

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第383號

原告 華美電子股份有限公司

特別代理人 鄭國勳

送：新北市○○區○○路○段000號00
樓之0

訴訟代理人 李兆隆律師

被告 立宇高新科技股份有限公司

力銘科技股份有限公司

樂陽投資股份有限公司

旭松投資股份有限公司

共同

法定代理人 尤惠法

共同

訴訟代理人 王森榮律師

楊斯惟律師

當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國111年2月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應將門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號1樓、2樓建物騰空遷讓返還原告。

被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應將其等公司設立登記從上開建物遷出。

被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽

01 投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應各給付原告新臺幣
02 參拾陸萬零柒佰伍拾元，及自民國109年2月5日起至清償日止按
03 年息百分之五計算之利息。

04 被告立宇新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投
05 資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應自民國108年5月15日
06 起至遷讓返還前開建物之日止，按月各自給付原告貳萬柒仟柒佰
07 伍拾元。

08 訴訟費用由被告負擔。

09 本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾玖萬元為被告立宇高新科
10 技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公
11 司、旭松投資股份有限公司供擔保後，得為假執行，但被告立宇
12 高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份
13 有限公司、旭松投資股份有限公司以新臺幣伍佰零陸萬柒仟陸佰
14 元為原告預供擔保，得免為假執行。

15 本判決第三項於原告以新臺幣壹拾貳萬元分別為被告被告立宇高
16 新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有
17 限公司、旭松投資股份有限公司供擔保後得假執行。被告立宇高
18 新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有
19 限公司、旭松投資股份有限公司分別各以新台幣參拾陸萬零柒佰
20 伍拾元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

21 本判決第四項所命給付，於原告以各按月給付已到期部分之總額
22 之三分之一，分別為被告被告立宇高新科技股份有限公司、力銘
23 科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限
24 公司供擔保後，就各按月給付已到期部分，得予假執行。但被告
25 被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽
26 投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司分別各以已到期部分
27 之總金額，為原告預供擔保後，得免為假執行。

28 事實及理由

29 壹、程序部分：

30 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求
31 之基礎事實同一者、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項第2款、第3款。查原告起訴時聲明原為：(一)被告立宇高新科技股份有限公司應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號1樓、2樓建物全部騰空遷讓返還原告。(二)被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應將公司設立登記地址從上開建物遷出。(三)被告立宇高新科技股份有限公司應給付原告新台幣（下同）1,443,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(四)被告立宇高新科技股份有限公司應自民國108年5月15日起至遷讓返還前開建物之日止，按月給付原告111,000元。嗣於108年11月12日具狀變更聲明為：(一)被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號1樓、2樓建物全部騰空遷讓返還原告。(二)被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應將公司設立登記地址從上開建物遷出。(三)被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應給付原告1,443,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(四)被告立宇高新科技股份有限公司應自108年5月15日起至遷讓返還前開建物之日止，按月給付原告111,000元。又於109年2月15日具狀變更聲明為：(一)被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號1樓、2樓建物全部騰空遷讓返還原告。(二)被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應將公司設立登記地址從上開建物遷出。(三)被告立宇高新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應各自給付原告360,750

元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(四)被告立宇新科技股份有限公司、力銘科技股份有限公司、樂陽投資股份有限公司、旭松投資股份有限公司應自108年5月15日起至遷讓返還前開建物之日止，按月各自給付原告27,750元。核其上開變更，請求之基礎事實均同一，亦為擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，爰予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)被告立宇高新科技股份有限公司（下稱立宇高新公司）向原告承租座落於高雄市○○區○○路00巷00號之1樓廠房及2樓辦公室、會議室（下稱系爭建物），租賃期間自民國106年1月1日起至106年12月31日止，被告立宇高新公司應於每月15日前給付原告當月租金111,000元，並簽立廠房租賃合約（下稱系爭租約，見本院審訴卷第15至17頁）。係爭租約期滿後，被告立宇高新公司又向原告延長租賃期間至107年3月31日止，而原告於106年12月22日先簽立延長租賃契約，被告立宇高新公司雖未用印，但延長租賃契約部分之房租已全部給付，並不影響延長租賃契約之成立及效力。原告與被告立宇高新公司間之租賃契約已於107年3月31日期滿而終止，詎被告立宇高新公司並未搬遷，且未再給付租金，難認得以發生默示延長租約之效力。原告於107年12月17日以存證信函送達被告立宇高新公司，催告期於收受後一個月內搬遷；又於108年1月11日以存證信函通知被告立宇高新公司，但均未獲置理。倘認原告與被告立宇高新公司間之租賃契約已構成默示更新，但被告立宇高新公司違反給付租金之義務，且以押租金扣抵後，仍積欠租金達7個月，亦發生土地法第100條第3、5款所定事由，原告本於107年12月17日存證信函做為終止租約之意思表示，亦生合法終止之效力。而被告力銘科技股份有限公司（下稱力銘公司）、樂陽投資股份有限公司（下稱樂陽公司）、旭松投資股份有限公司（下稱

