

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第805號

原告 安乙貿易有限公司

法定代理人 蔡佳鈴

訴訟代理人 王奐淳律師

羅暉智律師

被告 貝思特科技有限公司

法定代理人 郭真懿

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應辦理公司登記及營利事業登記之公司地址變更，將公司地址
遷離門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號房屋，並向主管機
關註銷地址登記。

被告應給付原告新台幣參萬玖仟元，及自民國一一四年十二月六
日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一四年十二月一日起至遷離登記之日止，按月給
付原告新台幣壹仟元及自民國一一四年十二月十六日起，至清償
日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行；但被告如以新台幣參萬玖仟元為原告預
供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得假執行；但被告如按月以新台幣壹仟元為原告預
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

01 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文
02 。原告起訴主張終止使用借貸之法律關係，而聲明請求被告
03 應將門牌號碼高雄市○○區○○○街00號（高雄市○○區○
04 ○段00○號建物，下稱系爭房屋，坐落土地為同段359地號
05 土地，下稱系爭土地）騰空遷讓返還予原告公司，與辦理公
06 司登記及營利事業登記之公司地址變更，將公司地址遷離系
07 爭房屋，並向主管機關註銷地址登記，及應自起訴狀繕本送
08 達翌日（即民國114年6月7日，回證見114年度審訴字第367
09 號卷，下稱審訴卷，第93頁）起至返還房屋之日止，按月給
10 付原告公司相當於租金之不當得利30,900元等語。嗣一部撤
11 回請求遷讓返還房屋之聲明，並變更為依每月租金新台幣
12 （下同）35,000元之租賃契約、不當得利之法律關係，除仍
13 聲明請求公司變更登記外，就給付金錢部分變更聲明請求之
14 金額為210,000元（114年6月、7月租金為35,000元×2個月＝
15 共70,000元；114年8月至11月相當於租金之不當得利為35,0
16 00元×4個月＝共140,000元；70,000元+140,000元＝210,00
17 0元）暨法定遲延利息及自114年12月起至登記遷離之日止，
18 按月給付35,000元（不當得利）暨法定遲延利息（見114年
19 度訴字第805號卷，下稱訴卷，第61至62頁）。其變更訴訟
20 及聲明，核屬請求之基礎事實同一，及擴張應受判決事項之
21 聲明，尚無不合，應予准許。

22 二、原告主張：

23 (一)原告公司於107年11月16日以買賣為原因，於107年12月13日
24 辦畢登記，為系爭房屋、系爭土地所有人。斯時兩造公司法
25 定代理人皆為原告公司現任法定代理人蔡佳鈴胞弟即訴外人
26 蔡青峰。蔡青峰於108年2月間，將原告公司地址變更至系爭
27 房屋1樓，後基於方便管理，於108年4月將被告地址亦變更
28 至同址，並將系爭房屋無償供被告公司使用，未定期限，與
29 原告公司共同在此經營。被告公司於108年間將系爭房屋擴
30 建成「五龍宮」做祭祀朝拜之用，逾越使用借貸之目的。原
31 告公司法定代理人於111年12月變更為蔡佳鈴，被告則因蔡

01 青峰於113年7月過世，法定代理人先變更為訴外人張泓昇，
02 後於114年1月變更為現法定代理人郭真懿。

03 (二)兩造於112年1月間起，就系爭房屋成立不定期租賃契約，約
04 定每月租金35,000元。被告公司自114年6月間起，便未曾支
05 付租金，經原告公司多次催告不理，迄今已積欠6個月租金
06 未付。原告公司得依民法第450條第2項、土地法第100條第3
07 款、租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定，
08 終止租賃契約並收回房屋。

09 (三)被告公司對系爭房屋已無合法使用權源，無將公司地址登記
10 於系爭房屋之權利，然仍將公司地址登記於此，致使不利於
11 原告公司對系爭房屋所有權之使用收益，妨害原告公司就系
12 爭房屋所有權之圓滿行使，被告公司應將公司登記及營利事
13 業登記之公司地址遷出系爭房屋，並向主管機關註銷地址登
14 記。

15 (四)被告公司雖稱其已未使用房屋，然被告公司未將登記地址遷
16 出，顯有使用系爭房屋之事實。被告自114年6月起未繳納租
17 金，於114年7月已積欠達2個月以上，原告於114年6月11日
18 以通訊軟體LINE，合法終止租約，於114年7月底發生終止租
19 約之效力。

20 (五)被告應就114年6月、7月，給付租金70,000元（35,000元×2
21 個月=70,000元），及就114年8月至11月，給付相當於租金
22 之不當得利140,000元（35,000元×4個月=140,000元），共
23 210,000元暨法定遲延利息。被告並應自114年12月1日起至
24 遷讓之日止，按月給付相當於租金之不當得利35,000元暨法
25 定遲延利息。

