

最高法院民事判決

111年度台上字第553號

上訴人 陳秀環

訴訟代理人 陳清進律師

王心瑜律師

上訴人 拾壹國際企業有限公司

法定代理人 朱淑貞

訴訟代理人 蕭棋云律師

上訴人 香港商創優行國際有限公司台灣分公司

法定代理人 黃樹豐

訴訟代理人 林輝豪律師

被上訴人 楊智淵

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8月25日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度上易字第400號），各自提起一部上訴或上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人拾壹國際企業有限公司、香港商創優行國際有限公司台灣分公司給付，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

上訴人陳秀環之上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人陳秀環之上訴部分，由上訴人陳秀環負擔。

理 由

本件上訴人陳秀環主張：對造上訴人拾壹國際企業有限公司（下稱拾壹公司）於民國106年4月間與伊簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），以月租新臺幣（下同）74萬元承租伊所有門牌號碼臺中市○○區○○路77之5號房屋（下稱77之5號房屋）及伊與訴外人何劉月春共有，應有部分各2分之1之同路79號房屋（下稱79號房屋，與77之5號房屋合稱系爭房屋），被上訴人為其連帶保證人，拾壹公司依約僅得將系爭房屋作為台灣名創優品及加州

01 椰子集團相關企業之行業使用。詎拾壹公司除將77之5號房屋如
02 原判決附圖（下稱附圖）所示1樓編號J、L、R及2樓編號B、C部
03 分，79號房屋如附圖所示1樓編號A、C、E、G、H、I、O、P、S部
04 分（下稱附圖系爭編號部分）出租予對造上訴人香港商創優行國
05 際有限公司台灣分公司（下稱創優行公司）開設店鋪外，復自10
06 6年7月15日起，將系爭房屋部分轉租予非屬加州椰子集團相關企
07 業之「瘋狂夾客」擺放選物販賣機（俗稱夾娃娃機）及小吃攤，
08 並將系爭房屋外牆出租予訴外人看見資產管理有限公司（下稱看
09 見資產公司）及台灣電礦懸掛招商布條、廣告，顯已違約，伊業
10 依民法第443條第2項規定，於106年8月17日終止系爭租約。倘認
11 伊前揭終止不合法，拾壹公司自106年7月15日起未付租金，經伊
12 催告仍置之不理，伊亦依系爭租約第7條第2項前段約定，於107
13 年7月1日終止系爭租約。拾壹公司、創優行公司於租約終止後未
14 返還系爭房屋予伊，創優行公司至110年6月10日始停止占有系爭
15 房屋如附圖系爭編號部分，何劉月春已將其就79號房屋對拾壹公
16 司、創優行公司之債權讓與伊，伊得請求拾壹公司返還系爭房屋
17 ，拾壹公司與被上訴人連帶給付欠租，及自系爭租約終止之翌日
18 起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊相當於租金74萬元之不當
19 得利；創優行公司就其占用部分，應給付伊至110年6月10日止相
20 當於月租45萬元6,759元之不當得利或損害賠償，並與拾壹公司
21 不真正連帶給付等情，依系爭租約第3條約定，民法第455條前段
22 、第767條第1項前段、第179條規定，追加系爭租約第7條第3項
23 約定，民法第184條第1項前段規定及連帶保證之法律關係，先位
24 之訴，求為命（一）拾壹公司返還系爭房屋予伊；（二）拾壹公司再給付
25 伊32萬3,360元，及自107年1月12日起至清償日止，按年息5%計
26 算利息；（三）拾壹公司自107年1月12日起至返還系爭房屋之日止，
27 按月給付伊74萬元之判決；於原審追加求為命（一）拾壹公司給付伊
28 362萬6,000元；（二）被上訴人給付伊81萬4,000元，及自107年1月
29 12日起至清償日止，按年息5%計算利息，暨自106年8月18日起
30 至拾壹公司返還系爭房屋之日止，按月給付伊74萬元；並與第一
31 審判命拾壹公司給付及伊請求拾壹公司給付金錢本息部分為連帶

給付；(三)創優行公司自107年1月11日起至110年6月10日止，按月給付伊45萬6,759元；並與伊請求拾壹公司給付362萬6,000元及按月給付伊74萬元部分，如其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付義務之判決。備位之訴，求為命(一)拾壹公司返還系爭房屋予伊；(二)拾壹公司再給付伊246萬9,360元，及自107年1月12日起至清償日止，按年息5%計算利息；(三)拾壹公司自107年7月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊74萬元之判決；於原審追加求為命(一)拾壹公司給付伊485萬9,333元，及自107年9月11日起至清償日止，按年息5%計算利息；(二)被上訴人給付伊781萬9,333元，及其中296萬元自107年1月12日起，其餘485萬9,333元自107年9月11日起，均至清償日止，按年息5%計算利息；並與第一審判命拾壹公司給付及伊請求拾壹公司給付246萬9,360元本息、485萬9,333元本息為連帶給付；(三)被上訴人自107年7月2日起至拾壹公司返還系爭房屋之日止，按月給付伊74萬元；並與伊請求拾壹公司按月給付伊74萬元部分為連帶給付；(四)創優行公司自107年7月2日起至110年6月10日止，按月給付伊45萬6,759元；並與伊請求拾壹公司按月給付伊74萬元部分，如其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付義務之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

