

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第503號

上訴人 陸廖英貴

訴訟代理人 莊賀元律師

被上訴人 麒翱股份有限公司

法定代理人 奚岳隆

訴訟代理人 鄧湘全律師

洪國華律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國109年9月15日本院臺北簡易庭109年度北簡字第12148號第一審判決提起上訴，本院於110年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨該訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣參萬參仟柒佰伍拾元，及自民國一百零九年六月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之八十六，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張略以：被上訴人曾於民國101年10月12日向上訴人承租其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0號1樓及地下室房屋（下稱系爭房屋），而簽立租賃契約（租賃期間3年，至104年10月4日止，下稱系爭租賃契約），系爭租賃契約雖由上訴人與被上訴人法定代理人奚岳隆簽訂，惟被上訴人始為承租人，上訴人並應被上訴人要求於101年11月12日另簽立同意書（下稱系爭同意書），同意被上訴人將公司登記地址設於系爭房屋，系爭同意書附屬於租賃關係，自因系爭租賃契約期滿而隨同終止，惟租賃期間屆滿後，被

01 上訴人並未變更公司登記地址，繼續占用系爭房屋地址，直
02 至上訴人於108年間欲出售系爭房屋時，始知此事，經上訴
03 人通知被上訴人變更，被上訴人遲至109年2月20日始完成變
04 更登記公司地址，被上訴人將公司登記地址設於系爭房屋而
05 獲有利益，致上訴人受有損害，上訴人自得依不當得利規定
06 請求，因每月借址登記費用應以新臺幣(下同)5,000元計
07 算，則被上訴人借址登記期間即自105年1月起至109年2月20
08 日止共計50個月，不當得利之請求金額合計為250,000元
09 (計算式：5,000元×50個月=250,000元)。並聲明：(一)原
10 判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人25萬元，及自起訴狀繕
11 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 二、被上訴人答辯意旨略以：租賃關係結束後，被上訴人介紹覺
13 享國際事業有限公司(下稱覺享公司)承租系爭房屋，覺享公
14 司對被上訴人繼續設址一事並無意見，上訴人亦未通知要終
15 止借址登記法律關係，兩造同意之借址登記法律關係於上訴
16 人通知終止前仍然存在，待上訴人通知被上訴人終止借址登
17 記法律關係後，被上訴人隨即聯絡會計師辦理遷出，並無不
18 當得利可言。又系爭租賃契約與系爭同意書之當事人並不相
19 同，二契約各自獨立，若認同意借址登記之法律關係應隨同
20 租賃關係結束而終止，上訴人即應於租賃期間屆滿後通知被
21 上訴人辦理遷出，上訴人捨此不為，竟稱無法聯絡被上訴人
22 並非實情。再者，上訴人計算不當得利之基礎過高，實務上
23 公司借址登記每月費用約界於700元至1,000元之間，亦有網
24 站提供公司借址登記服務每月僅675元。並聲明：上訴駁
25 回。

26 三、本件被上訴人之法定代理人奚岳隆於101年10月12日向上訴
27 人承租系爭房屋，簽訂系爭租賃契約，上訴人並於101年11
28 月12日出具系爭同意書，同意被上訴人將公司登記地址設於
29 系爭房屋，及系爭租賃契約至104年10月4日屆滿，被上訴人
30 至109年2月20日始變更公司登記地址等情，有建物所有權
31 狀、被告公司基本資料、股份有限公司變更登記表、房屋租

01 賃契約書、同意書、經濟部商業司商工登記公示資料查詢服
02 務歷史資料等件在卷可稽（見原審卷第13至21、33至36、51
03 至67、73頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

04 四、本件上訴人主張系爭同意書應隨同租賃期間屆滿而終止，被
05 上訴人未經上訴人同意繼續占用系爭房屋作為被上訴人公司
06 登記地址，應返還不當得利等情，已為被上訴人所否認，並
07 以前詞置辯。本件之爭點厥為：（一）系爭同意書是否隨同系爭
08 租賃契約租賃期間屆滿而終止？（二）上訴人請求被上訴人返還
09 不當得利，是否有理由？經查：

