

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第203號

上訴人 藍潔國際開發有限公司

兼法定

代理人 曾國珍

共同

訴訟代理人 洪俊誠律師

洪翰中律師

被上訴人 永豐餘建設開發股份有限公司

法定代理人 蔡維力

訴訟代理人 許正欣律師

複代理人 謝孟高律師

上列當事人間請求遷讓建物等事件，上訴人對於民國110年3月4日臺灣彰化地方法院108年度訴字第1091號第一審判決提起上訴，本院於110年11月17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

壹、程序事項：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條、第256條定有明文。又訴訟標的為何，依民事訴訟法第244條第1項第2款規定，須依原告起訴時所表明之原因事實特定之。查被上訴人起訴即主張如其起訴聲明所示建物為其經由法院強制執行程序拍定取得，且曾國珍與上訴人藍潔國際開發有限公司（下稱藍潔公司）無權占有，請求曾國珍與藍潔公司遷讓返還，並提出原法院民事執行處核發之不動產權利移轉證書，則其於本院審理時所主張民法第767條規定亦屬其請求權基

01 礎（見本院卷(二)第7頁），僅係依起訴時所表明之原因事
02 實，再補充關於未辦保存登記之不動產，買受人是否於領得
03 執行法院所發給權利移轉證書之日起取得該不動產所有權，
04 補充法律上之陳述，依上開說明，非為訴之追加。

05 二、本院許上訴人提出時效抗辯，惟上訴人其餘逾時提出之新攻
06 擊防禦方法不應准許：

07 (一)按當事人上訴第二審，依民事訴訟法第447條第1項前段之規
08 定，原則上不得提出新攻擊防禦方法，以貫徹第二審上訴制
09 度採「嚴格限制之續審制」或「改良式之續審制」或「接近
10 事後審制」之旨意。至同條項但書各款所定例外許當事人得
11 在第二審提出新攻擊防禦方法之規定，須兼顧訴訟當事人之
12 權益，維持實質之公平。

13 (二)關於上訴人於本院提出時效抗辯(民法第197條，本院卷二第
14 11頁)，雖上訴人遲至本院民國110年11月17日言詞辯論期日
15 (前經再開言詞辯論)前之同年月12日(週五)下午4時15
16 分，始以民事上訴理由狀提出(見本院卷(一)第423頁)，惟
17 衡酌時效制度乃考量權利人長期不行使權利或知他人侵害其
18 權利而不加以排除，勢將造成新的事實狀態，影響原有法律
19 秩序之正當維持，法律上認權利人長期在權利上睡眠者，即
20 不再加以保護，是有無罹於時效，涉及實質之公平，程序上
21 應准為追加抗辯。惟上訴人同日書狀引用民法第334條抵銷
22 條文，主張：「各該土地之所有權人分別為曾國珍、訴外人
23 000、000、藍潔公司等人，經以被上訴人應繳付之土
24 地租金，與曾國珍依系爭租賃建物應給付之租金為抵銷後已
25 所剩無幾」及請求傳訊證人000部分(見本院卷(一)第417-4
26 18頁、426頁)，除未就主動債權數額為具體主張，就第二審
27 逾時提出新攻擊防禦方法，應釋明符合民事訴訟法第447條
28 第1項各款規定部分，亦僅於言詞辯論期日泛稱延續曾國珍
29 於原審最後言詞辯論之主張等詞(本院卷二第10頁)，然原審
30 該次期日筆錄此部分記載(見原審卷(二)第93-94頁)，曾國
31 珍係抗辯無管轄權及提出和解方案而已(關於管轄權之說

