

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第166號

上訴人 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

複代理人 叢琳律師

被上訴人 華美電子股份有限公司

特別代理人 鄭國勳

訴訟代理人 李兆隆律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年4月21日臺灣橋頭地方法院109年度訴字第383號第一審判決提起上訴，本院於112年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人立宇高新科技股份有限公司（下稱立宇公司）前向伊承租門牌編號高雄市○○區○○路00巷00號房屋之一樓廠房及二樓辦公室、會議室（下稱系爭建

01 物)，約定租賃期間自民國106年1月1日起至12月31日止，
02 每月15日前應給付月租金新台幣（下同）111,000元，並簽
03 立廠房租賃合約（下稱系爭租約）為據。後立宇公司於租期
04 屆滿前請求搬遷寬限3個月至107年3月31日止，詎其於寬限
05 期滿後並未搬遷，經多次催告均置之不理。縱認系爭租約已
06 構成默示更新，惟立宇公司經扣抵押租金後仍積欠租金達7
07 個月，伊於107年12月17日通知時即已為終止租約之意思表
08 示，系爭租約自己合法終止，立宇公司與上訴人力銘科技股
09 份有限公司（下稱力銘公司）、樂陽投資股份有限公司（下
10 稱樂陽公司）、旭松投資股份有限公司（下稱旭松公司，與
11 力銘、樂陽公司合稱力銘等3公司）即均無權占用系爭建
12 物，自皆應騰空遷讓返還，且各將公司設立登記地址從該址
13 遷出，並各應給付伊自107年4月起至108年4月止相當於租金
14 之損害360,750元，及自108年5月15日起至返還系爭建物之
15 日止每月各27,750元，爰依民法第767條或第455條、第179
16 條規定提起本件訴訟，聲明：(一)上訴人應將系爭建物騰空遷
17 讓返還予被上訴人；(二)上訴人均應將公司設立登記地址遷
18 出；(三)上訴人應各給付被上訴人360,750元，及均自起訴狀
19 繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並應自10
20 8年5月15日起至遷讓返還前開建物之日止，按月各自給付被
21 上訴人27,750元；(四)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、上訴人則以：被上訴人於系爭租約屆滿前，向立宇公司表示
23 有資金需求，立宇公司始應其要求而預先支付3個月租金，
24 其與被上訴人並無同意延長租賃期限3個月之協議，而立宇
25 公司於106年12月31日租期屆滿後仍繼續使用系爭建物，至1
26 07年12月17日前，被上訴人均未請求其遷離或為反對，自己
27 發生不定期限繼續契約之效力。又立宇公司係於107年3月間
28 收受原法院執行處橋院秋107司執全服字第61號扣押命令
29 （下稱系爭61號扣押命令），嗣又於同年8月2日、10月2日
30 收受原法院橋院秋107司執服字第35606、1833號扣押命令
31 （下各稱系爭35606、1833號扣押命令），始未交付租金予

01 被上訴人，且原法院更於同年12月11日核發橋院秋107年司
02 執助服字第1833號移轉命令（下稱系爭移轉命令），將被上
03 訴人之每月租金債權移轉予其債權人臺灣銀行股份有限公司
04 （下稱臺灣銀行），立宇公司未付租金予被上訴人，自無可
05 歸責之事由，況被上訴人亦從未向立宇公司限期催告給付租
06 金，難認其可合法終止租約。又力銘等3公司係經立宇公司
07 合法轉租，上訴人自均有權使用系爭建物，並非無權占用，
08 且以系爭建物為公司登記地址，亦未妨害被上訴人之所有
09 權，被上訴人請求均無理由等語，資為抗辯。

10 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，並為附條件准免假執行之
11 宣告。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上
12 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲
13 明：上訴駁回。

14 四、兩造不爭執事項：

15 (一)立宇公司於105年12月9日與被上訴人簽訂系爭租約承租系爭
16 建物，約定租賃期間自106年1月1日起至12月31日止，租金
17 約定為每月111,000元，並應於每月15日前給付。

18 (二)系爭租約期限屆至後，立宇公司已給付被上訴人3個月租金
19 共333,000元，惟自107年3月31日起至本件起訴之日止，其
20 並未向被上訴人或其債權人給付租金，亦未提存。

21 (三)系爭建物目前仍由上訴人占有使用中，且仍於該址為公司設
22 立登記地址。

23 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

24 (一)系爭租約是否已於107年3月31日屆期消滅？

25 (1)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
26 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
27 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450
28 條第1項、第451條定有明文。又出租人於租期屆滿後須即表
29 示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租
30 期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表
31 示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，

01 並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故
02 於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，
03 仍難謂不發生阻止續約之效力。而所謂出租人不即表示反對
04 之意思，係指依一般交易觀念，出租人於可能表示意思時而
05 不表示者而言，此項意思表示亦不必以明示之方法為之。另
06 租賃契約以當事人就租賃物及租金互相同意時方為成立，承
07 租人於租期屆滿後，雖仍為租賃物之使用收益，然既經出租
08 人對原定租金表示爭執，並未協議一致，自與不即表示反對
09 之意思者有別，不能適用上開規定，視為不定期限繼續契
10 約。

