臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第189號

上　訴　人　一全電鍍工業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　尤森桔

訴訟代理人　朱瑞陽律師

複 代理 人　陳有光律師

　　許雅婷律師

被 上訴 人　陳建凱

訴訟代理人　陳鈺林律師

複 代理 人　陳智義律師

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1月10日臺灣新北地方法院109年度訴字第1963號第一審判決提起上訴，本院於111年8月3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：門牌號碼新北市○○區○道路0段0巷00號廠房及其坐落基地（下合稱系爭房地，單指土地則稱系爭土地，單指廠房則稱系爭廠房）原為上訴人所有，於民國90年間出賣予伊之配偶劉彩蓁（原名劉彩霞），並於同年8月23日完成所有權移轉登記。因上訴人欲使用系爭廠房繼續經營電鍍廠，遂與劉彩蓁另訂立租賃契約，約定租期2年，每月租金新臺幣（下同）7萬元，並應於每月30日前支付（下稱系爭定期租約）。嗣劉彩蓁於91年10月3日將系爭房地所有權移轉登記為伊所有，兩造同意由伊為出租人，延續租賃關係，未再訂立書面契約。上訴人自系爭定期租約期滿時持續按月給付租金至108年12月止，兩造成立未定期限之租賃關係（下稱系爭不定期租約）。上訴人於108年12月中旬突向伊請求買回系爭房地遭拒，竟拒絕繳納租金，經伊催告仍置

之不理，已積欠2個月以上租金，伊爰依民法第440條第1項、第2項規定，以起訴狀繕本之送達為終止系爭不定期租約之意思表示，併依系爭不定期租約法律關係，請求上訴人給付109年1月至6月之欠租42萬元，再依民法第455條及第767條第1項規定，擇一請求上訴人遷讓返還系爭廠房，另上訴人無權占有系爭廠房，爰依民法第179條規定，請求上訴人自109年8月12日起按月返還以7萬元計算之相當租金之不當得利。【原審判決駁回被上訴人其餘請求部分，未據被上訴人聲明不服，不在本院審理範圍內】

二、上訴人則以：伊於87、89年間二度向劉彩蓁借款，並於87年8月22日將系爭房地設定抵押權予劉彩蓁。90年8月間，伊遭債權人追債而向被上訴人求助，被上訴人稱「如伊持續按月付息7萬元，願代為保有系爭房地，伊可無償繼續使用系爭房地，待日後伊可一次性給付1,500萬元予被上訴人時，被上訴人再將系爭房地過戶返還予伊」（下稱系爭約定），伊遂於90年8月23日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予劉彩蓁，而成立讓與擔保契約。伊未簽立系爭定期租約，兩造未就系爭廠房成立租賃關係，被上訴人不得以系爭不定期租約終止為由請求伊遷讓返還系爭廠房。被上訴人利用伊亟須財務周轉之際，以違反公序良俗之手段將系爭房地據為己有，系爭房地移轉所有權登記之行為亦屬無效。縱認被上訴人為系爭房地之所有權人且兩造成立系爭不定期租約，被上訴人尚應依租賃關係、民法第429條第1項、179條規定返還伊先行支付之系爭廠房修繕費用189萬5,954元，及依民法第367條規定給付買賣價金至少350萬元，爰以此主張抵銷等語，資為抗辯。

三、原審就此部分為上訴人敗訴之判決，即判命上訴人應將系爭廠房遷讓返還予被上訴人；並應給付被上訴人42萬元，及自109年8月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨上訴人應自109年8月12日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付被上訴人7萬元。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠

原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（本院卷第54至55頁）

㈠被上訴人配偶劉彩蓁於90年8月23日以買賣為登記原因，自上訴人處取得系爭房地所有權，嗣於91年10月3日再以夫妻贈與為原因，將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。

