臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度訴字第700號

原　　告　蘇薛瑞香
訴訟代理人　焦文城律師
　　施秉慧律師
　　唐雨瑄律師
被　　告　曜華貴金屬有限公司
法定代理人　蔡燿丞
被　　告　陳祥福

當事人間請求回復原狀等事件，本院民國108年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告曜華貴金屬有限公司應將高雄市○○區○○○路○○○號房屋騰空返還予原告。

被告應各自民國一0八年一月一日起至返還第一項房屋之日止，每月給付原告新臺幣壹拾伍萬元。但其中如有一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內，同免其給付責任。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）訴外人蔡弘章於民國107年6月25日與原告簽訂房屋租賃契約書，與原告成立租賃契約，約定由蔡弘章向原告承租原告所有之高雄市○○區○○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋），做為被告曜華貴金屬有限公司（下稱曜華公司）之公司所在地營業使用，租賃期間自107年7月16日起至112年7月15日止，租金自107年7月16日起至108年1月15日止每月新臺幣（下同）12萬元，自108年1月16日起每月15萬元，被告陳祥福並同意擔任系爭租約之連帶保證人（下稱系爭租約）。惟蔡弘章於107年8月20日死亡後，其所有繼承人均已拋棄繼承（含蔡弘章之子蔡燿丞即被告曜華公司之法定代理人），蔡弘章之繼承人既均已拋棄繼承，則被告曜華公司使用系爭房屋之法律上原因，事後已因繼承人

均拋棄繼承而已於107年8月20日消滅而不存在，被告曜華公司占有系爭房屋已無合法占有之法律上權源而成為無權占有，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告曜華公司騰空返還系爭房屋。

（二）又被告曜華公司無權占有系爭房屋，而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告得依民法第179條不當得利規定，請求其給付自108年1月1日起，按以系爭租約租金每月15萬元計算之不當得利。另被告陳祥福為系爭租約之連帶保證人，應系爭租約第6條及13條之約定及連帶保證之約定，負給付上開不當得利之責任。而被告曜華公司與被告陳祥福所負之上開給付責任，給付原因雖不同，但給付目的相同，為不真正連帶給付責任，如有一人為給付，其他人於給付範圍內，同免其給付責任。

（三）爰依上開法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告曜華公司應將系爭房屋騰空返還予原告。㈡被告應各自108年1月1日起至返還系爭房屋之日止，每月給付原告150,000元。但其中如有一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內，同免其給付責任。

二、被告抗辯：

（一）被告共同部分：對於蔡弘章確與原告於107年6月25日簽訂系爭租約，及被告陳祥福於租約簽約後約3日因原告之要求而基於其與蔡弘章間之朋友情誼同意擔任系爭租約之連帶保證人，及蔡弘章於107年8月20日死亡，其繼承人均已拋棄繼承等，不爭執。但蔡弘章死亡後原告卻於斯時寄發存證信函要求其繼承人重新簽訂修改租約及公證並限定7日內，蔡燿丞因忙於處理其父親蔡弘章往生後相關事宜，故告知原告將繼續承租，並請求事情告一段落後再商議合約。其後原告仍以其與環保局、國稅局等單位關係良好等恐嚇相逼，雖不能證明環保局、調查局相繼查巡被告曜華公司為原告所為，但確實遭遇阻礙，另原告同時要求被告曜華公司停產搬遷，致被告曜華公司無法營運而無法支付

租金。此外，系爭租約簽立時，已告知原告將有較大型設備購進，系爭房屋之隔間太多無法安裝設備，當時原告表示可根據需求拆除隔間，時隔一年後竟以當初整理時混亂照片，誣告蔡燿丞毀損，要求恢復原狀，原告主張顯無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告陳祥福單獨部分：被告陳祥福就系爭租約之連帶保證僅限於擔保將植物栽培架搬離部分，並未及於系爭房屋租約之全部。又蔡弘章於107年8月20日死亡後，系爭租約當然失效，原告亦要求重新更換租約，足證系爭房屋於107年8月20日後所生損害與被告陳祥福無涉等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實：

（一）蔡弘章於107年6月25日與原告簽訂系爭租約，約定由蔡弘章向原告承租系爭房屋，原告並同意蔡弘章將系爭房屋供曜華公司經營使用，租賃期間自107年7月16日起至112年7月15日止，租金自107年7月16日起至108年1月15日止每月12萬元，自108年1月16日起每月15萬元。

