

臺灣士林地方法院民事判決

111年度簡上字第175號

上訴人 葉慧雯

訴訟代理人 陳國華律師

呂函諭律師

被上訴人 玉成街錄音室有限公司

法定代理人 陳素吟

訴訟代理人 蕭筱臻

吳沂錚律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，上訴人對於民國111年2月18日本院內湖簡易庭110年度湖簡字第371號第一審判決提起上訴，被上訴人並減縮起訴聲明，本院於112年1月11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。

原判決主文第三項所命上訴人按月給付之始期應減縮更正為自民國112年1月1日起算。

事實及理由

壹、程序方面

一、按主觀預備之訴，以先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件。即以先位之訴有理由判決確定時，該解除條件始告成就。是第一審如就先位原告之訴為其勝訴判決，在尚未確定前，備位原告之訴之訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行為，於第二審亦有效力（民事訴訟法第448條規定參照），是該備位原告之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫屬於第二審而生移審之效力，即先位原告之訴勝訴，備位之

01 訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位原告之訴即生移審效
02 力。查被上訴人於原審以其為先位原告主張：兩造間之租約租
03 期已屆滿，且上訴人亦有違反營業稅法及違法轉租等情事，其
04 已終止租約，惟上訴人迄仍占用門牌號碼臺北市○○區○○街
05 00巷0號1樓房屋（下稱系爭建物）迄未返還，爰訴請其返還系
06 爭建物，及給付不當得利等情；林秀月以其為備位原告主張：
07 倘被上訴人之上開主張不可採，系爭建物為伊所有，上訴人就
08 該建物對伊為無權占有，伊得依民法第767條規定為同一請求
09 等情。原審就此為被上訴人勝訴之判決，上訴人對先位原告之
10 提起上訴，依上說明，林秀月之上開備位之訴，亦生移審效
11 力，同為本院審理範圍。惟本院審理結果認被上訴人先位之訴
12 為有理由（詳如下述），備位之訴之解除條件已成就，自無庸
13 再列林秀月為本件當事人（即再列為視同上訴人），亦無庸於
14 本判決中審究備位之訴，先予敘明。

15 二、本件被上訴人於原審訴請上訴人按月給付自民國109年12月19
16 日起至返還系爭建物之日止，每月新臺幣（下同）6萬6000元
17 之不當得利，經原審判命上訴人如數給付，上訴人不服提起上
18 訴，被上訴人於第二審程序中，在同一訴訟標的法律關係下，
19 減縮自112年1月1日言詞辯論前之不當得利請求（即上訴人已
20 如數給付該部分之不當得利，被上訴人毋庸起訴請求），核與
21 民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定相
22 符，應予准許。

23 貳、實體方面

24 一、被上訴人主張：（一）林秀月前將系爭建物出租予訴外人大吉祥整
25 合行銷有限公司（下稱大吉祥公司）後，大吉祥公司於105年1
26 1月19日曾委任伊前股東即訴外人吳永吉為受任人，以吳永吉
27 名義將系爭建物出租予上訴人，並約定租期自106年1月1日起
28 至107年12月31日止，每月租金6萬6000元（含稅），且約定上
29 訴人使用系爭建物所生電費，應由上訴人自行負擔，另約定上
30 訴人不得將系爭建物轉租他人（下稱系爭租約）。期間，林秀
31 月並與大吉祥公司終止租賃契約，而與伊三方約定，由伊受讓

大吉祥公司之承租人地位，林秀月並於106年5月12日與伊簽訂經公證之租賃契約（下稱系爭上層租約），上訴人亦同意由伊承受系爭租約之出租人權利義務。而系爭租約租期已於107年12月31日屆滿，伊於系爭租約屆滿前、後均已要求調漲租金，未經上訴人同意，且多次向上訴人表示倘不簽定新租約即無法續租，並通知上訴人須遷讓返還系爭建物。是系爭租約關係已因租期屆滿消滅，伊並已於109年9月10日以律師函（下稱系爭律師函）催告上訴人自系爭建物遷出。惟上訴人仍占用系爭建物迄未返還，且經伊查帳後，並發現上訴人尚短付租賃期間之106至107年間電費與租金合計8萬7384元未為給付，是伊得依系爭租約關係終止後之返還請求權，請求上訴人將系爭建物騰空遷讓返還，及依系爭租約請求上訴人給付積欠之電費與租金，並加計遲延利息；併得依不當得利法律關係（若本院認系爭租約仍存續，亦得依續租法律關係），請求上訴人自言詞辯論終結前最後支付伊相當租金之相應租期日翌日起，按月給付相當租金6萬6000元等語。(二)上訴人使用系爭建物，未於開始營業前，向主管稽徵機關申請稅籍登記，即於106年起至今以4am Station之名義在網際網路上持續公開向不特定多數人為營業行為之招攬，並虛偽向訴外人亞洲低傳真之聲工作室（下稱低傳真工作室）借用統一發票，違法開立發票予向其承租場地之第三人，違反加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅法）第28條、第47條規定，而有土地法第100條第4款以租賃房屋供違反法令之使用情形，且未經伊同意將系爭建物轉租予低傳真工作室，亦違反系爭租約不得轉租之約定，而有土地法第100條第2款承租人違法轉租之情事。伊已於110年5月4日依土地法第100條規定以書狀向上訴人終止系爭租約，是伊亦得備位依終止系爭租約後之租賃物返還請求權請求上訴人騰空返還系爭建物等語。

二上訴人則以：(一)被上訴人之時任負責人BAKER ANDREW COREY（即Andy Baker，下稱Andy Baker）於租期屆滿前後，與伊間曾有通訊軟體交涉聯繫（下稱系爭聯繫資料），Andy Baker只

