臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上易字第207號

上　訴　人　蔡明玲
兼訴訟代理
人　　曾萬本
上　訴　人　王亮人
　　黃明參
兼上一人
訴訟代理人　黃保順
上五人共同
訴訟代理人　黃俊仁律師
被上訴人　　王元亨實業有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　王元亨
訴訟代理人　吳啟勳律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年5月27日臺灣雲林地方法院北港簡易庭109年度港訴字第2號第一審判決提起上訴，本院於110年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人各負擔百分之二十七，餘由上訴人黃明參負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

訴外人雲林縣北港鎮公所（下稱北港鎮公所）與長展建設股份有限公司（下稱長展公司）於民國86年11月26日簽訂合約書，由北港鎮公所提供○○鎮○○段000 地號土地（於92年2 月26日逕行分割為同段000 、000-0地號土地）及訴外人寺廟小西天所有同段000 地號土地(下稱系爭土地)供長展公

司興建住宅商業大樓（即○○○○市場大樓即○○鎮○○公有零售市場興建大樓，下稱系爭大樓）以經營市場、出租管理營利，並設定地上權予長展公司，而長展公司則應給付租金予北港鎮公所。嗣長展公司因積欠房屋稅，經法務部行政執行署嘉義分署拍賣長展公司就系爭大樓地上1 樓、地下1、2 樓之經營管理權，被上訴人於103 年12月10日以新台幣(下同)3489 萬元拍定買受，並取得權利移轉證書，而由被上訴人取得系爭大樓地上1 樓、地下1 、2 樓之經營管理權。被上訴人於108 年1 月12日分別與上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參簽訂賃契約書，將如附表編號1至4之建物分別出租予渠四人(承租標的、承租人、連帶保證人、每月租金、租賃期限，詳如附表所示)。詎租期屆滿，上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參仍繼續使用租賃物，並造成被上訴人受有相當租金之損害，因此依租賃契約、不當得利、連帶保證之法律關係，請求上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參應各將編號1-4建物騰空並返還被上訴人，並請求其與附表所示之連帶保證人(編號3除外)，自109年1月1日至各返還附表所示建物之日止，按月連帶給付被上訴人如附表「每月租金」欄所示之金額。原審為其勝訴之判決，並無不合，上訴人之上訴為無理由，並聲明：上訴駁回。

二、上訴人則抗辯略以：

㈠其聲請原審法官迴避，原審法官未依法停止審判，且在未另行通知開庭辯論下，即以意圖延滯訴訟為由，以上訴人無正當理由不到場，准由被上訴人一造辯論遽行辯結宣判，且在一造辯論期日審理程序中，准被上訴人訴訟代理人在修正變更聲明內容及請求權之基礎，以新的訴訟標的取代原本之先位及備位聲明內容，復又追加已經減縮請求之上訴人曾萬本、蔡明玲、黃保順等人之連帶給付，甚至未通知上訴人等人陳述表示意見，即依變更、追加後之新訴內容為被上訴人全部勝訴之判決，原審訴訟程序違法。

㈡上訴人自90年間即已承租系爭建物而占有使用迄今，係由地

主及建物所有權人北港鎮公所手中合法、公然地取得系爭建物之占有使用收益，並非因系爭契約交付占有使用。被上訴人非系爭大樓之所有權人，其無用益物權之權能，無從依系爭租約請求遷讓房屋。上訴人縱對北港鎮公所名下之系爭建物為無權占有，被上訴人亦非訴請上訴人返還無權占有之適格之人。被上訴人是出租經營權，系爭建物乃他人之物，非其出租之標的。被上訴人在出租當時，及本件起訴皆主張出租自己所有之權利，而非出租他人之物，且被上訴人請求返還系爭建物，並未言明究竟本於何請求權主張，為返還系爭建物之占有抑或返還房屋之所有，又系爭建物非被上訴人所有，被上訴人無權訴請返還系爭建物歸其所有。