10 （一）系爭同意書是否隨同系爭租賃契約租賃期間屆滿而終止？

11 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
12 之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，
13 乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所
14 植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般
15 客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為
16 探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否
17 符合公平原則（最高法院103年度台上字第2251號判決意旨
18 參照）。又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，
19 以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立
20 契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資
21 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟
22 價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面
23 或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院104
24 年度台上字第1088號判決意旨參照）。

25 2.被上訴人雖稱：兩造間借址登記法律關係並未終止云云，
26 惟系爭租賃契約之當事人形式上雖為上訴人及奚岳隆，惟
27 奚岳隆為被上訴人之法定代理人，本有權代理被上訴人簽
28 訂租賃契約，且奚岳隆簽訂租賃契約之目的係供被上訴人
29 公司開業及營業之用，此觀租賃契約第一條即載明：「免
30 租裝潢期：…。乙方（即承租人）得進入本租賃標的物進行
31 裝修及開業準備，免付租金。…」（見原審卷第55頁），而

上訴人出具系爭同意書當時之公司之登記及認許辦法第16條第1項(現修正為公司登記辦法第5條第1項)之附表四、備註五規定，股份有限公司之公司發起設立，應檢附建物所有權人同意書影本及所有權證明文件影本(公司登記所在地之建物所有權人出具之同意書，應載明同意提供使用之公司名稱，如建物為公司所自有者或檢附租賃契約影本，免附同意書。)。本件上訴人與奚岳隆於101年10月12日簽訂系爭租賃契約後，上訴人隨即於101年11月12日出具系爭同意書予被上訴人，前後僅相隔一月，被上訴人並於101年12月20日經准許登記成立公司(見原審卷第67頁)，依一般社會通念、經濟目的及交易習慣，當可認租賃關係之存在與被上訴人公司開業準備及辦理公司所在地之登記密切攸關；又參酌系爭同意書並無期間限制，於租金外，被上訴人亦無因將公司地址設於該處而額外支付費用，與一般公司行號借址登記契約，均會約定期限及費用計算方式並不相同，應可認系爭同意書係以租賃關係為基礎，由上訴人基於系爭租賃契約之使用目的，即提供該處供奚岳隆所開設之被上訴人經營公司，並能符合上開公司之登記及認許辦法第16條第1項而能合法營業，加以被上訴人之法定代理人即為奚岳隆，租賃系爭房屋並在系爭房屋成立被上訴人公司，對上開規定自難諉為不知，是綜合上情可認上訴人出具之系爭同意書，其效力與期限自與租賃關係同其命運，系爭租賃契約之期間屆滿後，系爭同意書效力應隨同終止，如此解釋符合當事人之真意，而本件被上訴人於系爭租賃契約屆滿並搬遷後，在無繳納任何費用之情況下，經過近5年始變更公司登記地址，實非社會常態，亦與誠信原則不符，被上訴人所辯自非可採。

- 3.被上訴人雖又辯稱租期屆滿後已介紹覺亨公司承租，上訴人及覺亨公司對於被上訴人繼續借址登記，並無反對意思，足徵已得上訴人同意云云，上訴人就覺亨公司嗣後承租系爭房屋固不爭執，惟否認同意繼續借址登記予被上訴

01 人。經查，被上訴人就有同意繼續借址登記一節，並不能
02 舉證以實其說，且覺亨公司是否同意被上訴人繼續借址登
03 記，屬覺亨公司與被上訴人間之法律關係，並無拘束上訴
04 人之效力，系爭房屋其後是否出租予他人，亦與被上訴人
05 是否有權繼續借址登記無涉，被上訴人此部分抗辯，亦不
06 足取。