有想要調漲租金之表示，且系爭租約租期屆滿後，被上訴人仍持續受領伊所匯交之租金，均可見被上訴人係欲續租而並未即時反對伊使用收益系爭建物。是於系爭租約107年12月31日屆滿後，已轉為不定期限租賃關係，其自得繼續使用系爭建物。(二)又兩造曾於系爭租約最後1頁以備註約定3條款（下稱系爭備註一至三條款），其中系爭備註一條款部分，係約定伊有優先續約權，如出租人收回應補償伊1/3兩年之含稅租金。而伊已依該條款對被上訴人主張優先續約權，是系爭租約租期已當然延續，並未消滅。(三)伊均按時給付租金，且無積欠租金、電費之情事，被上訴人自行製作之起訴資料、付款資料（下分稱系爭起訴付款資料、系爭付款資料），無從證明其有積欠相關租金、電費。且被上訴人違反系爭備註一條款不同意續租之約定，伊自得依該條款約定，請求被上訴人應賠償51萬7000元，並得以此對被上訴人請求積欠之租金、電費為抵銷。(四)系爭租約既未消滅，伊自無受相當租金不當得利。縱認伊有不當得利，伊亦均有按月匯付相當系爭租約約定之租金金額予被上訴人，並無受利益。況被上訴人與林秀月間對包含系爭建物之整體租賃物所約定之月租金現為17萬元，而系爭建物面積僅占系爭上層租約租賃面積之1/3，是不當得利租金金額應按系爭建物面積占系爭上層租約租賃面積之比例1/3計算，而僅為5萬6667元。且伊得以108年1月1日起至111年7月31日止溢付被上訴人之相當租金不當得利金額40萬9329元對被上訴人於本案之積欠租金、電費抵銷。(五)另依系爭備註二條款約定被上訴人應於出租時完成外牆油漆修繕，然並為施作，伊亦曾於108年10月5日請他人代墊系爭建物外牆油漆費用1萬元，自得以此代墊款項，抵銷被上訴人於本案之積欠租金、電費請求。(六)伊並無違反營業稅法第28、47條規定，亦未將系爭建物轉租予低傳真工作室，況違反營業稅法，應不該當土地法第100條所定違法使用租賃物之要件等語資為抗辯。

三原審就被上訴人為先位原告之訴為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行。上訴人不服，提起上訴，並先位聲明：(一)原判

01 決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上
02 訴人則答辯聲明如主文第1項所示，並就不當得利請求部分為
03 上開減縮。

04 四兩造不爭執事項（見本院111年12月19日準備程序筆錄，本院
05 並依論述需要，調整其順序、文句，且刪除兩造有爭執部分之
06 陳述及無關之部分）：

07 (一)系爭上層租約相關：

- 08 1.系爭建物為林秀月所有。系爭建物109年房屋稅繳款書如原審
09 卷第49頁陳證1所示。
- 10 2.林秀月於105年12月27日與大吉祥公司就系爭建物簽訂房屋租
11 賃契約，約定租期自106年1月1日至107年12月31日，租金每月
12 不含稅12萬元，並經公證租約如原審卷第105-110頁原證5所
13 示。
- 14 3.被上訴人於106年4月13日經核准設立登記，登記及實際負責人
15 為Andy Baker，登記查詢資料如原審卷第111-112頁原證6所
16 示。於109年7月30日變更為陳素吟。
- 17 4.林秀月與大吉祥公司於106年4月30日終止租賃契約關係，並與
18 被上訴人三方約定，由被上訴人受讓大吉祥公司之承租權，且
19 同意大吉祥公司繳納之押金24萬元轉由被上訴人承受。
- 20 5.林秀月並於106年5月12日於公證人陳志浩公證下，與被上訴人
21 簽訂系爭上層租約，約定租賃期間自106年5月1日至107年12月
22 31日，月租金則仍為不含稅12萬元（含稅加10%為13萬2000
23 元）。系爭上層租約如原審卷第113-118頁原證7所示。
- 24 6.租約期滿後，林秀月又與被上訴人繼續簽訂租約並公證，約定
25 租期108年1月1日至109年12月31日，月租金不含稅15萬元，契
26 約書如原審卷第119-124頁原證8所示。其後，租期屆滿續簽租
27 約並公證，約定租期110年1月1日至111年12月31日，月租金於
28 前半年為不含稅15萬元，後1年半則調為不含稅17萬元，契約
29 書如原審卷第125-130頁原證8所示。
- 30 7.林秀月與大吉祥公司之租約或系爭上層租約第7條均約定「…
31 乙方（即被上訴人）不得將房屋全部或一部分轉租、出借、頂

讓或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓予他人」等語。

8.110年4月29日，林秀月曾收受財政部臺北國稅局南港稽徵所發文字號「財北國稅南港營業字第1100751294號」函，公函如原審卷第131-132頁原證9所示。其內載：稅捐機構請林秀月將系爭建物目前供4am Station商號（上訴人對外經營事業所使用之名稱）營業使用情況，於110年5月12日前辦理相關設立登記，並提示系爭建物租約。

9.林秀月於110年5月3日發送存證號碼000387存證信函予上訴人，信函如原審卷第133-134頁原證10所示。其內聲明：其從未同意系爭租約轉租行為，並請求上訴人遷讓房屋。

(二)系爭租約相關：

1.大吉祥公司（被上訴人主張）或Andy Baker（上訴人抗辯）曾於105年11月19日委任被上訴人前股東吳永吉為受任人，以吳永吉名義與上訴人就被上訴人於其後承受租賃而占有使用之系爭建物訂立系爭租約，租期約定自106年1月1日至107年12月31日。系爭租約如原審卷第13-23頁原證1所示。

2.上訴人承租系爭建物之源由，最初資訊係Andy Baker所提供。系爭租約租賃目的為由上訴人以系爭建物作為對外租借、舉辦藝文展演活動使用。

3.上訴人承租之系爭建物面積僅占所屬系爭上層租約整體建物之一部分。

4.締約過程中，承租方上訴人與出租方確實有曾經提出討論過租金4萬5000元之過程，但經過協商後，雙方最終達至月租金為6萬6000元。

5.被上訴人於106年5月12日受讓系爭上層租約之承租人權利義務，並與林秀月簽訂系爭上層租約後，曾向上訴人表示同意由被上訴人承受系爭租約出租人權利義務。且約定被上訴人溯及自系爭租約初始，成為系爭租約之出租人。上訴人於其時已知被上訴人係向所有權人洽租，而有系爭上層租約存在。

6.系爭租約約定每月租金含稅後為6萬6000元，租賃期間自106年1月1日起至107年12月31日止。大吉祥公司與被上訴人雖為不

同法人主體，惟其中有部分股東相同，被上訴人係由大吉祥公司中部分股東再找其他人一同組成而新設立。故於系爭租約成立時，當事人真意本係約定為定期租賃契約（如原審卷第184頁上訴人書狀）。

7.系爭契約第9條第3項約定：「未經出租人同意，承租人不得將房屋全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓予他人」等語。

8.系爭契約第14條第1項約定：「租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利」；且第2項約定：「承租人未即時遷出返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金__倍支付違約金至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議」等語。

9.系爭租約第16條第2項：「承租人如於租賃期滿或租賃契約終止後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕行受強制執行」等語（如原審卷第17頁）。