㈡上訴人自85年間向前手購買系爭房地時起，即占有使用系爭房地迄今，並作為經營電鍍廠使用；自90年9月起至108年12月止，按月給付7萬元予劉彩蓁、被上訴人。

㈢上訴人於87年8月22日以系爭房地為標的，設定抵押權予劉彩蓁，且於87、89年間二次向劉彩蓁借款，本金共計650萬元，每月月息以2.4%計為15萬6,000元。

五、被上訴人主張兩造就系爭房地原存有租賃關係，伊已合法終止兩造間系爭不定期租約，上訴人應依系爭不定期租約，給付109年1月至6月之欠租42萬元，並依民法第455條及第767條第1項規定，遷讓返還系爭廠房，另依民法第179條規定，自109年8月12日起按月返還7萬元相當租金之不當得利等情，則為上訴人所否認，並以前詞置辯。爰就兩造爭執事項析述如下：

㈠系爭房地現為被上訴人所有，兩造自92年10月起就系爭廠房成立系爭不定期租約：

1.被上訴人主張系爭房地原由劉彩蓁出租予上訴人乙節，業據其提出系爭定期租約為證（原審卷一第17至23頁）。上訴人雖否認系爭定期租約契約書上有關時任上訴人法定代理人江素霞簽名之真正，然經原審囑託法務部調查局實施筆跡鑑定，鑑定結果認系爭定期租約契約書上「江素霞」簽名筆跡（下稱爭議筆跡），與江素霞於85、87、94、95、98年間其他文書之簽名筆跡（下稱送鑑參考筆跡），結構佈局、書寫習慣相同（原審卷二第15至17頁）。而實施鑑定之人陳柏宏，經國家考試及格，並接受文書鑑定相關學驗知能、檢驗

技術等專業訓練並通過考核後，從事院檢機關囑託之筆跡、指紋等文書鑑定，鑑定資歷約5.6年，所採鑑定方法係國際著名技術組織American Society for Testing and Materials所發行筆跡鑑定標準之「特徵比對法」，就爭議筆跡、送鑑參考筆跡之書寫習性宏觀之結構佈局，即簽名整體的大小、形狀、傾斜角度、字部搭配比例、風格、神韻調和性及流暢度，以及微觀之運筆習慣，即個別單字、部首或筆劃之起筆、收筆、連筆、筆速、筆序、筆鋒等細微特徵進行分析比對，更輔參系爭定期租約契約書上之公司全名、住址、身分證統一號碼、數字等字跡，最後憑以綜合、歸納分析與比對（原審卷二第141至143頁），堪認上開鑑定分析係由專業人員憑其智識及技術比對分析後所為之判斷，應有相當之正確性而可憑信，而足認系爭定期租約係由江素霞代表上訴人與劉彩蓁所簽立。參以系爭定期租約約定之租金為每月7萬元（原審卷一第17頁）；兩造對於劉彩蓁於90年8月23日以買賣為登記原因，自上訴人處取得系爭房地所有權，嗣於91年10月3日再以夫妻贈與為原因，將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，且上訴人自85年間向前手購買系爭房地時起，即占有使用系爭房地迄今，並作為經營電鍍廠使用，自90年9月起至108年12月止，均按月給付7萬元予劉彩蓁、被上訴人等情，為兩造所不爭執（上開不爭執事項㈠㈡）。核與上訴人為在系爭廠房繼續經營電鍍廠，而將系爭房地出售予劉彩蓁後，續向系爭房地所有權人劉彩蓁、被上訴人承租系爭廠房，並按月給付約定租金7萬元之客觀情事相符。另系爭定期租約之租賃期間係約定自90年9月30日至92年9月30日止，此參系爭定期租約記載即明（原審卷一第17頁）。堪認被上訴人主張兩造就系爭房地自伊於91年10月3日取得系爭房地所有權之日起成立租賃關係，並自系爭定期租約期滿時起即90年10月間起成立系爭不定期租約等情，堪信為真實。

