

【裁判字號】99,台上,1195

【裁判日期】990630

【裁判案由】請求損害賠償

【裁判全文】

最高法院民事判決 九十九年度台上字第一一九五號

上訴人 新泰農產品開發股份有限公司

法定代理人 丙○○○

上訴人 甲○○

上二人共同

訴訟代理人 張淑敏律師

上訴人 林文燦 住台灣省台北縣三重市○○街216巷13號

被上訴人 信華毛紡股份有限公司

設台北市○○○路○段21號8樓

法定代理人 乙○○ 住同上

訴訟代理人 柯智炫律師

林重宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國九十九年二月二日台灣高等法院第二審判決（九十八年度重上字第五八〇號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

按債權人以各連帶債務人爲共同被告提起給付之訴，被告一人提出非基於其個人關係之抗辯有理由者，對於被告各人即屬必須合一確定，應適用民事訴訟法第五十六條第一款之規定。本件共同被告即上訴人新泰農產品開發股份有限公司（下稱新泰公司）、甲○○提起上訴，提出非基於其個人關係之抗辯有理由，應併列未提起上訴之同造當事人林文燦爲上訴人，合先敘明。

次查本件被上訴人主張：上訴人新泰公司於民國九十三年五月二十七日以上訴人甲○○、林文燦爲連帶保證人與伊簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），承租伊所有如原判決附表一（下稱附表一）所列土地如同判決附圖三（下稱附圖三）藍色部分（下稱系爭土地）及其上如同判決附圖二（下稱附圖二）紅色部分所示建物（下稱系爭房屋，以下合稱系爭租賃物）。嗣系爭土地因全部參加自辦市地重劃，依系爭租約第五條第二項、第七條第三項及第四項約定，租約應即終止，業經另件即台灣板橋地方法院（下稱板橋地院）以九十六年度重簡字第九六四九號請求返還租賃物等事件確定判決認定自九十六年七月二日起已告終止，依約新泰公

司應將租賃物回復原狀返還與伊。詎新泰公司迄未將系爭租賃物點交與伊，致伊每月受有相當於原租金新台幣（下同）一百四十萬八千二百八十三元之損害，自九十六年七月二十日起至九十七年六月十九日止共十一個月，損害額總計為一千五百四十九萬一千一百十三元等情，爰依系爭租約第六條第六項、第七條第三項及不當得利之法律關係，求為命上訴人連帶如數給付並加計法定遲延利息之判決。

上訴人新泰公司、甲○○則以：新泰公司業於九十六年七月十八日遷往他處營業，同年十月後即將系爭房屋騰空，未再使用系爭租賃物，對於系爭租賃物已無占有之事實，至其上遺留小部分鐵架，被上訴人本可視為廢棄物逕行處置，且新泰公司已於九十七年五月二十五日拆除廠房，應視為業經點交返還土地與被上訴人。況重劃工程於九十七年五月間陸續進行，縱新泰公司如期搬遷，被上訴人亦無法利用，而無受損害可言。又系爭租約乃被上訴人單方製作，伊對租約內容並無磋商變更之餘地，關於違約之處罰僅針對伊一方而為，顯失公平，依民法第二百四十七條之一第二款規定，該違約處罰之約定，應屬無效。且系爭租約第六條第六項係約定伊有第七條第四項情形以外之違約情事，被上訴人始得請求損害賠償。被上訴人未舉證其因伊遲延交還租賃物而受有何損害，及伊因此而受有何利益，空言請求相當於十一個月租金之不當得利，自屬無據等語，資為抗辯。