10.系爭租約內之最後1頁，曾於被上訴人所執有之系爭租約原本，以鉛筆記載備1、備2、備3條款（即系爭備註一至三條款），如原審卷第23頁。另系爭租約內之最後1頁，於上訴人所執有之系爭租約原本，係以原子筆記載備1、備2、備3條款，由上訴人執有之租約彩色影印版本如本院卷第260-265頁所示，其內容實質上與被上訴人版本一致。文字上除系爭備註一條款中「甲方除吳永吉、Andy Baker外」之記載外，其餘均一致。系爭備註一至三條款亦為系爭租約成立時，經締約相關人員磋商後所為記載。

11.系爭備註一條款記載：「租期兩年，乙方有優先續約權，如甲方須收回應補償乙方1/3兩年的租金（含稅），甲方不得擅自承租（按應為出租之誤）給他人」等語，如原審卷第23頁所示。

12.系爭備註一條款係於105年11月19日議定並由吳永吉手寫記載。訂立之源由確實有保全上訴人之裝修成本之意。

13.若依系爭備註一條款約定計算，所謂乙方1/3兩年之租金金額

01 應為51萬7000元（系爭備註一條款有計算式記載）。且依系爭
02 備註一條款，被上訴人若違反系爭備註一條款約定，需賠償此
03 數。

04 (三)系爭租約屆滿前後交涉相關：

- 05 1.於系爭租約租期屆滿前之107年12月13日起至108年9月11日
06 間，被上訴人之時任負責人Andy Baker與上訴人間，曾有以文
07 字訊息交涉系爭聯繫資料如原審卷第135-142頁原證11所示；
08 其對照翻譯則如原審卷第143-151頁原證12所示。
- 09 2.107年12月31日系爭租約租期屆滿後，上訴人仍持續於每月不
10 定日期，匯付相當於系爭租約約定含稅租金金額每月6萬6000
11 元至被上訴人之銀行帳戶至今。被上訴人均未表達拒絕收受。
12 109年11月至110年6月，上訴人所有帳戶內，租金繳付轉帳明
13 細紀錄如原審卷第189-192頁被證1所示，其內顯示匯款金額、
14 日期與被上訴人提出之系爭付款資料相當租金繳納資訊相符。
- 15 3.至起訴狀繕本送達日後迄今，上訴人均有匯付相當租金金額6
16 萬6000元予被上訴人至今，目前尚未發生未支付之情形。
- 17 4.被上訴人於系爭租約租期屆滿後之108年1月起至109年9月間，
18 均未以強制方式驅離上訴人。被上訴人於109年9月10日曾委請
19 律師以發文字號「(109)理沂字第000000000000號」之系爭律
20 師函，限期30日內，向上訴人請求遷讓房屋，及請求給付積欠
21 之租金，經上訴人收受，律師函、回執如原審卷第25-28頁原
22 證2所示。系爭律師函內顯示：被上訴人仍強調系爭租約屆期
23 前，兩造協商訂立新約不成，本可立即請求遷讓，然基於情
24 誼，仍於租金成本不斷增加之情形下，至今每月亦僅收取相當
25 於系爭契約租金計算方式之場地使用費6萬6000元（如原審卷
26 第25-27頁）。
- 27 5.被上訴人於109年間變更代表人為陳素吟（此為原股東之
28 一）。

29 (四)土地法收回相關：

- 30 1.上訴人從未因使用收益系爭房屋之行為，受主管稽徵機關認定
31 違反營業稅法而為處分。被上訴人、林秀月亦無。

- 01 2.上訴人於前曾以4am Station之名義於網際網路上持續公開向
02 不特定多數人為營業行為之招攬。上訴人於網站上刊登之廣告
03 如原審卷第153-166頁原證13所示。
- 04 3.低傳真工作室工商登記資料如原審卷第167頁原證14所示；低
05 傳真工作室名義蓋用發票章、抬頭為社團法人基督教福音宣教會
06 之110年5、6月統一發票如原審卷第169頁原證15所示。
- 07 4.110年5月8、9日時，社團法人基督教福音教會人員曾與上訴人
08 所開設之4am Station人員就承租系爭建物以為場地舉辦活動
09 之對話紀錄如原審卷第269-271頁原證18所示。
- 10 5.被上訴人曾於如原審卷第83頁110年5月4日聲請追加暨準備狀
11 繕本送達之日即110年5月19日以上訴人違反土地法第100條規
12 定，表示終止系爭租約，而欲收回系爭建物。

13 (五)積欠租金電費相關：

- 14 1.依系爭租約約定，上訴人使用系爭建物所生電力費用，應由上
15 訴人自行負擔。具體計算負擔方式為：系爭建物有設立獨立電
16 表，用以統計本期度數與上一期最後度數差額後，乘以台電當
17 期每度單價計算。該電表設置於被上訴人使用空間內，而未在
18 系爭建物範圍內。每期均由被上訴人統計計算後，將所需繳納
19 費用金額通知上訴人。客觀上被上訴人於訴訟前後均有按期通
20 知上訴人各期應繳納電費，但客觀上並未將電表拍照傳給上訴
21 人看，然於訴訟中爭執電費後，被上訴人通知電費時，至少有
22 兩期均有將電表拍照傳給上訴人。
- 23 2.被上訴人曾於起訴時，整理上訴人於占用系爭建物自106年1月
24 起至109年10月間止支付租金電費明細所為系爭起訴付款資料
25 如原審卷第29-33頁原證3所示。
- 26 3.被上訴人另於原審訴訟中，整理上訴人於占用系爭建物至今就
27 系爭建物所為租金電費付款之系爭付款資料，如原審卷第239
28 至246頁原證17（另與如原審卷第337-357頁原證21有另外附匯
29 款明細對照，內容一致）所示。
- 30 4.上訴人於承租系爭建物後，不論係於系爭租約租賃期間，或其
31 後，其給付租金、使用對價，或使用之電費，係以上訴人所有

01 不同帳戶匯款至被上訴人固定帳戶支付，且每月轉帳支付時
02 間、金額皆不固定。

03 5.系爭付款資料相關整理：

04 ①系爭付款資料整理之收付期間為106年1月1日至110年10月11日
05 止。

06 ②上訴人自系爭租約成立後，占用系爭建物期間，使用過程曾產
07 生電費金額。其各期由被上訴人通知上訴人應繳納之電費金額
08 均如系爭付款資料中備註欄記載為電費之金額所示。

09 ③承上，且除106年1至6月份為一次通知計收6886元外，其餘月
10 份均為2個月計算1次。且各次電費金額均非整數，上訴人匯款
11 亦與該非整數金額相符。上訴人均係按照被上訴人通知之電費
12 金額加以匯款。