11 (2)被上訴人主張立宇公司於租期屆滿前請求予之搬遷寬限期3
12 個月至107年3月31日止，且其於伊通知重新訂立新約後亦未
13 續約，系爭租約已因屆期未再續租而消滅，已據提出提出租
14 賃契約書、租約到期通知書（下稱系爭通知書）為證（原審
15 審訴卷第15至19頁），立宇公司對被上訴人曾為續約通知及
16 未訂新約並未爭執，餘均予否認，辯以系爭租約於106年12
17 月31日屆期後已因被上訴人未反對其繼續使用而已默示更新
18 為不定期租賃云云。而查：

19 ①被上訴人於系爭租約到期前之106年12月27日曾發內載：
20 「主旨：租約到期通知書 說明：台端與本公司於105年12
21 月9日簽訂租賃契約書，租賃106年1月1日起至12月31日
22 止，台端與本公司雙方已決定續租三個月，且台端業已預
23 付三個月租金予本公司，希台端於107年1月2日前與本公
24 司洽商重新訂約之事宜並簽妥新約..」等語之系爭通知書
25 （原審審訴卷第19頁）予立宇公司，而核上開通知已載明
26 雙方於租期屆滿後決定續租3個月之旨，惟立宇公司於此
27 則未見曾為反對之表示，且並於106年12月1日一次給付3
28 個月租金，有支票及簽收單可憑（原審審訴卷第237
29 頁）。以立宇公司承租者為廠房及辦公室，參之原訂租
30 期，該3個月顯非一般正常之租賃期間，加以其一次給付
31 全部租金完畢後，復未依通知另訂新約，可見其於當時似

01 僅有再使用該期間之意思甚明。

02 ②又證人李怡毅、李玲玲即臺灣銀行承辦人員業證稱：「核
03 發移轉命令後立宇公司具狀聲明異議，因兩造對租賃契約
04 是否存在有爭執，所以我們不敢也無法去收，等兩造訴訟
05 解決，我們也有向執行法院陳報暫不收取..立宇公司來找
06 我們時，我們有建議可以將租金提存，但沒有收到提存通
07 知單..系爭租約是到106年12月31日屆滿，但立宇公司繳
08 租金到107年3月31日，有聽到立宇公司蘇副總或林特助說
09 搬遷的寬限期，但是否為3個月沒印象」等語（原審訴卷
10 第117至129頁），核之立宇公司於收受移轉命令後即於10
11 7年12月22日以「華美電子截至107年3月31日對其之租金
12 債權，本公司已全數支付完畢，惟華美電子因內部人事異
13 動截至目前仍無法派人與本公司簽訂租約，故貴院命本公
14 司『應扣押每月得支付』予華美公司並移轉於各債權人乙
15 節，本公司顯無法遵行」等語聲明異議（本院卷第168至1
16 69頁），已否認被上訴人自107年4月1日起得向其收取租
17 金，再以其亦陳稱被上訴人於原租期屆滿前曾向其提出調
18 漲租金之要求，但調整多少遲未提出意見之語（本院卷第
19 163頁），再以前情互為勾稽，證人所述曾聞立宇公司蘇
20 副總或林特助稱「搬遷的寬限期」等語，應可認為系爭之
21 3個月期間甚明，否則其當無於自認已默示更新租約後仍
22 拒付租金之理，被上訴人主張立宇公司於租期屆滿前乃請
23 求搬遷寬限3個月等語，應屬可採。

24 ③承上，立宇公司於系爭租約屆滿前既向被上訴人請求給予
25 搬遷寬限期3個月，其顯已告知被上訴人系爭租約屆滿後
26 將不再續租，並為被上訴人所應允，雙方於租約消滅應已
27 達成合意。況被上訴人於原租期屆滿前業表示將調漲租金
28 惟雙方未協議一致，並已通知立宇公司如欲續租應另訂契
29 約，依上開說明，亦已發生阻止續約之反對效力，系爭租
30 約自應於寬限期滿之107年3月31日即告消滅，不因立宇公
31 司於寬限期滿後仍續為占用，而得認系爭租約已默示更新

