

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第60號

原告 日豐堂企業股份有限公司

法定代理人 黃士正

原告 達新工業股份有限公司

法定代理人 吳子聰

原告 郭中青
吳賴玉蓮

賴清琴

賴玉如

賴玉燕

賴雅惠

賴榮銘

何志鴻

何秉翰

賴英杰

賴柏丞

楊燕雪

上十四人共同

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

被告 楓之林養生會館有限公司

法定代理人 陳建國

被告 張榮華

上二人共同

訴訟代理人 林群哲律師

02 被 告 李士鈞
03 訴 訟 代 理 人 鄭堯駿律師

04 上列當事人間請求不當得利等事件，經本院於民國113年8月14日
05 言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 被告楓之林養生會館有限公司應給付原告如附表一「請求金額」
08 欄所示金額及自民國一一三年四月十一日起至清償日止，按週年
09 利率百分之五計算之利息。

10 被告楓之林養生會館有限公司應自民國一一三年一月二十二日起
11 至騰空遷讓返還門牌號碼臺中市○○區○○路○段○號（含增編
12 門牌號碼臺中市○○區○○路○段○號）房屋予原告及其他全體
13 共有人之日止，按月給付原告如附表二「請求金額」欄所示金
14 額。

15 原告其餘之訴駁回。

16 訴訟費用由被告楓之林養生會館有限公司負擔。

17 本判決第一項於原告以如附表三「擔保金額」欄所示金額為被告
18 楓之林養生會館有限公司供擔保後，得假執行。但被告楓之林養
19 生會館有限公司如以如附表一「請求金額」欄所示金額為原告預
20 供擔保，得免為假執行。

21 本判決第二項，於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月以
22 如附表四「擔保金額」欄所示金額為被告楓之林養生會館有限公
23 司供擔保後，得假執行。但被告楓之林養生會館有限公司如按月
24 以如附表二「請求金額」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假
25 執行。

26 原告其餘假執行之聲請駁回。

27 事實及理由

28 一、原告主張：（一）坐落臺中市○○區○○段00地號土地上建
29 號6號房屋（下稱系爭房屋）有兩個門牌號碼即臺中市○○
30 區○○路0段0○0號，及其中臺中市○○區○○路0段0號為
31 增編門牌號碼。且系爭房屋係原告與訴外人賴保安共有，其

01 應有部分為訴外人賴保安00000000分之272507，原告則如附
02 表一、二「應有部分」欄所示。（二）被告楓之林養生會館
03 有限公司（以下簡稱被告公司）於民國106年4月27日邀同被
04 告張榮華、李士鈞為連帶保證人，與原告、訴外人賴保安及
05 賴寶宗之繼承人連春美、賴冠宏、賴建廷簽訂「房屋租賃契
06 約書」（下稱系爭租賃契約），並約定由被告公司承租系爭
07 房屋，租賃期間自106年6月2日起至109年6月1日止，合計3
08 年，第1年租金為每月新臺幣（下同）240萬元，第2、3年租
09 金均為每月260萬元。且系爭租賃契約業經本院所屬民間公
10 證人於106年4月27日以106年度中院民公婷字第0514號作成
11 公證書（下稱系爭公證書）。（三）原告已依約將系爭房屋
12 交予被告公司使用，然於109年6月1日租賃期間屆滿後，被
13 告公司卻未依約將系爭房屋騰空遷讓返還予包含原告在內之
14 全體出租人，原告遂持系爭公證書向本院執行處聲請對被告
15 為強制執行，執行內容包含被告公司應自系爭房屋遷出並點
16 交予原告，及依系爭租賃契約第11條約定，被告應自109年6
17 月2日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告懲罰性
18 違約金520萬元，經本院民事執行處以109年度司執字第8701
19 8號受理在案（下稱系爭強制執行事件），被告公司迄未將
20 系爭房屋騰空遷讓返還予包含原告在內之全體出租人。
21 （四）被告公司對原告提起確認租賃關係存在之訴（下稱系
22 爭確認租賃關係事件），並就系爭強制執行事件聲請停止執
23 行，經本院以於109年9月15日以109年度聲字第284號民事裁
24 定「聲請人供擔保新臺幣0000000元後，本院109年度司執字
25 第87018號遷讓房屋等強制執行事件之強制執行程序，於本
26 院109年度重訴字第549號確認租賃關係存在事件訴訟程序終
27 結(判決確定、和解或撤回起訴)前，應予停止。」後，原告
28 提起抗告，經臺灣高等法院臺中分院於110年1月7日以109年
29 度抗字第465號民事裁定「抗告駁回。原裁定關於命相對人
30 供擔保金額應變更為新臺幣32,934,400元。抗告訴訟費用由
31 抗告人負擔。」後，被告公司提起再抗告，經最高法院於11

