臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第128號

上　訴　人　統一超商股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　羅智先

訴訟代理人　傅詩琦

參　加　人　王元亨實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　王元亨

訴訟代理人　陳富雄

被 上 訴人　許一郎

謝永傑

謝蔡禎喜

施永懷

共　　同

訴訟代理人　黃俊仁律師

上列當事人間給付租金事件，上訴人對於本院臺北簡易庭於民國110年10月29日所為109年度北簡字第11202號第一審判決不服，提起上訴，本院於111年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審先位之訴駁回。

被上訴人備位之訴駁回。

第一、二審訴訟費用及參加訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按關於客觀預備合併之訴，第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，備位之訴之訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行為，於第二審亦有效力，是該備位之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫屬於第二審而生移審之效力，即原告先位之訴勝訴，備位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位之訴即生移審效力(最高法院

108年度台上字第1951號判決意旨參照)。本件被上訴人於原審先位之訴勝訴，經上訴人提起第二審上訴，依上說明，被上訴人備位之訴亦生移審效力，核先敘明。

二、被上訴人主張：兩造前於民國102年5月31日簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，由上訴人分別向被上訴人許一郎、謝永傑、謝蔡禎喜、施永懷承租雲林縣○○鎮○○路00000號(許一郎)、146號(謝永傑)、148號(謝蔡禎喜)、150號(施永懷)建物之1樓(下逕稱142-1號、146號、148號、150號建物，並合稱系爭建物)，約定租期為102年10月15日至110年10月14日，自起租日起上開建物之租金各為每月新臺幣(下同)3萬1,500元、104年10月15日起則調整為各每月3萬5,000元。惟上訴人自109年1月15日起即藉故拒絕給付租金，經催討仍未置理。伊等得依民法第439條規定及系爭租約第3條第1項之約定，各請求上訴人給付109年1月15日至同年6月14日期間之租金17萬5,000元(計算式：35000x5=175000)及法定利息，及自109年6月15日起至110年9月15日止，每月15日給付租金3萬5,000元。退步言，縱認系爭租約業經上訴人提前終止，伊等亦得依民法第455條規定及系爭租約第5條第7項、第8條第2項、第4項約定，各請求上訴人返還租賃物，並自租約終止翌日起至返還租賃物止，按日給付相當於租金之不當得利1,151元【35000x12(月)÷365(日)=1151】。為此依上開規定及契約約定提起預備合併訴訟，㈠先位聲明求為命上訴人給付被上訴人各17萬5,000元及加付起訴狀繕本送達翌日起至清償日之法定遲延利息；暨109年6月15日至110年9月15日止，於每月15日給付給被上訴人各3萬5,000元；㈡備位聲明求為命上訴人將142-1號、146號、148號、150號建物1樓分別騰空遷讓予許一郎、謝永傑、謝蔡禎喜、施永懷，並自終止租約之日起至騰空遷讓之日止，按日給付被上訴人各1,151元之判決。並為第二審程序答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人及參加人則以：系爭建物屬於雲林縣北港鎮第一公有零售市場(下稱第一公有零售市場)之店鋪，自90年間起，第

一公有零售市場由訴外人長展建設股份有限公司(下稱長展公司)經營管理，被上訴人則向長展公司承租系爭建物，再轉租予上訴人經營便利商店。惟長展公司經營不善，經行政執行拍賣其不動產經營管理權利，由參加人拍定取得。經參加人將拍定取得管理經營權之事實通知上訴人後，上訴人請被上訴人協助處理，被上訴人乃與參加人簽訂租賃契約，以維上訴人繼續占有系爭建物之權利；惟參加人業於108年11月間以存證信函敘明其與被上訴人之租約於108年12月31日期滿後將不再續約，並要求上訴人搬遷，上訴人已可預見經營有受影響之虞，乃積極催告被上訴人儘速取得續約，避免影響上訴人占有使用之權利，惟被上訴人仍未取得續約。被上訴人自109年1月1日起即已無權轉租系爭建物，顯屬債務不履行，並構成系爭租約第6條第3項「自簽約日起，若發生第三人出面主張權利或遭政府機關徵收、拆除、強制執行程序或發生非可歸責於乙方(上訴人)之任何情事致影響乙方營業時，乙方除得按天數計算營業損失及因而受影響之使用面積比例減免租金外，並得終止本契約」之事由，上訴人自得免除給付109年1月15日起之租金，且系爭租約業經上訴人於109年3月4日通知終止，租約終止後，被上訴人自無請求租金之權利，被上訴人先位訴訟請求上訴人給付109年1月15日起至110年10月14日止之租金，自無理由。又上訴人為繼續經營而與參加人簽訂租約，依法占有系爭建物，上訴人之占有權利係由參加人提供，而非來自於被上訴人，對被上訴人並無任何無權占有或不當得利之情況，被上訴人備位訴訟請求上訴人騰空遷讓系爭建物及自租約終止後至騰空遷讓前按日給付不當得利，亦無理由等語，資為抗辯(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴)。並為上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

