

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第188號

上訴人 賈詒婷

被上訴人 劉義成

訴訟代理人 林亭宇 律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年4月16日本院臺南簡易庭112年度南簡字第1609號第一審判決提起上訴，本院於民國114年1月22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、本件被上訴人主張：

(一)被上訴人為門牌號碼臺南市○區○○路0段000號建物（下稱系爭建物）之所有權人；上訴人於民國108年4月24日與被上訴人訂立「房屋租賃契約書」，雙方約定由被上訴人將系爭建物1樓店面前半部（下稱系爭租賃物）出租予上訴人；租賃期間為4年，自108年5月10日起至112年5月9日止，租金為每月新臺幣（下同）25,000元；其後，兩造先後數次合意變更契約之內容，並於112年5月7日訂立「店屋租賃契約書」（下稱系爭契約書），雙方約定由被上訴人將系爭租賃物出租予上訴人；租賃期間自112年5月1日起至112年7月9日止，租金為每月10,000元；112年7月10日，兩造復合意將兩造就系爭租賃物所定租賃契約（下稱系爭租約）約定之租賃期限延長至112年8月9日止。又上訴人於承租系爭租賃物期間，業將系爭建物1樓登記為其獨資經營之「童話義大利麵」（下稱系爭商號）之所在地。

(二)茲因兩造間就系爭租賃物所定系爭租約約定之租賃期限已於112年8月9日屆滿；上訴人自112年8月10日起，乃無權占有

01 系爭租賃物。為此，爰依民法第455條或同法第767條第1項
02 前段規定，訴請上訴人將系爭租賃物騰空遷讓返還被上訴
03 人，請求本院擇一訴訟標的而為有利被上訴人之判決。

04 (三)上訴人將系爭建物1樓登記為系爭商號之所在地，業已侵害
05 被上訴人之所有權；且上訴人依系爭契約書第4條第5項約
06 定，或依系爭租約所生附隨義務（按：因學說上有認為得獨
07 立以訴請求者，為從給付義務，不得獨立以訴請求者，則為
08 附隨義務；被上訴人既請求上訴人履行上開義務，應係認為
09 上開義務得獨立以訴請求，則被上訴人所稱上訴人所負之上
10 開義務，是否為附隨義務，易生爭議，為免爭議並避免以詞
11 害意，以下稱之為契約義務），負有將系爭商號之營業登記
12 自系爭建物遷出之義務，爰依民法第767條第1項規定，或依
13 系爭契約書第4條第5項約定，或依系爭租約所生契約義務，
14 請求上訴人將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出。

15 (四)上訴人自112年8月10日起，無權占有系爭租賃物，受有相當
16 於租金之利益，致被上訴人受有損害；又因被上訴人無權占
17 有系爭租賃物，每月可獲得相當於租金之利益25,000元。被
18 上訴人爰依民法第179條規定或同法第184條第1項前段規
19 定，請求上訴人自112年8月10日起至將系爭租賃物遷讓返還
20 被上訴人之日止，按月給付被上訴人25,000元，並給付法定
21 遲延利息等語。

22 (五)並聲明求為判決：1. 上訴人應將系爭租賃物騰空遷讓返還被
23 上訴人；2. 上訴人應將系爭商號之營業登記遷出系爭建物；
24 3. 上訴人應自112年8月10日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之
25 日止，按月給付被上訴人25,000元及自各期應給付日即次月
26 10日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4. 被
27 上訴人願供擔保，請准宣告假執行（原審判決上訴人應將系
28 爭租賃物騰空遷讓返還被上訴人；上訴人應將系爭商號之營
29 業登記遷出系爭建物；上訴人應給付被上訴人5,000元，及
30 自112年9月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
31 上訴人應自112年9月10日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日

01 止，按月給付被上訴人15,000元，及自各期應給付日即次月
02 10日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁
03 回被上訴人其餘請求；嗣上訴人就敗訴部分全部不服，提起
04 上訴，被上訴人就原審判決駁回其請求部分，則未聲明不
05 服；原審判決駁回被上訴人其餘請求部分，因被上訴人並未
06 聲明不服，已告確定，不在本院審理範圍內）。於本院聲
07 明：上訴駁回。