13 ④上訴人確實曾於系爭付款資料中付款日期欄所示日期，向被上
14 訴人帳戶匯款如「付款金額欄」之金額。且除其上所示日期、
15 金額對被上訴人之匯款外，上訴人別無其他金額、日期之匯
16 款。

17 ⑤上訴人曾於106年7月4日、7月6日匯款各3萬元，支付106年7月
18 租金。

19 ⑥上訴人曾於106年12月5日、12月25日匯款各3萬元，支付106年
20 12月租金。

21 ⑦被上訴人前通知上訴人使用系爭建物於106年11至12月所產生
22 電費為4865元。

23 ⑧上訴人曾於107年6月19日、6月25日匯款各2萬、3萬元，以支
24 付107年6月租金。

25 ⑨107年8月上訴人總計匯款繳納9萬9934元，與租金6萬6000元差
26 額經系爭付款資料列為加開發票金額3萬3934元。此差額乃係
27 上訴人當時另行積欠被上訴人替上訴人開立發票，上訴人應負
28 擔之稅金金額，無從抵沖本件租金及電費。

29 ⑩107年10月份上訴人總計匯款繳納10萬7528元，但扣掉租金6萬
30 6000元後，尚有差額4萬1528元，經被上訴人系爭付款資料列
31 為7-8月電費。

01 ⑪上訴人於107年9月25日與被上訴人員工之通訊軟體對話紀錄如
02 本院卷第344-346頁被上證11所示。其內顯示：上訴人曾向被
03 上訴人確認107年7、8月間電費數額，並傳送電費分攤計算
04 表，其中就上訴人應分攤部分載稱4萬1528元。

05 ⑫被上訴人曾就上訴人使用系爭建物於107年11-12月所產生電費
06 通知為4519元。

07 ⑬上訴人使用系爭建物於109年9月至110年10月11日為止所產生
08 電費為5萬2534元，電費單據如本院卷第257-263頁原證20所
09 示；明細如原審卷第273頁原證19上方所示；被上訴人員工拍
10 攝電表之照片如原審卷第274-275頁所示。上訴人已於110年12
11 月24日給付此部分電費完竣（如原審卷第299頁筆錄），轉帳
12 資料如原審卷第310-311頁所示。

13 (六)起訴狀係於109年12月18日送達上訴人（如原審卷第39頁所
14 示）。如原審卷第83頁110年5月4日聲請追加暨準備狀繕本之
15 送達日期則為110年5月19日。

16 (七)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為
17 證，且既為兩造所不爭執，當可信為真實。

18 五、本件爭點（見本院同上筆錄，本院並依論述需要，適當精簡及
19 刪除有關主觀備位之訴部分）：

20 (一)被上訴人主張：兩造間之系爭租約已於107年12月31日屆滿，
21 上訴人仍占用系爭建物迄未返還，並積欠租期中106至107年間
22 之租金、電費8萬7384元，其得依系爭租約租賃物返還請求
23 權，請求上訴人將系爭建物騰空遷讓，並依系爭租約關係請求
24 給付積欠電費租金，並加計遲延利息；另依不當得利法律關
25 係，請求上訴人自言詞辯論終結前最後支付被上訴人相當租金
26 之相應租期日翌日起，按月給付相當租金6萬6000元，是否有
27 理由？

28 1.上訴人抗辯：系爭租約租期屆滿後，被上訴人仍持續收受其所
29 交付之租金，並未即時反對其使用收益系爭建物，已轉為不定
30 期限租賃關係，其得繼續占用系爭建物，是否可採？

31 2.上訴人抗辯：其已依系爭備註一條款對被上訴人主張優先續約

01 權，系爭租約租期已當然延續，並未消滅，是否可採？

02 3.被上訴人主張：其得請求上訴人給付積欠106至107年間之租
03 金、電費合計8萬7384元，是否有據？

04 ①上訴人是否客觀上有積欠106至107年間之租金、電費合計8萬7
05 384元？

06 ②上訴人抗辯：其得以被上訴人違反系爭備註一條款應賠償之金
07 額51萬7000元為抵銷，孰為可採？被上訴人是否有違反系爭備
08 註一條款之情？

09 ③上訴人抗辯：其得以108年1月1日起至111年7月31日止溢付被
10 上訴人之相當租金不當得利金額40萬9329元、代墊系爭建物外
11 牆油漆費用1萬元，就被上訴人租金、電費債權請求為抵銷，
12 是否可採？被上訴人主張：上訴人於第二審遲誤提出，是否有
13 據？

14 4.上訴人應給付之不當得利租金金額應若干為適當？上訴人抗
15 辯：不當得利租金金額應按系爭建物面積占系爭上層租約租賃
16 面積之比例1/3計算，而僅為5萬6667元，是否可採？

17 (二)被上訴人主張：上訴人使用系爭建物，違反營業稅法第28條、
18 第47條規定，而有土地法第100條第4款以租賃房屋供違反法令
19 使用情形，且違反系爭租約第9條第3項約定，未經被上訴人同
20 意將房屋轉租於低傳真工作室，而有土地法第100條第2款承租
21 人違反租賃契約情事，故伊自得依土地法第100條終止系爭租
22 約，且已於原審以追加暨準備狀繕本送達為終止之表示，其亦
23 得請求上訴人騰空系爭建物，是否有理由？

24 1.被上訴人主張：上訴人使用系爭建物，違反營業稅法第28條、
25 第47條規定，而有土地法第100條第4款以租賃房屋供違反法令
26 使用情形，是否有據？

27 2.上訴人有無未經被上訴人同意，將房屋轉租於低傳真工作室之
28 事實？

29 3.被上訴人有無以之為終止租約之意思表示？系爭租約何時終
30 止？

31 4.不當得利租金金額應若干為適當？

01 六茲就上述爭點，析述本院得心證之理由如下：

02 (一)被上訴人主張：兩造間之系爭租約之租期屆滿，其得依租賃物
03 返還請求權向上訴人請求騰空返還系爭建物，並依系爭租約約
04 定請求上訴人給付所積欠之租金、電費8萬7384元，並加計遲
05 延利息；另依不當得利法律關係，請求上訴人自112年1月1日
06 起，按月給付相當租金6萬6000元，應屬有據。

