臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上字第8號

上　訴　人　曜華貴金屬有限公司
法定代理人　蔡燿丞
上　訴　人　陳祥福
被上訴人　　蘇薛瑞香
訴訟代理人　焦文城律師
　　施秉慧律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國108 年11月25日臺灣橋頭地方法院108 年度訴字第700 號第一審判決提起上訴，本院於109 年7 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決命曜華貴金屬有限公司、甲○○給付金錢部分，均減縮自民國一0八年一月十六日起算。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但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 項但書、第255 條第1 項第3 款分別定有明文。被上訴人依兩造間租賃契約、不當得利之法律關係，於原審起訴請求上訴人應各自民國108 年1 月1 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）15萬元，但其中如有一上訴人為給付時，其餘上訴人於給付範圍內，同免給付責任。嗣於本院審理時減縮請求期間為自108 年1 月16日起至返還系爭房屋之日止（見本院卷第217 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

二、被上訴人起訴主張：訴外人蔡弘章於107 年6 月25日與被上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由蔡弘章向被上訴人承租被上訴人所有之高雄市○○區○○○路○○○ 號房屋（下稱系爭房屋），做為上訴人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12萬元，自108 年1 月16日起每月15萬元，上訴人甲○○並同意擔任系爭租約之連帶保證人。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（含蔡弘章之子乙○○即曜華公司之法定代理人），蔡弘章之繼承人既均已拋棄繼承，則曜華公司使用系爭房屋之法律上原因，已因繼承人均拋棄繼承而於107 年8 月20日消滅而不存在，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，被上訴人自得依民法第767 條第1 項前段規定，請求曜華公司騰空返還系爭房屋。又曜華公司無權占有系爭房屋，而受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，被上訴人得依民法第179 條後段之規定，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。另甲○○為系爭租約之連帶保證人，應依系爭租約第6 條、第13條連帶保證之約定，負給付上開不當得利之責任。而曜華公司與甲○○所負之給付責任，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。爰依上開法律關係提起本件訴訟等語。求為判決：㈠曜華公司應將系爭房屋騰空返還予被上訴人。㈡上訴人應各自108 年1 月1 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人15萬元。但其中如有一上訴人為給付時，其餘上訴人於給付範圍內，同免給付責任。

三、曜華公司則以：曜華公司同意被上訴人自系爭房屋遷出之請求，曜華公司會於109 年10月30日前遷出系爭房屋。另被上訴人請求曜華公司按月給付15萬元，因被上訴人要求曜華公司停產搬遷，致曜華公司無法營運而無法支付，被上訴人之主張並無理由。甲○○則以：伊乃系爭租約之連帶保證人，因蔡弘章於107 年8 月20日死亡後，系爭租約已因其繼承人均拋棄繼承，系爭租約已因終止而失其效力，伊自無庸依系爭租約負保證人之責任等語置辯。

四、原審為被上訴人全部勝訴判決。上訴人均不服提起上訴，均於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執之事項：

㈠蔡弘章於107年6月25日與被上訴人簽訂系爭租約，約定由蔡弘章向被上訴人承租系爭房屋，被上訴人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。

㈡甲○○於系爭租約107年6月25日簽訂時，原非連帶保證人，甲○○係於租約簽約後約3日，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。

㈢蔡弘章於107年8月20日死亡，其繼承人均已拋棄繼承（含蔡弘章之子乙○○即曜華公司現法定代理人）。

㈣曜華公司將機器設備置放於系爭房屋內，現仍占有使用系爭房屋。

㈤蔡弘章於107年6月25日給付租金12萬元及押金24萬元，蔡弘章於107年8月20日死亡後，曜華公司分別自107年8月27日起按月匯款至被上訴人帳戶各12萬元，合計匯款60萬元。