26 (六)爰依租賃契約、民法第450條第2項、土地法第100條第3款、
27 租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第767
28 條、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告公
29 司應辦理公司登記及營利事業登記之公司地址變更，將公司
30 地址遷離系爭房屋，並向主管機關註銷地址登記。2.被告公
31 司應給付原告210,000元，及自變更訴之聲明暨準備狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告
02 應自114年12月1日起至遷離登記之日止，按月給付原告35,0
03 00元，及自變更訴之聲明暨準備狀(二)繕本送達翌日起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之利息。4.第2、3項聲明，願供擔
05 保，請准宣告假執行。

06 三、被告公司則以：被告公司雖然每月有匯款3萬元至原告公司
07 法定代理人蔡佳鈴個人之中國信託三民分行帳戶，然並非租
08 賃關係，開立租金發票係用於作為被告公司之支出項目，已
09 減少所得稅。倘認屬租金，應係兩造公司、大鑫公司之租
10 金，被告公司僅須負擔1/3。經原告要求後，被告公司已於1
11 14年5、6月間搬離，屋內已無被告公司之物品，並已將系爭
12 房屋之鑰匙交給蔡佳鈴之胞姐蔡慧賢。至於屋內其他財產係
13 原告公司、大鑫公司所有，一樓宮廟則係被告公司法定代理
14 人之亡夫蔡青峰設立，為其個人信仰及蔡家祖先牌位，均非
15 被告公司之財產，被告公司無權處理，故無繼續無權占有之
16 問題。被告公司已經停業，會將公司地址遷出等語置辯。並
17 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益之
18 判決，願供擔保，請准為免於假執行之宣告。

19 四、兩造不爭執事項（見訴卷第57頁）：

20 (一)原告公司為系爭房屋、系爭土地所有人。

21 (二)原告於107年11月16日以買賣為原因，於107年12月13日辦畢
22 登記。

23 (三)斯時兩造公司法定代理人皆為原告現任法定代理人蔡佳鈴胞
24 弟即訴外人蔡青峰，蔡青峰於110年12月2日與郭真懿結婚。

25 (四)蔡青峰於108年2月間，將原告公司地址變更至系爭房屋1
26 樓，後基於方便管理，於108年4月將被告地址亦變更至同
27 址。

28 (五)原告將系爭房屋供被告使用，未定期限，與原告共同在此經
29 營。

30 (六)原告法定代理人於111年12月變更為蔡佳鈴。

31 (七)蔡青峰於113年7月間過世，被告公司法定代理人先變更為蔡

01 青峰之大姐蔡慧賢之子即訴外人張泓昇，後於114年1月變更
02 為現法定代理人郭真懿。

03 (八)原告現有收回單獨自用需求。

04 (九)被告於108年間將系爭房屋擴建成「五龍宮」做祭祀朝拜之
05 用，與所營事業內容不同。

06 (十)原告多次向被告表示終止使用借貸契約，要求騰空遷讓返還
07 無果。

08 (十一)被告仍將公司地址登記該地址。

09 五、本件爭點（見訴卷第82頁）：

10 (一)原告是否得依民法第767條第1項中段規定，請求被告公司應
11 辦理公司登記及營利事業登記之公司地址變更，將公司地址
12 遷離系爭房屋，並向主管機關註銷地址登記？

13 (二)原告是否得依租賃契約之法律關係，請求被告公司給付114
14 年6月至7月之租金70,000元及自變更訴之聲明暨準備狀繕本
15 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息？

16 (三)原告是否得依民法第179條規定，請求被告給付114年8月至1
17 1月之相當於租金之不當得利共140,000元（35,000元×4個月
18 =140,000元）及自變更訴之聲明暨準備狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按週年利率5%計算之利息？

20 (四)原告是否得依民法第179條規定，請求被告自114年12月1日
21 起至將公司地址遷離之日止，按月給付原告35,000元，及自
22 變更訴之聲明暨準備狀(二)繕本送達翌日至清償日止，按週年
23 利率5%計算之利息？

24 六、本院得心證之理由：

25 (一)原告得請求變更地址登記：

26 按對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
27 中段定有明文。查原告公司為系爭房地所有人，原法定代理
28 人蔡青峰於108年4月將被告公司地址變更至系爭房地之地
29 址，及蔡青峰於113年7月24日死亡後，原告欲收回獨立使用
30 系爭土地、房屋，被告亦同意將地址變更登記等情，有蔡青
31 峰之戶籍謄本、108年4月18日同意書、公司地址變更紀錄、

01 經濟部商工登記公示資料查詢可考（見審訴卷第31、35、37
02 頁、訴卷第45頁），可見被告公司仍將公司所在地及營業稅
03 等資料登記於系爭房屋，有影響稅務機關對系爭房屋有無營
04 業使用事實認定之可能，而對該房屋所有權之使用收益不
05 利，屬妨害原告公司就系爭房屋所有權能之圓滿行使。原告
06 依民法第767條第1項中段規定，請求被告辦理公司登記及營
07 利事業登記之公司地址變更，及將公司地址遷離系爭房屋，
08 並向主管機關註銷地址登記，洵屬有據。