01 0年5月28日以110年度台抗字第557號民事裁定「再抗告駁
02 回。再抗告程序費用由再抗告人負擔。」而告確定。嗣於11
03 0年7月間被告依前揭民事裁定提存足額擔保後，系爭強制執
04 行事件之執行程序因而停止。（五）系爭確認租賃關係事件
05 經本院於110年9月23日以109年度重訴字第549號民事判決
06 「原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負
07 擔。」後，被告公司提起上訴，經臺灣高等法院臺中分院於
08 112年5月17日以110年度重上字第248號民事判決「一、上訴
09 及追加之訴均駁回。二、第二審及追加之訴之訴訟費用由上
10 訴人負擔。」後，被告公司再提起上訴，經最高法院於112
11 年11月9日以112年度台上字第2068號民事裁定「上訴駁回。
12 第三審訴訟費用由上訴人負擔。」而告確定，前揭停止執行
13 原因已然消滅，本院民事執行處於112年12月4日以中院平10
14 9司執酉字第87018號執行命令，命被告公司應於收受該命令
15 後15日內依系爭租賃契約所載將系爭房屋遷讓交還全體出租
16 人，然被告公司迄未將系爭房屋騰空遷讓返還予包含原告在
17 內之全體出租人。（六）被告公司於109年6月1日租賃期間
18 屆滿後，仍繼續占用系爭房屋，核屬無權占有，被告公司並
19 因而獲有相當於租金之利益每月260萬元，致原告受有無法
20 使用系爭房屋之損害。及自109年6月2日起至起訴前1日即11
21 3年1月21日止，合計43個月又19日，被告公司獲有相當於租
22 金之不當得利計1億1338萬6000元（計算式：0000000元×43.
23 61=000000000），原告僅請求其中5000萬元（計算式參見
24 附表一之「請求金額」欄）。以及自起訴日即113年1月22日
25 起至騰空遷讓返還系爭房屋予全體出租人之日止，被告公司
26 每月獲有如附表二「請求金額」欄所示相當於租金之不當得
27 利。為此爰依民法第179條規定提起本件訴訟，且被告張榮
28 華與李士鈞均為系爭租賃契約之連帶保證人，依系爭租賃契
29 約第1條及民法第273條第1項規定應負連帶責任等語。並聲
30 明：（一）被告應連帶給付原告如附表一「請求金額」欄所
31 示金額及起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年

01 利率百分之5計算之利息。(二)被告應自113年1月22日起
02 至騰空遷讓返還系爭房屋予全體出租人之日止，按月連帶給
03 付原告如附表二「請求金額」欄所示金額。(三)願供擔
04 保，請准宣告假執行。

05 二、被告公司與張榮華則以：(一)原告主張因被告張榮華與李
06 士鈞為系爭租賃契約之連帶保證人，故渠等須與被告公司負
07 連帶責任。而訴外人潘富國(已死亡)亦為系爭租賃契約之
08 連帶保證人，倘被告提出非基於其個人關係之抗辯理由，即
09 應適用民事訴訟法第56條第1項規定，原告卻漏未將訴外人
10 潘富國之繼承人列為本件被告，恐有起訴違法之情事。又倘
11 本件原告主張有理由，因涉及連帶債務人內部分擔數額等權
12 利義務，訴外人潘富國之繼承人恐將因被告敗訴而有法律上
13 利害關係，依民事訴訟法第65條第1項規定，有將本件訴訟
14 告知訴外人潘富國之繼承人之必要性。(二)因門牌號碼臺
15 中市○○區○○路0段0號房屋是否為未辦保存登記之建物，
16 尚有疑義，故聲請函詢臺中市中興地政事務所門牌號碼臺中
17 市○○區○○路0段0號房屋有無辦理保存登記及其建號，及
18 聲請函詢臺中市政府地方稅務局上址房屋之納稅義務人資
19 料。(三)因原告提及兩造間曾因確認租賃關係涉訟，故請
20 調閱本院109年度重訴字第549號民事事件之歷審卷宗，以釐
21 清事實。(四)原告於系爭強制執行事件請求被告應自109
22 年6月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付520萬元乙
23 節，應與本件相關，且此部分原告既已聲請強制執行，卻於
24 本件再為請求，應屬欠缺權利保護之必要，況此部分如經強
25 制執行而滿足，本件原告再次請求，恐有雙重給付之疑慮。
26 (五)被告公司於系爭租賃契約簽立後，曾給付租賃保證金
27 700萬元，爰依民法第334條規定，被告以返還租賃保證金70
28 0萬元之債權，向原告主張抵銷等語資為抗辯。並聲明：
29 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，
30 請准宣告免為假執行。