㈢長展公司雖有權與北港鎮公所簽約取得授權，惟雙方間卻未簽定公有市場之經營管理辦法，因此被上訴人之前手即長展公司並無經營管理權限之授權約定及管理辦法之權責存在，當然也無從移轉由被上訴人承受。因此，於系爭大樓之店鋪攤商，與被上訴人間根本不存在此一未經北港鎮公所委託、授權之權責內容存在，並無所謂公有零售市場經營管理權之存在。被上訴人並無任何足以排除第三人合法占有之權限。被上訴人所執不動產經營管理權利移轉證書，其內容所載經營管理權，對北港鎮公所而言乃不存在之債權，即言之，長展公司不具備經營、管理系爭大樓店鋪之權限及依據，則被上訴人即無由以拍賣方式拍得此不存在之權利。是系爭契約也僅是空殼無據之經營權而已，上訴人並無因系爭契約而取得系爭建物之交付，縱使系爭租約屆期，只是雙方回復訂約前之狀態，上訴人並無因系爭契約而負有返還系爭建物之義務。

㈣系爭契約雖有上訴人為連帶保證人之簽名，然系爭契約關於連帶保證人之責任約定，僅於第8條可見，而其連帶保證責任之約定，是以公證書載明金錢債務逕受強制執行時，其效力及於連帶保證人，然系爭契約並無公證書之存在，則既無公證書存在，也無公證書載明金錢債務逕受強制執行之事

實，則所謂連帶保證責任之發生，因條件不存在而無由發生本件所謂連帶保證之責任，故上訴人蔡明玲、曾萬本、黃明參、黃保順就本件租約之連帶保證責任即未發生，亦不生連帶給付不當得利之問題。

㈤曾萬本、蔡明玲二人並非夫妻關係，如附表編號1之建物，在民國94年間即已由曾萬本占有使用，曾萬本非蔡明玲之占有輔助，曾萬本是受讓蔡明玲之建物000號店鋪之人，被上訴人請求蔡明玲遷讓交還，為無理由。

㈥聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠○○鎮○○公有零售市場店鋪租賃契約書(即原證3-5、7，見原審卷一第27-45頁)，為被上訴人與上訴人等5人所分別簽立。

㈡門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號目前為曾萬本占有，○○路號為王亮人占有，○○路000之0號目前為黃明參所占有。

㈢自109年1月1日起至今上訴人未給付租金、不當得利或其他損害賠償予被上訴人。

㈣門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000○000○000○00000號建物(下稱系爭房屋)為北港鎮公所所有。

㈤原證2之法務部行政執行署嘉義分署不動產經營管理權利移轉證明書(即原審卷一第25頁)形式為真正。

㈥雲林縣北港鎮公所於109年7月20日函示：對於○○公有零售市場並無經營管理權，亦無權將市場攤位等另行出租及收益(原審卷二第279-281頁)，函文為真正。

四、爭執事項：(見本院卷第261頁)

被上訴人本於租賃契約關係，依序請求蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參將門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000○000○000○00000號之房屋返還，並請求相當租金之損害賠償，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠原審訴訟程序並無違法：

1.按法官被聲請迴避者，在該聲請事件終結前，應停止訴訟程序。但其聲請因違背第33條第2項，或第34條第1項或第2項之規定，或顯係意圖延滯訴訟而為者，不在此限。依前項規定停止訴訟程序中，如有急迫情形，仍應為必要處分。民事訴訟法第37條定有明文。而所謂該聲請事件終結，有認此與該聲請事件之裁定是否確定無關，觀民事訴訟法第37條規定為「在該事件終結前」而不稱「在該事件確定前」可知(最高法院70年度台字第1305號民事判決)。而目前實務見解多認係指當事人聲請推事迴避事件業經法院裁定確定，或因其他事由而終結者而言（最高法院78年台上字第1943號原判例、89年度台上字第119號判決參照)。又法官執行職務有偏頗之虞者，當事人固得依民事訴訟法第33條第1項第2款規定，聲請法官迴避；然當事人如已就該訴訟有所聲明或為陳述後，除迴避之原因發生或知悉在後外，當事人不得依上開規定聲請法官迴避。倘當事人聲請法官迴避，有上述不得聲請迴避之情形，或顯係意圖延滯訴訟而為者，依同法第37條第1項但書之規定，法院得不停止訴訟程序。