01 旭松公司)等之負責人均為尤惠法，且渠等均與被告立宇高
02 新公司無權占用系爭建物，爰依民法第767條第1項前段所有
03 物返還請求權，請求被告等應將系爭建物全部騰空並返還予
04 原告；另對被告立宇高新公司主張民法第455條租賃物返還
05 請求權。

06 (二)被告立宇高新公司、力銘公司、樂陽公司、旭松公司等均以
07 系爭建物作為公司登記地址，以妨害原告就系爭建物所有權
08 之圓滿行使，爰依民法第767條第1項中段規定，請求被告等
09 應將公司設立登記地址從系爭建物遷出。

10 (三)被告立宇高新公司於107年3月31日租期屆滿後，迄今未返還
11 系爭建物，且與力銘公司、樂陽公司、旭松公司受有無權占
12 有系爭建物之利益，致原告受有相當租金之損害，依兩造約
13 定之租金，被告等應按月各自賠償原告27,750元之損害。

14 (四)對於被告陳稱原告租期屆滿前曾找被告協商調漲租金一事，
15 原告否認，依法請被告舉證。被告又稱係因原告向其表示有
16 資金需求，要求被告立宇高新公司預先支付3個月租金給原
17 告，並非實情，系爭租約本至106年12月31日到期，依系爭
18 租約第13條約定，被告立宇高新公司即應返還租賃物，並將
19 廠房設備回復原狀，否則將由原告自行處置，並有權請求被
20 告立宇高新公司負擔此拆除費用。然被告立宇高新公司因設
21 備眾多，自知無法於原租期屆滿後及時搬遷，為避免遭受上
22 開逾期不利益，乃在一個月前，即同年12月1日通知原告，
23 請求原告給予3個月時間搬遷，並同時支付3個月租金共
24 333,000元支票予原告，作為搬遷期間之租金，是該3個月租
25 金，乃是因被告立宇高新公司廠房搬遷需要延長租期之租
26 金，兩造達成協議，將租期延後至107年3月31日止。原告收
27 受上開租金後，於同年12月27日函知被告立宇高新公司表示
28 「台端與本公司於105年12月9日簽訂租賃契約書，租賃106
29 年1月1日起至106年12月31日止，台端與本公司雙方已決定
30 續租3個月，且台端業已預付3個月租金共333,000元予本公
31 司，希台端於107年1月2日前與本公司洽商重新訂約之事宜

並簽妥新約，逾期未簽訂新約者，則因租約產生的相關爭端將由台端自行負責」等語，被告立宇高新公司亦不爭執有收受上揭通知書，卻從無提出異議。可見原告以提前發函予被告立宇高新公司表示，續租應另定新租約，若逾期未簽訂新約，被告立宇高新公司應自行負擔因租約產生的相關爭端，即包含系爭租約是否自動發生續約之效力與如有爭端發生時，應做不利於被告立宇高新公司之解釋。是兩造就續約之要件及程序顯已另行約定之情形下，而被告立宇高新公司予原告並未另訂書面新約，自難認雙方已為合法續約，所生之不利利益應由被告立宇高新公司自行承擔，亦即兩造間之系爭租約並未變更為不定期限繼續契約。