明，另參原判決事實及理由欄「壹、程序部分、二」），並非有在第一審提出抵銷抗辯，是上訴人之主張與民事訴訟法第447條第1項但書第3款即不相符。再者，被上訴人之起訴狀，已主張其以曾國珍積欠租金為由終止租約，訴請遷讓建物，上訴人於原審委任律師為訴訟代理人到庭辯論，對於本件訴訟多有答辯，原審多次改期於109年1月16日、4月6日行言詞辯論，經勘驗現場後，再改期於109年11月30日、110年1月14日、2月8日行言詞辯論，上訴人豈有不知得提出抵銷抗辯之理。另上訴人提起上訴未具上訴理由，經本院於110年4月30日、6月25日通知10日內補提上訴理由（本院卷(一)第39-41頁、第89-91頁），上訴人未提出，其在本院110年8月5日準備程序言詞抗辯亦未涉及抵銷，其後上訴人遲誤原定110年9月22日言詞辯論期日，本院為使無爭執之事項得以更為明確，於110年10月13日裁定再開辯論，此時上訴人早已委任律師為訴訟代理人（見卷附委任狀），其書狀仍僅引用抵銷條文及泛言調查證據，苟僅基於此許其提出抵銷抗辯，明顯有礙訴訟終結。況系爭租約是否終止，係以被上訴人為終止意思表示當時情形為準，亦即上訴人有無抵銷抗辯對於本件是否已合法終止租約之判斷無影響，是以該部分亦無為維持實質之公平而例外許抵銷抗辯之必要。是以，應認上訴人已違反適時提出攻防方法之義務，已生失權效果，不得於本院追加主張，於後述「貳」亦無庸記載。

貳、訴訟要旨：

一、被上訴人主張：原判決附圖所示各該建物雖為未保存登記建物，惟為被上訴人於102年間，經由臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）強制執行程序所拍定取得，被上訴人自領得權利移轉證書之日起取得該等建物之所有權，且拍賣後亦取得占有，得本於占有人地位排除侵害，又所有權、事實上處分權均屬於民法第184條第1項前段所稱權利，倘受他人侵奪即得本於侵權行為規定請求騰空遷讓建物。被上訴人雖於103年9月23日，將原判決附圖編號A至I2所示各該建物，其中編

01 號D、E（1樓至2樓）、F（1樓至2樓）、G（1樓至4樓）、
02 H、I、I1、I2部分（下合稱系爭租賃建物），以每月租金新
03 臺幣（下同）10萬元，出租予上訴人曾國珍，於原定租賃期
04 間（自103年9月1日起至105年6月30日止）屆滿未再簽訂書面
05 租約，而自105年7月1日起成為不定期租賃關係。惟曾國珍
06 自108年1月起即未給付租金，積欠租金達3月，被上訴人於1
07 08年4月1日寄發存證信函催告曾國珍給付，曾國珍已收受該
08 信函仍拒不給付，被上訴人即以該存證信函為終止租賃契約
09 之意思表示，是系爭租賃契約業已終止。另依原審於109年7
10 月3日勘驗現場囑託測量結果，曾國珍、藍潔國際開發有限
11 公司（下稱藍潔公司）實際占用原判決附圖編號A至I2所示
12 建物，其中不屬於系爭租賃建物範圍者，為編號A、A1、B、
13 B1、C、E（3樓）所示建物。上訴人既無繼續占有使用上開
14 建物之合法權源，被上訴人自得依民法第767條、第184條第
15 1項、第962條請求曾國珍、藍潔公司遷讓返還建物，就曾國
16 珍亦得依民法第455條規定請求遷讓返還建物；且其得依系
17 爭租賃契約之法律關係，請求曾國珍給付積欠租金30萬元本
18 息，暨依不當得利之法律關係，請求藍潔公司給付自108年8
19 月29日起算之相當於租金之不當得利等語。並聲明：（一）曾國
20 珍、藍潔公司應自如原判決附圖編號A、A1、B、B1、C、D、
21 E（1樓至3樓）、F（1樓至2樓）、G（1樓至4樓）、H、I、I
22 1、I2部分之建物遷出，並將上開建物返還被上訴人，。（二）
23 曾國珍應給付被上訴人30萬元，及自108年4月1日起至清償
24 日止，按週年利率百分之五計算之利息。（三）藍潔公司應自10
25 8年8月29日起至返還第一項所示建物之日止，按月給付被上
26 訴人10萬元。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、上訴人抗辯：藍潔公司並無占有原判決附圖編號A、A1、B、
28 B1、C所示建物，而被上訴人取得藍潔公司占有使用之各該
29 建物之前，藍潔公司已向訴外人O O食品股份有限公司（下
30 稱O O公司）、曾國珍承租目前占有使用之各該建物，嗣被
31 上訴人經強制執行程序拍賣取得該等建物事實上處分權，仍

