

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第532號

上訴人 龍樺資產管理有限公司

法定代理人 黃麗華

上訴人 隼澤企業有限公司

法定代理人 林素玉

上訴人 許祈文

上訴人 王淑真

上訴人 双林企業有限公司

法定代理人 林良軒

上五人

訴訟代理人 羅永安律師

複代理人 唐樺岳律師

被上訴人 澤豐國際資產管理股份有限公司

被上訴人 銖豐開發股份有限公司

兼上二人

法定代理人 林國旭

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年4月17日臺灣臺中地方法院106年度重訴字第48號第一審判決（107年6月19日就假執行部分補充判決、107年6月25日裁定更正）提起上訴，並為訴之追加，本院於108年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二至六項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人銖豐開發股份有限公司應與澤豐國際資產管理股份有限公司連帶給付上訴人龍樺資產管理有限公司新台幣953,625元，及自民國106年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國106年12月1日起至107年9月10日止，按月連帶給付新台幣104,875元。

被上訴人銖豐開發股份有限公司應與澤豐國際資產管理股份有限公司連帶給付上訴人隼澤企業有限公司新台幣1,374,999元，及

01 自民國106年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自
02 民國106年9月27日起至107年9月10日止，按月連帶給付新台幣45
03 8,333元。

04 被上訴人銖豐開發股份有限公司及林國旭應與澤豐國際資產管理
05 股份有限公司連帶給付上訴人双林企業有限公司新台幣708,328
06 元，及自民國106年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息
07 ；並自民國106年9月27日起至107年9月10日止，按月連帶給付新
08 台幣177,083元。

09 被上訴人銖豐開發股份有限公司應與澤豐國際資產管理股份有限
10 公司連帶給付上訴人許祈文新台幣449,542元，及自民國106年9
11 月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國106年12
12 月1起至107年9月10日止，按月連帶給付新台幣49,541元。

13 被上訴人銖豐開發股份有限公司應與澤豐國際資產管理股份有限
14 公司連帶給付上訴人王淑真新台幣463,248元，及自民國106年9
15 月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國106年9月
16 27日起至107年9月10日止，按月連帶給付新台幣154,416元。

17 被上訴人澤豐國際資產管理股份有限公司與銖豐開發股份有限公
18 司應連帶給付上訴人龍樺資產管理有限公司新台幣223,733元。

19 被上訴人澤豐國際資產管理股份有限公司與銖豐開發股份有限公
20 司應連帶給付上訴人隼澤企業有限公司新台幣4,063,886元。

21 被上訴人澤豐國際資產管理股份有限公司、銖豐開發股份有限公
22 司及林國旭應連帶給付上訴人双林企業有限公司新台幣861,804
23 元。

24 被上訴人澤豐國際資產管理股份有限公司與銖豐開發股份有限公
25 司應連帶給付許祈文新台幣105,681元。

26 被上訴人澤豐國際資產管理股份有限公司與銖豐開發股份有限公
27 司應連帶給付王淑真新台幣1,369,155元。

28 上訴人隼澤企業有限公司、双林企業有限公司及王淑真其餘追加
29 之訴駁回。

30 第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔。
31 追加之訴訴訟費用由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人双林企業有限公司（下稱双林公司）之法定代理人原為林郁芬，嗣變更為林良軒，有該公司基本資料查詢明細可考（本院卷二119頁），林良軒並聲明承受訴訟（本院卷二118頁），經核並無不合，應予准許。

二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查(1)上訴人龍樺資產管理有限公司（下稱龍樺公司）追加請求被上訴人澤豐國際資產管理股份有限公司（下稱澤豐公司）與銖豐開發股份有限公司（下稱銖豐公司）自106年9月27日起至106年12月1日止，按月連帶給付104,875元損害金；(2)上訴人隼澤企業有限公司（下稱隼澤公司）追加請求澤豐公司與銖豐公司連帶給付106年1月1日起至106年9月26日止之租金4,124,997元；(3)双林公司追加請求澤豐公司、銖豐公司、林國旭連帶給付自106年4月起至106年9月26日租約終止前之租金1,062,498元；(4)上訴人許祈文追加請求銖豐公司與澤豐公司自106年9月27日起至106年12月1日止按月連帶給付損害金49,541元；(5)上訴人王淑真追加請求澤豐公司、銖豐公司連帶給付106年1月1日起至106年9月26日止之租金1,389,744元，核均屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，毋庸對造同意，應予准許。合先敘明。

