原告，反訴原告僅得於109年5月12日終止系爭租約，是系爭租約既經反訴原告終止而消滅，明義公司、甲○○即應依不當得利法律關係，返還109年6至9月之租金合計210,000元、押租金100,000元。又依系爭租約第捌條第1項約定，應由地主提供水電分錶計費，然反訴原告承租系爭土地後，出租人未依約定提供水電分錶，而係由反訴原告自行申請裝設，反訴被告即應返還代墊費用26,980元。再明義公司、甲○○應按出租土地面積返還前開費用，而甲○○既已死亡，由己○等5人於繼承遺產範圍內負連帶清償之責，爰依民法第179條、第454條等規定及系爭租約第捌條第1項之約定，提起本件反訴等語。並聲明：如前開壹、二所載變更後之聲明。

二、反訴被告則以：系爭土地產權明確，並無既成道路及鄰地通行權之問題，故無第三人可主張權利之處，反訴被告確已將合於約定使用、收益之租賃物即系爭土地交付予反訴原告，反訴原告雖有通知反訴被告系爭土地遭不明人士騷擾，可提供證據或循正常途徑如報警維護權益，反訴被告並無違反系爭租約或債務不履行之情形。又依系爭租約第肆條第9項之約定，反訴原告提前終止租約，除須提前20個月通知，尚須交還租賃物並同時給付反訴被告相當於20個月租金作為賠償，惟反訴原告雖於109年5月12日通知反訴被告終止系爭租

01 約，卻迄未通知返還系爭土地予反訴被告，故反訴被告除可
02 請求上揭賠償金外，在反訴被告未交還系爭土地前，亦無需
03 返還押租金，尚可主張相當於租金之不當得利，故反訴原告
04 請求109年6至9月之租金及押租金，均無理由。再反訴原告
05 所提出被證12收據無法看出係何處費用或使用在安裝何種水
06 電分錶費用，尚難認係反訴被告之代墊款等語，資為抗辯。
07 並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准免為假執
08 行。

09 三、反訴原告主張其已合法終止系爭租約，自得依民法第179
10 條、第454條等規定及系爭租約第捌條第1項之約定，請求反
11 訴被告返還溢領租金210,000元、押租金100,000元及水電分
12 錶費用26,980元等節，為反訴被告所否認，並以前詞置辯。
13 是本院應審酌者厥為：反訴原告向反訴被告請求前開各項費
14 用，有無理由？茲敘述如下：

15 (一)經查，本件明義公司、甲○○應擔保第三人就系爭土地不得
16 主張任何權利，而其等所提供之系爭土地，既經第三人主張
17 通行使用權利，並影響反訴原告以系爭土地經營停車場，明
18 義公司、甲○○所交付系爭土地顯非合於系爭租約所約定合
19 於使用、收益之租賃物，亦即該租賃物並不符合反訴原告經
20 營停車場之使用目的，故明義公司、甲○○即未依債之本旨
21 而為給付，屬不完全給付，反訴原告自得依民法第227條、
22 第226條、第436條等規定終止系爭租約。又反訴原告已於10
23 9年5月12日以系爭存證信函對反訴被告為終止系爭租約之意
24 思表示，並已於109年5月21日送達反訴被告，為兩造所不爭
25 執（見本院卷第368頁），是反訴原告主張已於109年5月21
26 日合法終止系爭租約，即屬有據。

27 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
29 179條定有明文。經查，明義公司、甲○○與反訴原告間就
30 系爭土地原簽訂系爭租約，並約定明義公司、甲○○擔保第
31 三人就系爭土地不得主張任何權利，然因他人主張可得通

