臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第270號

上　訴　人　陳勤富

被上 訴 人　禾益企業行

000000000000000000

法定代理人　柯季廷（原名柯淑美）

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還租金事件，上訴人對於民國109年9月15日本院柳營簡易庭109年度營簡字第447號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國110年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣肆仟壹佰肆拾元由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審起訴主張及於本院陳述略以：

（一）兩造於民國106年7月11日簽訂創業權利契約書（下稱系爭契約），由上訴人向被上訴人承租坐落臺南市○○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上之地上物、設備，以經營養殖漁業，依約租賃期間自106年6月起至107年12月31日止，押租金為新臺幣（下同）100,000元，租金為450,000元，上訴人已給付上開押租金100,000元及租金250,000元。惟系爭契約成立後，訴外人即系爭土地共有人黃秦寶、黃明生稱未同意被上訴人將系爭土地轉租予他人使用，請求上訴人搬離系爭土地，上訴人為免搬遷導致投入資金血本無歸，乃要求被上訴人應提出權利證明文件，並於106年9月15日、106年10月16日分別再給付50,000元、20,000元租金予被上訴人，並向被上訴人表示剩餘租金待被上訴人取得權利證明文件後再給付。惟黃秦寶、黃明生於000年0月00日終止其與被上訴人之租賃契約（下稱另案租賃契約），並起訴請求被上訴人返還系爭土地及

拆除地上物。嗣後被上訴人請求上訴人給付剩餘租金130,000元，經本院柳營簡易庭以108年度營簡字第235號判決確定（該案下稱另案；該判決下稱另案確定判決），於判決理由中認定系爭契約業於107年3月8日終止，然上訴人卻已支付租金320,000元，足見上訴人有溢付155,753元，又系爭契約既已終止，則兩造間之租賃關係已消滅，被上訴人自有返還押租金100,000元之義務，爰依不當得利之法律關係及系爭契約請求被上訴人應給付上訴人255,753元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（二）縱認上訴人知悉被上訴人非系爭土地之所有權人，僅為承租人，然未必得以推導出「上訴人得知悉被上訴人與土地所有權人間租賃契約內容」之結論，且實際上上訴人實不知被上訴人與土地所有權人間租賃契約內有禁止轉租之約款，僅單純應被上訴人之要求於被上訴人所提供之系爭契約上簽章，嗣於土地所有權人向上訴人質問並要求自系爭土地離去時，始知被上訴人與土地所有權人間竟有禁止轉租之約定，進而察覺被上訴人以共同經營投資契約為名之目的在於規避與地主間之另案租賃契約，上訴人既於簽約時並不知悉被上訴人約定交付土地上有權利瑕疵，則被上訴人依法仍應負瑕疵擔保之責。原審判決僅憑上訴人知悉被上訴人非系爭土地之所有權人，僅為系爭土地承租人，即逕為推論兩造間之契約無權利瑕疵擔保適用之餘地乙節，自有未洽。

（三）兩造簽訂系爭契約後，系爭土地共有人黃秦寶及黃明生稱伊未同意被上訴人將系爭土地轉租予他人使用，主張上訴人係無權占有使用等語，多次至現場要求上訴人遷移，甚於106年11月1日以存證信函催告上訴人應於106年11月30日前搬遷離開系爭土地等語，原審判決未察上情，遽認無從斷定被上訴人在系爭契約期間所為之給付是否有不完全給付或給付不能之情事乙節，應有未洽。況黃明生提起另