08 二、上訴人抗辯：

09 (一)依兩造於112年6月26日書立之協議書（按：指被證4，下稱
10 系爭協議書），及被上訴人於112年6月30日利用即時通訊軟
11 體LINE（下稱LINE）與上訴人對話之內容，可知被上訴人業
12 已同意以每月15,000元將系爭租賃物繼續出租上訴人1年；
13 兩造間就系爭租賃物之租賃關係於112年8月10日後，應仍存
14 在，被上訴人訴請上訴人將系爭租賃物騰空遷讓返還被上訴
15 人，並請求上訴人給付相當於租金之利益，於法無據。

16 (二)如本院認為兩造間就系爭租賃物自112年8月10日起，已無租
17 賃關係存在，因被上訴人自112年8月10日起，拒絕上訴人使
18 用系爭租賃物；上訴人自112年8月10日起，即未使用系爭租
19 賃物，上訴人應未占有系爭租賃物，亦未受有任何利益，被
20 上訴人請求上訴人給付相當於租金之利益，亦屬無據；又縱
21 令上訴人受有相當於租金之利益，至多為每月10,000元，被
22 上訴人請求上訴人自112年8月10日起，按月給付相當於租金
23 之利益25,000元，並無理由。另上訴人曾交付押租金10,000
24 元予被上訴人，如被上訴人請求上訴人給付相當於租金之利
25 益為有理由，上訴人則以對於被上訴人所負之不當得利債
26 務，與被上訴人對於上訴人所負之返還押租金債務，互為抵
27 銷等語。

28 (三)上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，
29 被上訴人在第一審之訴駁回。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)被上訴人為系爭建物之所有權人。

- 01 (二)被上訴人於108年4月24日與上訴人簽訂「房屋租賃契約
02 書」：雙方約定由被上訴人將系爭建物1樓前半部出租予上
03 訴人，租賃期間自108年5月10日起至112年5月9日止，租金
04 為每月25,000元。
- 05 (三)被上訴人於109年5月1日與上訴人訂立「房屋租賃契約書」
06 雙方約定由被上訴人將系爭建物1樓店面前半部30平方公
07 尺，不含騎樓、通道，出租予上訴人，租賃期間自109年5月
08 1日起至112年4月30日止，租金每月12,000元。
- 09 (四)被上訴人於112年5月7日與上訴人訂立系爭契約書；雙方約
10 定由被上訴人將系爭建物1樓店面前半部30平方公尺，不含
11 騎樓、通道，出租予上訴人，租賃期間自112年5月1日起至
12 112年7月9日止，租金為每月10,000元。
- 13 (五)被上訴人於112年6月26日書立系爭協議書交予上訴人，系爭
14 協議書記載「房東劉義成答應112年8月9日盤讓可房租
15 15,000元整，續約1年」等語。
- 16 (六)上訴人於112年6月間在社群網站臉書（FACEBOOK）免費廣告
17 推廣區，張貼載有頂讓系爭建物1樓店面、房租15,000元、
18 坪數約25坪至28坪等意旨之廣告（按：即被證五所示廣
19 告）。
- 20 (七)兩造於112年7月10日在系爭契約書日期欄左側，記載：「雙
21 方同意租約延長至112年8月9日」等語，並均於上開記載下
22 方簽名。
- 23 (八)被上訴人於112年7月11日將系爭建物租賃事宜全權委託訴外
24 人即被上訴人之女劉玟琪處理；嗣劉玟琪於112年7月12日寄
25 發高雄凹仔底郵局第381號存證信函予上訴人，向上訴人陳
26 述系爭建物1樓店面前半部，於112年8月9日租期屆滿後不再
27 續租，請求上訴人按時搬遷點交返還，並將營業登記及稅籍
28 登記遷出等語，上訴人於112年7月13日收受該存證信函。
- 29 (九)上訴人與訴外人謝佳勳於112年8月7日簽訂「店鋪讓渡契約
30 書」，雙方約定由上訴人將系爭建物店面之店鋪以頂讓金60
31 萬元，讓渡予謝佳勳。

