臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

109年度營簡字第447號

原　　告　陳勤富即黃朝英
被　　告　禾益企業行
法定代理人　柯季廷即柯淑美

上列當事人間請求返還租金事件，經本院柳營簡易庭於民國109年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣2,760元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（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），由原告向被告承租坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上之地上物（下稱系爭地上物）、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（下稱系爭押租金），租金為450,000元，原告已給付上開押租金及租金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、黃明生稱未同意被告將系爭土地轉租予他人使用，請求原告搬離系爭土地，原告為免搬遷導致投入資金血本無歸，乃要求被告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元租金予被告，並向被告表示剩餘租金待被告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日終止其與被告之租賃契約，並起訴被告返還系爭土地及拆除地上物。嗣後被告請求原告給付剩餘租金130,000元，經本院柳營簡易庭以108年度營簡字第235號判決（下稱系爭前案）確定，於判決理由中認定系爭契約業於107年3月8日終止。然原告卻已支付租金320,000元，足見原告有溢付155,753元，爰依不當得利之規定請求被告返還上開金額。

（二）系爭契約既已終止，則兩造間之租賃關係已消滅，被告自有返還押租金100,000元之義務，爰依系爭契約之約定請求被告返還上開金額。

（三）並聲明：被告應給付原告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、被告則以：原告目前仍占用系爭土地，所以一直在使用系爭地，因此被告未能結算金額，其餘如歷次訴訟所述。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告主張兩造於106年7月11日簽訂創業權利契約書，期間自106年6月起至107年12月31日止，原告前給付被告100,000元、250,000元，嗣於106年9月15日、106年10月16日再分別給付50,000元、20,000元予被告，業據提出與所述相符之創業權利契約書為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）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）。經查，系爭前案被告依系爭契約請求原告給付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，經本院審理後認定「原告已於107年3月8日終止系爭契約」等情，惟本院調閱系爭前案民事卷宗，認前案訴訟就系爭契約是否已終止一事，原告（即該案被告）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，被告（即該案原告）未給付合於約定使用收益之租賃物，屬給付不能，原告（即該案被告）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等語，而被告（即該案原告）僅於108年11月20日言詞辯論程序中稱：係被告終止契約，我忘記我有無終止契約，我認為契約應該是107年12月31日（原筆錄誤載7月31日）到期等語，足見兩造對於被告所為之給付有無民法第347條準用民法第349條至第353條權利瑕疵擔保之適用一事，兩造均未極盡其攻擊、防禦之能事，使當事人適當而完全之辯論，難謂有爭點效之適用，自不拘束本院，先予敘明。

（三）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條定有明文。系爭契約屬有償契約，依上開規定，應準用之。

（四）原告一再主張系爭契約屬租賃契約，惟由系爭契約文義觀之，並無原告向被告承租之字句存在，為何原告會認定系

爭契約為租賃契約？此由原告在系爭前案訴訟中，於108年10月22日之民事答辯狀記載：「原告（即本案被告）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（即本案原告）……。」足見原告知悉被告以共同經營投資契約為名之目的在於規避與地主間之租賃契約。此外，依系爭契約記載：「茲因甲方（即被告）於102年1月1日起承租坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○○號，面積一甲五分的土地建設魚塭……。」堪認原告於系爭契約成立時已知系爭土地為被告向他人承租，日後被告與土地所有權人租約到期後，系爭土地所有權人得向原告請求返還系爭土地，是原告既知悉系爭土地為他人所有，被告僅為系爭土地承租人，依上開說明，自無權利瑕疵擔保適用之餘地。

（五）此外，系爭契約係被告將其所興建之魚塭（含辦公室、循環室、住房、育魚苗室、儀器室、倉庫等）由原告接手經營，亦即系爭契約之權利客體並非系爭土地，而僅是上開設施均是興建在系爭土地上，被告對於其與原告簽訂系爭契約有無違反其與黃明生間之租賃契約亦有爭執，黃明生向本院提起訴訟，本院以107年度訴字第520號判決被告應返還系爭土地予黃明生及全體共有人，被告不服提起上訴，業經臺灣高等法院臺南分院於108年6月20日以108年度重上字第37號裁定上訴駁回。兩造系爭契約期限僅至107年12月31日，在上開判決尚未確定前，尚無從斷定被告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，且原告雖以其於107年2月12日在本院柳營簡易庭107年度營簡字第137號訴訟案件之異議狀作為終止系爭契約之依據，然當時上開判決尚未確定，亦無發生給付不能或不完全給付之情事，更甚者，原告終止契約後亦未自行搬離，反而繼續占有至今，尚難認有給付不能或不完全給付之情事，是系爭契約自無從因原告為終止契約之意思表示即終止，被告依系爭契約取得320,000元即非無法律上

原因，原告依不當得利請求被告返還155,753元，自屬無據，應予駁回。

（七）就原告請求返還系爭押租金部分，創業權利契約書第3條第3項載明：「提供保證金100,000元整，甲方（即被告）同意如無毀損破壞下，同意全數退還。」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，原告請求被告返還系爭押租金，並無理由，應予駁回。

四、從而，原告依不當得利請求被告返還溢領之155,753元，及依系爭契約法律關係請求返還100,000元，均屬無據，應予駁回。

五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用即第一審裁判費為2,760元，本院爰依職權確定上開訴訟費用由敗訴之原告負擔。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第87條第1項規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　15　　日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法　官　陳　協　奇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　黃　玉　真