01 應承受00公司與藍潔公司之租約，又被上訴人催告給付租
02 金之存證信函，未合法送達曾國珍，自不生催告及終止租約
03 之效力。被上訴人未合法終止上開租約，且藍潔公司代繳該
04 等建物之房屋稅，用以扣抵租金，藍潔公司使用該等建物自
05 有合法權源。又被上訴人取得該等建物之權利後，與曾國珍
06 訂立系爭租賃契約，而曾國珍在被上訴人明知且同意之情形
07 下，將系爭租賃建物租予藍潔公司，系爭租賃契約未經合法
08 終止，被上訴人請求返還建物並無理由。再該等建物為未保
09 存登記建物，被上訴人雖取得事實上處分權，但事實上處分
10 權非民法第184條第1項規定之權利，被上訴人依該條規定請
11 求遷讓返還建物亦無理由，縱被上訴人非不得依民法第184
12 條第1項規定為請求，但被上訴人於拍定時即知悉藍潔公司
13 占有使用情形，藍潔公司自得為時效抗辯。另縱使藍潔公司
14 係無權占有該等建物，但應以建築物申報價額年息之1%計
15 算租金，即每月給付相當租金之不當得利5,586元為宜，被
16 上訴人請求每月10萬元之不當得利，實屬無據等語。

17 參、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命曾國珍
18 應自原判決附圖所示編號A、A1、B、B1、C、D、E(1樓至3
19 樓)、F(1樓、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I、I1、I2所示之建
20 物遷出，並將上開建物返還與被上訴人，及應給付被上訴人
21 30萬元本息，暨判命藍潔公司應自原判決附圖編號D、E(1樓
22 至3樓)、F(1樓、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I、I1、I2所示之
23 建物遷出，並將此部分建物返還與被上訴人，及自108年8月
24 29日起至返還此部分建物之日止，按月給付被上訴人10萬
25 元。另駁回被上訴人其餘之訴，並就其勝訴部分為供擔保後
26 准、免假執行之宣告。曾國珍、藍潔公司就其等敗訴部分聲
27 明不服，提起上訴，上訴聲明：□原判決不利於上訴人部分
28 廢棄。□上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之
29 聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（原審認定藍
30 潔公司並無占有原判決附圖編號A、A1、B、B1、C所示建
31 物，駁回被上訴人此部分請求，被上訴人敗訴部分，未據上

01 訴，已告確定，本院毋庸審究）。

02 肆、兩造不爭執事項（見本院卷(二)第8頁）：

03 一、原判決附圖所示各該建物為被上訴人於102 年間，經由彰化
04 地院強制執行程序所拍定取得。

05 二、被上訴人於103 年9 月23日，將系爭租賃建物，共計約1,00
06 0 坪，出租予上訴人曾國珍，約定租賃期間自103 年9 月1
07 日起至105 年6 月30日止，每月租金10萬元，嗣租約期滿，
08 雙方雖未再簽訂書面租約，惟仍由曾國珍繼續繳納租金，使
09 用系爭租賃建物，而自105 年7 月1 日起成立不定期租賃關
10 係。