原審將第一審駁回被上訴人之訴之判決予以廢棄，改判如其聲明，無非以：新泰公司邀同甲○○、林文燦擔任連帶保證人，於九十三年五月二十七日與被上訴人簽訂系爭租約，承租被上訴人所有系爭租賃物，約定租賃期間自同年八月十六日起至九十九年八月十五日止，租金每月一百五十七萬五千元（含百分之五營業稅）。九十六年五月間因系爭土地中坐落新莊市○○○段二七八之三號土地面積四四一．〇五坪（分割自同段二七八之二號土地）遭徵收，故終止該部分之租約，系爭租約原定租金因而比例減少為月租一百四十萬八千二百八十三元。九十五年十二月四日台北縣政府核准上開出租之土地全部參加自辦市地重劃，被上訴人遂依系爭租約第五條第二項約定於九十六年五月三十一日以信函通知新泰公司終止系爭租約，經新泰公司於同年六月二日收訖。上開板橋地院請求返還租賃物等事件，經法院認定系爭租約應自九十六年七月二日發生終止之效力，判命新泰公司將附表一所示土地如附圖一、二綠色部分之地上建物拆除；將附圖二紅色部分建物騰空，連同附圖三藍色部分土地一併返還被上訴人；並判命上訴人應連帶給付被上訴人二百七十三萬九千三百九十八元之違約金確定在案。上訴人就前開板橋地院所為其敗訴之判決全部提起

第二審上訴，嗣撤回拆屋還地部分，上訴範圍僅餘違約金部分，經同院第二審判決駁回其上訴，嗣上訴最高法院亦遭駁回上訴確定，為兩造所不爭執。新泰公司於該事件陳稱早已於九十六年七月遷移他處營業，同年十月騰空附圖二紅色部分，並無遲延給付情事，為前確定判決所不採，至其於第二審主張於九十七年五月二十五日已拆除地上建物，返還租賃物，則經前確定判決於理由中認定「是時縱其有返還租賃物之意思，則至少於此時日之前，亦不能認新泰公司已將租賃土地交還被上訴人，被上訴人自無從為租賃物之占有使用而受有損害」云云，堪認前確定判決係認為新泰公司至少在九十七年五月二十五日以前尚未點交返還租賃物，除兩造提出新訴訟資料足以推翻前確定判決就此爭執點所認定之事實外，自不得再為相反之主張，以維誠信原則。證人楊建福雖證稱：伊於九十四年至六十六年底在新泰公司擔任管理員，負責收取攤位租金及通知修繕等工作，就伊所知，系爭土地停車場部分約為二九四之五、二九四之四、二九四之二地號部分有還給被上訴人，其他部分不清楚。九十六年五、六月因為被上訴人公司的水電工周先生有發文表示土地要重劃，要求快點搬遷，停車場係新泰公司出租外人，約二十幾天就搬走了，大約是七月間，新泰公司股東甲○○要其告知周先生說那塊地沒用了，先還給被上訴人，而且鐵皮屋也已經拆完了，周先生表示會跟公司回應，另有告知被上訴人方面邱經理，土地不用了等語，然為被上訴人所否認，尚不足為有利上訴人之認定。此外，新泰公司復未能提出其他新證據供參酌，自難認其於九十七年五月二十五日之前已返還租賃物。查系爭土地所參與之台北縣信華台鐘自辦市地重劃一案，台北縣信華台鐘自辦市地重劃區重劃會（下稱重劃會）與新泰公司曾就系爭土地地上物因土地重劃必須拆遷事宜，多次召開協調會，新泰公司於九十七年五月二日協調會議仍表示拒不拆遷之立場，嗣經主管機關台北縣政府依重劃會之申請通知新泰公司應於九十七年五月二十六日前自行拆除，逾期未自行拆遷者，依法代為拆遷，現場未搬離之物品一律作廢棄物處置。新泰公司乃於同年月二十二日函復台北縣政府表示願於同年月二十五日開始自行拆除地上物。是新泰公司依系爭租約第五條第二項約定，自應將拆除後之系爭土地騰空交還被上訴人，尚難僅憑上開五月二十二日函文即可謂已履行交還行為。參之被上訴人於九十七年六月十二日猶持上開九十六年度重簡字第九六四九號勝訴判決聲請假執行，請求新泰公司拆除地上物返還系爭土地，嗣於同年七月十五日始具狀表示因新泰公司於該事件上訴狀表示已拆除地上物及騰空返還系爭土地，已無執行之必要，爰撤回該部分強制執行，而上訴人確實先就該事件受判決敗訴部分全部上訴，再於九