01 (十)劉玟琪於112年8月12日寄發左營新莊仔郵局第1134號存證信
02 函（下稱系爭存證信函）予上訴人，上訴人於112年8月15日
03 收受系爭存證信函。

04 (十一)上訴人於112年8月28日委請尚耘國際法律事務所寄發康律字
05 第00000000號律師函（下稱系爭律師函），表明其有權續
06 約，若未經上訴人同意進入租賃物，將有無故侵入住宅罪之
07 刑責。

08 (十二)上訴人自112年8月10日起即未再繳納租金。

09 (十三)上訴人曾交付押金10,000元予被上訴人。

10 (十四)上訴人獨資經營之系爭商號營業登記，自109年5月4日迄今
11 登記之所在地均為系爭建物1 樓。

12 四、得心證之理由：

13 (一)被上訴人主張依民法第455條、第767條第1項規定，請求上
14 訴人應將系爭租賃物騰空遷讓返還予被上訴人，有無理由？

15 1. 兩造間自112年8月10日起，就系爭租賃物有無租賃關係存
16 在？

17 (1)本件被上訴人主張其為系爭建物之所有權人；上訴人於
18 108年5月10日與被上訴人訂立「房屋租賃契約書」，雙
19 方約定由被上訴人將系爭租賃物出租予上訴人；租賃期
20 間為4年，自108年5月10日起至112年5月9日止，租金為
21 每月25,000元；其後，兩造先後數次合意變更契約之內
22 容，並於112年5月7日訂立系爭契約書，雙方約定由被
23 上訴人將系爭租賃物出租予上訴人；租賃期間自112年5
24 月1日起至112年7月9日止，租金為每月10,000元；112
25 年7月10日，兩造復合意將兩造就系爭租賃物所定系爭
26 租約約定之租賃期限延長至112年8月9日止，兩造間就
27 系爭租賃物所定系爭租約約定之租賃期限已於112年8年
28 9日屆滿之事實，業據其提出與所述相符之「房屋租賃
29 契約書」影本2份、系爭契約書影本各1份為證〔參見本
30 院臺南簡易庭112年度南司簡調字第1082號卷宗卷一
31 （下稱原審調卷卷一）第25頁至第34頁、第35頁至第44

頁、第45頁至第49頁〕。且觀之上訴人提出之「房屋租賃契約書」，其末頁經人以手寫方式，記載「雙方同意延長租約至8月9日止」、「112.7.10」等語，並有兩造之簽名；被上訴人所提出、兩造於112年5月7日所訂「房屋租賃契約書」末頁，亦經人以手寫方法記載「雙方同意租約延長至112年8月9日 劉義成 賈詒婷 112.7.10」等語，有「房屋租賃契約書」影本2份附卷足稽〔參見本院臺南簡易庭112年度南簡字第1609號卷宗（下稱原審簡卷）第24頁、原審調卷卷一第49頁〕。足見被上訴人前揭部分之主張，應堪信為真正。

(2)至上訴人雖抗辯：依兩造於112年6月26日書立之系爭協議書，及被上訴人於112年6月30日利用LINE與上訴人對話之內容，可知被上訴人業已同意以每月15,000元將系爭租賃物繼續出租上訴人1年；兩造間就系爭租賃物之租賃關係於112年8月10日後，應仍存在等語，並提出系爭協議書及行動電話螢幕擷圖（按：指被證7，下稱系爭擷圖）等影本各1份為證（參見原審簡卷第53頁、第77頁）。惟查：

①系爭協議書記載「房東劉義成答應112年8月9日盤讓可房租15,000元整，續約1年」等語，自文義觀之，乃敘述上訴人如於112年8月9日前頂讓完成，則被上訴人同意以每月15,000元之租金與頂讓人訂立租賃期限1年之租賃契約，而非敘述被上訴人同意以每月15,000元將系爭租賃物繼續出租上訴人1年。