三、被上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：

（一）澤豐公司於103年間邀同銖豐公司為連帶保證人，分別向龍樺公司、隼澤公司、許祈文、王淑真承租渠等所有如附表一編號1至4所示建物（含增建部分），供經營「○○旅

店商務旅館」之用，約定租賃期間自澤豐公司正式經營「○○旅店商務旅館」之日起算8年，至遲應自銖豐公司取得原住宅使用執照滿6個月之次日起算，租金則按前4年及後4年區分（金額如附表三所示），每月給付1期，澤豐公司應於每租賃年度開始簽發12張支票交與龍樺公司、隼澤公司、許祈文、王淑真，並簽訂租賃契約書（下稱系爭租約）。詎澤豐公司自105年10月起即積欠租金未付，因系爭租約簽訂時未約定押租金，至本件起訴時，澤豐公司已積欠2期以上之租金未付，上訴人等委請律師發函催告澤豐公司給付租金，並載明如逾期未給付則以存證信函之送達為終止系爭租約之意思表示，為求慎重，並於原審審理期間多次以書狀及言詞向被上訴人之訴訟代理人表示終止系爭租約之意思表示。系爭租約既已合法終止，上訴人自得依租賃物返還請求權及所有物返還請求權，請求澤豐公司遷讓返還系爭建物予上訴人。又澤豐公司租約終止後繼續占用系爭建物供營業使用，受有相當於租金之不當得利，而銖豐公司為系爭租約之連帶保證人，就上開積欠之租金及不當得利，均應負連帶給付之責；嗣澤豐公司又邀同銖豐公司及林國旭為連帶保證人，承租双林公司所有如附表一編號5建物（含增建部分），與附表二所示平面停車位，供經營「○○旅店商務旅館」之用，約定租賃期自双林公司取得房屋所有權之日起算滿3年，至106年10月23日屆滿（至遲於106年12月3日屆滿），約定年租金如附表三所示，並應於每月始日給付177,083元。詎澤豐公司自105年10月23日起即未給付租金，積欠租金達6個月以上，双林公司除以106年3月15日之追加起訴狀催告澤豐公司給付租金外，並以追加起訴狀繕本之送達代為終止系爭租賃契約之意思表示，於原審審理期間並以言詞為終止系爭租約之意思表示。系爭租約既已合法終止，双林公司自得依租賃物返還請求權及所有物返還請求權，請求澤豐公司遷讓返還承租之建物及停車位。而澤豐公司除應給付積欠之租

01 金外，其繼續占用系爭房屋作營業使用，受有相當於租金
02 之不當得利，而銖豐公司、林國旭為系爭租約之連帶保證
03 人，就双林公司積欠之租金及不當得利，均應負連帶給付
04 之責等情。並聲明：(1)澤豐公司應將附表一編號1房屋遷
05 出並返還龍樺公司。(2)澤豐公司、銖豐公司應連帶給付龍
06 樺公司1,163,375元及自106年12月1日起至清償日止按年
07 息5%計算之利息；並自106年12月1日起，至將前項房屋返
08 還龍樺公司之日止，按月給付104,875元。(3)澤豐公司應
09 將附表一編號2房屋及如臺中市興地政事務所106年10月
10 30日土地複丈成果圖所示編號A部分面積14.18平方公尺
11 建物遷出並返還與隼澤公司。(4)澤豐公司、銖豐公司應連
12 帶給付隼澤公司1,374,999元及自106年1月1日起至清償日
13 止按年息5%計算之利息；並自106年1月1日起，至將前項
14 房屋返還原告隼澤公司之日止，按月給付458,333元。(5)
15 澤豐公司應將附表一編號3房屋遷出並返還許祈文。(6)澤
16 豐公司、銖豐公司應連帶給付許祈文548,624元及自106年
17 12月1日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年12
18 月1日起，至將前項房屋返還許祈文之日止，按月給付49,
19 541元。(7)澤豐公司應將附表一編號4房屋遷出並返還王淑
20 真。(8)澤豐公司、銖豐公司應給付王淑真463,248元及自
21 106年1月1日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106
22 年1月1日起，至前項房屋返還王淑真之日止，按月給付15
23 4,416元。(9)澤豐公司應將應附表一編號5房屋，及如臺中
24 市中興地政事務所106年10月30日土地複丈成果圖所示編號B
25 部分面積62.12平方公尺所示建物、附表二所示停車位遷
26 讓返還双林公司，並將臺中市○○區○○段○○○號建物
27 其餘共同使用部分返還双林公司及其他共有人。(10)銖豐公
28 司、澤豐公司、林國旭應連帶給付双林公司1,062,498元
29 及自106年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
30 暨自106年1月1日起至遷讓返還前項建物之日止，按月連
31 帶給付177,083元。(11)願供擔保請准宣告假執行。