11 三、曾國珍將系爭租賃建物，連同原判決附圖編號E（3 樓）所
12 示建物，交付予上訴人藍潔公司作為馬鈴薯澱粉工廠使用。

13 四、原判決附圖編號A、A1、B、B1、C 所示建物非屬系爭租賃
14 契約範圍，曾國珍將此部分建物出租予他人製作包子使用。

15 伍、本院之判斷：

16 一、兩造就前揭「肆、一至四」事項均不爭執，又原審履勘現場
17 後，已詳予比對執行案卷之拍賣建物，及曾國珍向被上訴人
18 承租之系爭租賃建物，而認定曾國珍為原判決附圖所示編號
19 A、A1、B、B1、C、D、E(1樓至3樓)、F(1樓、2樓)、G(1樓
20 至4樓)、H、I、I1、I2部分之占有人，其中D、E(1樓至3
21 樓)、F(1樓、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I、I1、I2部分亦為
22 藍潔公司直接占有(藍潔公司未占有原判決附圖編號A、A1、
23 B、B1、C所示建物)，此與兩造不爭執事項二、三、四相
24 符，此部分事實，足以認定。茲就兩造所爭執系爭租賃契約
25 是否業經被上訴人合法終止，暨被上訴人經由彰化地院強制
26 執行程序拍定取得上開建物，本於民法第767條、第184條第
27 1項、第962條請求曾國珍、藍潔公司遷讓返還建物，就曾國
28 珍依民法第455條規定請求遷讓返還建物部分，予以審究。

29 二、系爭租賃契約已經被上訴人合法終止：

30 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
31 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終

01 止契約。租賃物為房屋者，遲延租金之總額，非達2 個月之
02 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440 條第1
03 項、第2 項前段定有明文。查被上訴人主張曾國珍自108年1
04 月起即未給付租金，積欠租金達3月，被上訴人乃於同年4月
05 1日以存證信函催請曾國珍於7日內給付欠繳之1至3月份租金
06 30萬元，如逾期仍未給付，即以該存證信函逕為終止系爭租
07 賃契約之意思表示，不另通知，而該存證信函於同年月2日
08 合法送達曾國珍等情，業據其提出存證信函及收件回執為證
09 （見原審卷(一)第51至52頁、第163至164頁）。而曾國珍對於
10 其欠租超過3個月乙情並不爭執（見本院卷(一)第104頁），惟
11 抗辯未收到被上訴人催告之存證信函云云，而爭執系爭租賃
12 契約未據合法終止。

13 (二)查曾國珍自108年1月起未繳付租金，依系爭租賃契約，108
14 年1、2、3月之租金，於各月月底未為給付即陷於履行遲
15 延，被上訴人於108年4月1日以台北南海郵局第309號存證信
16 函催告曾國珍於七日內給付108年1月1日至同年3月31日止之
17 租金30萬元，並載明如曾國珍逾期仍未給付，即終止系爭租
18 賃契約即，不另通知。該存證信函係寄至曾國珍於系爭租賃
19 契約所載之彰化縣○○鄉○○路0段000號通訊地址，並於10
20 8年4月2日送達等節，有前開郵局存證信函及中華郵政掛號
21 郵件收件回執附卷足稽（見原審卷(一)第51至53頁、第163至1
22 64頁），堪認被上訴人已給予曾國珍相當之履行期限催告其
23 履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有
24 停止條件之終止租約之意思表示，如曾國珍逾期仍不履行，
25 則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約
26 之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號判決意旨參
27 照）。則曾國珍於上開存證信函送達後，仍未於7日內給付
28 積欠之租金，系爭租賃契約自己於108年4月10日合法終止。

29 (三)上訴人雖抗辯依被上訴人提出之收件回執，前述存證信函係
30 由藍潔公司000收受，並非曾國珍收受，被上訴人尚未合
31 法終止租約云云。惟按民法第440條第1項所謂支付租金之催

