臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度橋小字第736號

原　　告　陳碧華
訴訟代理人　徐德勝律師
被　　告　林哲男
訴訟代理人　林孟羚
　　張世煌
　　吳晉賢律師
上一人　複
代　理　人　陳彥姍律師
被　　告　林炳男　住高雄市○○區○○街○○○號
　　林育誠　住高雄市○○區○○里○○路○○○號
上二人共同
訴訟代理人　林孟羚　住高雄市○○區○○路○○○號
　　居高雄市○○區○○○路○○○號
　　張世煌　住高雄市○○區○○路○○○號
　　居高雄市○○區○○○路○○○號

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108 年9 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應連帶給付原告新臺幣肆萬肆仟捌佰參拾肆元，及被告林哲男自民國一百零八年四月十八日、被告林育誠自民國一百零八年四月二十六日、被告林炳男自民國一百零八年四月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、被告林炳男、林育誠經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436 條之23、第436 條第2 項準用同法第385 條第1 項規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務之規定。數人有同一債權，而其給付不可分者，各債權人僅得請求向債權人全體為給付，債務人亦僅得向債權人全體為給付，民法第292 條、第293 條第1 項分別定有明文。次按繼承人共同出租公同共有之遺產，其所取得之租金債權，仍為公同共有，並非連帶債權。公同共有人受領公同共有債權之清償，應共同為之，除得全體公同共有人之同意外，無由其中一人或數人單獨受領之權，最高法院74年度台上字第748 號判決意旨參照。故本件原告依被告即高雄市○○區○○段○○○○○號土地（面積30平方公尺）及同段1592地號土地（面積23平方公尺，下合稱系爭土地）全體出租人之要求給付租金，由被告共同受領，原告主張被告須返還溢領之租金，即屬被告數人負同一債務，而其給付不可分，準用關於連帶債務之規定。另按於數人共同承租之情形，就給付租金而言，金錢給付性質上固為可分，惟共同承租人受領租賃物之權利及返還租賃物之義務均不可分，故共同承租人所負之租金債務性質上應認為不可分，固亦應準用關於連帶債務之規定。惟本件原告係主張其所支付之租金超逾兩造約定之租金價額，而請求被告返還溢繳之租金，並無依法律規定必須數人一同起訴當事人之適格始無欠缺之情形，並非固有必要共同訴訟，原告自得單獨提起本件訴訟。

貳、實體事項

一、原告主張：原告與訴外人陳李數英、陳國興、陳碧靜、陳碧娥為共同承租人，向訴外人即被告之母親林黃棘承租原為林黃棘所有之系爭土地，定有不定期租賃契約（下稱系爭租賃契約），並約定系爭土地之年租金計算方式為「按公告地價4.5%計算按月平均給付」。林黃棘死亡後，系爭土地及系爭租賃契約由被告繼承。陳李數英死亡後，其承租部分由原告與陳國興、陳碧靜、陳碧娥繼承，由原告與陳國興、陳碧靜、陳碧娥為系爭土地之共同承租人。被告於民國107 年5 月9 日發存證信函予原告（下稱系爭107 年5 月9 日存證信函

），通知原告應給付自101 年12月起迄至107 年5 月止共66期，合計新臺幣（下同）578,358 元之租金。然系爭107 年5 月9 日存證信函並未合法送達所有承租人，系爭租賃契約約定之租金計算方式並未經合意變更。又原告信任該存證信函之內容而於107 年9 月10日將上揭租金給付被告，然經原告細算，上揭租金實已逾原告依系爭租賃契約應給付之租金金額，被告溢收租金179,339 元，應返還此部分之不當得利。另主張原告係受被告詐欺而給付，原告以起訴狀、民事追加起訴狀繕本送達被告撤銷該意思表示，並依不當得利之法律關係請求返還原告溢繳部分之44,834元（計算式：179,339 元÷ 4=44,834元）。縱被告無詐欺行為，原告亦係因錯誤意思表示而給付，原告依民法第88條第1 項，以起訴狀、民事追加起訴狀繕本送達被告撤銷該意思表示，並依不當得利之法律關係請求返還原告溢繳部分之44,834元。為此，爰依民法第88條第1 項、第92條第1 項、第179 條及第1148條第1 項前段之規定，提起本件訴訟，並請就原告主張之各請求權基礎擇一為原告勝訴之判決等語，並聲明：被告應連帶給付原告44,834元，及自民事追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告及其他承租人自101 年12月份起即未給付租金，被告乃以106 年5 月2 日發存證信函（下稱系爭106 年5 月2 日存證信函）通知陳國興、陳碧靜，表明自101 年12月後積欠之租金及日後之租金將以申報地價8%即每月租金8,763 元計算，並應一次給付全部積欠之租金464,439 元，若不同意，則因承租人積欠租金已達2 年以上，將依法終止租約。後被告再以系爭107 年5 月9 日存證信函重申系爭106 年5 月2 日存證信函之內容，表明除非承租人願接受所積欠66期租金共計578,358 元，及日後租金以當期申報地價8%即每月租金8,763 元計算之承租條件，否則將終止系爭租賃契約，原告於收受系爭107 年5 月9 日存證信函後即代表所有承租人匯款578,358 元與被告，係同意以系爭107 年5 月9