09 (二)原告僅得請求給付114年6月之租金：

- 10 1.稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
11 方支付租金之契約；未定期限者，各當事人得隨時終止契
12 約，民法第421條第1項、第450條第2項前段定有明文。次按
13 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
14 率計算之遲延利息，民法第233條第1項前段定有明文。
- 15 2.查被告公司不爭執有以給付租金為名義，自107年間起，陸
16 續由法定代理人蔡青峰、郭真懿匯款35,000元至原告法定代
17 理人蔡佳鈴之帳戶，並以原告公司名義製作收到被告公司承
18 租所付每月含營業稅35,000元之114年1、2月份與3、4月份
19 及5、6月份統一發票（見訴卷第67至68頁），足見兩造間就
20 系爭房屋有不定期租賃關係，且租金為每月35,000元，堪以
21 認定。被告公司反覆辯稱係租金、不是租金只是要減少所得
22 稅、租金為3萬元、是三家公司之租金云云（見訴卷第57、8
23 1頁），委無可採。
- 24 3.然經原告公司法定代理人蔡佳鈴多次要求騰空遷讓返還系爭
25 房屋，蔡佳鈴於114年6月11日以通訊軟體LINE傳送訊息給郭
26 真懿，要求儘速搬離乙情，有兩造不爭執之對話記錄可考
27 （見訴卷第91頁）。而被告公司確已搬離，業經原告確認後
28 而撤回原請求遷出之聲明（見訴卷第87頁），原告並於本院
29 114年9月16日到場勘驗時，自承已將大門換鎖乙情（見訴卷
30 第39頁），後經本院查詢被告公司法定代理人身分證字號與
31 戶籍地址後，始順利通知其到場等情，有本院送達之文書前

01 於114年5月16日經被告法定代理人簽收、於114年6月6日經
02 其子即訴外人海宗翰簽收、於114年9月2日寄存送達、本院1
03 14年9月16日勘驗筆錄可考（見審訴卷第71、93頁、訴卷第2
04 1、27至41頁），足見兩造合意終止租賃契約。被告公司辯
05 稱於114年6月間已依原告要求搬離，並將鑰匙交給蔡佳鈴之
06 胞姐，而無繼續占用之事實（見訴卷第80頁），堪信為真。
07 原告否認屬合意終止云云（見訴卷第83頁），委無可採。

08 4.由上開情事可知，被告公司尚未給付114年6月份之租金，原
09 告得請求被告公司給付該月份之租金35,000元，及自變更訴
10 之聲明暨準備狀繕本送達翌日即114年12月6日起（114年12
11 月5日送達回證見訴卷第75頁），至清償日止，按週年利率
12 5%計算之利息。至於原告主張被告公司應給付114年7月之租
13 金云云（見訴卷第64頁），則因已無租賃關係而無從准許。

14 (三)原告僅得就被告公司登記地址一事，請求返還不當得利每月
15 1,000元：

16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條前段固有明文。查被告公司於114年6月間
18 已搬離而無繼續占用，然尚未將公司登記、營利事業登記之
19 地址自系爭房屋之地址遷出，仍屬無法律上原因受有利益，
20 致原告受有損害。原告主張被告公司受有不當得利，依民法
21 第179條規定，請求返還該利益，應屬可採。

22 2.本院審酌被告公司所受利益僅係登記之利益，並非占有之利
23 益，且系爭房屋原本即屬三家公司登記之地址，酌認原告得
24 請求返還不當得利以每月1,000元為適當。是以，原告得就1
25 14年8月至11月共4個月，請求被告公司給付不當得利4,000
26 元及自變更訴之聲明暨準備狀繕本送達翌日即114年12月6日
27 起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及得請求被告
28 公司自114年12月1日起至遷離登記之日止，按月給付原告1,
29 000元，及自變更訴之聲明暨準備狀(二)繕本送達翌日即114年
30 12月16日起（該狀繕本係於114年12月15日當庭交付被告公
31 司法定代理人收受），至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。原告請求逾此部分，不應准許。

02 七、綜上所述：

03 (一)原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告公司騰空遷讓
04 返還、辦理公司登記及營利事業登記之公司地址變更，與將
05 公司地址遷離系爭房屋，並向主管機關註銷地址登記；

06 (二)原告依兩造間每月35,000元之不定期租賃契約法律關係，請
07 求被告公司給付114年6月之租金35,000元，及依民法第179
08 條規定，就114年8月至11月被告公司仍登記地址在系爭房
09 屋，請求被告公司給付4,000元，共39,000元（35,000元＋
10 4,000元＝39,000元）及自114年12月6日起，至清償日止，
11 按週年利率5%計算之利息；

12 (三)原告依民法第179條規定，請求被告公司自114年12月1日起
13 至遷離登記之日止，按月給付原告1,000元及自114年12月16
14 日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，
15 應予准許。

16 (四)逾上開部分，則屬無據，應予駁回。

17 八、本判決原告請求金錢之勝訴部分，因判命被告給付之金額未
18 逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依
19 職權宣告假執行。並宣告被告如為原告預供擔保，得免為假
20 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁
21 回。

22 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法暨舉證，對本
23 件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

24 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
25 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
26 決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
28 民事第三庭 法官 李俊霖

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，如於本判決送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內

01 補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

03 書記官 陳儀庭