31 三、被告李士鈞則以：(一)因系爭租賃契約書記載租金債權應

01 屬不可分，出租人應有合一確定之必要，本件卻未將系爭房
02 屋之共有人及出租人即訴外人賴保安列為原告一同起訴，恐
03 非適法。（二）原告主張因被告張榮華與李士鈞為系爭租賃
04 契約之連帶保證人，故渠等須與被告公司負連帶責任。而訴
05 外人潘富國亦為系爭租賃契約之連帶保證人，倘被告提出非
06 基於其個人關係之抗辯理由，自應適用民事訴訟法第56條第
07 1項規定，原告卻漏未將訴外人潘富國列為本件被告，恐有
08 起訴違法之情事。又本件訴訟之結果對於訴外人潘富國具有
09 有法律上利害關係，依民事訴訟法第65條規定，有將本件訴
10 訟告知訴外人潘富國之必要性。（三）門牌號碼臺中市○○
11 區○○路0段0號房屋係未辦保存登記之建物，原告是否即為
12 該建物之所有權人或事實上處分權人，及其應有部分為何，
13 原告並未提出任何證據，自難謂原告之主張於法有據。
14 （四）因原告援引本院109年度重訴字第549號民事事件之歷
15 審判決作為論據，故請調閱本院109年度重訴字第549號民事
16 事件之歷審卷宗。（五）原告於系爭強制執行事件請求被告
17 應自109年6月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付520萬
18 元乙節，倘與本件相關，恐有重複請求之嫌。（六）依系爭
19 租賃契約記載被告公司曾給付租賃保證金700萬元，爰依民
20 法第334條規定，被告以返還租賃保證金700萬元之債權，向
21 原告主張抵銷等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁
22 回。（二）如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執
23 行。

24 四、本院之判斷：

25 （一）經查，坐落臺中市○○區○○段00地號土地上建號同段6
26 號房屋（即系爭房屋）為原告與訴外人賴保安共有，其應
27 有部分為訴外人賴保安00000000分之272507，原告則如附
28 表一、二「應有部分」欄所示。及被告被告公司於106年4
29 月27日邀同被告張榮華、李士鈞為連帶保證人，與原告、
30 訴外人賴保安及賴寶宗之繼承人連春美、賴冠宏、賴建廷
31 簽訂「房屋租賃契約書」（即系爭租賃契約），並約定由

01 被告公司承租系爭房屋，租賃期間自106年6月2日起至109
02 年6月1日止，合計3年，第1年租金為每月240萬元，第2、
03 3年租金均為每月260萬元。以及系爭租賃契約業經本院所
04 屬民間公證人於106年4月27日以106年度中院民公婷字第0
05 514號作成公證書（即系爭公證書）等情，有原告所提出
06 公證書及房屋租賃契約書影本、建物登記謄本正本在卷可
07 稽（見本院卷第57至69頁、第133至159頁），並為兩造所
08 不爭執（見本院卷第194、195、212、238頁），自堪信為
09 真實。

10 （二）復查，於109年6月1日系爭租賃契約之租賃期間屆滿後，
11 原告以被告公司並未依約將系爭房屋騰空遷讓返還予包含
12 原告在內之全體出租人為由，持系爭公證書向本院執行處
13 聲請對被告為強制執行，執行內容包含被告公司應自系爭
14 房屋遷出並點交予原告，及依系爭租賃契約第11條約定，
15 被告應自109年6月2日起至返還系爭房屋之日止，按月連
16 帶給付原告違約金520萬元，經本院民事執行處以109年度
17 司執字第87018號受理在案（即系爭強制執行事件）。而
18 被告公司對原告提起確認租賃關係之訴（即系爭確認租賃
19 關係事件），並就系爭強制執行事件聲請停止執行，經本
20 院以於109年9月15日以109年度聲字第284號民事裁定「聲
21 請人供擔保新臺幣0000000元後，本院109年度司執字第87
22 018號遷讓房屋等強制執行事件之強制執程序，於本院1
23 09年度重訴字第549號確認租賃關係存在事件訴訟程序終
24 結（判決確定、和解或撤回起訴）前，應予停止。」後，原
25 告提起抗告，經臺灣高等法院臺中分院於110年1月7日以1
26 09年度抗字第465號民事裁定「抗告駁回。原裁定關於命
27 相對人供擔保金額應變更為新臺幣32,934,400元。抗告訴
28 訟費用由抗告人負擔。」後，被告公司提起再抗告，經最
29 高法院於110年5月28日以110年度台抗字第557號民事裁定
30 「再抗告駁回。再抗告程序費用由再抗告人負擔。」而告
31 確定，嗣於110年7月間被告依前揭民事裁定提存足額擔保

