臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第328號

原　　告　葉明銓
　　葉獻章
　　葉明泉
　　葉献平
　　葉獻洲
　　葉寒青
　　葉獻和
　　葉錫錦
前8人共同
訴訟代理人　胡智皓律師
被　　告　陳文裕
　　林進仁

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國108年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告陳文裕應自坐落於新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地內（即建物門牌號碼：新北市○○區○○路○○號之2之土地及地上之鐵皮屋，下稱系爭土地建物）房屋遷讓返還原告。

二、被告陳文裕、林進仁應連帶返還原告新臺幣（下同）30萬元，及自民國108年4月4日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

三、被告陳文裕應自民國108年2月1日起至返還系爭土地建物之日止，按月給付17萬元予原告，並自民國108年11月25日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告陳文裕負擔。

六、本判決第一項於原告以680萬元為被告陳文裕供擔保後，得假執行；但被告陳文裕如以2,040萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以10萬元為被告供擔保後，得假執行。
但被告如以30萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
八、原告其餘假執行之聲請駁回。
事實及理由
壹、程序方面：
一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告原起訴時基於民法第179條不當得利規定請求，其聲明第三項為：被告陳文裕、林進仁應連帶按月給付新臺幣（下同）17萬元及自繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。嗣於民國108年11月5日以「民事變更訴之聲明狀」變更其聲明第三項為：被告陳文裕、林進仁應連帶自108年2月起至返還日止，按月給付17萬元，利息自被告收受變更訴之聲明狀繕本翌日起至清償日止按周年利率5％計算。經核原告上開所為，其原聲明第三項並未載明其不當得利之請求起日部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，尚與前揭規定相符，應予准許。
二、被告陳文裕、林進仁經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及同法第385條規定，由其一造辯論而為判決。
三、至被告陳文裕雖於本院言詞辯論終結後具狀聲請再開辯論。惟按法院於言詞辯論終結後，宣示裁判前，如有必要得命再開言詞辯論，民事訴訟法第210條定有明文。而命再開已閉之言詞辯論，屬於法院之職權，當事人並無聲請再開之權，故當事人聲請再開時，不必就其聲請予以裁判（最高法院28年抗字第173號判例要旨參照）。查本件請求返還房屋等事件，經本院於107年12月19日言詞辯論終結，被告陳文裕固於前揭言詞辯論期日前，具狀以其並未收受庭期通知，且此次庭期出國人在馬來西亞為由聲請改期（本院卷第85頁），惟本院上開庭期通知均於108年11月14日寄存送達被告陳進

仁之戶籍地及其居所地（本院卷第77頁、第79頁），依民事訴訟法第138條第2項，已生合法送達之效力，且經本院依職權查詢其入出境資料，被告陳文裕於108年1月至11月雖有多次出入境紀錄，然於108年11月27日入境後，於108年12月間並無再次出境之記錄（本院限閱卷），堪認其所陳報之無法到庭理由並非實在，顯無正當理由不到庭，故本院依原告聲請及民事訴訟法第385條第1項規定，為一造辯論判決。且被告陳文裕具狀聲請再開辯論雖稱其有足以影響判決結果之證據欲提出，然卻未於前揭聲請再開辯論狀中一併提出供本院參酌，經本院審酌結果認本件並無再開言詞辯論之必要，爰不命再開，按諸前開判例意旨，當事人並無聲請再開之權，本院亦不必就該聲請另行予以裁判，併此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）門牌坐落於新北市○○區○○路○○號之2之系爭土地建物為原告葉明銓、葉獻章、葉明泉、葉献平、葉獻洲、葉寒青、葉獻和、葉錫錦等八人共有。被告陳文裕於106年6月10日起向原告等承租系爭土地建物，惟被告陳文裕陸續遲繳租金累計達30萬元，雙方於107年8月9日重新簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約）並經公證，被告林進仁為被告陳文裕之連帶保證人，雙方合意被告陳文裕於107年12月31日前新設申請三相新電錶1個，逾期未完成，需將30萬元退還給原告等，否則依違約論，終止契約。嗣被告陳文裕逾期未完成，經原告分別於108年1月2日、1月4日、1月18日寄發存證信函催告被告陳文裕、林進仁於108年1月31日前返還30萬元，然被告皆置之不理。依系爭租賃契約附註規定，兩造租賃關係已於108年1月31日終止，被告陳文裕占有系爭土地建物即無法律上原因，依民法第455條前段、767條規定被告陳文裕應返還租賃物即系爭土地建物予全體原告等。