②觀之系爭擷圖之內容，可知上訴人於112年6月30日乃因被上訴人之女劉玟琪在上訴人於網際網路上張貼之文章下方留言記載「這租金有取得房東的同意嗎？請您單純處理您設備盤讓就好，租約部分是需要和房東另談，請勿踰權」等語，因此利用LINE向被上訴人傳送載有「這是已經經過您同意之後才發文的，而且之前有來看的，還有這幾天有來看的，在房租這方面也

01 都已經說了」、「可能因為您的小孩不清楚，但她這
02 樣去留言，我的發文會讓人有不好的觀感～」、「剛
03 剛又有人看到問我這樣是我不老實，這樣怎麼頂讓」
04 等語之訊息；被上訴人則回復：「我是房東因疫情關
05 係同意以15,000元月租續約1年因為未告知家人 因為
06 我已經休息中家人聯絡不上造成誤會抱歉」、「你可
07 以把它PO在網上澄清」等語；其後，被上訴人於上訴
08 人傳送表達謝意之訊息後，並傳送載有「賈小姐，通
09 知你6月10號到7月9號的房租用你的押金一萬抵銷請
10 你依照約定如果期限內沒有盤讓出去我要收回房子」
11 等語之訊息予上訴人，提醒上訴人如上訴人未能依照
12 約定於期限內將商號頂讓予他人，即會收回系爭租賃
13 物；上訴人繼而回復：「房東～您總是出爾反爾
14 的」、「因為您女兒的留言，我整夜不敢休息的跟客
15 人解釋」、「難怪很多客人說房東會不會故意臨時漲
16 租，又說不敢跟我接」、「您們這樣又害的我頂讓不
17 出去」等語，指摘被上訴人總是出爾反爾，使其無法
18 將商號頂讓予他人。自兩造前後對話之內容觀之，可
19 知被上訴人回復：「我是房東因疫情關係同意以
20 15,000元月租續約1年……」等語，應僅在重申系爭
21 協議書之內容，而非表示同意以每月15,000元將系爭
22 租賃物繼續出租上訴人1年。

23 ③是以，上訴人以前揭理由，抗辯：被上訴人業已同意
24 以每月15,000元將系爭租賃物繼續出租上訴人1年；
25 兩造間就系爭租賃物之租賃關係於112年8月10日後，
26 應仍存在等語，自不足採。

27 (3)從而，兩造於112年7月10日既合意將系爭租約之租賃期
28 限延長至112年8月9日止，可知兩造就系爭租賃物所訂
29 系爭租約之租賃期限應於112年8月9日屆滿；而上訴人
30 上開部分之抗辯，既不足採，已如前述，則兩造間自
31 112年8月10日起，就系爭租賃物應無租賃關係存在。

01 2. 被上訴人主張依民法第455條、第767條第1項規定，請求
02 上訴人應將系爭租賃物騰空遷讓返還予被上訴人，有無理
03 由？

04 (1)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第
05 455條前段定有明文。查，兩造就系爭租賃物所訂租約
06 之租賃期限既於112年8月9日屆滿，有如前述，揆諸前
07 開規定，上訴人於兩造就系爭租賃物所訂系爭租約之租
08 賃期限屆滿，兩造間就系爭租賃物之租賃關係終止後，
09 自負有返還系爭租賃物之義務。從而，被上訴人主張依
10 民法第455條第1項之規定，請求上訴人將系爭租賃物騰
11 空遷讓返還被上訴人，應屬正當。