（二）被告陳祥福於系爭租約107年6月25日簽訂時，原非連帶保證人，被告陳祥福係於租約簽約後約3日，被告陳祥福基於與蔡弘章間之朋友情誼，而同意擔任系爭租約之連帶保證人。

（三）蔡弘章於107年8月20日死亡，其繼承人均已拋棄繼承（含蔡弘章之子蔡燿丞即被告曜華貴金屬有限公司現法定代理人）。

四、本件爭點：

（一）被告曜華公司有無占用系爭房屋之合法權源？

（二）原告請求被告給付每月15萬元相當於租金之不當得利，有無理由？

五、被告曜華公司有無占用系爭房屋之合法權源？

按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」，民法第767條前段定有明文。經查，蔡弘章與原告所

簽訂之系爭租約（卷一第201頁），雖曾約定蔡弘章所承租之系爭房屋原告同意蔡弘章將系爭房屋供曜華公司經營使用，惟蔡弘章於107年8月20日死亡後，其所有繼承人既均已拋棄繼承，則系爭租約自已於107年8月20日失其效力。故被告曜華公司使用系爭房屋之法律上原因，事後自已因其繼承人均拋棄繼承而於107年8月20日消滅而不存在，被告曜華公司占有系爭房屋已無合法占有之法律上權源，自屬無權占有，因此原告依民法第767條第1項規定，請求被告曜華公司騰空返還系爭房屋，即屬有據。至被告抗辯之：蔡弘章死亡後原告卻於斯時寄發存證信函要求其繼承人重新簽訂修改租約及公證並限定7日內...等等云云，核與蔡弘章於107年8月20日死亡後，因其所有繼承人均已拋棄繼承，致系爭租約事後已於107年8月20日失其效力，致被告曜華公司使用系爭房屋之法律上原因事後已消滅不存在，均無涉，被告所辯，均不足採。

五、原告請求被告給付每月15萬元相當於租金之不當得利，有無理由？

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法第179條定有明文。次按「無正當權源而使用他人所有之不動產，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念。」，有最高法院61年度台上字第1695號判例要旨可參。經查：㈠被告曜華公司使用系爭房屋之法律上原因，事後因其繼承人均拋棄繼承而於107年8月20日消滅而不存在，被告曜華公司占有系爭房屋已無合法占有之法律上權源，業見前述，被告曜華公司自應成立民法第179條後段規定之不當得利。㈡被告陳祥福雖抗辯：⑴其就系爭租約之連帶保證僅限於擔保將植物栽培架搬離部分，並未及於系爭房屋租約之全部云云，惟查，觀諸系爭房屋租約全部20條之全文約定，其上並無任何被告陳祥就系爭租約所負之連帶保證責任，僅限於擔保將植物栽培架搬離部分，並未及於系爭房屋租約之全部之約定

，被告陳祥福此部分所辯，委不足採。㈡蔡弘章於107年8月20日死亡後，系爭租約當然失效，原告亦要求重新更換租約，足證系爭房屋於107年8月20日後所生損害與被告陳祥福無涉云云。惟查，蔡弘章雖已於107年8月20日死亡，但被告陳祥福並未死亡，故就被告陳祥福依系爭租約所應負之連帶保證責任，就被告陳祥福自仍有效存在。至原告雖曾向蔡弘章之繼承人要求是否願意重新訂定租約，但蔡弘章之繼承人並未同意重新訂定租約並均已拋棄繼承，系爭租約自並未因其他另訂之新租約而失效，故系爭租約之就被告陳祥福部分自仍有效存在，被告陳祥福此部分所辯，亦不足採。㈢又就被告之不當得利金額，原告請求依系爭租約約定之自108年1月1日起每月租金15萬元計算，核屬相當及公允，應屬有據。㈣另被告曜華公司與被告陳祥福所負之上開給付責任，給付原因雖不同，但給付目的相同，為不真正連帶給付責任。故被告中如有一人為給付，其他人於給付範圍內，自應同免其給付責任。

六、綜上所述，本件原告之訴，為有理由，應予准許。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　25　　日

民事第一庭　法　官　郭文通

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　　108　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　蔡淑貞