2.經查：

⑴被上訴人於109年1月31日對上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參、黃保順及原審共同被告王州原(已撤回起訴)，提起本件遷讓房屋等事件，原審分別於109年6月23日、同年9月3日、10月8日行言詞辯論，上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參於109年11月10日聲請法官迴避，本件訴訟程序即停止，有原法院109年11月22日雲院惠民港甲字訴字第22號函在卷可參(見審卷一第429頁)。而聲請法官迴避事件，經原法院於109年11月23日以109年度聲字第67號裁定駁回上訴人之聲請，本院於110年1月21日以109年度抗字第218號裁定駁回其抗告

而告確定。

⑵嗣後，被上訴人於110年3月12日、同年月17日提出陳報狀及言詞辯論狀，原法院即定110年4月22日上午10時50分言詞辯論，上訴人於110年3月11日、同年月23日分別收受言詞辯論期日通知書及言詞辯論狀繕本(見原審卷二第533-534頁送達證書)，上訴人5人並於110年4月21日提出答辯九狀。上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參在前揭聲請法官迴避事件遭駁回確定後，在無任何新事實發生的情況下，於原審法官所定言詞辯論期日（110年4月22日）前之110年4月19日，再以法官有偏頗之虞聲請法官迴避。原審認渠等顯然是希望藉由聲請法官迴避，來達到停止訴訟程序之目的，進而延滯訴訟程序之進行。依前揭法律規定，渠等四人顯係意圖延滯訴訟而為迴避聲請，毋庸停止訴訟程序。至上訴人黃保順之前雖然沒有以法官有偏頗之虞聲請法官迴避，但黃保順與蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參均委任同一訴訟代理人黃俊仁律師。黃保順應當可以經由閱卷，或與黃律師、其他共同被告討論訴訟後（黃保順與蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參共同聲請法官迴避，衡情應當曾經討論過案情，因此才能夠共同具狀聲請法官迴避），知悉本件蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參曾聲請法官迴避，而該聲請業經本院以109年度抗字第218號裁定駁回抗告後確定。上訴人黃保順既然知悉蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參前次聲請法官迴避已經駁回抗告確定，卻在無任何新事實發生的情況下，與蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參，於法官所定言詞辯論期日前之110年4月19日，共同以法官有偏頗之虞聲請法官迴避。原審認黃保順顯然也是希望藉由聲請法官迴避，來達到停止訴訟程序之目的，進而延滯訴訟程序之進行，而認訴訟程序仍不停止，原法院並以上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，依被上

訴人即原告之聲請，由其一造辯論而為判決，並定110年5月27日宣示判決。而原法院就上訴人5人之聲請法官迴避無理由，亦於110年5月3日以110年度聲字第23號裁定駁回其聲請，該裁定於同年月20日確定(見原審卷二第552頁)。基上各情，原審法院未停止訴訟程序，及依被上訴人之聲請由其一造辯論，經核均無違誤，上訴人指摘原審法院未停止訴訟、未通知言詞辯論期日而一造辯論，訴訟程序違法云云，自非可採。

㈡被上訴人主張北港鎮公所與長展公司於86年11月26日依中央政府促進民間參與公共建設等政策辦法，簽訂○○鎮○○公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書，約定由雲林縣北港鎮公所提供系爭土地，供長展公司興建系爭大樓以經營市場、出租管理營利，並設定地上權予長展公司，而長展公司則應依上開契約第13條約定給付租金予北港鎮公所，租金數額依法令規定最低標準繳納。嗣長展公司因積欠房屋稅，經法務部行政執行署嘉義分署以99年度房稅執字第61792 號房屋稅條例執行事件拍賣長展公司就系爭大樓地上1 樓、地下1 、2 樓之經營管理權，被上訴人於103 年12月10日以3,489 萬元拍定買受，並取得權利移轉證書，而由被上訴人取得系爭大樓地上1 樓、地下1 、2 樓之經營管理權，業據其提出○○鎮○○公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書(見原審卷一第152-156頁)、權利移轉證書在卷可參(見原審卷一第25頁)，自屬真實。又被上訴人於104 年1 月30日以拍賣為原因、104 年7 月13、14日及同年9 月1 日以讓與為登記原因、107 年5 月18日以信託為登記原因，登記為系爭土地之地上權人，存續期間不定期限，各地上權之權利範圍詳如土地登記謄本權利範圍欄所載(見原審卷二第55-95頁、第131-135頁，第175-213頁、第251-253頁)。是被上訴人為系爭土地之地上權共有人並取得系爭大樓地上1 樓、地下1 、2 樓之經營管理權，已甚明確。