01 (二) 於本院補稱：

- 02 1. 鈺豐公司既於租賃契約連帶保證人欄位中簽章，應認其願
03 與澤豐公司就租賃契約負全部給付之責任。林國旭出面代
04 理澤豐公司與上訴人簽定系爭租賃契約，同時代理鈺豐公
05 司於系爭租賃契約連帶保證人處簽名，並表示如澤豐公司
06 無法給付租金，鈺豐公司亦能擔保其債務，龍樺公司、許
07 祈文、王淑真因信賴有鈺豐公司連帶保證之擔保而同意簽
08 訂契約。隼澤公司、双林公司係於103年系爭建物已興建
09 完畢後始與澤豐公司簽訂租賃契約（双林公司係於103年
10 購買系爭建物4樓部分），林國旭同樣係代理澤豐公司與
11 隼澤公司及双林公司簽訂租賃契約，及代理鈺豐公司擔任
12 連帶保證人，且經双林公司之代理人林○○要求，林國旭
13 同意再以自己之名義於澤豐公司與双林公司租賃契約中擔
14 任連帶保證人。連帶債務人僅需於契約之連帶保證人簽名
15 欄位簽名，即屬表明其對於債權人願負全部給付責任。又
16 按就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括
17 租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之
18 損害賠償。系爭租賃契約既經上訴人等於106年9月26日終
19 止，澤豐公司占用系爭建物自屬無權占有，在返還系爭建
20 物前繼續無權占用系爭建物，受相當於租金之利益，並致
21 上訴人等受有損害，上訴人等自得依不當得利之法律關係
22 ，請求澤豐公司返還不當得利。又租賃關係終止後，因澤
23 豐公司未履行返還租賃物義務，致上訴人等受有相當於每
24 月租金之損害，自在被上訴人等依系爭租賃契約所應負之
25 保證範圍。則上訴人請求澤豐公司自106年9月27日起至返
26 還系爭土地之日止，按月給付上訴人等相當於租金不當得
27 利，並請求鈺豐公司及林國旭應與澤豐公司連帶給付，即
28 屬有據。
- 29 2. 龍樺公司與澤豐公司約定前四年每年租金1,258,500元，
30 即每月應給付租金104,875元。惟澤豐公司自105年11月起
31 至106年9月26日實際終止租賃契約止，共計11個月未給付

01 租金，扣除澤豐公司另給付予龍樺公司之200,000元，澤
02 豐公司與連帶保證人銖豐公司應連帶給付租金953,625元
03 (計算式:104,875元× 11月－200,000元＝953,625元)
04 及自106年9月27日起至實際清償日止按年息5%計算之利息
05 。又系爭租約終止後，龍樺公司自106年9月27起，迄上訴
06 人於107年9月10日經假執行程序取回時止，占有使用系爭
07 建物所獲相當於租金之不當得利，惟龍樺公司於原審僅請
08 求自106年12月1日起至返還系爭房建物止，按月租金104,
09 875元計算之不當得利，爰追加請求澤豐公司及銖豐公司
10 自106年9月27日起至106年12月1日止，按月連帶給付104,
11 875元。

12 3.原審認系爭租約於106年9月26日終止，惟隼澤公司於原審
13 僅請求澤豐公司與銖豐公司連帶給付105年10月起至105年
14 12月止之租金，爰追加請求澤豐公司與銖豐公司連帶給付
15 106年1月1日起至106年9月26日止共計9個月之租金4,124,
16 997元之租金(按年租金5,500,000元換算，月租金為458,
17 333元)，及自106年9月27日起至清償日止按年息5%計算
18 之利息。

19 4.原審認系爭租約於106年9月26日終止，惟双林公司於原審
20 僅請求澤豐公司、銖豐公司連帶給付105年10月起至106年
21 3月之租金，爰追加請求澤豐公司、銖豐公司、林國旭連
22 帶給付自106年4月起至106年9月26日租約終止時共計6個
23 月之租金1,062,498元(按年租金2,125,000元換算，月租
24 金為177,083元)。又双林公司自106年9月27日起至107年
25 9月10日經假執行程序取回房屋止，受有無法使用收益房
26 屋之損害，按每月得收取之租金177,083元計算，双林公
27 司得請求澤豐公司及連帶保證人銖豐公司連帶給付2,124,
28 996元。