12 (2)按被上訴人以單一之聲明，主張二以上訴訟標的，而請
13 求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，乃所謂選擇訴
14 之合併，被上訴人如依其中之一訴訟標的可獲全部勝訴
15 判決時，法院固得僅依該項訴訟標的而為判決，對於其
16 他訴訟標的無庸審酌；惟如各訴訟標的對於被上訴人判
17 決之結果不同時，為尊重當事人程序上與實體上之利
18 益，法院自應擇其對被上訴人最為有利之訴訟標的而為
19 裁判（最高法院110 年度台上字第814號判決參照）。
20 查，本件被上訴人乃以單一之聲明，主張依民法第455
21 條前段或同法第767條規定，請求上訴人將系爭租賃物
22 騰空遷讓返還被上訴人，訴請本院擇一訴訟標的為其勝
23 訴之判決，揆之前揭說明，乃選擇訴之合併；本院既已
24 認被上訴人依民法第455條前段規定所為之請求，洵屬
25 有據，揆諸前揭說明，自無庸再就被上訴人依其他訴訟
26 標的所為之請求有無理由，予以審酌。

27 (二)被上訴人主張依民法第767條第1項規定，或依系爭契約書第
28 4條第5項約定，或依照上訴人依系爭租約所生契約義務，請
29 求上訴人將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出，有無理
30 由？

31 1. 上訴人於兩造就系爭租賃物所訂租約之租賃期限屆滿後，

有無將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出之契約義務？

(1)按契約關係消滅後，當事人負有某種作為或不作為義務，以維護給付效果，或協助相對人處理契約終了之善後事務，學說上稱為後契約義務。後契約義務，有基於法律規定而發生者，亦有基於補充之契約解釋而發生者；對於後契約義務，債權人亦得請求履行（前大法官王澤鑑著，債法原理，王慕華發行，111年2月增訂新版三刷，第42頁至第43頁）。次按，解釋契約，應通觀契約全部內容，斟酌訂約事實及資料，考量契約目的與經濟價值，並以誠信原則為其指導原則（最高法院107年度台上字第1616號判決參照）。

(2)查，兩造於112年5月7日訂立系爭契約書；112年7月10日，兩造復合意將系爭契約書之租賃期限延長至112年8月9日止，可知兩造所訂之系爭租約，除租賃期限外，乃以系爭契約書之約定為其內容。其次，系爭契約書第4條第5款雖僅約定：「除甲方（按：指被上訴人）同意繼續出租外，乙方（按：指上訴人）於租賃期滿即日將店屋以誠實照原狀遷還甲方，……」等語；且系爭契約書別無其他關於被上訴人得請求上訴人將系爭商號之營業登記自系爭租賃物所在建物遷出之約定。惟衡諸依一般交易上之習慣，如承租人於承租後，將租賃物或其所在之建物登記為商號之所在地者，出租人應會要求承租人於租賃關係終止時，將該商號之營業登記遷出，惟系爭契約書內就兩造間之租賃關係終止時，是否應將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出，卻未為約定，顯有契約漏洞存在而有為契約補充解釋之必要。本院審酌依一般交易上之習慣，如承租人於承租後，將租賃物或其所在之建物登記為商號之所在地者，出租人應會要求承租人於租賃關係終止時，將該商號之營業登記遷出；且如認為承租人於租賃關係終止時，無須將該商號之營業登記遷出，顯然亦有悖於誠實信用原則等情，認為上訴人

於兩造間就系爭租賃物之租賃關係終止時，應負有將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出之作為義務；此一作為義務，乃上訴人依系爭租約所生之後契約義務，亦為上訴人之契約義務。若此，始符合一般之交易習慣，並與誠信原則無違。

2. 被上訴人主張依民法第767條第1項規定，或依系爭契約書第4條第5項約定，或依照上訴人依系爭租約所生契約義務，請求上訴人將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出，有無理由？

(1) 查，兩造就系爭租賃物所訂系爭租約之租賃期限既於112年8月9日屆滿，已如前述；又上訴人於兩造就系爭租賃物所訂系爭租約之租賃期限屆滿時，負有依系爭租約所生、將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出之契約義務，亦如前述，則被上訴人依照上訴人依系爭租約所生契約義務，請求上訴人有將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出，即屬正當。