(五)縱認原告予被告立宇高新公司間之租約已構成默示更新，租賃關係繼續存在，被告立宇高新公司仍有繼續給付租金之義務。被告立宇高新公司於答辯狀亦自承自107年3月31日後即未再給付原告租金云云，並以原告對被告立宇高新公司之租金債權以遭法院扣押，致被告無法對原告為給付等語置辯，然被告立宇高新公司所提出之扣押命令及支付轉給命令，乃租賃關係之租金收取人為何人之問題，尚無從據此主張被告立宇高新公司得免除上開支付租金之義務。

(六)再被告立宇高新公司將系爭建物轉租其他被告公司，其他被告公司不得執該轉租契約對抗原告，故其他被告公司於系爭租約終止後繼續佔用租賃物，自屬無權占有。

(七)是被告等受有無權占有系爭建物之利益，致原告受有相當租金之損害，爰依民法第179條規定，按原告與被告立宇高新公司約定之租金計算，請求被告等給付自107年4月起至108年4月止，共計13個月租金144萬3千元（計算式：111,000元 x 13個月 = 1,443,000元），又因無權占用所生不當得利之金錢給付係屬可分，依民法第271條規定，應由被告等平均分擔之，即被告等各自給付原告360,750元（計算式：1,443,000元 x 1/4 = 360,750元），另自108年5月15日起至返還系爭建物止，按月各自給付原告27,750元（計算式：

111,000元 $\times 1/4=27,750$ 元)等語，爰依法提起本訴，並聲明：(一)被告立宇高新公司、力銘公司、樂陽公司、旭松公司應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號1樓、2樓建物全部騰空遷讓返還原告。(二)被告立宇高新公司、力銘公司、樂陽公司、旭松公司應將公司設立登記地址從上開建物遷出。(三)被告立宇高新公司、力銘公司、樂陽公司、旭松公司應各自給付原告360,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(四)被告立宇新公司、力銘公司、樂陽公司、旭松公司應自108年5月15日起至遷讓返還前開建物之日止，按月各自給付原告27,750元。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭租約於106年12月31日屆滿前，原告曾向被告立宇高新公司提出調漲租金之要求，但對於租金調整多寡，經被告立宇高新公司請求答覆，原告也未回覆，嗣後原告向被告立宇高新公司表示其有資金需求，直接要求被告立宇高新公司預先支付系爭租約3個月租金予原告，是被告立宇高新公司始於106年12月1日預先繼續給付原告3個月租金，並開立發票日為106年12月1日，票面金額333,000元支票一紙支付；然於被告立宇高新公司106年12月1日預付系爭租約3個月租金後，原告於106年12月27日以華美管字第106015號函單方面通知被告立宇高新公司雙方已決定續租3個月云云，被告立宇高新公司認為在此之前，雙方並無任何如原告所主張雙方有同意延長租賃期限3個月之協議，該3個月租金非如原告所主張係因延長租賃期限3個月而支付，實乃被告立宇高新公司依原告之要求僅就系爭租約預先支付原告3個月租金，亦即兩造於系爭租約屆滿前，並未再就系爭租約之租賃期限屆滿後有租賃期限之另行約定，惟就系爭租約期限屆滿後有約定被告立宇高新公司仍繼續支付租金之事實，且為原告所收受，可見系爭租約依民法第451條規定已發生不定期限繼續契約之效力，顯非如原告所主張僅續約3個月。

01 (二)縱令該3個月為系爭租約期限之延長，然系爭租約於107年3
02 月31日屆滿後，被告立宇高新公司仍就租賃標的物為使用收
03 益，為原告所不爭執，且原告已自認其係於107年12月17日
04 第1次向被告立宇高新公司發函反對其繼續使用收益系爭建
05 物，並請其搬離，可見原告向被告立宇高新公司表示反對其
06 於租賃期限屆滿後繼續使用收益租賃物之時間已相距原告所
07 主張之租賃期限屆滿日即107年3月31日達近9個月之久，顯
08 逾越最高法院43年台上字第367號民事判例意旨所認定須依
09 一般觀念之相當時期（例如：10日內），則系爭租約期限屆
10 滿後，被告立宇高新公司仍為系爭建物之使用收益，且原告
11 未即表示反對之意思，依民法第451條規定，系爭租約已發
12 生不定期限繼續契約之效力。