29 5.關於許祈文部分，澤豐公司自105年10月起至106年9月26
30 日租約終止共計12個月未給付租金，扣除澤豐公司已給付
31 之139,900元，連帶保證人銖豐公司應與澤豐公司連帶給

01 付租金449,542元，及自106年9月27日起至清償日止按年
02 息5%計算之利息（參本院卷二159頁背面）。又澤豐公司
03 自106年9月27日起至107年9月10日上訴人經假執行程序取
04 回房屋止，繼續占有使用系爭房屋，受有相當於租金之不
05 當得利，爰追加請求澤豐公司及銖豐公司自106年9月27日
06 起至106年12月1日止按月連帶給付49,541元。

07 6.原判決認系爭租約於106年9月26日終止，惟王淑真於原審
08 僅請求澤豐公司、銖豐公司連帶給付105年10月起至105年
09 12月止之租金，爰追加請求澤豐公司、銖豐公司連帶給付
10 106年1月1日起至106年9月26日止共9個月之租金1,389,74
11 4元（按約定年租金1,853,000元換算，月租金為154,416
12 元）。

13 二、被上訴人澤豐公司、銖豐公司未於言詞辯論期日到場，亦未
14 提出書狀作何聲明或陳述，惟據渠等於原審辯稱：縱認上訴
15 人終止系爭租約有理由，然以系爭租約約定每月租金金額作
16 為不當得利計算標準，顯與市場行情有差距。況締約時距今
17 之經濟狀況已大不相同，如仍以締約時之租金計算，顯非公
18 平，且系爭建物附近均是住家，締約時之租金本即過高，既
19 然終止租約後之不當得利係以被上訴人所獲利益計算，自不
20 應以系爭租約之租金作標準。並答辯聲明：上訴人之訴駁回
21 。願供擔保聲請免為假執行。林國旭則未於原審言詞辯論期
22 日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

23 三、原審為上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即判命(1)澤豐公
24 司應將附表一編號1房屋遷出並返還龍樺公司。(2)澤豐公司
25 應給付龍樺公司953,625元及自106年9月27日起至清償日止
26 按年息5%計算之利息；並自106年12月1日起至將前項房屋返
27 還龍樺公司之日止，按月給付104,875元。(3)澤豐公司應將
28 附表一編號2房屋及如臺中市中興地政事務所106年10月30日
29 土地複丈成果圖所示編號A部分面積14點18平方公尺建物遷
30 出並返還與隼澤公司。(4)澤豐公司應給付隼澤公司1,374,99
31 9元及自106年9月27日起至清償日止按年息5%計算之利息；

並自106年9月27日起至將前項房屋及前項建物返還隼澤公司
之日止，按月給付458,333元。(5)澤豐公司應將附表一編號5
房屋及如臺中市興地政事務所106年10月30日土地複丈成
果圖所示編號B部分面積62點12平方公尺建物與附表二所示
停車位遷出並返還與双林公司。(6)澤豐公司應給付双林公司
708,328元及自106年9月27日起至清償日止按年息5%計算之
利息；並自106年9月27日起至將前項房屋及建物返還双林公
司之日止，按月給付177,083元。(7)澤豐公司應將附表一編
號3房屋遷出並返還許祈文。(8)澤豐公司應給付許祈文449,5
42元及自106年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利
息；並自106年12月1起，至將前項房屋返還許祈文之日止，
按月給付49,541元。(9)澤豐公司應將附表一編號4房屋遷出
並返還王淑真。(10)澤豐公司應給付王淑真463,248元及自106
年9月27日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年9
月27日起，至將前項房屋返還王淑真之日止，按月給付154,
416元。並定上開判決(1)(3)(5)(7)(9)項所命給付之履行期間為
15日，及就(2)(4)(6)(8)(10)項宣告得假執行及附條件免為假執行
，另就(1)(3)(5)(7)(9)項部分補充判決為附條件為假執行及免為
假執行之宣告，並駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上
訴人對敗訴部分聲明不服，提起上訴，求為判決：(1)原判決
關於駁回上訴人後開(2)至(6)項之訴部分均廢棄。(2)銖豐公司
應與澤豐公司連帶給付龍樺公司953,625元及自106年9月27
日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年12月1日起
至107年9月10日止按月連帶給付104,875元。(3)銖豐公司應
與澤豐公司連帶給付隼澤公司1,374,999元及自106年9月27
日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年9月27日起
至107年9月10日止按月連帶給付458,333元。(4)銖豐公司應
與澤豐公司連帶給付許祈文449,542元及自106年9月27日起
至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年12月1日起至
107年9月10日止按月連帶給付49,541元。(5)銖豐公司應與澤
豐公司連帶給付王淑真463,248元及自106年9月27日起至清