十七年七月十六日撤回拆除地上物返還系爭土地部分之上訴。則新泰公司縱履行承諾如期拆除地上物，亦因其無法舉證已將系爭租賃物交還被上訴人，自難謂其於九十七年七月十九日前已踐行返還租賃物之義務。再查新泰公司向上訴人承租系爭土地使用，於系爭租約終止後自應返還系爭土地全部，縱令土地上之部分遮雨棚非新泰公司所搭建，不影響新泰公司應將系爭土地交還之義務，亦不能以承租人實際上未繼續使用該部分棚架，即可視為承租人有將該部分租賃物返還出租人之意思。至系爭租約第七條第三項約定：逾期遺留物品及地上建物視為放棄，任由被上訴人處置等語，係指新泰公司未如期騰空時，被上訴人有權處置新泰公司所遺留之物品及建物，並非免除新泰公司返還租賃物之義務。系爭租約關於違約金之約定，不影響被上訴人損害賠償之請求。按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，致土地所有權人受有相當於租金之損失等情，此為社會通常之觀念。新泰公司本應於九十六年七月十七日前交還系爭租賃物，竟迄至九十七年六月十九日仍未履行，業述於前。雖上訴人辯稱被上訴人收回系爭土地係為進行重劃工程，即使如期收回，亦無法加以利用，縱新泰公司未如期搬遷，被上訴人亦未受有損害云云，惟姑不論被上訴人收回租賃物後如何使用，均無礙於新泰公司繼續占有租賃物，而受有相當於租金之利益。從而，被上訴人依系爭租約第六條第六項及連帶保證之約定，請求上訴人連帶給付九十六年七月二十日至九十七年六月十九日共十一個月相當租金之損害額一千五百四十九萬一千一百十三元，並加計法定遲延利息，洵屬有據，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（參見本院六十一年台上字第一六九五號判例）。查上訴人迭次抗辯，新泰公司早於九十六年七月十八日遷往他處營業，同年十月後即將系爭房屋騰空，未再使用系爭租賃物，對於系爭租賃物已無占有之事實，且已於九十七年五月二十五日拆除廠房，重劃工程亦於同年月開始進行，縱新泰公司如期搬遷，被上訴人亦因土地重劃無法利用系爭租賃物，而無受損害可言云云；證人楊建福亦證稱：伊於九十四年至九十六年底在新泰公司擔任管理員，負責收取攤位租金及通知修繕等工作，就伊所知，系爭土地停車場部分約為二九四之五、二九四之四、二九四之二地號部分有還給被上訴人，其他部分不清楚。九十六年五、六月因為被上訴人公司之水電工周先生有發文表示土地要重劃，要求快點搬遷，停車

場係新泰公司出租外人，約二十幾天就搬走了，大約是七月間，新泰公司股東甲○○要其告知周先生說那塊地沒用了，先還給被上訴人，而且鐵皮屋也已經拆完了，周先生表示會跟公司回應，另有告知被上訴人方面邱經理，土地不用了等語；而被上訴人持板橋地院九十六年度重簡字第九六四九號勝訴判決聲請假執行，嗣因上訴人表示已拆除地上物及騰空返還系爭土地，而撤回該部分之執行，新泰公司亦於九十七年七月十六日撤回其就板橋地院上開拆除地上物返還系爭土地部分判決之上訴，均經原審記載於判決書（見原判決第三頁、第六頁、第七頁及第八頁）。依前揭說明，被上訴人訴請上訴人連帶給付九十六年七月二十日至九十七年六月十九日共十一個月相當於原租金之不當得利，法院除應查明被上訴人於上述期間因系爭土地參加自辦重劃，有無可能受無法使用收益之損害，及如受有損害其數額為若干外，並應調查審酌該期間新泰公司就系爭租賃物有無可能為從來之使用、收益，及其使用之範圍暨可獲得之利益若干，以定其不當得利之金額。乃原審就此未遑詳加調查審認明晰，徒以新泰公司未交還（點交）系爭租賃物與被上訴人，即依原約定之租賃物全部租金額計算，命上訴人連帶給付被上訴人十一個月相當租金之損害一千五百四十九萬一千一百十三元本息，於法自有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 六 月 三 十 日

最高法院民事第二庭

審判長法官 吳 正 一

法官 陳 淑 敏

法官 阮 富 枝

法官 陳 重 瑜

法官 吳 麗 女

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 七 月 十 二 日

E