2.上訴人固否認兩造間就系爭房地成立租賃關係，並辯稱：上

訴人於90年8月23日非以買賣為原因移轉系爭房地所有權予劉彩蓁，而係基於系爭約定以讓與擔保之方式移轉系爭房地所有權云云。惟查：

⑴系爭房地係上訴人於90年8月23日出賣予劉彩蓁等情，除有系爭房地異動索引（原審卷一第97、101頁）可證外，並有新北市政府稅捐稽徵處新莊分處檢送之土地增值稅（土地現值）申報書、買賣所有權移轉契約書（即公契）（本院卷第99至101頁）在卷可參；當時辦理系爭房地所有權移轉登記之代書即證人林世賢並證稱：伊在辦理90年8月間系爭房地所有權移轉登記時，有核對買賣雙方資料，確認有移轉意願才會承辦，伊有詢問買賣雙方確認過是買賣關係，始會以買賣方式做申報等語明確（本院卷第182、183頁）；堪認劉彩蓁於90年8月間確係向上訴人買受系爭房地。又關於買受系爭房地之價格，被上訴人主張兩造係約定以上訴人積欠劉彩蓁之本金650萬元借款，加計上訴人以系爭房地向訴外人中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託）抵押借款至90年10月22日之本金餘額833萬3,575元，共計1,483萬3,575元等語。而上訴人對於其有在87、89年間二次向劉彩蓁借款，本金合計650萬元，及兩造確有約定自90年8月23日取得系爭房地所有權登記之日起，上訴人前向中國信託的貸款本息即轉由劉彩蓁負擔等情復不爭執（本院卷第55、56頁）；且上訴人前以系爭房地為抵押向中國信託所為之借款已全數清償完畢乙節，並經中國信託函覆並檢送放款歷史明細可證（原審卷二第35至59頁、本院卷第223頁），上訴人復未舉出其有另行償還被上訴人650萬元之證明；參以上訴人就其所舉之系爭約定，係主張除原有之650萬元借款外，再由劉彩蓁承接上訴人對中國信託之830萬元貸款，上訴人日後一次返還1,500萬元後再將系爭房地所有權所有權返還予上訴人等語（本院卷第300頁），可推知上訴人亦不否認劉彩蓁於90年8月間須至少支付1,480萬元之代價始能取得系爭房地所有權。另上訴人前以系爭房地向中國信託所借貸款雖於92

年12月30日始清償完畢（原審卷二第45頁），且上訴人以系爭房地所設定之抵押權係於93年6月16日始塗銷（原審卷一第99頁），惟此乃劉彩蓁承接中國信託之貸款後，劉彩蓁、被上訴人依其自身財務規劃決定續以支付貸款利息至92年12月30日，尚無礙於劉彩蓁與上訴人就買賣價金之金額約定。又被上訴人主張上開買賣除公契外，並未另訂書面契約等語（本院卷第45頁）。復據林世賢證稱：本件伊已無印象是否有立私契，以一般實務經驗，在當時的時空背景下，買賣過戶一定會有公契、私契，除了是債權債務之買賣移轉，價金由雙方私下處理，可能就不會有私契，公契是針對報稅使用，其與實際價格會有差距；本件在過戶時，並未塗銷系爭房地之前的抵押權設定，應該是屬於債權債務關係的買賣移轉，即在買賣之前已經有債權債務存在，債務人還不出錢，才會詢問債權人有無承買意願等語（本院卷第184、185頁）。足見被上訴人主張：本件係上訴人當時財務狀況不佳，始將系爭房地出售予劉彩蓁，以部分買賣價金抵償借款等語，亦非子虛。此外，兩造對於上訴人與劉彩蓁間之650萬元借款，劉彩蓁是否於預扣利息後僅交付520萬元乙節，固有爭執，惟上訴人並不爭執兩造係約定以650萬元本金作為計算利息之基礎（本院卷第55頁），則上訴人與劉彩蓁約定以借款本金650萬元作為價金之一部，尚符常情。則綜合上開事證以觀，被上訴人主張劉彩蓁於90年8月間係與上訴人約定以1,483萬3,575元之價格買受系爭房地，應屬可採。