償日止按年息5%計算之利息；並自106年9月27日起至107年9月10日止按月連帶給付154,416元。(6)銖豐公司、林國旭應與澤豐公司連帶給付双林公司708,328元及自106年9月27日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年9月27日起至107年9月10日止按月連帶給付177,083元。(7)追加請求：1. 銖豐公司應與澤豐公司自106年9月27日起至106年12月1日止按月連帶給付龍樺公司104,875元。2. 澤豐公司、銖豐公司應連帶給付隼澤公司4,124,997元。3. 銖豐公司應與澤豐公司自106年9月27日起至106年12月1日止按月連帶給付許祈文49,541元。4. 澤豐公司、銖豐公司應連帶給付王淑真1,389,744元。5. 澤豐公司、銖豐公司、林國旭應連帶給付双林公司1,062,498元（原審判決澤豐公司敗訴部分，未據澤豐公司上訴，業已確定，下不贅述）。

四、本院之判斷：

（一）上訴人主張澤豐公司邀同銖豐公司為連帶保證人（双林公司部分並以林國旭為連帶保證人）向上訴人承租如附表一、二所示建物及停車位供經營「○○旅店商務旅館」，並簽有租賃契約書約定租賃期間，就租金金額約定如附表三所示等情，而澤豐公司至原審106年9月26日言詞辯論時，均已積欠2期以上之租金未給付等事實，業據提出建物登記第一類謄本、租賃契約書、土地登記第一類謄本、區分所有建物應分擔基地權利種類及範圍之分配書等件為證（原審卷一7至8、13至19、58至61頁，原審卷二18至25、36至55頁，原審卷三35至38頁），並經原審會同兩造赴現場勘驗，製有勘驗筆錄及現場照片，且有臺中市中興地政事務所製作之複丈成果圖可稽（原審卷一135至157頁），澤豐公司、銖豐公司就此並無爭執，而林國旭已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場或提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，自堪認上訴人上開主張均屬實在。

（二）按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告

01 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
02 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
03 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
04 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
05 終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。又按契
06 約當事人之一方，因他方遲延給付而催告其履行時，並表
07 明如於期限內不履行，契約視為終止，即係於催告之同時
08 ，表示附有停止條件之終止意思，因此他方當事人如未履
09 行契約，則停止條件成就，終止契約之意思表示發生效力
10 。故無須再另為終止契約之意思表示。上訴人等與澤豐公
11 司簽訂系爭租約約定租金金額如附表三所示，每年租金分
12 12期按月給付，並一次簽發當年度12個月之支票交付出租
13 人，雖未約定支付租金日期，惟依民法第439條規定應於
14 各該期屆滿即各月末日支付。又龍樺公司、隼澤公司、許
15 祈文、王淑真主張澤豐公司自105年10月起即未給付租金
16 ，並曾發催告澤豐公司於函達2日內給付所欠105年10、11
17 月之租金，逾期未繳即以該存證信函之送達為終止租約之
18 意思表示，固據提出105年11月15日之存證信函及掛號郵
19 件回執為證（原審卷一9至12頁），然上訴人於105年11月
20 15日寄發上開存證信函催告時，當年11月之租金尚未屆期
21 ，所為催告尚非合法，自不生催告及終止之效力。嗣龍樺
22 公司、隼澤公司、許祈文、王淑真於105年12月23日起訴
23 請求給付租金等，復於106年3月16日追加双林公司為原告
24 ，均經送達起訴狀繕本，可認已經合法催告。上訴人並於
25 原審106年9月26日言詞辯論期日再向澤豐之訴訟代理人為
26 終止系爭租約之意思表示，自生終止系爭租約之效力，原
27 審據此認定系爭租約已於106年9月26日終止，即無不合。