告，屬於意思表示通知之性質，其效力之發生，應準用同法關於意思表示之規定，而民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力」，所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言。亦即僅使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使相對人取得占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所者，即為達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人之閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力（最高法院54年台上字第952號、58年台上字第715號判決要旨參照）。查系爭租賃契約第10條第9款約定：「本契約之相關書面通知，均以本契約所載之地址為通訊處，如有變更應即時以書面掛號通知他方，否則因無法送達或遭拒收致函件退件者，均以郵局第一次投遞日為送達日期」、立契約書人記載：「乙方曾國珍、地址：彰化縣○○鄉○○路○段000號」（見原審卷(一)第45-46頁），可見系爭租賃契約已約定曾國珍之收受送達處所為上開彰化縣○○鄉○○路之地址。而被上訴人前揭附停止條件終止租約之存證信函，確係寄至彰化縣○○鄉○○路○段號，指名由曾國珍收受（見原審卷(一)第51-53頁），則前揭處所自屬曾國珍之支配範圍，且上開催繳租金函載明正本送達對象為曾國珍而為送達，足認被上訴人上開支付租金之催告及附停止條件之終止契約意思表示已達到曾國珍之支配範圍內，曾國珍業已處於隨時可以了解其內容之狀態，則依首揭說明，應認被上訴人催告曾國珍給付及附條件終止契約之意思表示，均已達到曾國珍而依法發生催告及終止契約之效力。上訴人徒以上開存證信函之收件人並非曾國珍本人而否認其已到達曾國珍云云，實無所據，無由憑採。

二、曾國珍、藍潔公司並無繼續占有系爭租賃建物及原判決附圖編號E（3樓）所示建物之合法權源：

(一)系爭租賃建物及原判決附圖編號E（3樓）所示建物（以下

合稱本件建物）係曾國珍出租予藍潔公司作為馬鈴薯澱粉工廠使用，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)、原審卷(一)265頁）。惟系爭租賃契約既於108年4月10日終止，曾國珍於系爭租賃契約終止後，已欠缺繼續占有使用系爭租賃建物之合法權源；另原判決附圖編號E（3樓）所示建物，並非系爭租賃契約之租賃範圍（見不爭執事項(二)、(三)），曾國珍亦無合法占有使用此部分建物之權源，則藍潔公司占有使用本件建物，自亦屬無權占有。

(二)藍潔公司雖抗辯其與被上訴人前手即○○公司，就其占有之本件建物已有租賃關係，被上訴人應承受其與○○公司之租賃契約云云，並提出合約書為證（見原審卷(一)第225頁）。惟按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條定有明文。是買賣不破租賃原則具有債權物權化之效力，在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，俾杜爭議而減訟源，故明定未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，排除買賣不破租賃原則，而不適用第1項規定，因而增訂第2項（民法第425條於88年4月21日修法理由參照）。觀諸藍潔公司提出之合約書所載內容，可知藍潔公司向○○公司、曾國珍等出租人所承租之標的為坐落「溪州段」79地號、81-6地號、81-10地號等3筆土地上之廠房，核與原判決附圖所示各該建物乃為坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○00○○0000○○0000○○0000○○0000地號等土地上之建物有所不同（見原審卷(一)第37-39頁），且該合約書所載租賃期間長達20年，亦未經公證，則依前揭說明，本件自無前開買賣不破租賃原則之適用。藍潔公司上開所辯，尚非足採。

01 (三)藍潔公司另抗辯其與曾國珍就本件建物有租賃契約，並約定
02 繳納房屋稅以代替租金，即為有權占有云云，固提出房屋稅
03 繳款書為證(見原審卷(一)第228至230頁、第232至235頁、第2
04 52至254頁、第257至260頁)。然藍潔公司提出之房屋稅繳款
05 書之房屋稅籍編號分別為Z000000000000、Z000000000000、Z0
06 000000000000、Z000000000000號，核與被上訴人拍定取得建物
07 之房屋稅籍編號為000000000000號不同(見原審卷(一)第37-41
08 頁、原審卷(二)第49-57頁)，已難認屬同一建物之房屋稅。
09 再者，租賃契約乃特定當事人間締結之契約，其債權債務關
10 係，僅存在於該特定當事人間。因之，轉租係轉租人與次承
11 租人成立新租賃關係，縱令出租人同意轉租，次承租人與出
12 租人間亦無直接之租賃關係可言。藍潔公司與曾國珍間縱具
13 有租賃關係，基於債權債務相對性原則，藍潔公司亦不得執
14 以對抗被上訴人而主張有權占有，從而，無論藍潔公司是否
15 代繳房屋稅捐，均無從證明經被上訴人同意使用本件建物而
16 得對抗被上訴人。藍潔公司上開所辯，亦無所據。