07 4. 綜上，系爭同意書應已隨同系爭租賃契約期間屆滿而終
08 止，被上訴人自應於系爭租賃契約期間屆滿時，將公司登
09 記地址遷出，自該時起，上訴人與被上訴人間已無同意借
10 址登記之法律關係存在。

11 (二) 上訴人請求被上訴人返還自105年1月起至109年2月20日止，
12 將公司登記地址設於系爭房屋所獲得之不當得利，是否有理
13 由？

14 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益。民法第179條前段定有明文；又民法第179條前段規
16 定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
17 其利益。其判斷是否該當成立要件時，應以「權益歸屬
18 說」為標準，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象
19 取得其利益者，即應對該對象成立不當得利（最高法院98
20 年度台上字第1156號判決、94年度台再字第39號判決意旨
21 參照）。

22 2. 依公司法第3條之規定，公司以其本公司所在地為住所，
23 住所為公司應申請登記事項之一，而提供房屋地址供公司
24 為所在地之登記或營業登記，為具有財產價值之利益，亦
25 有兩造提出網頁資料可憑（見原審卷第99、109至131
26 頁），是未經所有權人同意在他人房屋為公司登記或營利
27 事業登記，對於設址之住所所有權人之所有權使用收益確
28 實造成損害，則違反權益之該登記公司即屬侵害他人權益
29 歸屬，為取得利益之人，揆諸前揭說明，未經所有權人同
30 意即將公司所在地設址於他人房屋即應返還所受利益予房
31 屋所有權人，系爭房屋為上訴人所有，被上訴人自系爭租

01 賃契約屆滿後之104年10月5日起至被上訴人公司登記地址
02 遷離時即109年2月20日止，已經過52個月以上期間，被上
03 訴人受有設址於系爭房屋之利益，並致上訴人所有權之使
04 用收益權益受損，揆諸前揭說明，上訴人依民法第179條
05 請求被上訴人返還當中50個月所受利益，自屬正當。

06 3.惟上訴人以被上訴人所受每月借址登記之不當得利應高於
07 商務中心之費用，而主張每月應以5,000元計算等語，雖
08 提出環亞國際商務中心之網頁資料（見原審卷第99頁），
09 惟該商務中心每月收費4,200元，所提供之服務，除單純
10 借址登記外，尚包含其他多項專案服務（如提供齊全之文
11 件、管理人代收信件，並另提供通知領取信件、租用會議
12 室等服務），本件被上訴人僅係設址於系爭房屋，上訴人
13 未曾提供上開其他服務，上訴人亦未提出被上訴人每月受
14 有利益高於商務中心報價之相關證明，上訴人所稱本件不
15 當得利計算每月為5,000元云云，自難遽採。

16 4.本院審酌系爭房屋所在位址，及系爭租賃契約屆滿後隨即
17 轉租與覺享公司，而有共同使用同一住址之情，被上訴人
18 除設址於系爭房屋外，上訴人並未提供其他設備或服務，
19 參以被上訴人所提出網頁資料，當中記載公司借址登記服
20 務每月費用675元，尚屬可信，本件不當得利之計算基礎
21 自以每月675元為適當。據此，被上訴人於租賃關係消滅
22 後繼續占用系爭房屋為借址登記，期間超過50個月，但上
23 訴人之請求期間以50個月為準，被上訴人應返還之利益合
24 計為33,750元（計算式675元x50個月=33,750元）。

25 五、綜合上述，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付50
26 個月期間公司登記於系爭房屋利益33,750元，及自起訴狀繕
27 本送達翌日即109年6月8日起至清償日止，按年息5%計算之
28 利息，為有理由，應予准許。原審就前開應准許部分，為上
29 訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有
30 理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴
31 人之請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，經核

並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，亦認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 11 日

民事第四庭審判長法官 蔡政哲

法官 陳雯珊

法官 陳正昇

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 8 月 11 日

書記官 廖宣惟