日存證信函所載方式重訂租約並計算租金，被告係依兩造間新成立之租賃契約收取上揭租金，並未對原告有詐欺行為，自無不當得利。縱認兩造間未就增加租金、改訂租約意思表示達成合致，依民法第180 條第3 款規定，被告仍無須返還溢收之租金等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告與陳李數英、陳國興、陳碧靜、陳碧娥為共同承租人，向林黃棘承租原為林黃棘所有之系爭土地，定有系爭租賃契約。林黃棘死亡後，系爭土地及系爭租賃契約由被告繼承。陳李數英死亡後，其承租部分由原告與陳國興、陳碧靜、陳碧娥繼承，由原告與陳國興、陳碧靜、陳碧娥為系爭土地之共同承租人。原告應負擔系爭租賃契約約定租金之1/4 。

㈡原告與林黃棘於79年10月26日在臺灣高等法院高雄分院成立和解，約定往後系爭土地之年租金計算方式為「按公告地價4.5%計算按月平均給付，以後之公告地價如有調整時，租金亦按上述比率調整」。

㈢106 年5 月2 日林哲男發系爭106 年5 月2 日存證信函予陳碧靜、陳國興，該存證信函未合法送達陳碧靜及陳國興，且亦未送達原告。

㈣原告於107 年5 月7 日發存證信函予林哲男，請林哲男與原告聯繫收取系爭土地租金之相關事宜。

㈤林哲男於107 年5 月9 日發系爭107 年5 月9 日存證信函予原告及陳國興、陳碧靜，上載：系爭租賃契約約定由原告及陳國興、陳碧靜按當期申報地價8%計算租金，按月給付8,763 元，自101 年12月起共66期未給付租金，合計578,358 元，請原告及陳國興、陳碧靜於文到3 日內給付，如未給付，本人將依民法規定終止系爭租賃契約及訴請拆屋還地等語。

㈥原告已給付144,589.5元與被告。

㈦如法院認定兩造間之系爭租賃契約年租金應以公告地價4.5%計算按月平均給付，則被告就系爭租約溢收租金179,339 元，應返還原告44,834元。

㈧如以公告地價8%計算按月平均給付租金，原告並未溢付租金。

四、本件爭點為：

㈠兩造是否就系爭租賃契約之租金，約定自101 年12月起改按當期申報地價8%計算租金，按月給付8,763 元？

㈡原告按當期申報地價8%計算租金給付與被告，是否係受被告詐欺？

㈢原告是否係因意思表示錯誤而按當期申報地價8%計算租金給付與被告？

㈣原告請求被告應返還44,834元溢付租金之不當得利，是否有理？

五、本院得心證之理由：

㈠兩造是否就系爭租賃契約之租金，約定自101 年12月起改按當期申報地價8%計算租金，按月給付8,763 元？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條定有明文。主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其給付欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則，最高法院102 年度台上字第1929號判決意旨參照。是原告主張被告有溢收租金44,834元，是無法律上原因獲有利益，應返還原告一節，自應由原告負舉證責任。

2.再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第153 條第1 項、第421 條第1 項分別定有明文。是租金之給付，為租賃契約之要素，提高租金金額，乃租賃契約給付租金之權利義務內容之變更，出租人欲調整租金，如有多數承租人，即應取得所

有承租人之同意。

3.原告主張系爭107年5月9日存證信函並未合法送達所有承租人，系爭契約約定之租金計算方式並未經合意變更等語，被告則辯以原告於收受系爭107年5月9日存證信函後即代理所有承租人匯款578,358元與被告，係同意以系爭107年5月9日存證信函所載方式重訂租約並計算租金，被告係依新成立之租賃契約收取上揭租金等語。經查，原告與陳國興、陳碧靜、陳碧娥為系爭土地之共同承租人，與被告成立系爭租賃契約，為兩造所不爭執，則原告與陳國興、陳碧靜、陳碧娥皆為系爭租賃契約之當事人，依前揭說明，被告欲提高租金金額，自應取得所有承租人之同意，與所有承租人間另行成立一新租賃契約。然系爭107年5月9日存證信函收件人僅原告及陳國興、陳碧靜，並未有陳碧娥一情，為被告所不爭執，且證人即受被告委任書寫系爭107年5月9日存證信函之張世煌於本院審理時亦證稱：本件訴訟之後才知道系爭租賃契約承租人有四人等語（本院卷第74頁反面），則被告為調漲租金之意思表示時並未有向陳碧娥通知之意思，調漲租金之意思表示亦未達到陳碧娥，系爭租賃契約之所有契約當事人就調漲租金一事自難有意思表示合致，則被告抗辯兩造間有成立新租賃契約一節，洵屬無據，尚難憑採。被告復辯以原告有受其他所有承租人委任繳納租金，所有承租人清楚被告調漲租金一事，並皆已同意等語，然原告雖自陳有受所有承租人委任繳納租金等語（本院卷第104頁反面），惟否認其他承租人清楚需繳多少租金。查陳碧娥並未收受系爭107年5月9日存證信函，被告亦未舉證證明陳碧娥知悉被告調漲租金一事，則原告雖有受陳碧娥委任繳納租金，然無法排除陳碧娥僅係委任原告繳納租金，而原告在未告知陳碧娥租金金額之情形下，即逕為繳納，是尚難以原告繳納系爭107年5月9日存證信函所載經調漲後之租金予被告，即據以推論陳碧娥確知被告調漲租金並同意原告繳納調漲後之租金，是被告此部分所辯，亦無足採。故原告既已證明被