⑵上訴人固抗辯：伊向前手購買系爭房地之價格已達1,850萬元，且90年6、7月間已有證人巫有福出價2,500萬元欲購買系爭房地，伊實無理由以約1,500萬元之低價賠售云云。惟查，上訴人於85年8月27日係以1,850萬元之價格向訴外人林俥鳳購買系爭房地乙節，固提出所有權移轉契約書為證（本院卷第135、137、141、143頁）。然不動產之買賣交易價格影響因素多端，如景氣好壞、市場行情、當事人需求等，不一而足，賣方因需錢孔急而降價求售者，亦所在多有，況不

動產交易本非保證獲利，尚難以上訴人出售系爭房地予劉彩蓁之價格低於其向前手買受之價格，即認其與劉彩蓁間無買賣真意。況且上訴人向前手買受系爭房地時，系爭土地之公告現值為每平方公尺3萬4,000元，惟系爭土地90年8月間之公告現值為每平方公尺2萬9,800元，此參土地增值稅免稅證明書即明（本院卷第84頁），顯見系爭土地之市值亦有下降，劉彩蓁向上訴人買受系爭房地之價格，並非絕不合理。另上訴人所舉工商時報分類廣告（本院卷第285、287頁），其上刊登之出售物件，與系爭房地條件是否相近，尚不得而知，況影響交易價格因素眾多，如同前述，亦無從以該等物件之出售價格，據以認定上訴人絕不可能以約1,480萬元之價格出售系爭房地予劉彩蓁。又巫有福係於80幾年間，因尤森桔（上訴人現任法定代理人）表示要賣系爭廠房，有去看過系爭廠房一、二次，尤森桔連同設備、土地、廠房開價2,500萬元，巫有福沒有接受尤森桔開的價格，所以沒有簽約，巫有福也沒有開價等情，業據巫有福證述明確（本院卷第122至124頁）。則依巫有福上開證述，其未曾於90年6、7月間開價2,500萬元表示要購買系爭房地含廠房設備，而係尤森桔自行開價，上訴人抗辯巫有福於90年6、7月間開價2,500萬元要購買系爭廠房云云，亦無可採。至於上訴人抗辯其就系爭房地買賣之損失並無申報扣抵營利事業所得稅，顯見其與劉彩蓁間非真正買賣云云，惟上訴人就上開抗辯除未舉證證明外，上訴人欲向稅捐機關如何申報稅額，亦與被上訴人無涉，縱上訴人上開抗辯屬實，亦無從反認上訴人無出賣系爭房地予劉彩蓁之真意。

⑶上訴人復稱伊自90年8月間按月給付劉彩蓁、被上訴人之7萬元，與市場行情相距甚遠，顯非租金，而係利息云云，並舉工商時報廣告為證（本院卷第289頁）。惟上訴人所舉之出租物件，其所在位置、客觀環境、用途為何，均未可知，上訴人逕以廣告刊登之租金換算每坪租金後，主張系爭廠房之租金應僅有4萬8,204元云云（本院卷第276頁），自不足

採，亦無從據以證明上訴人按月給付劉彩蓁之7萬元非屬租金，而係利息。

⑷從而，上訴人針對兩造間有系爭約定存在，系爭房地係基於讓與擔保始移轉所有權予劉彩蓁等情，未能舉證以實其說，則上訴人抗辯劉彩蓁並未因買賣而取得系爭房地所有權，系爭定期租約為虛偽不實，兩造間並無系爭不定期租約存在云云，均無可採。上訴人以其抗辯之讓與擔保為前提，將其於租賃關係存續期間所給付予劉彩蓁、被上訴人之租金均視為借款利息，抗辯劉彩蓁、被上訴人係利用上訴人財務狀況不佳、需款周轉之際，欺騙上訴人移轉系爭房地所有權登記予伊，屬違反公序良俗之行為，依民法第72條規定，該移轉系爭房地所有權登記行為應屬無效云云，亦無理由。另上訴人所舉另案判決，係訴外人陽信商業銀行股份有限公司請求被上訴人塗銷不動產抵押權設定事件（本院卷第305至309頁），於判決理由中雖可知訴外人廖朝芳曾以不動產設定抵押權向被上訴人借款，然無從據此認定劉彩蓁、被上訴人慣以高額利息借貸予他人，或劉彩蓁、被上訴人係詐騙上訴人移轉系爭房地所有權，而無從為有利於上訴人之認定，併此敘明。