13 (三)至原告另主張被告未再繳付租金，難認默示延長租約之效力
14 云云，然承租人於租賃期限屆滿後是否有再繳付租金，不過
15 係實務上藉以認定出租人是否有同意承租人繼續使用收益之
16 事實，並非民法第451條規定租賃契約默示更新之法定要
17 件，民法第451條僅以「出租人不即表示反對之意思」要件
18 即已足，但若出租人於期限屆滿後，另有收租之事實，更認
19 定已合於「不即表示反對之意思」之要件。反之，縱令客觀
20 上出租人有未收租之事實，亦非表示其即有反對之意思，蓋
21 客觀上未收租之原因甚多，單以客觀上未收租情形尚無法認
22 定出租人即有拒絕收租之意思。況被告立宇高新公司於107
23 年3月31日後未向原告給付租金，乃係因原告對被告立宇高
24 新公司之租金債權已遭法院扣押命令扣押（本院107年3月15
25 日橋院秋107司執全服字第61號執行命令、107年8月2日橋院
26 秋107司執服字第35606號執行命令及107年10月2日橋院秋
27 107年司執助服字第1833號執行命令），禁止原告向被告立
28 宇高新公司收取債權，並禁止被告立宇高新公司向原告為清
29 償，且本院更於107年12月11日以橋院秋107年司執助服字第
30 1833號執行命令將被告立宇高新公司對原告之每月租金債權
31 移轉於債權人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行），足

證被告立宇高新公司自107年3月31日後未再有給付原告租金，乃係因原告對被告立宇高新公司之租金債權已遭法院扣押，致被告立宇高新公司無法對原告為給付，足見該租金無法給付之事由，非可歸責於被告立宇高新公司，依最高法院42年度台上字第1186號民事判例意旨，被告立宇高新公司即無土地法第100條第3款及民法第440條第1項規定之積欠租金可言。

(四)再原告自107年3月31日屆滿後從未向被告立宇高新公司催告給付租金，此由起訴狀所附存證信函內容即可自明，則原告既從未依民法第440條第1項規定向被告立宇高新公司催告支付租金，依最高法院42年度台上字第1186號民事判例意旨，自難認原告已可合法終止租約，其主張系爭租約已依起訴狀所附存證信函合法終止，自無理由。至原告所另主張土地法第100條第5款事由，乃以承租入違反租賃契約為要件，然被告立宇高新公司未給付租金係因可歸責原告事由所致，且被告立宇高新公司亦無其他違反系爭租約情事，原告主張土地法第100條第5款規定，亦屬無稽。

(五)另該系爭建物為房屋，且被告立宇高新公司係有權占有系爭建物，依民法第443條第1項但書，被告立宇高新公司自可將系爭建物一部轉租他人，是被告立宇高新公司將系爭建物一部轉租被告力銘公司、樂陽公司、旭松公司為合法轉租，渠等亦屬有權占有。被告等均為有權使用收益系爭建物，其等以系爭建物為公司登記地址，並無妨害原告所有權，其等占有使用系爭建物亦有法律上原因，原告主張被告等應依民法第179條規定，返還相當於租金之不當得利，亦核無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請求免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於105年12月9日簽訂系爭租賃契約，系爭契約約定被告向原告承租坐落於高雄市○○區○○○路00巷00號之廠房，約定租賃期間自106年1月1日起至106年12月31日止，租金約