17 (四)綜上所述，曾國珍與藍潔公司均無占有系爭租賃建物及原判
18 決附圖編號E(3樓)所示建物之合法權源，堪以認定。藍
19 潔公司抗辯其係有權占有云云，委無足採。

20 三、被上訴人請求曾國珍及藍潔公司遷讓返還系爭租賃建物及原
21 判決附圖編號E(3樓)所示建物，均有理由：

22 (一)按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證
23 書之日起，取得該不動產所有權，此觀強制執行法第98條第
24 1項前段自明。又違章建築係指未依規定聲請核發建照執
25 照，致完工後無從辦理建物第一次所有權登記之建築物。違
26 章建築在行政法之評價上，固可能因行政上之管理有遭拆除
27 之虞；惟違章建築之讓與屢見不鮮，至於違章建築經法院拍
28 賣、核發權利移轉證書之情形，參諸強制執行法第98條規
29 定，是拍定人固不能逕以權利移轉證書辦理登記，惟於私權
30 關係上所取得之權利，較之所有權人之權能，實屬無異，此
31 時縱不能登記，依民法第759條，僅不能處分其物權，不能

否認其已取得所有權（最高法院94年度台抗字第474號裁定要旨、80年台上字第1992號、107年度台上字第1175號判決意旨參照）。

(二)原判決附圖所示各該建物，經原法院100年度司執字第946號強制執行事件執行拍賣，由被上訴人拍定取得，且經執行法院於103年6月24日核發不動產權利移轉證書予被上訴人（於同年月25日送達被上訴人）等情，有被上訴人提出之不動產權利移轉證書可證（見原審卷第37-39頁），並經本院調取上開執行案卷核閱無誤。依前揭說明，被上訴人自103年6月25日取得核發之不動產權利移轉證書之日起，即取得各該建物之所有權。曾國珍及藍潔公司無權占有本件建物，自屬侵害被上訴人之所有權，則被上訴人依民法第767條規定，請求直接占有人藍潔公司及間接占有人曾國珍遷出並返還本件建物，即屬有據。

(三)被上訴人就遷讓返還建物部分，係以民法第455條（僅對曾國珍為請求）、第184條第1項、第767條、第962條規定，請求法院擇一為其有利之判決，本院既已依民法第767條規定為其有利之判決，有關依民法第455條、第184條第1項規定、第962條請求部分，即無庸再行審酌。至於上訴人就被上訴人依民法第184條第1項規定請求所為時效抗辯有無理由，亦毋庸論述，附此敘明。

四、被上訴人請求曾國珍給付積欠之租金30萬元本息，為有理由：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。同法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查系爭租賃契約第3條明定，每月租金10萬元，應於每月月底前將租金匯入被上訴人台灣銀行南門分行之帳戶，而被上訴人

主張曾國珍積欠108年1月至3月份租金30萬元乙節，為曾國珍所不爭執（見本院卷(一)第104頁），且觀諸系爭租賃契約，可知並未有押租金之約定，自無應先以押租金抵充租金之問題，是被上訴人依系爭租賃契約之法律關係，請求曾國珍給付積欠之租金30萬元，及自108年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

五、被上訴人得請求藍潔公司給付相當租金之不當得利：

(一)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又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，無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。另土地法第97條限制房屋租金之規定，僅限於城市地方供住宅用之房屋有其適用，至供營業用房屋並不涵攝在內（最高法院94年度第2次民事庭會議決議參照）。