3.從而，劉彩蓁於90年8月間向上訴人買受系爭房地後，於90年9月間將系爭房地出租予上訴人，嗣再由兩造自92年10月間起成立系爭不定期租約等情，堪以認定。

㈡系爭不定期租約業經被上訴人於109年8月11日終止：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項分別定有明文。

2.經查，上訴人自109年1月起即未依約給付租金，為上訴人所不否認（原審卷一第109、224頁），被上訴人已於109年3月

10日以五股褒仔寮郵局第41號存證信函催告上訴人於函到後7日內給付積欠之租金14萬元（原審卷一第27至32頁），然上訴人迄未清償，則被上訴人以本件起訴狀繕本送達為終止系爭不定期租約之意思表示，應屬有據。又本件起訴狀繕本已於109年8月11日送達上訴人（原審卷一第47頁），足認系爭不定期租約業經被上訴人於109年8月11日合法終止。

㈢被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭廠房，給付109年1月至6月之欠租42萬元，自109年8月12日起至遷讓返還系爭廠房之日止按月給付不當得利7萬元，均有理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，此為民法第767條第1項前段、第455條前段所明定。被上訴人已於109年8月11日終止系爭不定期租約，業經本院認定如前，上訴人於系爭不定期租約終止後，仍繼續占有使用系爭廠房，即屬無權占有，被上訴人依前揭規定，請求上訴人遷讓返還系爭廠房予伊，自有理由。

2.再依系爭不定期租約之約定，系爭廠房租金為每月7萬元，上訴人自109年1月起即未依約給付租金，迄至109年6月底，已積欠租金42萬元【計算式：7萬元x6＝42萬元】，被上訴人依系爭不定期租約之約定，請求上訴人給付欠租42萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月12日起，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

3.被上訴人請求相當於租金之不當得利部分：

⑴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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文；又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查系爭不定期租約已於109年8月11日終止，上訴人占有使用系爭廠房之原因已不存在，卻自109年8月12日起仍繼續占有使用系爭廠房，核屬無權占有，並因而受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應自109年8

月12日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付被上訴人7萬元相當於租金之不當得利，即屬有據。

⑵上訴人固抗辯系爭廠房相當於租金之不當得利應為每月4萬9,119元云云（本院卷第303頁），並舉廠房出租廣告為證（本院卷第311至315頁）。惟上訴人與劉彩蓁間就系爭廠房原即有每月7萬元之租金約定，於被上訴人承接出租人地位，兩造繼而成立系爭不定期租約後，未有證據證明兩造就每月租金7萬元有何變更之合意，足見兩造間就上訴人使用收益系爭廠房之代價已合意以每月7萬元計，則上訴人無權占有系爭廠房，受有使用收益系爭廠房之利益，被上訴人請求以每月7萬元計算上訴人應返還之利益，自屬合理。又租金數額之多寡，亦隨租賃物本身價值、市場行情、出租承租雙方之意願、使用用途等差異而有不同，上訴人僅以廠房出租廣告中所刊載同樣位於五股工業區之廠房，每月租金為5萬元至6萬元不等，抗辯伊須返還之不當得利僅應以4萬9,119元計云云，亦無可採。

4.上訴人之抵銷抗辯無理由：

⑴上訴人主張：伊自102至106年間已支出系爭廠房修繕費用189萬5,954元，被上訴人應依租賃關係、民法第429條第1項、第179條規定返還上開款項予伊，另被上訴人尚應依民法第367規定給付伊未支付之買賣價金350萬元，爰以上開債權與本件被上訴人之請求抵銷之。