㈢依兩造不爭執事項㈠、㈡、㈢所示，上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參各與被上訴人簽立店舖承租契約書，向被上訴人承租如附表所示之建物，各以如附表所示之人為連帶保證人。其中如附表編號2、3、4所示之建物，分別由上訴人曾萬本、王亮人、黃明參所占有。而如附表所示租賃契約均已屆期，兩造未續約，且自109 年1 月1 日起至今上訴人未給付租金、不當得利或其他損害賠償予被上訴人。另如附表編號1（000號)建物，被上訴人主張現為上訴人蔡明玲之配偶上訴人曾萬本占有等語，上訴人則主張上訴人蔡明玲、曾萬本原有合夥關係，在94年間即已由曾萬本占有使用，曾萬本非蔡明玲之占有輔助，曾萬本是受讓蔡明玲之建物000號店鋪之人有等語。經查，上訴人蔡明玲、曾萬本並無夫妻關係，有其二人個人戶籍資料查詢結果在卷可參(見本院卷第185-216頁)，再者如附表編號1、2之建物(000號、000號)打通使用，經營○○○喜餅專賣店，為上訴人曾萬本陳明在卷，被上訴人亦不爭執，而○○○喜餅專賣店係曾萬本獨資經營之商號，有經濟部商工登記公示資料在卷可參(見本院卷第273頁)，是如附表編號1建物之直接占有人為曾萬本，雖被上訴人主張曾萬本、蔡明玲為合夥關係，未無證據以實其說，自非可取。被上訴人又主張上訴人曾萬本係蔡明玲之占有輔助人，但所謂占有輔助人依民法第942條之規定，係指受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者。則上訴人曾萬本係為自己直接占有，顯非蔡明玲之占有輔助人。但如附表編號1之建物，係上訴人蔡明玲與被上訴人訂立租賃契約所承租，蔡明玲其所承租之建物交由上訴人曾萬本占有使用，由曾萬本維持蔡明玲對借用物之事實上管領力，依民法第941條規定，蔡明玲為間接占有人，蔡明玲仍不失為現在占有人，亦堪認定。

㈣被上訴人主張系爭租約已屆期終止，依上訴人蔡明玲、曾

萬本、王亮人、黃明參，應依租賃契約返還租賃物，並各與其連帶保證人，連帶給付相當租金之損害等情，則為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

1.被上訴人係自法務部行政執行署嘉義分署拍賣取得長展公司對系爭建物之經營權，且依該權利移轉證書上附表備註欄之記載為拍賣標的係依據「○○鎮○○公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」第6 條規定而來，有該權利移轉證書（原審卷一第25、221、348頁）在卷可考。再佐以系爭建物有關市場攤位、店鋪租賃相關事宜皆由長展公司與承租人雙方簽訂，北港鎮公所未與攤商簽訂租賃契約，且依「○○鎮○○公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」（原審卷一第152-156、207-215、377-381頁）第6 條之規定，長展公司對系爭建物得使用36年（自90年起至125 年止），期滿後才交由北港鎮公所經營管理、使用、收益，目前北港鎮公所對該市場並無經營管理權，亦無權將市場攤位等另行出租及收益等情，此有北港鎮公所109年7 月20日港鎮建字第1090010828號函（原審卷二第279-289頁）在卷可稽，堪認被上訴人自法務部行政執行署嘉義分署拍賣取得長展公司對系爭建物之經營權，係包括對系爭建物之經營、管理、出租、使用等權利。

2.系爭建物為長展公司所出資興建，現雖已登記為北港鎮公所所有，然系爭建物有關市場攤位、店鋪租賃相關事宜皆由長展公司與承租人雙方簽訂，且至125 年為止，北港鎮公所對該市場並無經營管理權，亦無權將市場攤位等另行出租及收益等情，有上述北港鎮公所109 年7月20日港鎮建字第1090010828號函在卷可稽，可知當初上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參分別占有使用如附表編號1-4所示之建物，乃係基於其等與長展公司間之租賃契約而來，則上訴人一再辯稱系爭建物係自北港鎮公所交付予其等使用占有，其等係有權占用云云，顯