07 1.被上訴人於租期屆滿前後，均已表示不願以原條件繼續系爭租
08 約之意思，已屬對上訴人繼續使用系爭建物為反對之表示，系
09 爭租約仍應於租期屆滿消滅。

10 ①按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人
11 不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，為民法第
12 451條所明定。其立意係在防止出租人於租期屆滿後，明知承
13 租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租
14 賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，惟出租人慮承租人取得
15 此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預為表示
16 不願繼續契約者，仍不失為有反對意思之表示（最高法院42年
17 台上字第410號、55年台上字第276號裁判參照）。而租賃契約
18 以當事人就租賃物及租金互相同意時方為成立，承租人於租期
19 屆滿後，雖仍為租賃物之使用收益，然既經出租人對原定租金
20 表示爭執，並未協議一致，自與不即表示反對之意思者有別，
21 不能適用民法第451條規定，視為不定期限繼續契約（最高法
22 院37年上字第9418號裁判參照）。申言之，民法第451條所謂
23 「出租人之反對表示之意思」，不僅只出租人單純對承租人繼
24 續使用收益表示反對，當應包括出租人對於承租人依「原訂租
25 賃條件」繼續使用收益租賃物，已表示反對之情形在內，要屬
26 當然。蓋此種情形，租賃當事人間，既然對於新租賃條件未能
27 協議一致，自然不能解為出租人對於承租人繼續使用收益有所
28 諒解甚至同意，而產生默示更新租賃契約之效力。

29 ②經查，由上訴人與被上訴人之時任負責人Andy Baker於系爭租
30 約租期屆滿前後之系爭聯繫資料（見不爭執事項(三)1.及原審卷
31 第135-142頁所示）可知，Andy Baker於租期屆滿前之107年12

01 月13日曾發訊稱：「…另外，我還需要告知你，因為現在我們
02 （玉成街錄音室）的租約已經到達2年，所以房東將每月租金
03 提高至15萬元。從一開始我已經有被（房東）通知這件事，不
04 確定你是否知道。『無論如何，我需要將租金提高到新台幣8
05 萬6000元含稅』，以補貼漲租這部分。她（房東）已經從1月1
06 日開始要提高租金，但由於我不在臺灣好一段時間了，所以我
07 忘記在這之前向你提及此事，並且要從2月1日起『開始向你收
08 取新的價格』。不好意思得告知你知道這件事，如果你有任何
09 有關這件事想討論的信息，請告訴我。晚點聊」等語（見原審
10 卷第143頁所示）。嗣於107年12月13日下午9時37分，上訴人
11 則回應稱：「我們需要認真談談。你什麼時候可以談話？最一
12 開始因為大鈞，我的租金被提高。一開始我應該只支付4萬500
13 0元，但大鈞向我提出6萬6000元。我以為你在他們離開後會降
14 低租金。在這個地區的比例收這麼多是不公平的。我們需要認
15 真地談談」等語（見原審卷第144頁所示）。由此以觀，被上
16 訴人已於系爭租約租期屆滿前，表達其於租期屆滿後，不願意
17 以原訂租金之條件，繼續系爭建物之租賃關係，並提出新租金
18 條件為8萬6000元，然上訴人則表示拒絕而不同意，執意以原
19 訂條件繼續系爭租約，甚為明確。甚者，於租期屆滿後之108
20 年1月8日下午12時22分，Andy Baker更代表被上訴人又發訊
21 稱：「…這個月我要支付帳單費用真的有困難。我真的現在無
22 法繼續支付你的租金…希望你能做出一些安排來支付租金。非
23 常感謝」等語（見原審卷第146頁所示）。並於交涉未果之108
24 年2月12日上午8時48分，Andy Baker又發訊稱：「…那篇貼文
25 是在80位左右的臺灣錄音工程師（群組）發佈的。所以，我相
26 信你跟他說我對待你不好，知道這件事。最近當你和我談論你
27 租的地方以及它的未來時，我完全不知道你有這些痛苦。我並
28 沒有威脅要把你趕出去，而是『想給你一個機會離開』…」等
29 語（見原審卷第147頁所示）；108年8月15日下午3時26分，亦
30 發訊：「…所以現在你未付款已經達到23萬元。如果你在付款
31 方面遇到困難，並且『要直接搬走來抵銷所欠費用那也沒關

係』。我可以『給你兩個星期的時間將你的東西搬到倉庫』」等語。凡此，均可見，被上訴人已於租期屆滿前後，一再表示不願以原訂租金條件繼續系爭租約，且於上訴人拒絕不同意被上訴人所提新租金條件後，被上訴人亦已即表達希望上訴人遷離之意思，衡諸上開說明，應可認被上訴人已於系爭租約租期屆滿前後，向上訴人對原訂系爭租約於屆期後繼續存續已為反對之表示。是則，系爭租約應仍於租期屆滿消滅，上訴人抗辯：被上訴人未即時表達反對，系爭租約已轉為不定期限租賃關係云云，自無可採。

- ③上訴人雖又以：系爭租約租期屆滿後，被上訴人仍持續收受其依系爭租約所定數額交付之租金，並以之作為系爭租約轉為不定期限租賃關係之依據。然按，定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就（最高法院47年台上字第1820號裁判意旨參照）。蓋倘出租人對於租賃關係已於租賃期限將屆滿時或屆滿後，以為反對之表示者，縱於其後仍有收受承租人支付占用之對價，亦僅屬租賃關係消滅後，因租賃物遲延返還所生損害之性質，自不容承租人以不定期限繼續契約為爭執（最高法院42年台上字第493號裁判意旨參照）。經查，上訴人雖於系爭租約租期屆滿後，仍有陸續依系爭租約原訂租金數額，陸續匯款至被上訴人帳戶以給付相當月租金之使用對價，為兩造所不爭執。然此非不能評價為上訴人就其無權繼續占用系爭建物向被上訴人所支付之相當租金之不當得利或賠償金，衡諸上開說明，尚不能以被上訴人被動為受領，即推認被上訴人不反對租期屆滿後系爭租約之存續。此觀諸系爭租約第14條第2項約定：「租賃契約終止時，承租人未即時遷出返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金支付違約金至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議」等語，益更灼然。

01 2.系爭備註一條款，並無當然續約之效力。上訴人抗辯：其已依
02 系爭備註一條款主張優先續約權，系爭租約租期已當然延續，
03 亦不可採。

04 ①按解釋意思表示，固應探求當事人之真意，惟所謂「當事人之
05 真意」係指當事人已表示於外部的效果意思，而非當事人內心
06 蘊藏的意思，故解釋意思表示首先應以一般文義為準，如文字
07 業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得捨此文字更為
08 解釋（最高法院56年台上字第722號、58年台上字第2826號裁
09 判意旨參照）。