(二)系爭租賃契約於108年4月10日終止，曾國珍應返還系爭租賃建物予被上訴人，而藍潔公司與被上訴人間並無任何租賃關係存在，縱藍潔公司抗辯其與曾國珍間存有租賃關係，基於債權債務相對性原則，藍潔公司尚不得執以對抗被上訴人，業如前述，則藍潔公司於系爭租賃契約終止後，繼續占有使用本件建物，自屬無法律上之原因而受有利益，致被上訴人無法使用、收益該等建物而受有損害，是被上訴人依不當得利之法律關係，請求藍潔公司返還自108年8月29日起占用本件建物所受相當於租金之不當利益，即屬有據。藍潔公司固抗辯與曾國珍具租賃關係，且有以代繳房屋稅之方式給付租金云云，惟被上訴人亦提出105年至109年、稅籍編號為Z0000000000號之房屋稅繳款書（見原審卷(二)第49-57頁），堪認該等建物之房屋稅實由被上訴人自行繳納，藍潔公司抗辯以代繳房屋稅抵付租金實屬無據。又藍潔公司之法定代理人於

109年10月23日變更為曾國珍之前，係由曾國珍之子000擔任，而00公司受強制執行時，其法定代理人乃曾國珍之母親0000，此有全戶戶籍資料、個人戶籍資料、股份有限公司變更登記表在卷為憑(見原審卷(一)第91頁、第211頁、原審卷(二)第73-80頁)，堪信藍潔公司取得本件建物直接占有時，其前任法定代理人000已知悉建物遭強制執行拍賣而非曾國珍或00公司所有，是其占有之始即知無法律上原因，則縱使藍潔公司曾繳付租金予曾國珍或00公司，仍難認其為不當得利之善意受領人，基此，藍潔公司自應將所受利益返還被上訴人。

(三)藍潔公司占有本件建物係供已經營馬鈴薯澱粉工廠使用，依上開說明，藍潔公司所受相當於租金之不當得利，即不受土地法第97條所定租金最高限制之拘束。審酌藍潔公司占有之本件建物，面積約1000坪，其中系爭租賃建物原為被上訴人出租予曾國珍使用，每月租金10萬元等情，認被上訴人請求每月10萬元之相當租金之不當得利，應屬適當。是被上訴人請求藍潔公司自108年8月29日起至返還本件建物之日止，按月給付10萬元之不當得利，為有理由，應予准許。

陸、綜上所述，被上訴人依民法第767條規定，請求曾國珍自原判決附圖所示編號A、A1、B、B1、C建物遷出，及請求曾國珍及藍潔公司自系爭租賃建物及原判決附圖編號E(3樓)所示建物遷出，並返還予被上訴人，暨依系爭租賃契約之法律關係，請求曾國珍給付積欠租金30萬元，及自108年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並依不當得利之法律關係，請求藍潔公司自108年8月29日起至返還系爭租賃建物及原判決附圖編號E(3樓)所示建物之日止，按月給付10萬元，均有理由，應予准許(逾此部分業經判決駁回確定不贅述)。原審就上開應准許部分，分別為曾國珍與藍潔公司敗訴之判決，並為供擔保准、免假執行之宣告，其理由雖與本院理由略有不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄

01 改判，為無理由，應予駁回其上訴。

02 柒、本件事證已臻明確，上訴人聲請傳喚證人000及000，
03 以分別證明土地租金抵銷抗辯及終止租約存證信函有無到達
04 曾國珍等情，核無必要；至兩造其餘之攻擊或防禦方法及所
05 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
06 果，爰不逐一論述，附此敘明。

07 捌、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

09 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

10 法官 莊嘉蕙

11 法官 劉惠娟

12 正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
14 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
15 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
16 得向法院聲請回復原狀。

17 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
18 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
19 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
20 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

21 書記官 陳文明

22 中 華 民 國 110 年 12 月 2 日