(2) 被上訴人雖另主張依民法第767條第1項規定，或依系爭契約書第4條第5項約定，或依照上訴人依系爭契約書所生契約義務，請求上訴人將系爭商號之營業登記自系爭建物遷出。惟本件被上訴人乃以單一之聲明，主張依民法第767條第1項或依系爭契約書第4條第5項或依照上訴人依系爭租約所生契約義務，請求上訴人將系爭商號之營業登記自系爭建物1樓遷出，本院既認為被上訴人依系爭租約所生契約義務，請求上訴人將系爭商號之營業登記自系爭建物1樓遷出，洵屬有據，揆諸前揭說明，自無庸再就被上訴人依其他訴訟標的所為之請求有無理由，予以審酌。

(三) 被上訴人主張依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求上訴人自112年8月10日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付被上訴人相當於租金之利益25,000元及法定遲延利息，有無理由？

01 1. 上訴人自112年8月10日起，是否無權占有系爭租賃物？

02 (1)被上訴人主張上訴人自112年8月10日起，無權占有系爭
03 租賃物，為上訴人所否認，抗辯：被上訴人自112年8月
04 10日起，拒絕上訴人使用系爭租賃物，上訴人自112年8
05 月10日起，即未使用系爭租賃物，上訴人應未占有系爭
06 租賃物；另兩造間就系爭租賃物之租賃關係於112年8月
07 10日後，應仍存在等語。查：

08 ①被上訴人主張上訴人尚未將系爭租賃物之鑰匙交還被
09 上訴人，系爭租賃物內仍然堆置上訴人之物品之事
10 實，核與上訴人於原審言詞辯論時陳稱：鑰匙尚未交
11 還被上訴人，尚有數量極少之物品置於系爭租賃物內
12 等語相符（參見原審簡卷第184頁）；參以上訴人於
13 本院言詞辯論時，並陳稱：系爭租賃物內之物品，欲
14 以盤讓之金額，出賣予被上訴人等語（參見本院卷第
15 166頁），堪認上訴人自112年8月10日起，對於系爭
16 租賃物應有事實上管領之力，仍然占有系爭租賃物。

17 ②至上訴人雖以前揭情詞置辯。惟查，被上訴人是否自
18 112年8月10日起，拒絕上訴人使用系爭租賃物、上訴
19 人有無使用系爭租賃物，與上訴人自112年8月10日
20 起，對於系爭租賃物有無事實上之管領力、是否有占
21 系爭租賃物，並無必然之關連，上訴人以被上訴人自
22 112年8月10日起，拒絕其使用系爭租賃物、其自112
23 年8月10日起，即未使用系爭租賃物為由，抗辯其未
24 占有系爭租賃物等語，自不足採。

25 ③系爭租賃物所在之建物為被上訴人所有，有建物所有
26 權狀影本1份1份在卷可按（參見原審調卷卷一第23
27 頁）；且兩造就系爭租賃物所訂系爭租約之租賃期限
28 已於112年8月9日屆滿，兩造間自112年8月10日起，
29 就系爭租賃物之租賃關係應無租賃關係存在，有如前
30 述；而上訴人復未舉證證明其自112年8月10日起，有
31 何占有系爭租賃物之正當權源，自應認上訴人自112

01 年8月10日起，無權占有系爭租賃物。

02 (2)準此，被上訴人主張上訴人自112年8月10日起，無權占
03 有系爭租賃物之事實，應堪信為實在。

04 2. 被上訴人主張依民法第179條、第184條第1項前段規定，
05 請求上訴人自112年8月10日起至遷讓返還系爭租賃物之日
06 止，按月給付被上訴人相當於租金之利益25,000元及法定
07 遲延利息，有無理由？

08 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
09 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
10 同。民法第179條定有明文。次按，無權占有他人建
11 物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最
12 高法院107年度台上字第951號裁定意旨參照）。

13 (2)查，上訴人自112年8月10日起，既無權占有系爭租賃
14 物，揆之前揭說明，自受有相當於租金之利益，並致被
15 上訴人受有損害。準此，被上訴人自得依民法第179條
16 規定，請求上訴人自112年8月10日起至遷讓返還系爭租
17 賃物之日止，按月給付相當於租金之利益。