10 ②查系爭備註一條款已明訂：「租期兩年，乙方（按即承租人）
11 有優先續約權，如甲方（按即出租人）須收回應補償乙方1/3
12 兩年的租金（含稅），甲方不得擅自承租（按應為出租之誤）
13 給他人」等語（見不爭執事項(二)11.所示）。由此以觀，系爭備
14 註一條款僅賦予承租人有優先續約權，然此優先續約權顯然並
15 非賦予承租人得以單方意思表示，即得於租期屆滿後，將系爭
16 租約效力按原訂租賃條件繼續延續之單方續約權利甚明。此觀
17 系爭備註一條款後段所載：…如甲方（按即出租人）須收回應
18 補償乙方1/3兩年之租金（含稅）等語，亦即出租人係得表示
19 不同意，此時產生之效果，至多亦不過係應補償承租人而已，
20 顯然並無只要承租人符合優先續約之條件，即得以單方意思表
21 示，使系爭租約發生當然續約之效果。而查，系爭租約屆期
22 時，承租之上訴人是否已符合得行使優先續約權之條件（亦即
23 是否需同意新租賃條件為前提），兩造已有爭執（詳見下
24 述），即便如上訴人所指，其可行使優先續約權，然被上訴人
25 始終反對系爭租約續約，衡諸上述說明，其法律效果至多亦僅
26 係令被上訴人產生補償義務而已，並無上訴人所謂經其為續約
27 表示，即當然續約之效力可言。上訴人抗辯：其已依系爭備註
28 一條款主張優先續約權，系爭租約租期已當然延續，當屬誤
29 會。是則，系爭租約仍應於107年12月31日租期屆滿時消滅。

30 ③綜上 1.2.論述小結，系爭租約之租期已於107年12月31日租期
31 屆滿（見不爭執事項(二)6.所示），系爭租約關係自己消滅。而

01 按系爭契約第14條第1項約定：「租賃契約終止時，承租人應
02 即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利」，是上
03 訴人於系爭租約租期屆滿消滅後，仍繼續占有系爭建物，被上
04 訴人因而依系爭租約所定租賃物返還請求權，請求上訴人遷讓
05 返還系爭建物，自屬有據，應予准許。

06 3.被上訴人主張：其得請求上訴人給付積欠106至107年間之租
07 金、電費合計8萬7384元，應屬有據。

08 ①上訴人客觀上應有積欠106至107年間之租金、電費合計至少8
09 萬7384元。

10 (1)債務人對於債權人主張之債權原因事實，並不爭執，而主張債
11 務已因清償抵銷等原因而消滅者，則舉證責任應由債務人負之
12 （最高法院48年台上字第389號裁判意旨參照）。原告主張其
13 與被告間之系爭借款債務已清償完竣，系爭借款債務已消滅，
14 然為被告所否認，自應由原告就其已清償之事實負舉證之責。
15 是倘本件被上訴人所主張租期內應繳納之電費、租金債務已確
16 立時，上訴人抗辯已全數匯付完畢，自應由上訴人就其已全數
17 付訖之積極事實，負舉證之責任。

18 (2)經查，系爭租約所約定之含稅租金為每月6萬6000元（見不爭
19 執事項(二)6.所示），亦即於本件而言，上訴人每月均有支付數
20 額6萬6000元金額之義務，當已確立無疑。至於電費部分，依
21 系爭租約約定，上訴人使用系爭建物均會產生電費，且應由上
22 訴人自行負擔，並由被上訴人按月察看為系爭建物設立之獨立
23 電表，以統計電費，並通知上訴人繳納，且客觀上，被上訴人
24 亦以每二個月為一期，統計計算後，將所需繳納電費金額通知
25 上訴人，其所通知之金額均如系爭付款資料上所載各期電費金
26 額等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)1.及5.①所示）。
27 而上訴人於通知後，大部分月份，均曾按被上訴人所通知之電
28 費金額加以匯款，因此所匯付電費金額均非整數（見不爭執事
29 項(五)5.②③所示）。由此體察，上訴人顯然均肯認被上訴人各
30 期所通知繳納之電費金額，並無異議，期間長達多年之久，應
31 可推知，被上訴人應均係依照系爭租約約定之原則，察看所設

01 系爭建物之獨立電表，按月計算度數差額而來，並無虛偽之情
02 可言。否則，上訴人使用系爭建物長達多年，其對於每期使用
03 電力應有相當認識，倘度數有所疑義，豈有可能長年於訴訟外
04 均無異議，大致上均依通知繳納。甚而，上訴人於訴訟中，所
05 指質疑之107年7、8月電費4萬1528元部分，亦經被上訴人提出
06 於107年9月25日上訴人與被上訴人員工之通訊軟體對話紀錄
07 （見不爭執事項(五)5.⑪所示），其內均可見被上訴人曾向上訴
08 人確認107年7、8月間電費數額，並傳送電費分攤計算表，其
09 中就上訴人應分攤部分載稱4萬1528元，上訴人亦應允轉帳
10 （見本院卷第344至346頁所示）。由此當可推知，就各期電費
11 金額之確認，兩造於訴訟外之租期當中，交涉均甚為順利，且
12 被上訴人亦均會每期與上訴人確認相關明細。是被上訴人按期
13 所通知之如系爭付款資料上所載各期電費金額，應屬真實可
14 據。本件被上訴人所主張之各期應繳納租金、電費金額既能確
15 立，則倘被上訴人提出上訴人有部分租金、電費並未給付時，
16 衡諸首開說明，自應由上訴人就其已就各期租金、電費匯付完
17 訖之事實，負舉證責任。

18 (3)次查，由被上訴人所提出之系爭付款資料觀之（見不爭執事項
19 (三)3.及原審卷第239至246頁所示），被上訴人所指短欠之租金
20 厥為：106年7月、12月之租金各6000元；107年6月租金1萬600
21 0元、同年12月租金6萬6000元，總計為9萬4000元（計算式：6
22 000元+6000元+1萬6000元+6萬6000元）。衡諸上開說明，上訴
23 人自應提出證據資料，以證明其均如數繳付，並無短缺。上訴
24 人雖指其曾匯付上開短缺款，然查：

25 (甲)上訴人指：其已於107年2月2日匯款6000元支付被上訴人所指1
26 06年7月之短缺租金6000元云云。然觀之系爭付款資料，此筆
27 匯款已經被上訴人用以抵充列為107年1月之租金（見本院卷第
28 241頁所示），若上訴人將之列為106年6月之租金，則上訴人
29 自必須提出其107年1月之租金其中6000元部分係如何支付始
30 可，然上訴人已明指其並無資料可證，是自不足以上訴人所指
31 此部分匯款，認有繳付被上訴人所指此部分差額甚明。