上訴人拾壹公司、創優行公司則以：系爭房屋係由拾壹公司向陳秀環承租，現占有系爭房屋之「台灣名創優品」、「選物販賣機」等，均係拾壹公司依約提供予創優行公司及加州椰子集團之相關企業之行業使用，陳秀環終止租約不合法，其不得請求返還系爭房屋，拾壹公司、創優行公司亦無不當得利可言。創優行公司於本件訴訟確定前，善意占用系爭房屋如附圖系爭編號部分，且給付租金予拾壹公司，所受利益已不存在，得依民法第182條第1項規定，免負返還不當得利之責任；創優行公司配合市政府拆除系爭房屋違建騎樓，支出裝修費用34萬元，得依民法第954條、第955條規定請求陳秀環償還，並依同法第334條規定為抵銷；被上訴人則以：伊非系爭租約之連帶保證人，亦未占有使用系爭房屋，無須與拾壹公司連帶給付租金或返還不當得利等語，資為抗

01 辯。

02 原審以：陳秀環為77之5號房屋所有權人及79號房屋共有人，其
03 與拾壹公司於106年4月間簽訂系爭租約，將系爭房屋出租予拾壹
04 公司，約定月租74萬元，租期自106年6月1日起至112年5月30日
05 止，為兩造所不爭執。次查系爭租約封面雖記載有「連帶保證人
06 ：楊智淵」，但無被上訴人之簽名蓋章，系爭租約未約定連帶保
07 證人之權利義務，其立書人欄亦無連帶保證人之簽署欄位，有系
08 爭租約附卷可稽。證人即仲介系爭租約之張方宣並證稱：被上訴
09 人係為避免租賃稅賦不實問題，故不願意擔任連帶保證人等語。
10 證人劉興邦即陳秀環之子所證：有聽聞被上訴人願意擔任系爭租
11 約之連帶保證人等語，不足認被上訴人為系爭租約之連帶保證人
12 。陳秀環復未另舉證證明被上訴人為系爭租約之連帶保證人，其
13 自不得請求被上訴人與拾壹公司連帶給付租金或不當得利。系爭
14 租約第5條第1項、第2項依序約定：「乙方（拾壹公司）承租房
15 屋作為台灣名創優品及加州椰子集團相關企業之行業使用，不得
16 供非法使用....」、「非經甲方（陳秀環）同意，乙方不得將房
17 屋全部或部份轉租、出借、頂讓，或以其他違反乙方所營事業之
18 變相方法而由他人使用房屋」，足認拾壹公司承租系爭房屋，僅
19 得供「台灣名創優品」及「加州椰子集團相關企業之行業」使用
20 ，且所謂「加州椰子集團相關企業之行業」僅指「拾壹公司」。
21 系爭房屋外牆懸掛看見資產公司及台灣電礦之招商布條，而看見
22 資產公司及台灣電礦均非拾壹公司之關係企業；系爭房屋擺設選
23 物販賣機之店鋪「瘋狂夾克」，其現場負責管理之人即訴外人李
24 志明（按：原審誤載為李明德）雖表示係受僱於加州椰子公司，
25 然其無勞保資料，健保則在區公所投保，足見現場夾娃娃機及攤
26 車生意係其個人經營。拾壹公司既將系爭房屋如附圖系爭編號部
27 分以外區域，交予「創優行公司」及「拾壹公司」以外之第三人
28 使用，自屬違約，陳秀環依民法第443條第2項規定，於106年8
29 月17日終止系爭租約，核屬有據，其得請求拾壹公司返還系爭房屋
30 ，及給付伊自106年7月15日起至106年8月17日止之租金共81萬4,
31 000元，暨自106年8月18日起至107年1月11日止相當於租金之不