01 定為每月111,000元，並應於每月15日前給付。

02 (二)系爭租賃契約期限屆至後，向原告給付相當於系爭租賃契約
03 三個月租金之價金共333,000元。

04 (三)被告自107年3月31日起至原告起訴之日止，未向原告或其他
05 債權人為給付，亦未提存。

06 (四)系爭建物目前仍由被告占有使用中。

07 (五)被告等占用系爭建物，並將公司設立登記地址於該址。

08 四、本件爭點：

09 (一)被告等就系爭建物有無合法占有使用權源？原告請求被告等
10 遷讓返還系爭建物，有無理由？

11 (二)原告請求被告等將公司設立登記地址從系爭建物遷出，有無
12 理由？

13 (三)原告可否請求被告等給付相當於租金之不當得利？如可，金
14 額為若干？

15 五、本院判斷：

16 (一)被告等就系爭建物有無合法占有使用權源？原告請求被告等
17 遷讓返還系爭建物，有無理由？

18 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
19 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
20 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450
21 條第1項、第451條規定分別定有明文。復按民法第451條所
22 定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租
23 之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃
24 物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消
25 滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，
26 始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不
27 續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力
28 （最高法院55年年台上字第276號判決意旨供參）。又按定
29 有期限租賃之出租人不欲續租者，須於訂約時、期限屆滿前
30 或屆滿後，向承租人具體、明白表示期滿後不再續租或續租
31 應另訂租約之反對意思，使承租人有所預期，且不得任由承

01 租人繼續為租賃物之使用收益（最高法院101年度台上字第
02 1398號民事判決意旨供參）。再按以無權占有為原因，請求
03 返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無
04 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之
05 事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之
06 事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最
07 高法院72年度台上字第1552號判決意旨供參）。

08 2.原告主張兩造之租賃關係已因租約期限屆至再延長三個月後
09 屆滿未再續租而消滅，被告等應返還系爭租賃物等事實，業
10 據原告提出租賃契約書、租約到期通知書、存證信函、公司
11 資料查詢等件（見本院審訴卷第15頁至32頁）為證，被告立
12 宇高新公司則辯稱其與原告就系爭建物之系爭租賃契約，已
13 因其繼續繳納租金而發生不定期限繼續契約之效力，自係合
14 法有權占用等語置辯。但此為原告所否認，揆諸前開見解，
15 被告力宇高新公司自應就其與原告間存有不定期限繼續契約
16 之事實負舉證責任。經查，系爭租約之租賃期間為自106年1
17 月1日至106年12月31日止，為兩造所不爭執，惟自107年1月
18 1日起至107年3月31日止仍由兩造約定由被告使用收益，並
19 於106年12月間由被告力宇高新公司預先給付3個月租金予原
20 告，被告力宇高新公司即主張自107年1月1日起雙方間系爭
21 租約應已依民法第451條規定轉為不定期租賃契約等語。惟
22 原告已於106年12月27日有發函通知被告力宇高新公司表示
23 兩造自107年1月1日起續約3個月，且要求被告力宇高新公司
24 於107年1月2日前與原告洽商重新訂約之事宜（見本院審訴
25 卷第19頁），亦為被告力宇高新公司所自承已有收受該通知
26 函（見本院審訴卷第224倒數第2行至225頁第1行）而知悉在
27 案，足見原告認107年1月1日起至107年3月31日止，為系爭
28 租約之延長，且原告已於系爭租約屆滿前為續租應另定租約
29 之反對系爭租約繼續之意思表示，是系爭租約之租賃期間應
30 至107年3月31日始屆滿，而被告接獲該函通知後，並未為反
31 對之表示，且亦未與原告洽商另定租約之事宜，則依前開說

明，自無民法第451條規定適用之餘地，是被告抗辯系爭租約已成為不定期限繼續契約之效力，即難採信。

3.再查，被告立宇高新公司自107年3月31日租期屆滿後之107年4月1日起亦未再給付租金予原告，其雖辯稱係因原告對其之租金債權已為本院扣押命令所扣押，禁止被告立宇高新公司向原告為清償；且本院107年12月11日橋院秋107年司執服字第1833號執行命令，命被告立宇高新公司應將對原告之每月租金債權移轉於原告之債權人即臺灣銀行等語。然經證人即臺灣銀行高雄分行之承辦人李怡毅到庭結證證述：在107年12月17日收到原告對被告立宇高新公司之租金債權移轉給台灣銀行的移轉命令，被告立宇高新公司立即於107年12月24日具狀聲明異議；我們也有向執行法院陳報我們暫不收取；且因為被告立宇高新公司於法定期間聲明異議，我們也無法收取；被告立宇高新的蘇副總與林小姐有與我接洽表示有聲明異議，問我們是否要收取租金？我們表示已經聲明異議，我們不收取，我們不介入兩造的租賃關係，等確定之後我們再收取；被告立宇高新公司來找我們的時候，有建議將租金提存等語（分見本院訴字卷第117、119、127頁）。是被告立宇高新公司收受本院執行處所發移轉命令後，並未向原告或原告之債權人即臺灣銀行為給付自107年4月1日後之租金，則縱臺灣銀行未能收受，其亦未依法向法院為提存，此事實復為兩造所不爭執（見本件不爭執事項）；則被告立宇高新公司辯稱其因本院執行處所發之移轉執行命令，因台灣銀行拒收，致其無法給付給原告租金等語，即難為其有利之認定。

