

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第467號

上訴人 陳東海
鄒惠凱
林棟梁
陳雪華
天工精密股份有限公司

上一人
法定代理人 林金權
共同

訴訟代理人 陳成泉律師

被上訴人 林耀煌
林蔡玉梅

上一人
訴訟代理人 林雲祥
被上訴人 林雲彥

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國111年7月7日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1207號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於民國112年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，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。上訴人陳東海、鄒惠凱、林棟梁、陳雪華、天工精密股份有限公司（下稱天工公司，並與陳東海以次4人合稱上訴人，分稱姓名）在原審依民法第259條第1款契約解除後回復原狀之法律關係，分別請

01 求被上訴人林耀煌、林蔡玉梅、林雲彥（下合稱被上訴人，
02 分稱姓名）各給付如附表所示押租金（下稱系爭押租金）本
03 息。嗣於本院審理時，追加依民法第179條不當得利之法律
04 關係而為同一請求（本院卷第239頁），核其追加之訴與原
05 訴，均係本於兩造間租賃契約所生返還押租金之同一基礎事
06 實，依照前開規定，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、上訴人主張：被上訴人無權占用如附表所示土地（下稱系爭
09 土地），各興建如附表所示房屋（下稱系爭房屋），並將系
10 爭房屋分別出租予伊，兩造簽有房屋租賃契約書（下稱系爭
11 租約），約定租賃期間各如附表所示，伊等依約分別交付如
12 附表所示押租金（下稱系爭押租金）。訴外人蔡素琴自民國
13 110年7月1日起至130年6月30日止，向系爭土地之管理機關
14 財政部國有財產署中區分署承租系爭土地後，即訴請被上訴
15 人拆屋還地，並經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）以11
16 1年重訴字第324號判決蔡素琴勝訴在案，被上訴人已喪失對
17 系爭土地之占有權，致租賃物陷於給付不能，伊等業以起訴
18 狀繕本送達為解除租約之意思表示。又系爭房屋既必定拆
19 除，被上訴人收取系爭押租金之法律上原因已不存在。爰依
20 民法第259條第1款契約解除後回復原狀、民法第179條不當
21 得利之法律關係，求為命被上訴人各給付如附表所示押租金
22 本息之判決（原審就民法第259條第1款之訴為上訴人敗訴之
23 判決，上訴人不服，提起上訴，並於本院追加民法第179條
24 之訴，請求擇一為有利判決）。並上訴及追加之訴聲明：(一)
25 原判決廢棄。(二)林耀煌應給付林棟梁新臺幣（下同）15萬
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
27 之利息。(三)林雲彥應給付陳雪華12萬2,800元，及自起訴狀
28 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)林雲
29 彥應給付天工公司16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
30 償日止，按年息5%計算之利息。(五)林蔡玉梅應給付鄒惠凱6
31 萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年

01 息5%計算之利息。(六)林蔡玉梅應給付陳東海16萬8,000元，
02 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
03 息。

04 二、被上訴人辯以：系爭租約之租賃標的為系爭房屋，非系爭土
05 地，且上訴人已使用數年，並無未能以合於租賃目的方法使
06 用之情事。蔡素琴雖訴請被上訴人拆屋還地，並獲勝訴判
07 決，惟於該判決執行前，上訴人使用系爭房屋並無法律上或
08 事實上之障礙，尚無給付不能之情事，上訴人解除系爭租約
09 並不合法。又系爭租約租賃期間屆滿後，上訴人仍持續占用
10 系爭房屋，自不得請求返還系爭押租金。且上訴人尚積欠租
11 期屆滿前之租金，以及租賃屆滿後所受相當於租金之不當得
12 利，經與系爭押租金抵充後，系爭押租金已無剩餘，上訴人
13 亦不得請求返還系爭押租金等語。並答辯聲明：上訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)上訴人主張：系爭土地均為中華民國所有，並由財政部國有
16 財產署管理，被上訴人無權占用系爭土地，各興建系爭房
17 屋，並將系爭房屋分別出租予上訴人，且向上訴人各收取如
18 附表所示押租金；蔡素琴自110年7月1日起向財政部國有財
19 產署中區分署承租系爭土地後，即訴請被上訴人拆屋還地，
20 經臺中地院以111年重訴字第324號判決蔡素琴勝訴在案等
21 情；有公證書及國有基地標租租賃契約書（原審卷第31至53
22 頁）、房屋租賃契約書（原審卷第55至87頁）、臺中地院11
23 1年度重訴字第324號民事判決書（本院卷第227至235頁）為
24 證，且為被上訴人所不爭執，堪認為真正。

25 (二)上訴人不得依民法第259條第1款契約解除後回復原狀之法律
26 關係，請求被上訴人返還系爭押租金：

27 上訴人主張：被上訴人已喪失對系爭土地之占有權，致租賃
28 物陷於給付不能，伊業以起訴狀繕本送達為解除租約之意思
29 表示，依民法第259條第1款規定，被上訴人應返還系爭押租
30 金云云；被上訴人則辯稱：系爭租約之租賃標的為系爭房
31 屋，非系爭土地，且上訴人已使用數年，並無給付不能之情