案訴訟，請求被上訴人返還系爭土地及拆除地上物，經本院107年度訴字第520號民事判決以被上訴人確有違反租賃契約之情事，出租人已合法終止契約，判命被上訴人應返還全部土地及自107年3月3日起按月給付不當得利予系爭土地之全體共有人。被上訴人雖不服提起上訴，迭經臺灣高等法院臺南分院裁定駁回上訴確定在案。是以，被上訴人就系爭土地自107年3月起即已無使用收益之權限，則另案確定判決理由欄所載：「系爭契約約定被告應給付原告權利金450,000元、擔保金100,000元，被告迄今僅支付原告420,000元，雖為兩造所不爭。惟前已敘及，原告交付被告使用之魚塭、系爭地上物，因有他人得對被告主張權利，被告得類推適用民法第436條規定準用同法第435條第1項規定，請求減少權利金。本院審酌系爭契約經被告於107年3月8日終止，當年度僅經過3月8日，則107年之權利金，被告應得請求按比例減免…」等語之主因，原審判決未說明前揭有利於上訴人之認定何以不可採，僅以無從認定有無不完全給付情事等語，率爾遽認上訴人不得訴請返還溢領之155,753元，即非適法，而難維持。系爭契約既已終止，則兩造間之租賃關係即已消滅，且經被上訴人執另案確定判決聲請強制執行，本院民事執行處並已於109年10月5日將系爭土地上之地上物悉數點交予被上訴人（109年度司執字第10288號），則原審判決所持「原告現仍占用系爭土地、地上物及設備，被告無從確認原告所使用之系爭地上物、設備之現狀是否完好，自無依系爭契約法律關係請求返還系爭押租金之義務」乙節，即失所據。職故，被上訴人應有返還本件押租金100,000元之義務，自不殆言。

（四）系爭土地共有人黃明生前對上訴人提起遷讓房屋等訴訟，上訴人與黃明生於二審成立和解，黃明生同意上訴人於110年3月1日前搬離，上訴人有給付租金給系爭土地所有人等語。

二、被上訴人於原審答辯及於本院陳述略以：上訴人占用系爭土地至109年10月5日，被上訴人之前未能結算金額。上訴人總共支付被上訴人420,000元，該420,000元全部都是一年半的租金，兩造約定一年半租金是450,000元，上訴人並未給付押租金100,000元予被上訴人，系爭契約係107年12月31日屆滿，但上訴人強占系爭土地至109年10月5日。當初係上訴人一直找人來拜託被上訴人將系爭土地租給伊，被上訴人有告知上訴人系爭土地係其向他人承租，不能轉租，系爭土地上的地上物係被上訴人出資興建的，上訴人稱伊很會養殖，被上訴人就向上訴人表示以合作的方式經營養殖業，結果上訴人簽完系爭契約後就向地主舉發被上訴人違約轉租。被上訴人有給付地主至107年12月31日止之租金，地主黃明生有對被上訴人提起返還土地訴訟等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並聲明：１、原判決廢棄。２、被上訴人應給付上訴人255,753元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人則聲明：請求駁回上訴。

四、兩造經協商確定之不爭執事項及爭執事項如下：

（一）兩造不爭執之事項：

以下事實為兩造所不爭執，並有另案租賃契約書、系爭契約、另案確定判決、107年度訴字第520號民事判決、臺灣高等法院臺南分院108年度重上字第37號民事裁定各1份附卷可稽（見本院卷第53至72、107至118頁），且經本院依職權調閱上開訴訟案件及本院109年度司執字第10288號案卷宗無訛，堪信為真實。

１、系爭土地原為訴外人黃林換所有，黃林換於102年1月1日將系爭土地及其上魚塭出租予被上訴人，並簽立另案租賃契約，約定租賃期間自102年1月1日起至107年12月31日止，並約定未經出租人同意，不得轉租、出租、頂讓或變相方法由他人使用。黃林換於105年5月4日死亡，訴外人黃明生、黃稻增、黃秦寶為其繼承人，並於105年8月2日

以分割繼承為原因，辦理所有權移轉登記完成。

２、兩造於106年7月11日簽訂系爭契約，約定上訴人得在系爭土地上之地上物（含所有設備）投資經營，期間自106年6月起至107年12月31日止。

３、系爭契約第3條2項約定：上訴人願於簽約時提供106年6月份至12月31日止權利金100,000元，107年1月1日至107年12月31日止權利金為350,000元（106年6月14日上訴人已付訂金100,000元交由被上訴人），以上權利金共計450,000元，含100,000元保證金，共計550,000元等語。上訴人於簽約時已給付被上訴人350,000元，嗣於106年9月15日、106年10月16日分別給付50,000元、20,000元予被上訴人，上訴人總計已給付420,000元予被上訴人（該420,000元有無含保證金100,000元有爭執）。