不可採。

3.被上訴人既因拍賣取得對於系爭大樓之經營、管理、出租、使用等權利，如上所述，且系爭大樓包括如附表所示之建物，被上訴人自得就系爭建物為出租、使用等權利。又上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參亦分別就如附表編號1-4所示之建物與被上訴人簽訂系爭契約，並分別邀同上訴人曾萬本、蔡明玲、原審共同被告王州原、上訴人黃保順擔任連帶保證人乙節，此有上述系爭契約影本在卷可考，益徵上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參占有、使用系爭建物乃係基於與被上訴人間之系爭契約。且被上訴人與上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參間就租賃物即系爭建物之交付，因系爭建物於上訴人占有使用中，被上訴人依系爭契約應交付租賃物與上訴人之義務，依民法第946條第1項準用第761條第1項後段之規定，於交付合意時，生占有移轉之效力，則被上訴人主張依上開條文交付租賃物與上訴人等語，應為可採。上訴人辯稱系爭契約之租賃標的物是經營管理權、店鋪，而非該建物本身，被上訴人無排除上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參對該建物占有狀態之權利，系爭建物是上訴人自始合法占有云云，委無可採。

4.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450 條第1項、第455 條前段分別定有明文。又系爭契約第2 條第2項約定「前項租賃期間屆滿，乙方（即上訴人）得依甲方（即被上訴人）所提租賃條件，於甲方經營管理權期限內享有接續租賃權，並於租賃期間屆滿一個月前另訂立契約。否則，承租人應於租期屆滿後立即無條件交還予出租人。」被上訴人得就系爭建物為出租、使用等權利，已如上述，被上訴人與上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參間就系爭建物之租賃期間均已於108 年12月31日期滿，

且兩造未曾再訂定新的租賃契約，被上訴人也以存證信函通知上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參期滿後不再續租，有上開存證信函（見原審卷一第253-291、386-398頁）在卷可佐，則被上訴人與上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參間系爭契約之租賃期間已經屆滿，上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參應依系爭契約第2 條第2項之約定將系爭建物返還被上訴人，是被上訴人請求上訴人蔡明玲將000 號建物遷讓返還、請求上訴人曾萬本將000號建物遷讓返還、請求上訴人王亮人將000 號建物遷讓返還、請求上訴人黃明參將000-0 號建物遷讓返還，於法均無不合，應予准許。

5.又按所有人同意他人出租其所有物者，出租人就該物即有使用收益之權能。是承租人於租賃關係終止後，既無其他占有使用租賃物之正當權源，其繼續占有使用，即係侵害該出租人就租賃物之使用收益權能，受有相當於租金之不當得利，至其數額則不妨依原約定之租金計之。又稱保證者，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（民法第739 條）。而保證債務，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740 條）。另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號民事裁判要旨參照）。經查：

⑴兩造於系爭契約第7條第1款約定「乙方（指承租人）如違約不於租賃期滿或中途終止時，交還本店鋪；或於租賃期間不依約給付租金或違反第4條使用租賃物限制之約定者，乙方應付損害賠償責任」。本件系爭契約之承租人即上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、曾明參於租賃期間屆滿未交回系爭建物，屬無權占用被上訴人得使用收益之系爭建物，造成被上訴人受有相當於租金之損害，應依上開契

約約定負賠償之責。至於被上訴人損害之數額，依前說明，依原約定之租金計算損害額，並無不合理之處。依據系爭契約之約定，00建物租金為每月1萬1,931元、000建物租金為每月1萬1,931元、000建物租金為每月1萬1,931元、000-0建物租金為每月7,615元，則被上訴人請求上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、曾明參應自租賃契約期間屆滿之翌日即109年1月1日（無權占有系爭建物之日）起至返還系爭建物止，按月給付1萬1,931元、1萬1,931元、1萬1,931元、7,615元作為違反租賃契約之賠償，即屬有理。雖上訴人又抗辯以租金計算不當得利，違反土地法第97條之規定，應以土地及其建物申報總價年息百分之十為限計算云云。然按市場攤位之承租人，不僅在其承租之攤位得以營商，並得享受整個市場之特殊利益，其應付租金不僅為使用攤位之對價，且包括此項特殊利益之對價在內，自非普通之房屋兼土地之承租可比，固不受土地法第97條及實施都市平均地權條例第48條（舊）所定，房租及地租最高限制之拘束。(最高法院54年台上字第1528號原判例參照)，系爭建物既屬零售市場之舖位，自難謂上訴人未享受市場之特殊利益，是該四棟房屋之租金不僅為使用店舖之對價，尚應包括享受市場特殊利益之對價在內，依原最高法院54年台上字第1528號判例意旨，自不受法定最高租金數額之限制。上訴人此部分之抗辯，亦非可取。