告未得全體承租人同意調漲租金，被告復無法舉證陳碧娥知悉被告調漲租金之意思表示並委任原告以給付租金予被告之方式與被告達成意思表示之合致，則原告及所有承租人與被告間並未成立新的租賃契約。從而，被告以系爭107 年5 月9 日存證信函所訂之租金計算方式，並未經系爭租賃契約當事人同意，系爭租賃契約所訂之租金計算方式並未變更，而兩造對於如法院認定兩造間之系爭租賃契約年租金應以公告地價4.5%計算按月平均給付，則被告就系爭租約溢收租金179,339 元，應返還原告44,834元，並不爭執，被告因此溢領之租金價額44,834元，為無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害，自應構成不當得利。

4.復按因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不得請求返還，固為民法第180 條第3 款所明定。惟所謂明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言。至於原無債務而誤以為有債務者，縱其誤認係出於過失或重大過失，亦非明知而非債清償，仍無該條款之適用，最高法院105 年度台上字第229 號意旨判決參照。經查，原告於107 年5 月7 日發存證信函予林哲男，請林哲男與原告聯繫收取系爭土地租金之相關事宜，而林哲男接獲上揭存證信函後，在107 年5 月9 日發系爭107 年5 月9 日存證信函予原告及陳國興、陳碧靜，原告於收受系爭107 年5 月9 日存證信函即依該存證信函所載數額，匯款578,358 元與林哲男，此為兩造所不爭執，而觀諸系爭107 年5 月9 日存證信函內容，雖載有系爭租賃契約約定由原告及陳國興、陳碧靜按當期申報地價8%計算租金，按月給付8,763 元，自101 年12月起共66期未給付租金，已逾5 年以上共66其未給付租金，請原告及陳國興、陳碧靜於收文3 日內給付578,358 元，否則被告將依民法第440 條規定終止租賃契約及訴請拆屋還地等語，惟原告已多年未繳納租金，且原告與林黃棘前於79年10月26日在臺灣高等法院高雄分院成立和解，約定往後系爭土地之年租金計算方式為「按公告地價4.

5%計算按月平均給付，以後之公告地價如有調整時，租金亦按上述比率調整」，原告為恐因租金未繳而影響其租賃之權利，於聯繫被告收取租金後，因與林黃棘前已就租金計算方式達成和解，且被告在此之前亦未向原告表示過要調漲租金，原告因而信賴被告會依前和解之方式計算租金，逕依被告存證信函所載之數額如數給付，而未細究被告所計算之數額竟係以申報地價8%來計算，尚未悖於常情，堪信原告應係誤認上開函文上所載之應繳款項符合和解筆錄之約定始依通知為繳納，非明知並無債務而仍為給付。而被告復未對原告「明知」非債務仍為清償一節再為舉證以實其說，則被告主張非債清償，自非有據。

5.再本件民事追加起訴狀繕本分別係於108 年4 月17日送達予林哲男之訴訟代理人，於同年4 月25日送達予林育誠，於同年4 月26日送達予林炳男，有民事追加起訴狀繕本上林哲男之訴訟代理人吳晉賢律師簽收章、送達證書2 紙附卷可稽（本院卷第37、61、62頁），是本件遲延利息，林哲男應自108 年4 月18日、林育誠應自108 年4 月26日、林炳男應自108 年4 月27日起算。

6.從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告應連帶返還原告溢繳之44,834元，為有理由，應予准許。

㈡因原告依上開爭點㈠之請求為有理由，則爭點㈡、㈢、㈣自已無審究必要，併予敘明。

六、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告應連帶返還原告溢繳之44,834元，及林哲男自108 年4 月18日、林育誠自108 年4 月26日、林炳男自108 年4 月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，自應准許。

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、又本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436 條之20規定，依職權宣告假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2 項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　15　　日

橋頭簡易庭　法　　官　蔡宜靜

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　15　　日

書　記　官　程淑萍

訴訟費用計算式：

裁判費(新臺幣)	1,000元
合計	1,000元