四、查兩造前於102年5月31日簽訂系爭租約，由上訴人分別向被上訴人許一郎、謝永傑、謝蔡禎喜、施永懷承租142-1號(許一郎)、146號(謝永傑)、148號(謝蔡禎喜)、150號(施永懷)

建物，作為經營便利商店使用；兩造於系爭租約約定租期自102年10月15日起至110年10月14日止，最近一次調整租金後，142-1號、146號、148號、150號建物租金各為每月3萬5,000元；上訴人自109年1月15日起即未再給付被上訴人租金；及上訴人現仍占有使用系爭建物等情，皆為兩造所不爭，堪信為真實。

五、惟被上訴人先位之訴主張其得依民法第439條規定及系爭租約第3條第1項之約定，請求上訴人給付109年1月15日起至110年10月14日期間之租金；及備位之訴主張其得依民法第455條規定及系爭租約第5條第7項、第8條第2項、第4項約定，請求上訴人返還系爭建物及騰空遷讓系爭建物前之不當得利等情，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠先位之訴部分：

1.按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範(最高法院109年度台上字第3213號判決意旨參照)。查上訴人抗辯其自90年10月15日起向被上訴人承租系爭建物經營便利商店，並於各次租約屆滿後續訂租約等情，乃提出兩造間歷次租賃契約書為證(原審卷第111至165頁)，且為被上訴人所不爭，可知上訴人在系爭建物經營便利商店，乃兩造就租約所預設之共同主觀目的。而觀諸兩造於系爭租約第6條第3項特別約定「自簽約日起，若發生第三人出面主張權利或遭政府機關徵收、拆除、強制執行程序或發生非可歸責於乙方(上訴人)之任何情事致影響乙方營業時，乙方除得按天數計算營業損失及因而受影響之使用面積比例減免租金外，並得終止本契約」等語(原審卷第11至65頁)，足見兩造關於上開租賃目的，已針對未來所可能發生「第三人出面主張權利或遭政府機關徵收、拆除、強制執行程序或發生非可歸責於上訴人之任何情事致影響上訴人營業」等情形為特別約定，上開約定

並未違反強制或禁止規定，依上說明，本於契約自由及誠信原則，兩造均應受該約定之拘束，在訴訟中亦為法院之裁判規範。

2.經查：

⑴上訴人及參加人抗辯：系爭建物屬第一公有零售市場之店鋪，第一公有零售市場原由長展公司經營管理，被上訴人向長展公司承租系爭建物後，自90年10月15日起轉租予上訴人；惟長展公司經營不善，經行政執行拍賣其不動產經營管理權利，由參加人拍定取得等情，乃據提出雲林縣北港鎮公所函、法務部行政執行署嘉義分署不動產經營管理權利移轉證書、長展公司與被上訴人間租賃契約，及兩造間歷次租賃契約書等件為證(原審卷第111至165頁、第175至181頁、第392頁、第397至398頁)，且為被上訴人所不爭。參加人依法取得第一公有零售市場之經營管理權利後，對系爭建物具經營管理、使用、收益權能，就系爭建物具有排除他人無權占有之權利，應值認定。

⑵上訴人及參加人抗辯：參加人取得第一公有零售市場經營管理權後，將其取得經營管理權乙事通知上訴人，經上訴人聯繫被上訴人協助處理，嗣被上訴人自104年3月1日起向參加人承租系爭建物，並依系爭租約之約定，將系爭建物繼續提供上訴人使用；然被上訴人與參加人之租賃契約於108年12月31日屆滿後未再續約，且參加人已將期滿不再續約之事通知上訴人，經上訴人催告被上訴人儘速續約，避免上訴人遭主張無權占有，惟被上訴人仍未能與參加人續約等情，亦據提出參加人與被上訴人間租賃契約、參加人寄發予上訴人及寄發予被上訴人之存證信函，及上訴人寄發予被上訴人之存證信函等件為憑(原審卷第183至185頁、第189至219頁、第221至237頁、第343至353頁)，且未據被上訴人爭執。被上訴人自109年1月1日起未能繼續向經營管理權人合法承租建物，自無可能具合法轉租權利，上訴人無從執兩造間簽訂之系爭租約，對參加人主張正當占有權源，應屬明確。