28 （三）復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
29 其利益，民法第179條定有明文，又無權占有他人不動產
30 ，依社會通念，自得以該不動產租金做為計算無權占有人
31 之不當利得。本件上訴人主張澤豐公司於106年9月26日系

爭租約終止後仍占用系爭建物，經營「○○旅店商務旅館」，被上訴人並無爭執，且經原審會同兩造勘驗屬實，製有勘驗筆錄及現場照片可稽，澤豐公司於系爭租終止後繼續占用系爭不動產使用，自係無法律上之原因而受有使用系爭不動產之利益，並致上訴人等受有損害，則上訴人請求澤豐公司返還無權占用期間所受相當於租金之不當得利，自屬有據。按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制。原審斟酌澤豐公司占用系爭建物既係作為旅店營業使用，且系爭建物距逢甲商圈僅10多公里，距臺灣大道三段僅數百公尺，交通便利，生活機能良好，且上訴人與澤豐公司就系爭建物約定之月租金分別為1,258,500元（龍樺公司）、458,333元（隼澤公司）、177,083元（双林公司）、49,541元（許祈文）、154,416元（王淑真），認上訴人等主張依系爭租約約定之租金額計算不當得利，尚屬允當。

（四）原審依據上情，判命澤豐公司應給付龍樺公司、隼澤公司、双林公司、許祈文、王淑真積欠之租金本息，及澤豐公司應自106年12月1日起按月租金額分別給付不當得利予龍樺公司、許祈文，暨自106年9月27日起按上開月租金額分別給付不當得利予隼澤公司、双林公司、王淑真，未據澤豐公司上訴，已經確定，則本件有待審酌者不外：(1)上訴人主張銖豐公司、林國旭為系爭租約之連帶保證人，請求銖豐公司、林國旭應與澤豐公司連帶給付積欠之租金及不當得利；(2)上訴人追加請求銖豐公司、林國旭與澤豐公司連帶返還所受不當得利，有無理由。爰分述如下：

- 1.按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，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明。故連帶保證與普通保證不同，縱使無民法第746條所揭之情形，亦不得主張同法第745條關於檢索抗辯之權利（參照最高法

院45年台上字第1426號裁判意旨)。上訴人主張林國旭代理澤豐公司與上訴人簽定系爭租賃契約，同時代理銖豐公司於系爭租賃契約連帶保證人處簽名，且林國旭代理澤豐公司與双林公司簽訂系爭租約時，除代理銖豐公司簽章同意擔任連帶保證人外，並同意以自己之名義擔任澤豐公司與双林公司租賃契約之連帶保證人等情，業據提出與其所述相符之租賃契約書為證(詳原審卷8頁背面、14頁背面、16頁背面、19頁、61頁)，另據證人即實際代理隼澤公司簽訂系爭租約之蔡○○到院證稱：澤豐公司與銖豐公司兩家都是林國旭開的，當初林國旭就有說我們跟他們買系爭建物要回租給他，他有說經營不好的話，這二家都是我的，我給你保證等語(詳本院卷二109、110頁)；證人即代理双林公司與澤豐公司簽訂系爭租約之林○○到院證稱：銖豐公司及林國旭在連帶保證人欄位簽名，是我要求的，因為銖豐公司是建設公司，而澤豐公司管理公司，林國旭有擔保說其個人及銖豐公司願意負連帶保證人的責任等語(本院卷二110頁)，堪認上訴人之主張確屬實在。又連帶保證契約係保證契約之一種，民法僅規定必須「明示對於債權人各負全部給付之責任」(參照民法第272條第1項)，並未規定應具備如何方式，林國旭代理銖豐公司及其個人名義於系爭租約之連帶保證人欄簽章，應認已表明其對於債權人願負全部給付責任，則上訴人主張銖豐公司、林國旭為系爭租約之連帶保證人，應就系爭租約負連帶保證責任，即屬有據。從而，上訴人本於連帶保證、租賃關係、不當得利及連帶保證之法律關係所為下列請求均屬有據，應予准許：

(1) 銖豐公司應與澤豐公司連帶給付龍樺公司953,625元及自106年9月27日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年12月1日起至107年9月10日止，按月連帶給付104,875元。

(2) 銖豐公司應與澤豐公司連帶給付隼澤公司1,374,999元

及自106年9月27日起至清償日止按年息5%計算之利息；
並自106年9月27日起至107年9月10日止，按月連帶給付
458,333元。

(3) 銖豐公司及林國旭應與澤豐公司連帶給付双林公司708,328元及自106年9月27日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年9月27日起至107年9月10日止，按月連帶給付177,083元。