事等語。按租賃為債之契約，出租人不以租賃物所有人為限，以他人之物出租，其租約並非無效，是除法律別有規定或另有約定者外，當事人仍應依租約履行（最高法院107年度台上字第340號判決意旨參照）。如出租人交付之租賃物，合於所約定之使用收益目的，並於租賃存續期間，保持其合於用益之狀態，已依債之本旨為給付，即不負不完全給付之債務不履行責任（最高法院97年度台上字第979號判決意旨參照），亦無給付不能可言。查系爭租約之租賃標的為系爭房屋，被上訴人已將系爭房屋分別交付予上訴人使用，且迄如附表所示之租賃期間屆滿後，上訴人仍持續使用，尚未遷讓交還被上訴人，此有現場照片（本院卷第261至283頁）為證，復為兩造所不爭執（本院卷第223、224頁），堪認被上訴人於系爭租約存續期間，已依債之本旨給付，並無給付不能之情事。至於被上訴人無權占用系爭土地興建系爭房屋，僅屬系爭土地所有人得否向被上訴人請求拆屋還地之問題，與被上訴人有無依債之本旨履行系爭租約無涉；上訴人將出租人是否保持系爭房屋合於用益之契約義務，與出租人就系爭房屋所坐落土地之所有權及占有權混為一談，自無可採。被上訴人既無給付不能之情事，則上訴人依民法第226條規定所為解除租約之意思表示，自不生效力。況且，押租金契約為另一契約，不包括在租賃契約之內，縱使租賃契約因解除或終止而消滅，押租金契約並不隨同租賃契約而消滅，尚無從以租賃契約已解除或終止為由，而依民法第259條第1款規定，請求返還押租金。因此，上訴人依民法第259條第1款契約解除後回復原狀之法律關係，請求被上訴人返還系爭押租金，即屬無據。

(三)上訴人不得依民法第179條不當得利之法律關係，請求被上訴人返還系爭押租金：

上訴人主張：系爭房屋既必定拆除，被上訴人收取系爭押租金之法律上原因已不存在，依民法第179條不當得利之法律關係，被上訴人應返還系爭押租金云云；被上訴人則辯稱：

01 系爭租約之租賃期間屆滿後，上訴人仍持續占用系爭房屋，
02 自不得請求返還系爭押租金，且上訴人尚積欠租金及相當於
03 租金之不當得利，經與系爭押租金抵充後，系爭押租金已無
04 剩餘，上訴人亦不得請求返還系爭押租金等語。按押租金係
05 為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已
06 返還，承租人無債務不履行情事，得請求返還（最高法院10
07 9年度台上字第3210號判決意旨參照）。又按押租金之主要
08 目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承
09 租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發
10 生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租
11 金之問題（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參
12 照）。查系爭租約之租賃期間各如附表所示，已先後於110
13 年7月9日至111年6月9日間屆滿，有房屋租賃契約書（原審
14 卷第55至87頁）可稽，且為兩造所不爭執，固堪認為兩造間
15 之租賃關係均已消滅。惟系爭租約於附表所示租賃期間屆滿
16 後，上訴人均仍持續使用系爭房屋，尚未遷讓交還被上訴
17 人，此為兩造所不爭執（本院卷第223、224頁）。又林棟梁
18 自110年9月1日起因無權占用附表編號1所示房屋，而按日受
19 有相當於租金之不當得利3,287元，計算至111年5月31日
20 止，合計達89萬7,351元，此經臺中地院111年度訴字第1393
21 號民事判決認定在案（本院卷第205至211頁），已遠超過附
22 表編號1所示押租金15萬元；另附表編號2至5所示租賃期間
23 屆滿迄今均已逾1年，而該等租約之押租金數額均未及3個月
24 租金（附表編號2至5之月租金依序為3萬2,000元、11萬5,00
25 0元、9萬2,300元、7萬540元），以此計算鄒惠凱、陳東
26 海、天工公司、陳雪華因無權占用附表編號2至5所示房屋，
27 所受相當於租金之不當得利數額，均已超過附表編號2至5示
28 之押租金甚多；是被上訴人辯稱：上訴人積欠之相當於租金
29 不當得利，經與系爭押租金抵充後，系爭押租金已無剩餘等
30 語，應為可採。上訴人既尚未將系爭房屋交還被上訴人，且
31 其等無權占用系爭房屋而積欠之相當於租金不當得利數額，

經與系爭押租金抵充後，已無餘額，依照前揭說明，即不得請求返還系爭押租金。況且，被上訴人係本於兩造間押租金契約而受領系爭押租金，非無法律上原因而受利益，縱使蔡素琴訴請被上訴人拆除系爭房屋，已獲勝訴判決在案，亦不致使押租金契約因而消滅，並無上訴人所稱法律上原因其後已不存在之情事。因此，上訴人依民法第179條不當得利之法律關係，請求被上訴人返還系爭押租金，亦屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第259條第1款契約解除後回復原狀之法律關係，請求被上訴人各給付如附表所示押租金本息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴人追加依民法第179條不當得利之法律關係，請求被上訴人各返還如附表所示押租金本息，亦無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴，均為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

民事第四庭 審判長法官 林慧貞

法官 莊嘉蕙

法官 鄭舜元

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 賴淵瀛

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

附表：

編號	建物門牌	建物坐落土地地號	建物所有人、出租人（被上訴人）	承租人（上訴人）	押租金（新臺幣）	租賃期間
----	------	----------	-----------------	----------	----------	------

(續上頁)

01

1	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00○0號	臺中市○○區○○段000地號	林耀煌	林棟梁	15萬元(原判決誤載為16萬8,000元)	109年9月1日至110年8月31日
2	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00○0號	臺中市○○區○○段000地號	林蔡玉梅	鄒惠凱	6萬6,000元	110年3月1日至111年2月28日
3	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00○0號			陳東海	16萬8,000元	109年8月10日至110年8月9日
4	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00號(原判決誤載為00號)		林雲彥	天工公司	16萬元	108年1月1日至110年12月31日
5	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00○0號	臺中市○○區○○段000地號		陳雪華	12萬2,800元	109年6月10日至111年6月9日