01 (乙)上訴人指：其已於107年3月22日匯款2 萬5918元支付被上訴人
02 所指106年12月之短缺租金6000元云云。然觀系爭付款資料，
03 此筆匯款已經被上訴人用以抵充列為107年1、2月電費3918元
04 及同年2月租金2萬2000元（見本院卷第241頁所示）。姑不論
05 上訴人所指匯款金額明顯與短缺租金金額不符，且若上訴人將
06 之列為106年12月之租金缺額，則上訴人自必須提出其107年
07 1、2月之電費或租金其中6000元部分係如何支付始可。然上訴
08 人已明指其並無資料可證，是自亦無從以上訴人所指此部分匯
09 款，認有繳付被上訴人所指此部分差額甚明。

10 (丙)上訴人指：其已於107年7月26日匯款2萬9105元支付被上訴人
11 所指107年6月之短缺租金1萬6000元云云。然觀系爭付款資
12 料，此筆匯款已經被上訴人用以抵充列為107年7月租金1萬100
13 0元及107年5、6月電費1萬8105元（見本院卷第241頁所示）。
14 姑不論上訴人所指匯款金額明顯與短缺租金金額1萬6000元不
15 符，且若上訴人將之列為107年6月之租金缺額，則上訴人自必
16 須提出其107年5、6月之電費或107年7月租金其中1萬1000元部
17 分係如何支付始可。然上訴人已明指其並無資料可證，是自亦
18 無從以上訴人所指此部分匯款，認有繳付被上訴人所指此部分
19 差額甚明。

20 (丁)上訴人指：其於107年10月份，共匯付10萬7528元，扣掉租金6
21 萬6000元後，尚有差額4萬1528元，此即可充107年12月之租金
22 缺額6萬6000元之部分云云。然觀系爭付款資料，此筆匯款已
23 經被上訴人用以抵充列為107年10月租金6萬6000元及107年7、
24 8月電費4萬1528元（見本院卷第241頁所示）。而107年7、8月
25 間上訴人用電量較大，確有此電費金額支出，已認定如上。是
26 若上訴人將107年10月之上開匯付款10萬7528元，扣除當月租
27 金之差額4萬1528元，列為107年12月之租金缺額，則上訴人自
28 必須提出其107年7、8月之電費係如何支付之證明始可。然上
29 訴人已明指其並無資料可證，是自亦無從以上訴人所指此部分
30 匯款，認有繳付被上訴人所指107年12月間之租金6萬6000元，
31 彰彰甚明。

01 (4)綜上，上訴人已無從證明其有繳付被上訴人所指106年7月、12
02 月之租金各6000元；107年6月租金1萬6000元、同年12月租金6
03 萬6000元，總計為9萬4000元，顯以超過被上訴人本件此部分
04 請求聲明給付之金額8萬7384元，是被上訴人依系爭租約約
05 定，請求上訴人給付此部分短差之租金額，並加計法定遲延利
06 息，自屬有據，應予准許。且因本院審究後，上訴人應該給付
07 金額已超過被上訴人聲明金額，則被上訴人所指上訴人積欠租
08 金、電費中之106年12月電費4865元、107年電費4519元部分，
09 無論如何論斷，均不影響結論，自無須加以探討深究，併此敘
10 明。

11 ②上訴人無從依系爭備註一條款請求被上訴人賠償，故上訴人抗
12 辯：其得以請求被上訴人賠償金額51萬7000元，對被上訴人請
13 求租金、電費為抵銷，並不可採。

14 (1)查系爭備註一條款係記載：「租期兩年，乙方（按即承租人）
15 有優先續約權，如甲方（按即出租人）須收回應補償乙方1/3
16 兩年的租金（含稅），甲方不得擅自承租（按應為出租之誤）
17 給他人」等語，已如上述。由文義上而言，承租之上訴人至多
18 僅能取得優先與被上訴人繼續訂立系爭租約之權利而已，並非
19 無條件或依原訂條件繼續續約之權。且一般法律上用語之所謂
20 「優先權」，多係指義務人若欲與第三人簽訂其與權利人同類
21 型之契約時，權利人始有行使之機會，例如優先承買權，必須
22 出賣人欲出賣時，優先承買權人始得行使優先承買權，同理出
23 租人欲出租租賃物時，優先承租人始得依同一條件行使優先承
24 租權。由此以解，依系爭備註一條款，倘出租人於租期屆滿
25 後，欲以其他租金條件以為租賃時，承租之上訴人不過係於其
26 亦同意此新租金條件時，得主張優先與被上訴人成立新租約之
27 權利，被上訴人不得另行將之出租予他人而已。申言之，僅有
28 於上訴人同意被上訴人續租之租賃條件（當然被上訴人若欲以
29 原租約同一條件對外招租時亦同），而被上訴人仍不同意續
30 租，或甚至將之另租他人時，被上訴人始有違約補償之責任。
31 上訴人雖以：系爭備註一條款係其得無條件依原訂租賃條件續

約置辯，然不僅就此並未舉證以實其說。甚且，由系爭上層租約租期均係2年一訂，且每次換約租金均有上漲（見不爭執事項(一)5.6.所示），衡情出租人實無可能同意如同耕地三七五減租條例所定法定之當然續約條款，陷已於極度不利之境地。是上訴人對系爭備註一條款之解釋適用，亦與常情相悖，不足為據。

(2)經查，於系爭租約租期屆滿前，被上訴人已一再提出新租賃條件，即調漲租金2萬元，然上訴人已表示拒絕而不同意，已認定如上。是被上訴人顯然已有新租賃之租金條件，且其所期待招租之條件，上訴人並不同意，衡諸上開解釋，上訴人得主張優先續約權之狀態自未發生。則被上訴人主張系爭租約屆期收回系爭建物，要無違反系爭備註一條款之約定，自無須依系爭備註一條款對上訴人再為補償。是上訴人認被上訴人有補償責任，並以此為抵銷抗辯，自無可採。

③上訴人以其於108年1月1日起至111年7月31日止溢付被上訴人之相當租金不當得利金額40萬9329元、另曾於110年10月間代墊系爭建物外牆油漆費用1萬元，得就被上訴人租金、電費債權請求為抵銷抗辯，屬第二審方提出之新攻擊防禦方法，有礙訴訟終結，且被上訴人並未釋明有何法定例外事由，本院應得不予審究。

(1)按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：一因第一審法院違背法令致未能提出者。二事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者。三對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。四事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查證據者。五其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者。六如不許其提出顯失公平者。前項但書各款事由，當事人應釋明之。違反前二項之規定者，第二審法院應駁回之。民事訴訟法第447條訂有明文。此項規定依同法第436條之1第3項於簡易訴訟程序第二審亦有準用。此規定係以89年2月9日民事訴訟法所修正之續審制，仍無法避免及改正當事人輕忽第一審程序，遲至第二審程序始提