01 後，系爭強制執行事件之執执行程序因而停止。又系爭確認
02 租賃關係事件經本院於110年9月23日以109年度重訴字第5
03 49號民事判決「原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費
04 用由原告負擔。」後，被告公司提起上訴，經臺灣高等法
05 院臺中分院於112年5月17日以110年度重上字第248號民事
06 判決「一、上訴及追加之訴均駁回。二、第二審及追加之
07 訴之訴訟費用由上訴人負擔。」後，被告公司再提起上
08 訴，經最高法院於112年11月9日以112年度台上字第2068
09 號民事裁定「上訴駁回。第三審訴訟費用由上訴人負
10 擔。」而告確定，前揭停止執行原因已然消滅，本院民事
11 執行處遂於112年12月4日以中院平109司執西字第87018號
12 執行命令，命被告公司應於收受該命令後15日內依系爭租
13 賃契約所載將系爭房屋遷讓交還全體出租人，然本院民事
14 執行處於113年7月26日前往系爭房屋現場執行履勘，發現
15 被告公司尚未將系爭房屋騰空遷讓返還予包含原告在內之
16 全體出租人等情，業經本院依職權調閱本院109年度司執
17 字第87018號執行卷核閱屬實，並有該執行影卷及本院109
18 年度重訴字第549號民事判決、臺灣高等法院臺中分院110
19 年度重上字第248號民事判決、最高法院112年度台上字第
20 2068號民事裁定在卷可稽（見本院卷第83至110頁），自
21 堪信為真實。至被告聲請調閱本院109年度重訴字第549號
22 民事事件之歷審卷宗，已無調查之必要，附此敘明。

23 (三) 原告主張：系爭房屋有兩個門牌號碼即臺中市○○區○○
24 路0段0○○號，其中臺中市○○區○○路0段0號為增編門
25 牌號碼等情，業據其提出與所述相符之內政部地籍圖資系
26 統查詢結果為證（見本院卷第313至315頁），亦與卷附系
27 爭租賃契約第1條記載：「甲方（指出租人）所有房屋座
28 落台中市○○區○○路○段○號（含增編門牌號碼惠中路
29 一段六號）之房屋全部租予乙方（指承租人），乙方同意
30 承租並同意關於本租賃契約之一切義務之履行均願對甲方
31 負一切連帶之責。」等語（見本院卷第61頁），互核一

01 致，是以，原告主張前情，應堪信為真實。至被告聲請函
02 詢臺中市中興地政事務所門牌號碼臺中市○○區○○路0
03 段0號房屋有無辦理保存登記及其建號，及聲請函詢臺中
04 市政府地方稅務局上址房屋之納稅義務人資料等情，已無
05 調查之必要，附此敘明。

06 (四) 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民
07 法第450條第1項定有明文。次按無法律上原因而受利益，
08 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其
09 後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明定。復按依不
10 當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受
11 利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
12 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干
13 為準，無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為
14 社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號民事裁判
15 意旨參照）。另按請求返還不當得利，而其給付可分者，
16 各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度
17 臺上字第1341號民事裁判意旨參照）。又查：

18 1. 查兩造於106年4月27日簽訂系爭租賃契約，約定被告公司
19 承租系爭房屋之租賃期間自106年6月2日起至109年6月1日
20 止等情已如前述，參以，被告公司訴訟代理人於113年8月
21 14日言詞辯論期日陳稱：「（提示起訴狀之證物二公證書
22 及房屋租賃契約書〈見本院卷第51頁以下〉，租賃契約書
23 上記載租賃期間屆滿後，被告是否有將租賃標的物返還給
24 原告？）沒有。」等語（見本院卷第333頁），足見系爭
25 租賃契約之租賃關係於109年6月1日租賃期限屆滿時消
26 滅，被告公司迄未將系爭房屋騰空遷讓返還予包含原告在
27 內之全體出租人，即屬無權占有，且被告公司因該占用行
28 為而獲取相當於租金之不當得利，致系爭房屋之所有權人
29 即原告及其他全體共有人受有無法使用系爭房屋之損害，
30 揆諸前揭說明，原告自得依民法第179條規定，請求被告
31 公司返還依如附表一、二「應有部分」欄所示原告之應有

01 部分比例計算之相當於租金之不當得利。

02 2. 本院審酌兩造簽訂系爭租賃契約，約定第1年租金為每月2
03 40萬元，第2、3年租金均為每月260萬元，及被告公司尚
04 未將系爭房屋騰空遷讓返還予包含原告在內之全體出租人
05 等情已如前述，本院認為原告主張以每月260萬元計算相
06 當於租金之不當得利，尚屬相當，是以，自109年6月2日
07 起至起訴前1日即113年1月21日（參見本院卷第11頁原告
08 所提「民事起訴狀」上本院收件章戳日期為113年1月22
09 日）為止，共計43個月又20日，被告公司受有相當於租金
10 之不當得利，合計1億1353萬3333元（計算式： 00000000×4
11 $3 = 000000000$ ， $00000000 \times 20 / 30 = 0000000.33$ ， 000000000
12 $+ 0000000 = 000000000$ ，小數點以下四捨五入）。

13 3. 從而，原告主張依民法第179條規定不當得利之法律關
14 係，請求被告公司應向原告返還如附表一之「請求金額」
15 欄所示金額合計5000萬元，及被告公司應自起訴日即113
16 年1月22日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告及其他全體
17 共有人之日止，按月給付原告如附表二「請求金額」欄所
18 示金額，均為有理由，應予准許。