4.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。次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條第1項前段亦有明文規定。承前所述，兩造於系爭租約之租賃期間，至106年12月31日屆滿，並延長三個月至107年3月31日，且原告已

01 於租期屆滿前之106年12月27日發函通知被告立宇高新公司
02 欲續約應於租期屆滿前重新洽商，被告立宇高新公司接獲通
03 知後，並未與原告重新洽談租賃契約續約之事宜，亦未給付
04 租期期滿後自107年4月1日起之租金，或將該租金提存於法
05 院，難認兩造間之系爭租賃契約已成為不定期限繼續契約，
06 是兩造間就系爭建物之租賃關係，於107年3月31日因已延長
07 三個月後之租期屆滿而消滅，則被告立宇高新公司及力銘公
08 司、樂陽公司、旭松公司占有使用系爭建物，即屬無權占
09 有，依民法第455條前段及民法第767條第1項之規定，原告
10 自得請求被告等將系爭建物騰空遷讓返還，是原告此部分主
11 張，自屬有據。

12 (二)原告請求被告等將公司設立登記地址從系爭建物遷出，有無
13 理由？

14 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
15 條第1項中段定有明文。查系爭租約因租賃期間屆滿而消
16 滅，已如前述，則被告自屆滿之日翌日起自不得再占有使用
17 系爭建物，惟被告公司營業所在地址仍登記為系爭建物之門
18 牌地址，有立宇高新公司、力銘公司、樂陽公司及旭松公司
19 之商工登記公示公司基本資料、變更登記表在卷可憑（見本
20 院審訴卷第141至148、177、187、195、205頁），系爭租約
21 既已期滿消滅，則此項公司設立登記於系爭建物之權利即失
22 其依據，其存在並對原告系爭建物所有權之圓滿行使有所妨
23 害，故原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告等應將
24 設立登記遷出系爭建物，當屬有據，應予准許。

25 (三)原告可否請求被告等給付相當於租金之不當得利？如可，金
26 額為若干？

27 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
29 第179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
30 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
31 號判決意旨供參）。又數人負同一債務或有同一債權，而其

給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條復定有明文。

2. 本件租賃契約已於107年3月31日屆滿，則被告等即負有返還租賃物即系爭建物之義務，且被告等自租約終止之翌日即107年4月1日起已無占有使用系爭建物之正當權源，卻仍未返還系爭建物，致原告受有無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，依上開說明，被告等則無權占有系爭建物可能獲得相當於租金之利益。又被告等前依系爭租約承租系爭建物之租金為每月新臺幣（下同）111,000元，故原告應得每月向被告立宇高新公司、力銘公司、樂陽公司及旭松公司分別請求相當於租金即上開金額之不當得利。而上開債務既是可分之債，是原告請求被告等自107年4月1日起至108年4月30日止之不當得利分別各為360,750元（計算式：111,000元/月 $\times$ 13個月 $\times$ 1/4=360,750元），及自起訴狀繕本送達翌日即109年2月5日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；且應自108年5月15日起至遷讓返還系爭建物予原告之日止，按月各別給付原告27,750元（計算式：111,000元 $\times$ 1/4=27,750元），乃於法有據，是原告之上開請求，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭租賃契約及民法第767條、第179條之規定，請求被告等應將系爭建物騰空遷讓返還與原告；且應將公司設立登記地址從系爭建物遷出；並應各別給付原告相當於租金之不當得利360,750元及自起訴狀繕本送達翌日即109年2月5日起至清償日止，按年息百分5計算之利息；並自108年5月15日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月各別給付原告27,750元，均為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行之宣告，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額，併予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 4 月 21 日

民事第一庭 法官 劉建利

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 111 年 4 月 21 日

書記官 謝群育