行、使用系爭土地，屬可歸責於明義公司、甲○○事由，反訴原告遂依此於109年5月21日合法終止系爭租約，業經本院認定如前，則系爭租約自向後消滅，明義公司、甲○○之繼承人自無保有109年6至9月租金合計210,000元之法律上原因甚明，是明義公司、甲○○原收取租金支票時，雖存有法律上原因，然該法律上原因其後已不存在，而明義公司、甲○○之繼承人受有利益，致反訴原告受有損害，是依不當得利法律關係，明義公司、甲○○之繼承人自應負有返還溢領租金之利益，甚為顯然。又本件租金為金錢給付，屬可分之債，應按明義公司、甲○○出租系爭土地面積比例計算，是明義公司應返還租金125,072元〔計算式：210,000元×(1037.115+700.15+444.07)÷(2074.23+700.15+888.14)〕，己○等5人於繼承甲○○之遺產範圍內則應連帶返還租金84,928元〔計算式：210,000元×(1037.115+444.07)÷(2074.23+700.15+888.14)〕。再依系爭租約第捌條第1項之約定，應由出租人負擔水電分錶費用一節，為兩造所不爭執，而觀諸反訴原告所提出統一發票1紙（見本院卷第163頁），其上確實記載水電材料費用，而發票開立時間為109年12月16日，與卷附LINE通訊軟體對話紀錄翻拍照片1張相互勾稽（見本院卷第137頁），可知本件確實因系爭土地用電設施之施工而耗費相當時間，堪認系爭土地水電分錶確係000年00月間始完成無疑，則反訴原告所提出統一發票主張有水電分錶費用26,980元之支出，衡情應屬可採，則此部分費用依系爭租約上揭約定，自應由明義公司、甲○○負擔，是反訴原告請求明義公司給付代墊費用16,069元（計算式：26,980元×(1037.115+700.15+444.07)÷(2074.23+700.15+888.14)〕、己○等5人於繼承甲○○之遺產範圍內連帶給付代墊費用10,911元〔計算式：26,980元×(1037.115+444.07)÷(2074.23+700.15+888.14)〕，均為有理由。

01 (三)次按因擔保承租人之債務而接受押租金，為別一契約；又押
02 租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關
03 係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既已消滅，
04 承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租人返還
05 押租金，自為法之所許（最高法院65年度台上字第156號、8
06 3年度台上字第2108號判決意旨可資參照）。經查，明義公
07 司、甲○○與反訴原告簽訂系爭租約時，確有約定押租金契
08 約，反訴原告並以交付押租金100,000元予出租人等節，為
09 兩造所不爭執，並經系爭租約第參條第2項約定：「押租金
10 或保證金：100,000元整，已由甲方明義科技有限公司收
11 執。……乙方交付甲方之上列金額，於租賃期限屆滿或中途
12 終止，乙方搬遷交還租賃物後（包含遷移營業地址），甲方
13 應無息返還。……」，有系爭租約1份在卷可佐（見本院卷
14 第25頁），又反訴原告已於109年5月21日以系爭存證信函合
15 法終止系爭租約，已如前述，而系爭土地業經原告另行出租
16 予他人使用，亦有系爭土地現場照片1份為憑（見本院卷第1
17 55至157頁），自應認反訴原告前已將系爭土地交還予反訴
18 被告甚明，則依上開約定，反訴被告自應將押租金100,000
19 元返還予反訴原告，復此為可分之債，應按明義公司、甲○
20 ○出租系爭土地面積比例計算，是明義公司應返還押租金5
21 9,558元〔計算式：100,000元×（1037.115+700.15+444.0
22 7）/（2074.23+700.15+888.14）÷59,558元〕，己○等5
23 人於繼承甲○○之遺產範圍內則應連帶返還租金40,442元
24 〔計算式：100,000元×（1037.115+444.07）/（2074.23+
25 700.15+888.14）÷40,442元〕。

26 (四)綜上，反訴原告請求明義公司給付200,699元（計算式：12
27 5,072元+16,069元+59,558元=200,699元），另請求己○
28 等5人於繼承甲○○之遺產範圍內僅須連帶給付134,790元
29 （計算式：84,928元+10,911元+40,442元=136,281
30 元），為有理由，應予准許；至逾越前開範圍之請求，則屬
31 無據。

四、綜上所述，反訴原告依不當得利及系爭租約等法律關係，請求明義公司給付200,699元、己○等5人於繼承甲○○之遺產範圍內連帶給付134,790元，及其中明義公司自反訴狀繕本送達翌日之111年5月7日（見本院卷第179頁送達證書）、其中丁○○、乙○○、戊○○、丙○○自反訴狀繕本送達翌日之111年12月6日（見本院卷第255頁送達證書）、其中己○自反訴狀繕本送達翌日之111年12月8日（見本院卷第257頁送達證書），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾越前開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核反訴原告勝訴部分，所命給付金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，反诉被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項之規定，酌定相當之擔保金額准許之。至反訴原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

丙、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，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

丁、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 112 年 8 月 17 日
民事第五庭 法 官 黃乃瑩

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 112 年 8 月 22 日
書記官 陳睿亭

附表：

原 告	明義公司	己○	丁○○	乙○○	戊○○	丙○○
請求金額 (新臺幣)	625,362元	84,927.6元	84,927.6元	84,927.6元	84,927.6元	84,927.6元
利 息	自109年10月	自民事追加當	自民事追加當	自民事追加當	自民事追加當	自民事追加當

(續上頁)

01

	15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息	事人暨變更聲明(二)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息	事人暨變更聲明(二)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息	事人暨變更聲明(二)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息	事人暨變更聲明(二)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息	事人暨變更聲明(二)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
備註						