18 (3)本院斟酌系爭租賃物對外之交通狀況、生活機能、工商
19 業繁榮之程度、上訴人利用系爭租賃物之經濟價值及利
20 益，以及兩造於系爭租約之租賃期限屆滿前，曾同意以
21 每月15,000元之租金與頂讓人訂立租賃期限1年之租賃
22 契約等情，認為上訴人占有系爭租賃物所能獲得相當於
23 租金之利益，應以每月15,000元計算為適當。從而，被
24 上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付5,000元，
25 及自112年9月10日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日
26 止，按月給付被上訴人相當於租金之利益15,000元，應
27 屬有據；至於被上訴人於逾上開部分之請求，因業經原
28 審判決認定上訴人所為前揭抵銷抗辯為有理由而駁回，
29 且被上訴人並未聲明不服，已告確定，不在本院審理範
30 圍內，本院認為應無論述之必要。

31 (4)次按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付

時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，但約定利率較高者，仍從其約定利率；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5%。民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。查，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人所為之前開給付，雖無確定期限，惟因受被上訴人委託處理系爭建物租賃事宜之被上訴人之女劉玟琪曾於112年8月12日以代理人之身分寄發系爭存證信函予上訴人，通知上訴人無權占有系爭租賃物，將增加不當得利，於函到3日內將系爭租賃物騰空遷讓返還被上訴人，否則，將提起相關訴訟，系爭存證信函業於112年8月15日送達於上訴人，有系爭存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執反面影本各1份附卷可稽（參見原審調卷卷一第57頁至第58頁、第59頁），可認系爭存證信函之送達，業已寓有催告上訴人於將來應為給付時為給付之意思（最高法院106年度台上字第8號判決，就債務人經債權人起訴而受民事起訴狀繕本送達之情形，亦認為：債務人固於債權人得請求給付時，經催告而未為給付始負遲延責任，惟債權人就將來之給付有預為請求必要，而提起將來給付之訴，該起訴狀繕本之送達，本寓有催告債務人於將來應為給付時為給付之意思，可資參照）；上訴人於將來應為給付時，如仍未給付，即應負遲延責任而給付遲延利息。準此，被上訴人請求上訴人就112年8月無權占有系爭租賃物所受相當於租金之利益5,000元，另給付自112年9月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及就自112年9月10日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，無權占有系爭租賃物每月所受相當於租金之利益15,000元，

另給付自每月應給付日之翌日即次月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬適當。

(5)被上訴人另雖主張依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人自112年8月10日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付被上訴人相當於租金之利益25,000元及法定遲延利息。惟查，本件被上訴人乃以單一之聲明，主張依民法第179條規定或民法第184條第1項前段規定，請求上訴人自112年8月10日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付被上訴人相當於租金之利益25,000元及法定遲延利息，訴請本院擇一訴訟標的為其勝訴之判決，揆之前揭說明，乃選擇訴之合併；本院既已認被上訴人依民法第179條前段規定所為之請求，洵屬有據，進而認定被上訴人所得請求之金額有無理由；且縱令被上訴人得依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人給付，對於被上訴人判決之結果，並無不同，對被上訴人而言，並未更為有利，本院自毋庸再就被上訴人併為主張之依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人給付，有無理由，予以論述。

五、綜上所陳，被上訴人主張依民法第455條規定，請求上訴人將系爭租賃物騰空遷讓返還上訴人；依系爭契約書之契約義務，請求上訴人將系爭商號之營業登記遷出系爭建物，為有理由，應予准許；被上訴人主張依民法第179條規定，請求上訴人給付被上訴人5,000元，及自112年9月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年9月10日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付被上訴人15,000元；及自各期應給付日即次月10日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，部分理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判
02 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
04 3項、第449條第1項、第2項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日
06 民事第一庭審判長法官 葉淑儀
07 法官 林雯娟
08 法官 伍逸康

09 以上正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日
12 書記官 張仕蕙