01 出新攻擊防禦方法之情形為由，將該「原則上准許新攻防方
02 法，例外限制」之制度，修正為「原則上限制新攻防方法，例
03 外准許」之「嚴格限制之續審制」或「改良式之續審制」或
04 「接近事後審制」，以充實第一審之事實審功能，及合理分配
05 司法資源，並維護當事人之程序利益（最高法院99年度台上字
06 第947號判決意旨參照）。

07 (2)經查，上訴人不僅於原審並未提出此部分抵銷債權之抵銷抗
08 辯，而係於上訴後經書狀交換程序結束後之111年8月23日方才
09 又以民事補充上訴理由狀提出此一抵銷抗辯（見本院卷第2042
10 16頁書狀所示）。而其所用以抗辯抵銷之債權之債之發生原因
11 事實，早於本案訴訟起訴前或原審言詞辯論終結前即已存在，
12 且明顯與本訴訟原有攻擊防禦方法不相涉，非僅屬原於第一審
13 已提出之攻擊或防禦之補充，且相關事實又須經再為調查證據
14 方能查明，並非事實於本院已顯著或為本院職務上已知及依職
15 權應調查證據之事項。被上訴人並未釋明其為何不能於第一審
16 提出，且其對於此債權，程序上並非不得另行向被上訴人訴
17 求，而非無司法救濟之途，亦無不許提出有顯失公平之情。則
18 其遲至第二審方始提出，且經上訴人於程序上加以責問，衡諸
19 上開規定，本院自不應加以審究。

20 (3)上訴人之此部分抵銷債權之抵銷抗辯，於程序上既已不能提
21 出，本院自不得就其實體上加以論斷，故其就此部分尚聲請傳
22 喚證人何灝，以證明其確有支出系爭建物外牆油漆費用1萬元
23 自無必要，應予指明。

24 4.上訴人繼續占用系爭建物應給付之不當得利租金金額應依系爭
25 租約約定租金金額6萬6000元定之為適當。

26 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
27 益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人土地，可能
28 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。而不動產之租金
29 之數額，實務上除以基地申報地價或房屋申報現值為基礎外，
30 本可斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之
31 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

01 倘有市場上為交易當事人前曾透過自行合意，形成使用不動產
02 對價之租金金額，此顯屬最為真實客觀之不動產使用對價之市
03 場價格，法院自得審酌以為不當得利租金之金額甚明。

04 ②查系爭租約屆滿，上訴人仍繼續占用系爭建物，應屬無權占
05 有，已認定如上述，是被上訴人主張上訴人無法律上原因受有
06 占用系爭建物相當於租金之利益，致被上訴人受有相當於租金
07 之損害，而依不當得利之法律關係，請求上訴人返還無權占有
08 使用系爭建物所受相當於租金之利益，依上說明，自屬有據。
09 而系爭建物前已經兩造合意訂立系爭租約，約定租金為6萬600
10 0元，且本院斟酌系爭建物所在係在松山區接近饒河街夜市附
11 近，商業活動、整體交通條件、生活機能不差，且使用空間甚
12 大，及上訴人利用系爭建物之經濟利益及所受利益等一切情
13 況，認被上訴人得請求上訴人返還相當於租金之不當得利數
14 額，仍以每月6萬6000元為適當。

15 ③上訴人雖抗辯：不當得利租金金額應按系爭建物面積占系爭上
16 層租約租賃面積之比例1/3計算，而僅為5萬6667元云云。然上
17 訴人就系爭建物面積僅佔系爭上層租約整體承租標的面積1/3
18 已未提出任何證據資料以為證明，已有爭議。且縱屬真實，然
19 系爭上層租約所租用之處所，其設備或可容許使用之用法，未
20 必均與系爭建物相同，經濟學上亦有所謂邊際成本之說，故面
21 積越大，量體越大之標的，可能基於某種經濟規模，而使租賃
22 成本下降，故出租人可能願意折讓部分單位租金，是自不能單
23 以系爭上層租約標的面積，以機械性地以面積比例，決定面積
24 較小之系爭建物相當不當得利租金。上訴人僅以此為辯，當不
25 可採。

26 (二)綜上所述，兩造間之系爭租約已於107年12月31日屆滿，上訴
27 人仍占用系爭建物迄未返還，且仍積欠106至107年間之電費與
28 租金合計8萬7384元，被上訴人依系爭租約關係之返還請求
29 權，請求上訴人將系爭建物騰空遷讓返還，並給付積欠租金8
30 萬7384元，並加計遲延利息；且亦得依不當得利法律關係，請
31 求上訴人自言詞辯論終結前最後支付被上訴人相當租金之相應

01 租期日翌日即112年1月1日起（見本院卷第369頁筆錄兩造不爭
02 執最後支付相當租金日所示），按月給付相當租金6萬6000
03 元，自屬有據，可以准許。又本院既已依被上訴人上(一)之訴訟
04 標的法律關係判准被上訴人返還系爭建物之請求，則原列爭點
05 (二)即被上訴人依終止系爭租約後之租賃物返還請求權，請求被
06 上訴人返還系爭建物之請求，本院即毋庸再為裁判，故原列爭
07 點(二)及其細項爭點部分亦不必加以審究，併此敘明。

08 七從而，被上訴人依系爭租約請求被上訴人將系爭建物騰空返
09 還，並給付積欠之電費租金，及自109年12月19日起（不爭執
10 事項(六)所示）至清償日止之遲延利息；暨自112年1月1日起至
11 返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人6萬6000元，均為有
12 理由，應予准許。原審判決於此範圍內為上訴人敗訴之判決，
13 並依職權宣告假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不
14 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

15 八由被上訴人已就原審判決主文第3項判命上訴人分期給付部分
16 之請求減縮自言詞辯論終結前最後支付被上訴人相當租金之相
17 應租期日翌日即112年1月1日起為應給付相當租金之始日，本
18 院對減縮部分雖不必另為裁判（蓋原判決就此減縮部分之判決
19 已失其效力，不在上訴審理之範圍），然原審判決主文記載既
20 與減縮後法院得判決准許之請求範圍不符，自得由本院於駁回
21 上訴之同時，加以更正如主文第3項所示，以資明確。

22 九本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法、訴訟資料及陳述，經
23 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘
24 明。

25 十據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 2 月 1 日
27 民事第三庭 審判長法官 王沛雷
28 法官 劉育琳
29 法官 陳世源

30 以上正本係照原本作成。

31 本件判決不得上訴。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 1 日
02 書記官 邱筱菱