01 為不定期租賃，上訴人所辯並無可採。

02 (二)被上訴人請求上訴人遷離系爭建物並遷移公司登記址，有無
03 理由？

04 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。立宇公司
07 與被上訴人所簽訂之系爭租約已於107年3月31日屆滿消滅，
08 已如上述，其就系爭建物自107年4月起自為無權占有甚明。
09 又上訴人固辯以力銘等3公司係向立宇公司一部轉租而有權
10 占用系爭建物云云（原審審訴卷第230頁、本院卷第172
11 頁），惟系爭租約第6條已明定須經被上訴人同意方可部分
12 轉租（原審審訴卷第16頁），且被上訴人已否認有被通知轉
13 租之情（本院卷第106頁），以力銘等3公司與立宇公司之法
14 定代理人均同為尤惠法，且均以系爭建物之址為公司登記所
15 在地，有商工登記公示資料可稽（原審審訴卷第141至147
16 頁），力銘等3公司需否向立宇公司轉租始得使用，實非無
17 疑，而其等亦迄未提出轉租之證明，難認力銘等3公司有為
18 轉租之事實。則立宇公司就系爭建物自107年4月起既已為無
19 權占有，縱其曾允力銘等3公司得使用系爭建物，渠等亦不
20 得對被上訴人主張占有連鎖，自斯時起，自均已無正當之占
21 有權源，與立宇公司即均同為無權占有。而上訴人目前均仍
22 占有系爭建物，且仍以該址為公司設立登記地址，為兩造所
23 不爭執，以其等均已無適法之占有權源，且公司設立登記對
24 被上訴人就系爭建物所有權之圓滿行使有所妨害，被上訴人
25 依民法第767條規定，請求上訴人遷讓返還系爭建物，並將
26 設立登記址遷出，當屬有據，應予准許。

27 (三)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理
28 由？可請求之金額若干？

29 (1)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
30 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
31 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為

01 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
02 通常之觀念。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
03 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
04 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
05 為決定。上訴人自107年4月起即均無權占用被上訴人所有系
06 爭建物，已如上述，依上開說明，其等自皆受有使用系爭建
07 物之利益，致被上訴人因而受有損害，被上訴人請求上訴人
08 償還占有期間之相當於租金不當利益，即屬有據。又系爭建
09 物為廠房及辦公室、會議室，審酌立宇公司為承租係供其所
10 營事業營運使用，且此於系爭租約關係存在期間及消滅後俱
11 無變更，認被上訴人以系爭租約約定之租金數額每月111,00
12 0元作為租賃關係消滅後，上訴人所受相當於租金之不當得
13 利金額之計算基準，尚屬合理，且亦符立宇公司所稱「自10
14 7年4月起迄今仍將每月應給付之租金列為帳上固定支出，並
15 記載傳票，以備為系爭租金之給付」等語之預計（原審訴卷
16 第56頁，另見管理租金支出明細帳，同卷第61頁），被上訴
17 人主張之數額應屬可採。

18 (2)又按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法
19 律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民
20 法第271條定有明文。上訴人俱同無權占用系爭建物，並受
21 有每月相當於租金之不當得利111,000元，已認定如上，以
22 上訴人負責人均同，且皆設址於該處，所占用部分亦無從區
23 分，而其等所應給付者為金錢且屬可分，被上訴人請求由上
24 訴人4人平均分擔，應屬合理且可採。從而，被上訴人請求
25 上訴人各自給付自107年4月起至108年4月止所受相當於租金
26 之利益360,750元（ $111,000 \times 13 \div 4$ ），並自108年5月15日起
27 至遷讓返還系爭建物之日止按月各別給付27,750元（ $111,00$
28 $0 \div 4$ ），為有理由，應予准許。

29 (4)至原法院執行處雖於107年3月15日、8月2日、10月2日向被
30 上訴人及立宇公司核發系爭61、35606、1833號扣押命令，
31 並於同年12月11日核發系爭移轉命令，惟上開扣押命令均已

01 載明「禁止債務人華美公司在說明一列債權金額範圍內，
02 收取對第三人立宇公司之每月『租金債權』或為其他處分，
03 第三人亦不得向債務人清償」等語（原審審訴卷第239至244
04 頁），而系爭移轉命令則記載：「債務人華美公司對第三人
05 立宇公司之每月『租金』，自收受前扣押命令起，應依本命
06 令移轉於債權人」等語（同上卷第245頁），以各該命令既
07 已載明扣押及移轉之債權為「每月租金」而無其他概括或併
08 列記載，而租金債權與租賃關係消滅後續為無權占有所生之
09 不當得利債權性質各異，其扣押範圍自不及於系爭租約消滅
10 後所生之上開不當得利，被上訴人對上訴人為前揭請求，自
11 為法之所許，附此敘明。

12 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第179條規定請求上訴
13 人騰空遷讓返還系爭建物，並遷出公司登記地址，且各給付
14 被上訴人360,750元及均自起訴狀繕本送達翌日109年2月5日
15 （原審審訴卷第159頁）起至清償日止按年息5%計算之利
16 息，並應自108年5月15日起至返還前開建物之日止按月各自
17 給付被上訴人27,750元，為有理由，原審為被上訴人全部勝
18 訴之判決，並准附條件假執行之宣告，核無不合。上訴人指
19 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。
20 又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之
21 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
22 不逐一論列，併此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

25 民事第二庭

26 審判長法官 黃國川

27 法官 何佩陵

28 法官 黃宏欽

29 以上正本證明與原本無異。

30 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
31 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（

01 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
02 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
03 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
05 書記官 梁美姿

06 附註：

07 民事訴訟法第466 條之1 ：

08 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
09 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

10 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
11 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
12 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

13 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。