（二）查被告經催告未於期限內返還30萬元予原告等，已構成違

約事由。次查原告等已委託律師提起民事告訴並花費6萬元律師費。故依租賃契約第16條第5項約定，被告陳文裕因違約而應負擔違約金之債務共計為36萬元。（計算式：30萬＋6萬＝36萬元）被告林進仁為被告陳文裕之連帶保證人，應就系爭違約金債務負連帶責任。

（三）次查系爭租賃契約既已終止，被告陳文裕繼續占用系爭土地建物當屬無權占有，原告等自得依民法第179條，請求被告陳文裕依原約定租金標準給付相當於租金之利益迄至被告陳文裕返還房屋之日止，按月給付原告等17萬元。又被告林進仁為被告陳文裕之連帶保證人，應就系爭不當得利債務負連帶責任。

（四）聲明：

1.被告陳文裕應自坐落於新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地內（建物門牌新北市○○區○○路○○號之2之土地及地上之鐵皮屋）房屋遷讓返還原告等。

2.被告陳文裕、林進仁應連帶返還原告等36萬元及自繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

3.被告陳文裕、林進仁應連帶自108年2月起至返還日止，按月給付17萬元，利息自被告收受變更訴之聲明狀繕本翌日起至清償日止按周年利率5％計算。

4.如獲勝訴，聲明第一項、第二項願供擔保請准宣告假執行。

二、被告林進仁主張：

（一）系爭房屋被告陳文裕已還給原告了，且原告也認識被告陳文裕轉租給其他的後手承租人，當初被告林進仁的確有簽這份租約幫被告陳文裕當保證人等語資為抗辯。

（二）聲明：

1.請求駁回原告之訴及其假執行聲請。

2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告陳文裕已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

（一）原告主張其為系爭土地建物之所有權人，並與被告陳文裕於107年8月9日重新簽訂租賃契約，雙方合意被告陳文裕於107年12月31日前新設申請三相新電錶1個，逾期未完成，需將30萬元退還給原告等，否則依違約論，終止契約，被告林進仁擔任被告陳文裕之連帶保證人。嗣被告陳文裕逾期未完成，經原告等分別於108年1月2日、1月4日、1月18日寄發存證信函催告被告等於108年1月31日前返還30萬元，然被告等皆置之不理，依系爭租賃契約附註規定，兩造租賃關係已於108年1月31日終止等情，業據提出與所述相符之公證書暨租賃契約書、觀音新坡存證號碼000001、000005、000012存證信函、系爭土地第一類謄本、系爭土地建物現場照片數幀等件在卷可參（本院三重簡易庭108年度重簡字第649號卷【下稱重簡卷】，第29頁至第44頁），且為被告林進仁所不爭執（本院卷第70頁）。而被告陳文裕經合法通知，未曾到庭爭執或具狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同自認，是本院審酌原告所提上開證據資料，自堪信前開事實為真。

（二）原告請求返還系爭土地建物部分：

按所有權人對無權占有或侵奪其物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文；又租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，亦得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號判例意旨參照）。經查，

1.原告為系爭房屋之所有權人，而系爭租約業於108年1月31日終止，已如前述，被告陳文裕繼續占有系爭土地建物即失合法權源，自屬無權占有，是依上開說明，原告請求被告陳文裕應將系爭土地建物返還予原告，為有理由，應予准許。

2.至被告林進仁抗辯被告陳文裕已將系爭房屋返還原告，且原告也認識被告陳文裕轉租給其他的後手承租人云云，惟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 條前段有明文規定。又原告於起訴原因已有相當之證明，而被告對於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院18年上字第1679號判例意旨參照）。是原告前已舉證被告陳文裕於系爭租賃契約終止後，仍無權占有系爭土地建物，而被告林進仁僅空言被告陳文裕已將系爭土地建物返還原告云云，並未舉證以實其說，依前開說明，已無從遽認其抗辯為真正，且被告林進仁同時又辯稱：原告也認識被告陳文裕轉租給其他後手承租人云云（本院卷第70頁），是被告林進仁既另稱系爭土地建物已由被告陳文裕轉租他人，顯然仍為被告陳文裕無權占用中，是被告林進仁所辯系爭土地建物已返還原告云云，顯不足採。