⑵上訴人曾萬本、蔡明玲、黃保順分別於000、000、000-0號建物租約上連帶保證人欄位上簽名、蓋章，表明願擔任系爭契約之連帶保證人等情，有上述系爭契約影本在卷可憑，且為上訴人所不爭執，應堪信為真實。上訴人曾萬本、蔡明玲、黃保順既與被上訴人簽立連帶保證契約，表明願擔任上開契約之連帶保證人，則000、000、000-0號建物租約之承租人即上訴人蔡明玲、曾萬本、黃明參違反租賃契約約定，未於租賃契約屆期時交還系爭建物，造成被上訴人之損害，應負損害賠償責任（即5.⑴之賠償責

任），被上訴人即得請求連帶保證人上訴人曾萬本、蔡明玲、黃保順應依連帶保證契約負連帶賠償責任。則就000號建物租約而言，被上訴人請求上訴人蔡明玲、曾萬本應自109 年1 月1 日起至上訴人蔡明玲遷讓返還000 號建物之日止，按月連帶賠償1萬1,931元；就000號建物租約而言，被上訴人請求上訴人曾萬本、蔡明玲應自109 年1 月1 日起至上訴人曾萬本遷讓返還000 號建物之日止，按月連帶賠償1萬1,931元；就000-0號建物租約而言，被上訴人請求上訴人黃明參、黃保順應自109 年1 月1 日起至上訴人黃明參遷讓返還000-0號建物之日止，按月連帶賠償7,615元，應予准許。

⑶至於系爭契約第8 條第2 項約定「如有連帶保證人時公證書載明金錢債務逕受強制執行時，其效力亦及於連帶保證人。」依文義解釋，係指若將租賃契約進行公證，且公證書載明金錢債務逕受強制執行時，逕受強制執行之效力也會及於連帶保證人，而非指要將系爭契約公證，連帶保證人之保證債務才會生效，上訴人主張應有系爭契約應經公證始生連帶保證效力云云，顯然違反契約之文義，並不可採。

6.至於上訴人主張被上訴人請求返還之系爭建物面積，與實際系爭建物房屋登記之面積，及上訴人目前所實際使用之系爭建物面積均不相同。且本件未經測量，而出租面積與建物謄本之測量登載面積也不相同，究竟上訴人要主張返還何面積云云。查本件被上訴人是依據租賃契約請求返還租賃物，租賃標的依系爭契約定之，返還標的亦依契約之約定，並無租賃標的物或訴訟標的不明確之情形，上訴人主張應經測量，核無必要。

六、綜上所述，被上訴人依租賃契約租賃物返還請求權、不當得利、連帶保證之法律關係，請求上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參應各將如附表編號1-4之建物騰空並返還予被上訴人；上訴人蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參，應與如

附表所示之連帶保證人(編號3除外)，自109年1月1日至各返還附表所示建物之日止，按月連帶給付被上訴人如附表「每月租金」欄所示之金額，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項後段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　7　　日

民事第二庭　審判長法　官　吳上康

法　官　林育幟

法　官　李素靖

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　7　　日

書記官　高曉涵

附表

編號	承租標的	承租人	連帶保證人	每月租金(元)	租賃期限
1	○○鎮○○路000號建物(即編號000號店舖)	蔡明玲	曾萬本	1萬1931	108年1月1日至108年12月31日
2	○○鎮○○路000號建物(即編號000號店舖)	曾萬本	蔡明玲	1萬1931	108年1月1日至108年12月31日
3	○○鎮○○路000號建物	王亮人	(王州原)	1萬1931	108年1月1日至

（續上頁）

	（即編號000號店舖）				108年12月31日
4	○○鎮○○路000-0號建物 （即編號000號店舖）	黃明參	黃保順	7615	108年1月1日至 108年12月31日