19 （五）原告固主張：因被告張榮華與李士鈞為系爭租賃契約之連
20 帶保證人，故依系爭租賃契約第1條及民法第273條第1項
21 規定應負連帶責任等情，惟查：

22 1. 按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
23 者，為連帶債務，民法第272條第1項定有明文。次按連帶
24 債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，
25 同時或先後請求全部或一部之給付，民法第273條第1項亦
26 有明定。

27 2. 觀諸系爭租賃契約第1條記載：「甲方（指出租人）所有
28 房屋座落台中市○○區○○路○段○號（含增編門牌號碼
29 惠中路一段六號）之房屋全部租予乙方（指承租人），乙
30 方同意承租並同意關於本租賃契約之一切義務之履行均願
31 對甲方負一切連帶之責。」等語（見本院卷第61頁），可

01 見兩造約定連帶責任之範圍僅限基於系爭租賃契約之法律
02 關係所生義務。

03 3. 查系爭租賃契約之租賃關係於109年6月1日租賃期限屆滿
04 時消滅，被告公司迄未將系爭房屋騰空遷讓返還予包含原
05 告在內之全體出租人，即屬無權占有，且因被告公司之占
06 用行為而獲取相當於租金之不當得利，致系爭房屋之所有
07 權人即原告及其他全體共有人受有無法使用系爭房屋之損
08 害等情已如前述，而本件原告主張依民法第179條規定不
09 當得利之法律關係，請求被告公司返還相當於租金之不當
10 得利，既非基於系爭租賃契約之法律關係所生義務，自非
11 屬系爭租賃契約第1條所載連帶責任之範圍，亦無適用民
12 法第273條第1項規定之餘地。

13 4. 從而，原告主張：被告張榮華與李士鈞均為系爭租賃契約
14 之連帶保證人，應負連帶責任等情，於法未合，無從准
15 許。

16 (六) 被告雖辯稱：依系爭租賃契約書記載租金債權應屬不可
17 分，出租人應有合一確定之必要，本件卻未將系爭房屋之
18 共有人及出租人即訴外人賴保安列為原告一同起訴，恐非
19 適法。且原告主張因被告張榮華與李士鈞為系爭租賃契約
20 之連帶保證人，故渠等須與被告公司負連帶責任，而訴外
21 人潘富國亦為系爭租賃契約之連帶保證人，倘被告提出非
22 基於其個人關係之抗辯理由，即應適用民事訴訟法第56條
23 第1項規定，原告卻漏未將訴外人潘富國及其繼承人列為
24 本件被告，恐有起訴違法之情事。再者，倘本件原告主張
25 有理由，因涉及連帶債務人間內部分擔數額等權利義務，
26 訴外人潘富國及其繼承人恐將因被告敗訴而有法律上利害
27 關係，依民事訴訟法第65條第1項規定，有將本件訴訟告
28 知訴外人潘富國及其繼承人之必要性等情，然查：

- 29 1. 按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
30 法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條定有明文。
31 2. 復按債權人以各連帶債務人為共同被告提起給付之訴，共

01 同被告中之一人對於第一審命其連帶給付之判決提起上訴
02 者，倘其提出非基於其個人關係之抗辯為有理由，其訴訟
03 標的對於共同被告之各人即屬必須合一確定，依民事訴訟
04 法第56條第1項第1款規定，其上訴之效力及於未提起上訴
05 之其他共同被告（最高法院86年度台上字第3524號民事裁
06 判意旨參照）。

07 3. 查原告主張依民法第179條規定不當得利之法律關係，請
08 求被告公司返還相當於租金之不當得利，因非基於系爭租
09 賃契約之法律關係所生義務，故非屬系爭租賃契約第1條
10 所載連帶責任之範圍，自無適用民法第273條第1項規定之
11 餘地等情已如前述，本件顯無將系爭租賃契約之全體出租
12 人均列為原告之必要，亦無將系爭租賃契約之全體連帶保
13 證人均列為被告之必要，況本院並未判決命系爭租賃契約
14 之連帶保證人即張榮華與李士鈞應與被告公司連帶給付，
15 揆諸前揭說明，本件自無適用民事訴訟法第56條、第65條
16 規定之餘地。

17 4. 從而，被告所辯前詞，尚非可採。

18 （七）被告辯稱：原告於系爭強制執行事件請求被告應自109年6
19 月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付520萬元乙節，
20 應與本件相關，且此部分原告既已聲請強制執行，卻於本
21 件再為請求，應屬欠缺權利保護之必要之情形，況此部分
22 如經強制執行而滿足，本件原告再次請求，恐有雙重給付
23 或重複請求之嫌等情，另查：

24 1. 按我民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損
25 害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權
26 人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，
27 此稱賠償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目
28 的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求
29 違約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而
30 當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之
31 （最高法院98年度台簡上字第39號民事裁判意旨參照）。