４、系爭土地之共有人黃明生於000年0月00日起訴請求被上訴人應將系爭土地上之地上物拆除，並將系爭土地返還全體共有人，另應給付自107年3月3日起算之不當得利，經本院於107年12月4日以107年度訴字第520號民事判決黃明生勝訴確定在案。

５、被上訴人之法定代理人曾以自己名義以系爭契約為由，向本院聲請核發支付命令（107年度司促字第307號）命上訴人支付租金，上訴人收受該支付命令後，提出聲明異議狀，並於該狀內以對方違反租賃契約為由表示終止系爭契約之意思表示，該異議狀於107年3月8日送達於被上訴人。

６、被上訴人於108年4月29日起訴請求上訴人應將系爭土地上之地上物遷讓返還被上訴人，並應給付自108年1月1日起算之不當得利，經另案確定判決在案。上訴人迄至109年10月5日始搬離系爭土地。

（二）爭執事項：

１、上訴人主張系爭契約實質上為租賃契約之性質，系爭契約已於107年3月8日終止，上訴人已給付租金（權利金）32

0,000元，溢繳155,753元云云，請求被上訴人返還155,753元，有無理由？

2、上訴人另請求被上訴人返還押租金（保證金）100,000元，有無理由？

五、本院得心證之理由：

（一）按爭點效，係指訴訟標的以外之事項，與為訴訟標的之法律關係有關連之重要爭點，於確定判決理由中對之有所判斷者，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷。近來實務上基於「訴訟上之誠信原則」、「當事人公平之訴訟法理」及「一次解決紛爭」，多數趨向肯定爭點效之理論，但爭點效之適用，間接擴大既判力範圍，並限制訴訟當事人於訴訟上言詞辯論之權利，故實務上尚賦予：除判決理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，並經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，且前後兩訴之標的利益大致相同者，始予肯認而適用之。又爭點效之發生，須該主要爭點於前案中已經雙方當事人充分之攻擊防禦方法提出與辯論，始足當之，如該爭點經後案審理法官調卷審認後，認作為判斷該主要爭點之證據方法未經充分辯論者，即不得率引爭點效理論，持為拘束後案當事人之依據（最高法院103年度台上字第857號判決意旨參照）。易言之，法院於前訴訟程序，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯而列為足以影響判決結果之重要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人為適當而完全之辯論，本於兩造辯論之結果，於確定判決理由所為實質上之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人

間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，當為程序法所容許（最高法院102年度台上字第249號判決意旨參照）。又按本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質所不許者，不在此限；出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。但契約另有訂定者，不在此限；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第347條、第349條、第351條、第353條分別定有明文。是核系爭契約屬性質上係屬有償契約，自得準用上揭規定。

（二）上訴人雖主張：另案確定判決理由中已認定系爭契約業已由上訴人於107年3月8日表示終止後消滅，則被上訴人已溢收107年3月9日後之租金及權利金共計255,753元云云，然為被上訴人所否認；查被上訴人前曾依據系爭契約請求上訴人給付130,000元，及返還系爭地上物、設備，併請求給付相當於租金之不當得利，雖經另案確定判決認謂：「……系爭土地及魚塭係原告（即本件被上訴人；下同）向黃林換承租，……而原告交付被告使用之魚塭、系爭地上物，均坐落於黃秦寶等3人所有之系爭土地，被告（即本件上訴人；下同）使用系爭土地，原係基於原告使用系爭土地合法權源所生之占有連鎖，但……隨時可能因出租人終止契約中斷，致被告無權占有黃秦寶等3人所有之土地，土地所有人對被告主張權利，且事後黃秦寶確亦以存證信函終止其等與原告之租賃契約，對被告而言，顯屬權利上之瑕疵。據此，被告自非不得類推適用租賃之法律效果，即類推適用民法第436條規定準用同法第435條第1項規定請求減少權利金，亦準用民法第347條再準用民法買