六、本件之爭點：

㈠被上訴人依民法第179條規定請求曜華公司自108年1月16日起至遷出日止，按月給付15萬元相當於租金之不當得利，有無理由？

㈡被上訴人主張甲○○為系爭租約之連帶保證人，就前開債務，應負連帶保證責任，有無理由？

七、被上訴人主張：蔡弘章於107年6月25日與被上訴人簽訂系爭租約，約定由蔡弘章向被上訴人承租系爭房屋，被上訴人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。蔡弘章於107年8月20日死亡，其繼承人均已拋棄繼承等情，為兩造所不爭執（見本院卷第259頁），復有系爭租約、房屋使用同意書、蔡弘章除戶戶籍謄本、臺灣高雄少年及家事法院公告在卷可佐（見原審卷一第15頁至第23頁、第63頁、第69頁至第73頁），堪信為真實。又被上訴人主張蔡弘章之繼承人均已拋棄繼承，則系爭租約溯及於蔡弘章死亡之107年8月20日終止，因系爭租約已終止，曜華公司自斯時起已無占有系爭房屋之合法權源，亦堪認定。再者，被上訴人請求曜華公司自系爭房屋遷出，曜華公司亦於本院同意被上訴人之請求，並表示願於109年10月30日前遷出等語（見本院218頁、第258頁），是被上訴人請求曜華公司自系爭房屋遷出等語，自屬有據，應予准許。

八、被上訴人依民法第179條規定請求曜華公司自108年1月16日起至遷出日止，按月給付15萬元相當於租金之不當得利，有無理由？

㈠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（最高法院61年台上字第1695號民事判決參照）。

㈡經查：曜華公司提起上訴時雖抗辯曜華公司與被上訴人簽訂系爭租約，系爭租約之承租人為曜華公司，系爭租約仍存在，曜華公司有權占有系爭房屋云云（見本院卷第17頁、第123頁）。惟兩造於本院109年6月8日準備程序及同年7月15日言詞辯論程序均不爭執「蔡弘章於107年6月25日與被上訴人簽訂系爭租約，約定由蔡弘章向被上訴人承租系爭房屋，被上訴人並同意蔡弘章將系爭房屋供曜華公司經營使用」等語（見本院卷第219頁、第259頁），是被上訴人主張蔡弘章為系爭租約之承租人等語，自堪採信。又蔡弘章死亡後曜華公司雖仍匯款60萬元予被上訴人，惟被上訴人以存證信函向曜華公司表示應自系爭房屋遷出，倘曜華公司欲繼續

占有使用系爭房屋，應另由蔡弘章之繼承人與被上訴人重新訂立租約等語，此有存證信函在卷可佐（見原審卷一第27頁），曜華公司法定代理人於本院亦陳稱：收到上開存證信函後，沒有與被上訴人洽談，因為父親蔡弘章過世前，我有口頭上跟被上訴人表示，因現在比較忙，且要辦理父親的喪事，等父親的喪事辦完再重簽契約，但被上訴人不願意，說要寄送存證信函要我們搬走，後來就收到存證信函了等語（見本院卷第217 頁），則被上訴人主張蔡弘章於107 年8 月20日死亡，其繼承人均已拋棄繼承，系爭租約溯及於蔡弘章死亡之107 年8 月20日終止，且曜華公司並未另與被上訴人另訂新約，曜華公司無權占有系爭房屋等語，亦堪採信。

㈢次查：蔡弘章於107 年6 月25日與被上訴人簽訂系爭租約，約定由蔡弘章向被上訴人承租系爭房屋，嗣蔡弘章於107 年8 月20日死亡，其繼承人均已拋棄繼承，系爭租約溯及於蔡弘章死亡之107 年8 月20日終止，曜華公司自斯時起已無占有系爭房屋之合法權源，業如前述，則被上訴人請求依民法第179 條後段規定請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，即屬有據。又系爭租約自108 年1 月16日起，每月租金15萬元一節，為兩造所不爭執（見本院卷第259 頁），足認被上訴人主張依系爭租約約定之自108 年1 月16日起每月租金15萬元，計算曜華公司占有系爭房屋相當於租金之不當得利，應屬公允，而屬有據。又系爭租約終止後，曜華公司分別自107 年8 月27日起按月匯款各12萬元至被上訴人之帳戶，合計匯款60萬元一節，為兩造所不爭執（見本院卷第259 頁），此部分匯款足以抵付相當於租金之不當得利至108 年1 月15日止，為曜華公司及被上訴人所不爭執（見本院卷第216 頁），則被上訴人請求曜華公司自108 年1 月16日起至遷出日止，按月給付15萬元相當於租金之不當得利，即屬有據，應予准許。