01 2. 依系爭租賃契約第2條記載：「租賃期限自民國壹零陸年
02 陸月貳日起至民國壹零玖年陸月壹日止計參年。乙方如欲
03 續約應於期限屆滿前三個月以書面洽得甲方同意，並重新
04 簽訂合約後方得繼續使用，否則乙方應於期滿時，交還租
05 賃標的不得藉詞推延或要求甲方補貼任何費用。」等語，
06 及第11條記載：「若有違反本契約之約定情事時，未違
07 反者得通知對方終止租約，違反者應支付按每月房租二倍
08 計算之懲罰性違約金給予對方。」等語，有原告所提出公
09 證書及房屋租賃契約書影本在卷可稽（見本院卷第61
10 頁），可見兩造約定如有違約情形，違約者應支付按每月
11 租金2倍計算之懲罰性違約金（計算式：第1年租金每月24
12 0萬元×2倍＝480萬元，第2、3年租金每月260萬元×2倍＝5
13 20萬元）。

14 3. 查於109年6月1日系爭租賃契約之租賃期間屆滿後，原告
15 以被告公司並未依約將系爭房屋騰空遷讓返還予包含原告
16 在內之全體出租人為由，持系爭公證書向本院執行處聲請
17 對被告為強制執行，執行內容包含被告公司應自系爭房屋
18 遷出並點交予原告，及依系爭租賃契約第11條約定，被告
19 應自109年6月2日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給
20 付原告懲罰性違約金520萬元等情已如前述，可見原告於
21 爭強制執行事件主張依系爭租賃契約第11條約定，請求被
22 告給付懲罰性違約金，與本件原告主張依民法第179條規
23 定不當得利之法律關係，請求被告公司返還相當於租金之
24 不當得利，兩者顯係不同之法律關係，其請求權各自獨
25 立，自無雙重給付或重複請求之疑慮。

26 4. 從而，被告所辯前詞，尚非可採。

27 （八）被告辯稱：被告公司於系爭租賃契約簽立後，曾給付租賃
28 保證金700萬元，爰依民法第334條規定，被告以返還租賃
29 保證金700萬元之債權，向原告主張抵銷等情，再查：

30 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
31 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質

01 不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法
02 第334條第1項定有明文。

03 2. 依系爭租賃契約第4條記載：「本房屋租賃保證金新台幣
04 柒佰萬元整。於乙方租期屆滿將房屋依約遷清交還甲方
05 時，無息返還。本保證金僅作為乙方違約時損害賠償之
06 用，不得抵付租金。雙方同意終止房屋租賃契約時亦同。
07 」等語，及第23條記載：「承租人應於租賃期滿時交還租
08 賃物，按期給付租金或違約時給付違約金，如不履行時應
09 逕受強制執行，若有連帶保證人時，有關租金、違約金約
10 定逕受強制執行之效力亦及於連帶保證人。出租人如違約
11 時給付違約金或於承租人結清應付款項、履行本租賃契約
12 所規定之事項並交還租賃物後應返還保證金新台幣柒佰萬
13 元整，如不履行時應逕受強制執行。」等語，有原告所提
14 出公證書及房屋租賃契約書影本在卷可稽（見本院卷第6
15 1、63頁），足見兩造約定租賃保證金之清償期為被告公
16 司將系爭房屋遷讓交還原告之時，而被告公司迄未將系爭
17 房屋騰空遷讓返還予包含原告在內之全體出租人乙節已如
18 前述，顯見前揭租賃保證金之清償期既尚未屆至，自無適
19 用民法第334條第1項定之餘地。

20 3. 從而，被告所為前開抵銷抗辯，於法未合，自不生抵銷之
21 效力。

22 （九）另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
23 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
24 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
25 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
26 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法
27 第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，
28 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
29 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
30 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
31 百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查原

01 告對被告公司之如附表一所示不當得利返還債權，核屬無
02 確定期限之給付，既經原告提起訴訟，且起訴狀繕本業於
03 113年4月10日合法送達被告公司，有本院送達證書在卷可
04 佐（見本院卷第119頁），則被告公司迄未給付，應負遲
05 延責任，是以，原告請求自起訴狀繕本送達被告公司之翌
06 日即113年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計
07 算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

08 （十）綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告公司應
09 給付原告如附表一「請求金額」欄所示金額及自起訴狀繕
10 本送達被告公司之翌日（即113年4月11日）起至清償日
11 止，按週年利率百分之5計算之利息，以及被告公司應自1
12 13年1月22日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告及其他全
13 體共有人之日止，按月給付原告如附表二「請求金額」欄
14 所示金額，均有理由，應予准許，至逾此部分之請求，則
15 屬無據，應予駁回。

16 （十一）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援
17 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
18 結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

19 （十二）再按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之
20 程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；判決除別有
21 規定外，應本於當事人之言詞辯論為之，民事訴訟法第
22 196條第1項、第221條第1項分別定有明文。準此，當事
23 人於言詞辯論終結後始提出之攻擊或防禦方法，既未經
24 辯論，法院自不得斟酌而為裁判（最高法院109年度台
25 上字第7號民事裁判意旨參照）。查本件於113年8月14
26 日言詞辯論終結之後，被告於同年9月27日始提出「民
27 事再開辯論聲請狀」、「民事聲請再開辯論狀」，揆諸
28 前揭說明，本院無從審酌，附此敘明。