（三）系爭租賃契約之違約賠償部分：

1.依系爭租約附註所載：「甲方提供30萬元為予乙方新設申請三相新電錶1 個（非容量計價設施表燈增設種變），終止契約時，新電錶歸甲方所有；如乙方未於5 個月內（自簽約日即107 年8 月10日起至107 年12月31日止）完成增裝新電錶1 個，則需退還30萬元裝置費予甲方，否則依違約論，終止契約」。本件被告陳文裕積欠原告等租金而受有30萬元之利益，於兩造重訂系爭契約後，猶未於107 年12月31日依約裝設三相新電錶，原告等自得本於系爭租約向被告請求返還未裝設電錶之違約金30萬元。至原告另依系爭契約第16條第5 項規定請求民事告訴律師費6 萬元，惟未能提出其所委任律師而已繳納6 萬元之律師費之證明，核與上開舉證責任之分配不符。是原告依系爭契約請求被告陳文裕返還違約金30萬元，為有理由，逾此範圍之請求，則非有據。

2.按稱保證者，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，為民法第739 條所明定。又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，此觀諸民法第272 條第1 項規定連帶債務之文義即明（最高法院45年台上字第1426號判例要旨參照）。查被告陳文裕與原告簽定系爭租賃契約，並由被告林進仁擔任連帶保證人，並作成公證書，此有臺灣桃園地方法院所屬民間公證人蔡佳燕事務所107 年度桃院民公佳字第0827號公證書（重簡卷第31頁至第32頁）附卷可稽，是以被告林進仁自應就被告陳文裕就系爭租賃契約違約之30萬元損害賠償債務負連帶賠償責任。

（四）原告請求相當於租金之不當得利部分：

按承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利，民法第439 條前段、第455 條前段、第179 條前段分別定有明文。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。就權利人而言，如無反證，其所受損害自與租金相當，兩者同以租金數額為據（最高法院58年度台上字第3717號判決意旨參照）。經查：

1.系爭租賃契約已於108 年1 月31日終止，而被告陳文裕目前仍繼續占用系爭土地建物等情，業經認定如前，是被告陳文裕因此獲得占有使用之利益，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且依其性質屬不能返還，依上開說明，被告陳文裕即應償還相當於租金之價額，而兩造既約定每月租金為17萬元（108 年度重簡字第649 號卷第33頁），此有系爭租賃契約存卷可佐，則原告主張被告陳文裕應償還相當於租金之價額為每月17萬元，自為可採。是原告依民

法第179 條規定，請求被告陳文裕自108 年2 月1 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付17萬元，自屬有據，應予准許。

2.按稱保證者，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；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，亦為民法第739 條及第740 條所明定。查被告林進仁雖為系爭租賃契約之連帶保證人，然因原告係依據民法第179 條不當得利之規定請求被告林進仁連帶給付相當於租金之不當得利，而被告林進仁並非實際上占有使用系爭土地建物之人，並未因此受有利益，且此相當於租金之不當得利請求權，在性質上，亦非屬系爭租賃契約債務之利息、違約金、損害賠償或從屬於租賃債務之負擔，則原告主張被告林進仁亦應連帶負擔不當得利之返還責任，於法律上顯屬無據，不應准予。

（六）末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」民法第229 條第2 項、第233 條第1 項、第203 條分別定有明文。經查：

1.本件原告請求被告連帶返還30萬元之違約賠償，係以支付金錢為標的，被告對原告所負之上開給付義務，固無確定清償期限或特定利率，從而，原告請求被告連帶給付原告等30萬元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日即108 年4 月4 日（有送達證書為憑，重簡卷第57頁）起至清償日止，按年息5 %計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此部分請求，則屬無據，應予駁回。

2.本件原告請求被告陳文裕自108 年2 月1 日起至返還系爭土地建物之日止，按月給付原告不當得利17萬元，係以支付金錢為標的，被告陳文裕對原告所負之上開給付義務，固無確定清償期限或特定利率，從而，原告請求被告陳文裕給付原告17萬元，及自民事變更訴之聲明狀送達之翌日即108 年11月25日（於108 年11月14日寄存送達於被告陳文裕，依民事訴訟法第138 條第2 項規定，寄存後經10日生送達之效力，本院卷第77頁、第79頁）起至清償日止，按年息5 %計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此部分請求，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767 條、第455 條請求被告陳文裕遷讓返還系爭房屋；及依系爭租賃契約第16條第5 項請求被告陳文裕、林進仁連帶返還違約金30萬元及自108 年4 月4 日起至清償日止按年息5 %計算之利息，暨依民法第179 條不當得利請求權請求被告陳文裕自租約終止日之翌日起即108 年2 月1 日起至返還系爭房屋日止，按每月給付17萬元及自108 年11月25日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予以駁回。

六、原告陳明就聲明第一項及第二項願供擔保請准宣告假執行，應予准許，併依職權酌定被告供相當之擔保，亦得免為假執行之宣告；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所依據，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　9　　日

民事第三庭　　法　官　王凱俐

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　尤秋菊