01 當得利362萬6,000元，及自107年1月12日起至返還系爭房屋之日
02 止，按月給付伊74萬元；上開租金扣除第一審已判命拾壹公司給
03 付之49萬640元，不足32萬3,360元。創優行公司於107年1月11日
04 收受本件民事起訴狀繕本時，已知悉拾壹公司違約，猶繼續無權
05 占用系爭房屋如附圖系爭編號部分至110年6月10日止，不受善意
06 占有人之保護，且屬故意不法侵害陳秀環及其他共有人占有使用
07 該部分房屋之權利，應給付陳秀環及其他共有人以每月租金74萬
08 元按其占有面積537平方公尺比例計算之損害賠償，其應自107年
09 1月11日起至110年6月10日止，按月給付陳秀環45萬6,759元，並
10 與拾壹公司應返還之不當得利為不真正連帶給付。創優行公司自
11 107年1月11日起為惡意占有人，不得依民法第954條、第955條規
12 定請求陳秀環償還其為配合建設地下排水道設施所支出之裝修費
13 用34萬元並據為抵銷。故陳秀環依系爭租約第3條、第7條第3項
14 前段約定，民法第455條前段、第179條、第184條第1項前段規定
15 ，先位請求拾壹公司返還系爭房屋、給付伊32萬3,360元本息、3
16 62萬6,000元，及自107年1月12日起至返還系爭房屋之日止，按
17 月給付伊74萬元；暨創優行公司自107年1月11日起至110年6月10
18 日止，按月給付伊45萬6,759元，並與拾壹公司前揭應按月給付
19 部分，如其中一人為給付，另一人於該給付範圍內免給付義務，
20 為有理由，應予准許。陳秀環依連帶保證之法律關係，請求被上
21 訴人給付伊81萬4,000元本息，及自106年8月18日起至拾壹公司
22 返還系爭房屋之日止，按月給付伊74萬元，為無理由，不應准許
23 。爰廢棄第一審就上開部分所為駁回陳秀環請求拾壹公司返還系
24 爭房屋、給付32萬3,360元本息，及自107年1月12日起至返還系
25 爭房屋之日止，按月給付陳秀環74萬元部分之判決，改判命拾壹
26 公司如數給付，並依其追加聲明，判命拾壹公司給付陳秀環362
27 萬6,000元，及創優行公司自107年1月11日起至110年6月10日止
28 ，按月給付陳秀環45萬6,759元，並與拾壹公司不真正連帶給付
29 ；暨駁回陳秀環其餘上訴及追加之訴。

30 關於廢棄發回部分：

31 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之

01 文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不
02 得反捨契約文字而更為曲解。系爭租約第5條第1項約定：「乙方
03 （拾壹公司）承租房屋作為台灣名創優品及加州椰子集團相關企
04 業之行業使用，不得供非法使用....」，契約文字似已表示拾壹
05 公司得以系爭房屋供台灣名創優品及加州椰子集團相關企業之行
06 業使用之文義。原審反於契約文義，復未敘明其認定所憑證據及
07 理由，遽謂「加州椰子集團相關企業之行業」僅指「拾壹公司」
08 ，且未查明台灣名創優品及加州椰子集團之企業組織狀況、其相
09 關企業所營事業，現在使用系爭房屋之「瘋狂夾克」、看見資產
10 公司、台灣電礦是否屬於「台灣名創優品及加州椰子集團相關企
11 業之行業」，逕認陳秀環得以拾壹公司違約為由終止系爭租約，
12 進而為該公司不利之判決，已有可議。次查賠償損害之債，以實
13 際上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題。陳秀
14 環與拾壹公司間系爭租約倘未終止，陳秀環對拾壹公司自有租金
15 債權，則能否謂其因創優行公司占有系爭房屋如附圖系爭編號部
16 分受有實際損害，即滋疑問。原審謂其受有損害，命創優行公司
17 賠償，亦有未合。又原審係認陳秀環為系爭房屋之所有權人及共
18 有人，創優行公司故意不法侵害陳秀環及其他共有人對於系爭房
19 屋如附圖系爭編號部分之權利，命創優行公司給付陳秀環以每月
20 租金74萬元按占有面積比例計算之損害賠償。乃未敘明陳秀環得
21 單獨請求創優行公司給付之法律上理由，遽命創優行公司自107
22 年1月11日起至110年6月10日止，按月給付陳秀環45萬6,759元，
23 並有未洽。陳秀環此部分先位之訴是否有理由，既尚待事實審調
24 查審認，其備位之訴自應併予發回。拾壹公司、創優行公司上訴
25 論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。
26 關於駁回陳秀環之上訴部分：
27 原審認定被上訴人非系爭租約之連帶保證人，陳秀環不得請求被
28 上訴人連帶給付租金及相當於租金之不當得利，爰就此部分為其
29 敗訴之判決，經核於法並無違誤。陳秀環上訴論旨，指摘原判決
30 此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。
31 據上論結，本件上訴人拾壹國際企業有限公司、上訴人香港商創

01 優行國際有限公司台灣分公司之上訴為有理由，上訴人陳秀環之
02 上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第
03 481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 8 月 11 日

05 最高法院民事第一庭

06 審判長法官 陳 國 禎

07 法官 鄭 純 惠

08 法官 王 本 源

09 法官 高 榮 宏

10 法官 李 瑜 娟

11 本件正本證明與原本無異

12 書 記 官

13 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日