⑵查不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任（最高法院100年度台上字第899號判決意旨參照）。上訴人主張系爭廠房修繕費用189萬5,954元應由被上訴人負擔，惟卻由伊支付，請求被上訴人依不當得利法律關係返還予伊等情，則應由上訴人就其確有支出修繕費用189萬5,954元，及其支出上開費用為無法律上原因乙節，負舉證之責。上訴人固主張伊

自102至106年間已支出應由被上訴人負擔之系爭廠房修繕費用189萬5,954元云云，並舉修繕前、後照片、修繕費用相關單據、證人蔡騏勝證詞為證（原審卷一第211至217、245至253、305至308、315至323頁）。惟依上訴人所提出之統一發票（原審卷一第211至217頁），其金額加總僅有100餘萬元，縱有工資外加之事實，然卷內並無任何工資費用單據，即便再加計上訴人所舉單據說明中提及之工資，扣除被上訴人已支付者（原審卷一第209頁），亦僅有62萬500元（2萬5,000元-4500元＋95萬-35萬元=62萬500元），則上訴人是否果已支付修繕費用189萬5,954元，已非無疑。再者，按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第429條第1項定有明文。另按乙方（即上訴人，下同）應依善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即被上訴人）負責修理，系爭定期租約第11條定有明文（原審卷一第19頁）。可知系爭房地於系爭不定期租約存在期間，非因上訴人之過失導致毀損，而因自然之損壞而有修繕必要時，由被上訴人負修繕之責。然觀諸系爭廠房修繕前之照片（原審卷一第245至253頁），照片中所顯示之嚴重鏽蝕、崩塌，是否屬房屋之自然損壞，已非無疑；蔡騏勝固證稱系爭廠房修繕之原因係三樓部分漏水很嚴重，二樓RC結構部分有塌陷，伊進行了骨架支撐，因為二樓天花板塌陷所以加裝鋼板等語（原審卷一第305、306頁），惟並未說明導致上開漏水、RC結構、天花板塌陷之原因。而上訴人本應以善良管理人之注意義務保管使用系爭廠房，惟上訴人自85年間買受系爭房地後，即於系爭廠房經營電鍍業迄至無法展延執照為止，為上訴人所自陳（上開不爭執事項㈡、本院卷第303頁），則計算至110年間，上訴人於系爭廠房從事電鍍業已20餘年，尚難排除系爭廠房因長期供電鍍工業使用，因製程中使用或產生之原料、廢水致生損壞之可能性。被上訴人抗辯系爭廠房

係因上訴人長期經營電鍍業導致損害而有修繕必要，上訴人所支出之修繕費用非屬系爭廠房因自然損害而生之必要費用等語，亦非全然無據。從而，依上訴人所舉事證，尚難證明其所支出之修繕費用，應由被上訴人負擔，上訴人既未能舉證證明其所為給付為無法律上原因，其依民法第179條規定主張被上訴人應返還修繕費用189萬5,954元云云，自無理由。

⑶又上訴人係以其原取得系爭房地之代價1,850萬元，扣除劉彩蓁已承受之867萬元貸款，再扣除其積欠被上訴人借貸本金650萬元後，認被上訴人尚有買賣價金350萬元未支付（本院卷第281頁），惟上訴人並未舉證證明兩造約定應給付買賣價金1,850萬元，其以此為據主張被上訴人尚應給付買賣價金350萬元云云，自無可採。

⑷上訴人既不得請求被上訴人給付修繕費用189萬5,954元及買賣價金350萬元，其所為抵銷抗辯，自無理由。

六、綜上所述，被上訴人依系爭不定期租約、第767條第1項、第455條、第179條規定，請求上訴人遷讓返還系爭廠房，並給付42萬元，及自109年8月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年8月12日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付7萬元，均有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二庭

審判長法　官　陳容正

法　官　紀文惠

法　官　劉素如

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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（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有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　蔡明潔