(4) 銖豐公司應與澤豐公司連帶給付許祈文449,542元及自106年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自106年12月1日起至107年9月10日止，按月連帶給付49,541元。

(5) 銖豐公司應與澤豐公司連帶給付王淑真463,248元及自106年9月27日起至清償日止按年息5%計算之利息；並自106年9月27日起至107年9月10日止，按月連帶給付154,416元。

2. 承前所述，系爭租約於106年9月26日終止，龍樺公司於原審僅請求自106年12月1日起至返還系爭建物止，按月租金104,875元計算之不當得利；隼澤公司於原審僅請求澤豐公司與銖豐公司連帶給付105年10月起至105年12月止之租金；双林公司於原審僅請求澤豐公司、銖豐公司連帶給付105年10月起至106年3月之租金；就許祈文部分，原審僅判決澤豐公司應自106年12月1日起至返還系爭建物之日止，按月給付不當得利49,541元；王淑真於原審僅請求澤豐公司、銖豐公司連帶給付105年10月起至105年12月止之租金，經核尚無不符，且上訴人自承已於107年9月10日依假執行程序取回系爭建物，則上訴人等本於租賃關係、不當得利及連帶保證之法律關係所為下列之追加請求，於法亦無不合，應予准許：

(1) 澤豐公司與銖豐公司連帶給付龍樺公司自106年9月27日起至106年11月30日止按月租金計算之不當得利223,733元（計算式：104,875元×2月+104,875元×4/30月=2

23,733元，角不計入）。

(2) 澤豐公司與銖豐公司連帶給付隼澤公司106年1月1日起至106年9月26日止之租金4,063,886元（計算式：458,333元×8月+458,333元×26/30月=4,063,886元）。

(3) 澤豐公司、銖豐公司、林國旭應連帶給付双林公司自106年4月起至106年9月26日止之租金861,804元（計算式：177,083元×4月+177,083元×26/30月=861,804元）。

(4) 澤豐公司及銖豐公司應連帶給付許祈文自106年9月27日起至106年11月30日止按月租金49,541元計算之不當得利105,681元（計算式：49,541元×2月+49,541元×4/30月=105,681元）

(5) 澤豐公司、銖豐公司應連帶給付王淑真自106年1月1日起至106年9月26日止之租金1,369,155元（計算式：154,416元×8+154,416元×26/30=1,369,155元）。

五、綜上所述，上訴人依據租賃契約、不當得利及連帶保證之法律關係，請求如前述四（四）1.部分，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二至六項所示。又上訴人追加請求如前述四（四）2.部分為有理由，爰判決如主文第七至十一項所示，至於上訴人隼澤公司、双林公司、王淑真追加請求超出上開應准許部分為無理由，爰判決如主文第十二項所示。

六、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。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，上訴人追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 9 月 25 日

民事第三庭 審判長法官 張浴美
法官 楊國精
法官 杭起鶴

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 詹錫朋

中華民國 108 年 9 月 25 日

附表一：（建物均坐落於臺中市○○區○○段○○○號土地）

編號	所有權人	建號	建物門牌號碼（均為臺中市○○○區○○○街○○號）	房屋之其他增建物部分
1	龍樺公司	000號	5樓之2	
2	隼澤公司	000號 000號 000號 000號	2樓之2 2樓之1 3樓之2 3樓之1	臺中市中興地政事務所106年10月30日土地複丈成果圖A部分面積14.18平方公尺建物
3	許祈文	000號	5樓之1	
4	王淑真	000號 000號	6樓之2 6樓之1	
5	双林公司	000號 000號	4樓之2 4樓之1	臺中市中興地政事務所106年10月30日土地複丈成果圖B部分面積62.12平方公尺建物

附表二：（停車位均位於臺中市○○區○○段○○○○號內，權利

範圍均為1861/100000)

所有人	停車位編號
双林企業有限公司	編號4、9、16、21號

附表三：（約定租金金額）

編號	出租人	前四年（每年）	後四年（每年）
1	龍樺公司	1,258,500元	1,384,350元
2	隼澤公司	5,500,000元	6,600,000元
3	許祈文	594,500元	653,950元
4	王淑真	1,853,000元	2,223,600元
5	双林公司	2,125,000元	2,125,000元