29 五、關於假執行及免為假執行部分：

30 （一）關於本判決主文第1項原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔
31 保聲請假執行及免為假執行，核無不合，爰各酌定相當之

擔保金准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

(二) 未按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。查本判決主文第2項原告勝訴部分，係有關財產權之將來給付訴訟之判決，茲酌定相當擔保金額，於主文第6項宣告於判決確定前清償期已屆至部分，原告預供擔保後得假執行；另依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告之聲請，爰酌定相當擔保金額而宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 10 月 9 日
民事第六庭 法官 賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 113 年 10 月 9 日
書記官 楊思賢

附表一：

編號	姓名	應有部分	應有部分換算百分比	請求金額 (新臺幣)
1	日豐堂企業股份有限公司	0000000分之250838	25.08%	壹仟參佰零伍萬伍仟元 (計算式：00000000×25.08%+515000=00000000)
2	達新工業股份有限公司	0000000分之122489	12.24%	陸佰壹拾貳萬元 (計算式：00000000×12.24%=0000000)
3	郭中青	0000000分之81659	8.16%	肆佰零捌萬元 (計算式：00000000×8.16%=0000000)
4	吳賴玉蓮	0000000分之272507	3.89%	壹佰玖拾肆萬伍仟元

(續上頁)

01

				(計算式：00000000×3.89%=0000000)
5	賴清琴	0000000分之272507	3.89%	壹佰玖拾肆萬伍仟元 (計算式：00000000×3.89%=0000000)
6	賴玉如	0000000分之272507	3.89%	壹佰玖拾肆萬伍仟元 (計算式：00000000×3.89%=0000000)
7	賴玉燕	0000000分之272507	3.89%	壹佰玖拾肆萬伍仟元 (計算式：00000000×3.89%=0000000)
8	賴雅惠	00000000分之272507	0.97%	肆拾捌萬伍仟元 (計算式：00000000×0.97%=485000)
9	賴榮銘	0000000分之272507	3.89%	壹佰玖拾肆萬伍仟元 (計算式：00000000×3.89%=0000000)
10	何志鴻	0000000分之136254	13.62%	陸佰捌拾壹萬元 (計算式：00000000×13.62%=0000000)
11	何秉翰	0000000分之136253	13.62%	陸佰捌拾壹萬元 (計算式：00000000×13.62%=0000000)
12	賴英杰	0000000分之272507	3.89%	壹佰玖拾肆萬伍仟元 (計算式：00000000×3.89%=0000000)
13	賴柏丞	00000000分之272507	0.97%	肆拾捌萬伍仟元 (計算式：00000000×0.97%=485000)
14	楊燕雪	00000000分之272507	0.97%	肆拾捌萬伍仟元 (計算式：00000000×0.97%=485000)
共計				伍仟萬元

02 附表二：

03

編號	姓名	應有部分	應有部分換算百分比	請求金額 (新臺幣)
1	日豐堂企業股份有限公司	0000000分之250838	25.08%	陸拾伍萬貳仟零捌拾元 (計算式：0000000×25.08%=652080)
2	達新工業股份有限公司	0000000分之122489	12.24%	參拾壹萬捌仟貳佰肆拾元 (計算式：0000000×12.24%=318240)
3	郭中青	0000000分之81659	8.16%	貳拾壹萬貳仟壹佰陸拾元 (計算式：0000000×8.16%=212160)
4	吳賴玉蓮	0000000分之272507	3.89%	壹拾萬壹仟壹佰肆拾元 (計算式：0000000×3.89%=101140)
5	賴清琴	0000000分之272507	3.89%	壹拾萬壹仟壹佰肆拾元 (計算式：0000000×3.89%=101140)
6	賴玉如	0000000分之272507	3.89%	壹拾萬壹仟壹佰肆拾元 (計算式：0000000×3.89%=101140)
7	賴玉燕	0000000分之272507	3.89%	壹拾萬壹仟壹佰肆拾元 (計算式：0000000×3.89%=101140)
8	賴雅惠	00000000分之272507	0.97%	貳萬伍仟貳佰貳拾元 (計算式：0000000×0.97%=25220)
9	賴榮銘	0000000分之272507	3.89%	壹拾萬壹仟壹佰肆拾元 (計算式：0000000×3.89%=101140)

(續上頁)

01

10	何志鴻	0000000分之136254	13.62%	參拾伍萬肆仟壹佰貳拾元 (計算式：0000000×13.62%=354120)
11	何秉翰	0000000分之136253	13.62%	參拾伍萬肆仟壹佰貳拾元 (計算式：0000000×13.62%=354120)
12	賴英杰	0000000分之272507	3.89%	壹拾萬壹仟壹佰肆拾元 (計算式：0000000×3.89%=101140)
13	賴柏丞	00000000分之272507	0.97%	貳萬伍仟貳佰貳拾元 (計算式：0000000×0.97%=25220)
14	楊燕雪	00000000分之272507	0.97%	貳萬伍仟貳佰貳拾元 (計算式：0000000×0.97%=25220)