⑶而觀諸參加人於108年11月19日寄發予上訴人之存證信函記載「…3.本公司已通知原承租北港鎮中山路142-1號(許一郎)、146號(謝永傑)、148號(謝蔡禎喜)、150號(施永懷)等四人終止契約，且於109年不續租於該四人。4.請貴公司於108年12月31日前搬遷完畢，若逾時本公司將訴請法院強制執行，並求償無權占用之不當得利，且針對占用大樓退縮空地做為營業使用，涉及刑法第335條普通侵占罪提出刑事訴訟」等語(原審卷第221至223頁)，參加人已表明基於建物經營管理權人地位，向上訴人主張排除侵害之權利。衡諸上訴人自90年10月15日起即承租系爭建物經營便利商店，至參加人108年11月19日寄發存證信函主張權利時，上訴人已在該址營業18年之久，累積相當之消費族群及客戶之信賴，如不能合法繼續使用系爭建物，即陷於必須另覓新店面、損失既有客群，甚至無法繼續營業之處境，對上訴人之營業自有影響。被上訴人提供之租賃物既有「第三人出面主張權利」且「致影響上訴人營業」之情事，已無從認被上訴人之給付合於債之本旨，且亦構成兩造於系爭租約第6條第3項「自簽約日起，若發生第三人出面主張權利…致影響乙方營業時，乙方除得按天數計算營業損失及因而受影響之使用面積比例減免租金外，並得終止本契約」所約定之事由，上訴人抗辯其得依上開約款行使承租人權利，自屬有據。則就109年1月1日起因參加人主張權利致營業受影響之租約存續期間，上訴人得依上開約款免除租金給付義務；上訴人抗辯其於109年3月4日依該約款合法終止租約乙情，亦據提出存證信函為憑(原審卷第239至243頁)，系爭租約經上訴人終止後，上訴人自亦不負給付租金之義務。從而被上訴人主張上訴人自109年1月15日起至110年10月14日止，仍應依約給付租金云云，即無可採。

3.是以，被上訴人先位之訴依民法第439條規定及系爭租約第3條第1項之約定，請求上訴人給付109年1月15日至110年10月14日期間之租金，洵屬無據，不應准許。

㈡備位之訴部分：

1.上訴人主張：縱系爭租約業經上訴人提前終止，伊亦得依民法第455條規定及系爭租約第5條第7項約定，請求上訴人返還租賃物，及依系爭租約第8條第2項、第4項約定，請求上訴人自租約終止翌日起至返還租賃物止按日給付相當於租金之不當得利云云，然為上訴人所否認。按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，為民法第455條前段所明定，兩造亦於系爭租約第5條第7項約定「於租期屆滿或提前終止本契約時，乙方應清理傢俱雜物、搬空生財器具後之實際現況，將租賃標的物返還甲方」等語明確。系爭租約業經終止，依上開規定及租約約定，上訴人固負有返還租賃物予被上訴人之義務。然查，參加人因拍定取得第一公有零售市場經營管理權，對系爭建物本即具有實質管理力；而系爭建物自90年間起始終由上訴人直接占有，其終止系爭租約後，另與參加人簽訂租賃契約，約定自109年1月1日起向參加人承租使用系爭建物等情，亦有上訴人提出之租賃契約及租期展延協議書可佐(原審卷305至323頁)，上訴人抗辯其自109年1月1日起係依其與參加人之租約而占有系爭建物等情，應屬可採。則上訴人於終止系爭租約後，本於其與參加人之租約繼續占有系爭建物，應已包括上訴人依觀念交付方式履行返還租賃標的物予被上訴人之租約義務，以及參加人另行提供系爭建物予上訴人之觀念交付，上訴人無另行遷讓建物之必要。被上訴人請求上訴人騰空遷讓系爭建物，核無足採。

2.上訴人業已履行交還租賃物之義務，既如前述，自無因逾期交還租賃物而受有不當得利之情事。況系爭租約第8條第2項「乙方於終止本契約或租期屆滿不交還本租賃標的物，自終止契約或租期屆滿之翌日起，乙方應按日租金計算違約金支付甲方」等語，乃逾期違約金之約定；第8條第4項「依前項提前終止本契約者，乙方應依租約終止日前之實際使用天數依比例算付租金」等語，則為關於「租約終止前」計付租金之約定。被上訴人以第8條第2項逾期違約金之約定，執為請

求上訴人給付不當得利之請求權基礎，及依第8條第4項「租約終止前」計付租金之約定，請求上訴人給付「終止租約之日起」之不當得利，自無可採。

3.從而，被上訴人備位之訴依民法第455條規定及系爭租約第5條第7項、第8條第2項、第4項約定，請求上訴人遷讓系爭建物並給付相當租金之不當得利，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，被上訴人先位之訴依民法第439條規定及系爭租約第3條第1項之約定，請求上訴人給付109年1月15日起至110年10月14日止之租金，及備位之訴依民法第455條規定及系爭租約第5條第7項、第8條第2項、第4項約定，請求上訴人騰空遷讓系爭建物並自租約終止後至騰空遷讓前按日給付不當得利，均無理由，不應准許。原審為上訴人先位之訴敗訴之判決，容有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。另被上訴人備位之訴亦無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人備位之訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　11　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　宣玉華

法　官　鄧晴馨

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　11　　日

書記官　林鈞婷