九、被上訴人主張甲○○為系爭租約之連帶保證人，就前開債務，應負連帶保證責任，有無理由？

㈠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。民法第739 條、740 條分別定有明文。次按保證契約係保證人與債權人間成立之契約，不因主債務人之死亡而歸於消滅（最高法院48年台上字第557 號判決參照）。復按就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最高法院87年度台上字第2428號判決參照）。

㈡經查：蔡弘章於107 年6 月25日與被上訴人簽訂系爭租約，約定由蔡弘章向被上訴人承租系爭房屋，被上訴人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，此為兩造所不爭執（見本院卷第259 頁），復有系爭租約及房屋使用同意書在卷可佐（見原審卷一第15頁至第23頁）。上訴人復不爭執蔡弘章於107 年6 月25日與被上訴人簽訂租約之目的係供曜華公司營業使用（見本院卷第123 頁），足認兩造均明知蔡弘章承租系爭房屋之目的，係供蔡弘章經營曜華公司之用，堪以認定。又曜華公司於系爭租約終止後，無權占有系爭房屋之合法權源，仍繼續占有使用系爭房屋，而受有每月相當於租金之利益15萬元，已如前述，則被上訴人主張其因曜華公司無權占有，而受有每月15萬元之損害，亦屬有據。再者，系爭租約雖因蔡弘章於107 年8 月20日死亡，蔡弘章之繼承人均拋棄繼承而終止。惟揆諸前開說明，保證契約係保證人與債權人間成立之契約，不因主債務人之死亡而歸於消滅，承租人所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償，則承租人所同意使用之曜華公司於租賃關係終止後，未履行其返還租賃物之義務，仍繼續占有系爭房屋，致被上訴人受有損害，亦為保證契約保證責任效力所及，甲○○為系爭

租約之連帶保證人，自應依系爭租約第13條約定就被上訴人所受之損害負保證之責。是以，被上訴人請求甲○○應自108年1月16日起至曜華公司遷出系爭房屋之日止，按月給付15萬元，即屬有據，應予准許。甲○○抗辯其僅係甲○○之保證人，無庸負保證責任云云，自無足取。

㈢至甲○○另辯稱於蔡弘章死亡後，曜華公司繼續承租系爭房屋，並已由曜華公司支付5個月租金，因其僅係蔡弘章承租系爭房屋之保證人，並未擔任曜華公司嗣後承租系爭房屋之保證人，自無庸負保證責任云云。惟蔡弘章於107年8月20日死亡，其繼承人均已拋棄繼承，系爭租約溯及於蔡弘章死亡之107年8月20日終止，且曜華公司並未另與被上訴人訂立新約，甲○○係因擔任蔡弘章承租系爭房屋之保證人，而應負保證責任，均如前述，是甲○○上開所辯無庸負保證云云，自無足取。

十、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、民法第179條後段之規定及系爭租約第13條約定，請求曜華公司自系爭房屋遷出，並請求上訴人應各自108年1月16日起至返還系爭房屋之日止，每月給付被上訴人15萬元。但其中如有一上訴人為給付時，其餘上訴人於給付範圍內，同免其給付責任，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

十一、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　12　　日

民事第一庭

審判長法　官　謝靜雯

法　官　邱泰錄

法　官　洪能超

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（

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，並依附註條文規定辦理。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　　8　　月　　12　　日

書記官　黃月瞳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。