02

附表三：

03

編號	姓名	擔保金額 (新臺幣)
1	日豐堂企業股份有限公司	肆佰參拾伍萬壹仟陸佰陸拾柒元 (計算式：〈00000000×25.08%+515000〉×1/3=0000000.6，小數點以下四捨五入)
2	達新工業股份有限公司	貳佰零肆萬元 (計算式：00000000×12.24%×1/3=0000000)
3	郭中青	壹佰參拾陸萬元 (計算式：00000000×8.16%×1/3=0000000)
4	吳賴玉蓮	陸拾肆萬捌仟參佰參拾參元 (計算式：00000000×3.89%×1/3=648333.3，小數點以下四捨五入)
5	賴清琴	陸拾肆萬捌仟參佰參拾參元 (計算式：00000000×3.89%×1/3=648333.3，小數點以下四捨五入)
6	賴玉如	陸拾肆萬捌仟參佰參拾參元

		(計算式： $00000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 64833$ 3.3，小數點以下四捨五入)
7	賴玉燕	陸拾肆萬捌仟參佰參拾參元 (計算式： $00000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 64833$ 3.3，小數點以下四捨五入)
8	賴雅惠	壹拾陸萬壹仟陸佰陸拾柒元 (計算式： $00000000 \times 0.97\% \times 1/3 = 16166$ 6.6，小數點以下四捨五入)
9	賴榮銘	陸拾肆萬捌仟參佰參拾參元 (計算式： $00000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 64833$ 3.3，小數點以下四捨五入)
10	何志鴻	貳佰貳拾柒萬元 (計算式： $00000000 \times 13.62\% \times 1/3 = 0000$ 000)
11	何秉翰	貳佰貳拾柒萬元 (計算式： $00000000 \times 13.62\% \times 1/3 = 0000$ 000)
12	賴英杰	陸拾肆萬捌仟參佰參拾參元 (計算式： $00000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 64833$ 3.3，小數點以下四捨五入)
13	賴柏丞	壹拾陸萬壹仟陸佰陸拾柒元 (計算式： $00000000 \times 0.97\% \times 1/3 = 16166$ 6.6，小數點以下四捨五入)
14	楊燕雪	壹拾陸萬壹仟陸佰陸拾柒元 (計算式： $00000000 \times 0.97\% \times 1/3 = 16166$ 6.6，小數點以下四捨五入)

編號	姓名	擔保金額 (新臺幣)
1	日豐堂企業股份有限公司	貳拾壹萬柒仟參佰陸拾元 (計算式： $0000000 \times 25.08\% \times 1/3 = 217360$)
2	達新工業股份有限公司	壹拾萬陸仟零捌拾元 (計算式： $0000000 \times 12.24\% \times 1/3 = 106080$)
3	郭中青	柒萬零柒佰貳拾元 (計算式： $0000000 \times 8.16\% \times 1/3 = 70720$)
4	吳賴玉蓮	參萬參仟柒佰壹拾參元 (計算式： $0000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 33713.3$ ，小數點以下四捨五入)
5	賴清琴	參萬參仟柒佰壹拾參元 (計算式： $0000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 33713.3$ ，小數點以下四捨五入)
6	賴玉如	參萬參仟柒佰壹拾參元 (計算式： $0000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 33713.3$ ，小數點以下四捨五入)
7	賴玉燕	參萬參仟柒佰壹拾參元 (計算式： $0000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 33713.3$ ，小數點以下四捨五入)
8	賴雅惠	捌仟肆佰零柒元 (計算式： $0000000 \times 0.97\% \times 1/3 = 8406.6$ ，小數點以下四捨五入)
9	賴榮銘	參萬參仟柒佰壹拾參元 (計算式： $0000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 33713.3$ ，小數點以下四捨五入)

10	何志鴻	壹拾壹萬捌仟零肆拾元 (計算式： $0000000 \times 13.62\% \times 1/3 = 118040$)
11	何秉翰	壹拾壹萬捌仟零肆拾元 (計算式： $0000000 \times 13.62\% \times 1/3 = 118040$)
12	賴英杰	參萬參仟柒佰壹拾參元 (計算式： $0000000 \times 3.89\% \times 1/3 = 33713.3$ ，小數點以下四捨五入)
13	賴柏丞	捌仟肆佰零柒元 (計算式： $0000000 \times 0.97\% \times 1/3 = 8406.6$ ，小數點以下四捨五入)
14	楊燕雪	捌仟肆佰零柒元 (計算式： $0000000 \times 0.97\% \times 1/3 = 8406.6$ ，小數點以下四捨五入)