賣乙節有關瑕疵擔保即民法第353條之規定，依債務不履行之規定行使權利，又因系爭土地為黃秦寶等3人所有，該權利上之瑕疵性質上無法除去，再依民法第227條第1項規定，類推適用給付不能之規定，依民法第256條規定終止契約。被告抗辯類推適用瑕疵擔保之規定，對原告終止契約等語，尚非無據。則被告於107年3月1日以系爭異議狀終止系爭契約，系爭契約於系爭異議狀送達原告之法定代理人即107年3月8日時……，即生合法終止之效力。」等語（見另案確定判決書第7頁），然經本院調閱另案卷宗後，可知就系爭契約是否曾經上訴人片面終止乙節，上訴人雖於108年10月22日民事答辯狀抗辯：依民法第423條之規定終止系爭契約，被上訴人（即另案原告）未給付合於約定使用收益之租賃物，屬給付不能，上訴人（即另案被告）依類推適用民法第254條至第256條之規定得終止契約，若法院認上開主張無理由，依租賃之權利瑕疵擔保規定減少租金云云，然被上訴人僅於108年11月20日言詞辯論程序中表示：係上訴人終止契約，其忘記其有無終止契約，其未違約，契約應該是107年12月31日（原筆錄誤載7月31日）到期等語（見另案卷第142、143頁），是兩造就被上訴人所為之給付有符合民法第347條準用民法第349條至第353條關於權利瑕疵擔保規定之情事乙節，兩造顯尚未極盡其攻擊、防禦之能事，使兩造適當而完全之辯論，觀之首揭說明，難認另案判決就該部分認定之事實有何有爭點效之適用，自不拘束本院。

（三）再查，上訴人迄至109年10月5日始搬離系爭土地，已如前述，是上訴人當時是否確有終止系爭契約之意思，已非無疑；又系爭契約已記載：「茲因甲方（即被上訴人）於102年1月1日起承租座落於台南市○○區○○○段000000000號，面積一甲五分的土地建設魚塭……。」等語（見本院卷第115頁），是上訴人於簽立系爭契約時顯已知系爭土地為被上訴人向他人承租，衡情亦應知悉日後被上訴人與

土地所有權人租約到期後，系爭土地所有權人得向被上訴人請求返還系爭土地；又上訴人在另案審理時於108年10月22日之民事答辯狀陳明：「原告（即本件被上訴人）為規避與地主間租賃契約有不得轉租之約定，而以共同經營投資契約為名，實為出租系爭土地及地上物予被告（即本件上訴人）……。」等語（見另案卷第125頁），再酌以上訴人自始至終均認系爭契約為租賃契約乙節，可知上訴人當時應係知悉另案租賃契約有不得轉租等之約定，故兩造才以簽立以共同經營投資契約為名之系爭契約，企圖規避另案租賃契約關於不得轉租之約定；據此，上訴人既於簽立系爭契約時，已知悉另案租賃契約有不得轉租等之約定，準用上揭民法第351條前段規定，被上訴人自不負權利瑕疵擔保之責，進而，上訴人要無以被上訴人應負瑕疵擔保責任為由，片面主張終止系爭契約之權利，是其於107年3月1日以上揭異議狀終止系爭契約，要難認生終止系爭契約之效力，則據此等證據資料，足以推翻另案確定判決關於系爭契約業經上訴人片面終止而消滅之認定；此外，上訴人未能提出其他證據證明系爭契約業經其片面終止而消滅乙節；是則仍應認系爭契約未曾經上訴人片面終止而消滅；再者，系爭契約第3條第3項雖約定：「提供保證金100,000元整，甲方（即被上訴人）同意如無毀損破壞下，同意全數退還。」等語（見本院卷第115頁），然系爭契約約定自106年6月起至107年12月31日止之權利金共計450,000元，而上訴人僅給付420,000元，均業如前述，是上訴人給付之金額已不足應給付權利金之數額，自無再據上揭系爭契約第3條第3項約定，請求被上訴人返還權利金之可能，則上訴人猶據前詞主張：被上訴人已溢收107年3月9日後之租金及權利金共計255,753元云云，均難認有理。

六、綜上所述，上訴人以系爭契約已經其片面終止為由，依不當得利請求被上訴人返還溢領之155,753元，及依系爭契約法

律關係請求返還100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤；上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本判決結果不生影響，自無另逐一論列之必要，併予敘明。

八、另按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、第78條定有明文。本件第二審訴訟費用即裁判費4,140元應由上訴人負擔，爰依法確定如主文第2項所示。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第87條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

民事第二庭審判長　法　官　林福來

法　官　張玉萱

法　官　王參和

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　1　　日

書記官　程伊妝