

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1285號

上訴人 ①保優中美聯合生技國際有限公司

②振興工程顧問有限公司

③众力國際有限公司

共 同

法定代理人 姜佳君

上訴人 ④移動國際租賃有限公司

法定代理人 蘇錫申

姜信宇

兼 上一人

訴訟代理人 姜佳君

上訴人 ⑤移動國際企業有限公司

法定代理人 姜信宇

上訴人 ⑥程隆開發有限公司

法定代理人 蔡耿鴻

上訴人 ⑦楷鉅企業有限公司

法定代理人 余水束

上三人共同

訴訟代理人 姜佳君

被 上訴人 劉俊山

上列當事人間請求辦理遷出登記等事件，上訴人對於中華民國113年5月24日臺灣臺北地方法院113年度訴字第110號第一審判決提

01 起一部上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年4月16日言詞  
02 辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 一、上訴駁回。

05 二、上訴人應各給付被上訴人如附表之D欄所示金額。

06 三、第一（除減縮部分外）、二審（含追加之訴）訴訟費用由上  
07 訴人各依附表之E欄所示比例負擔。

08 四、原判決主文第二項應更正為「被告應各給付如附表之C欄所  
09 示金額」。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：被上訴人於原審依不當得利規定，請求上訴人自  
12 民國112年4月1日起，迄上訴人自門牌號碼臺北市○○區○  
13 ○路○段000號0樓之0房屋（下稱系爭房屋）遷出營業登記  
14 止，按月於每月首日給付新臺幣（下同）3500元。嗣於本院  
15 減縮起訴聲明為請求上訴人各給付如附表之C欄所示金額，  
16 並追加請求上訴人各給付如附表之D欄所示金額，核其所為  
17 訴之變更或追加，均係減縮或擴張應受判決事項之聲明，核  
18 與民事訴訟法第446條第1項、第225條第1項第3款規定相  
19 符，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、被上訴人主張：伊於111年12月19日，經原法院強制執行之  
22 拍賣程序，拍定取得系爭房屋（含土地）之所有權，該房屋  
23 之原所有人即上訴人①及向其承租或借用該房屋之上訴人②  
24 至⑦均將公司所在地（下稱公司址）設於系爭房屋址，嗣經  
25 執行法院將其等間之使用借貸、租賃關係以執行命令除去，  
26 並於112年3月底將系爭房屋點交予伊。除上訴人④尚未遷移  
27 公司址外，其餘上訴人迄至如附表之A欄所示日期方將公司  
28 址遷移。上訴人將公司址設於系爭房屋址，係無法律上之原  
29 因，按月各受有相當於借址登記費用之利益500元，致伊受  
30 損害，自應返還所受利益。爰依民法第179條規定，請求上  
31 訴人各給付如附表之C欄所示金額（未繫屬本院部分不予贅

01 述)。原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，提起上訴。被  
02 上訴人並於本院為訴之追加，主張上訴人按月各受有相當於  
03 借址登記費用之利益應為3500元，扣除原判決已判命給付部  
04 分，上訴人應各返還按月所受利益3000元。爰追加聲明：上  
05 訴人應各再給付如附表之D欄所示金額。

06 二、上訴人抗辯：伊僅將公司址設於系爭房屋，並未實際使用房  
07 屋而獲利益，自不構成不當得利。又被上訴人按月請求不當  
08 得利3500元，顯高於附近同類型房屋每月借址登記之租金行  
09 情2000元，是被上訴人之請求為無理由。上訴聲明：原判決  
10 關於主文第二項部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第  
11 一審之訴駁回。

12 三、兩造不爭執事實：

13 (一)被上訴人於原法院強制執行之拍賣程序(110年度司執字第1  
14 30015號強制執行事件)拍定取得系爭房屋，於111年12月19  
15 日獲發權利移轉證書，並於112年3月28日接受點交。原法院  
16 拍賣公告記載系爭房屋於查封前出租、出借第三人使用，惟  
17 該使用借貸、租賃關係業以執行命令除去(原審卷第19至2  
18 1、117頁，並經本院調取上開執行卷宗核閱無誤)。

19 (二)上訴人前均設公司址於系爭房屋址，除上訴人④迄未遷移公  
20 司址外，其餘上訴人已於附表之A欄所示日期遷移公司址(本  
21 院卷第89、190頁)。

22 四、本院之判斷：

23 按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他  
24 人受損害者，應返還其利益。又不當得利制度不在於填補損  
25 害，而係返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當  
26 得利法則請求返還之範圍，應以受領人所受之利益為度(最  
27 高法院112年度台上字第156號判決參照)。次按公司以其本  
28 公司所在地為住所，公司所在地為公司應登記且主管機關應  
29 予公開之事項，此觀公司法第3條第1項、第393條第2項第3  
30 款規定即明。是公司利用他人建物設公司址，得以完備法定  
31 之公司登記要件，並藉公司址管理各項公文書及郵件之收

01 發，惟建物所有人因此適用營業用途較高稅率之房屋稅、地  
02 價稅或用電費率等，依社會交易常情，公司自須支付建物所  
03 有人相當之對價。被上訴人獲核發權利移轉證書，取得系爭  
04 房屋之所有權後，上訴人對該房屋已無任何權限，惟仍繼續  
05 設公司址於該房屋址，受有相當於借址登記費用之利益，違  
06 反權益歸屬，對被上訴人構成不當得利，自應返還其所受利  
07 益。上訴人抗辯其僅設址而未實際使用系爭房屋，不成立不  
08 當得利云云，要無可採。又被上訴人主張上訴人按月各受有  
09 不當得利3500元乙節，業據提出PRO360達人網統計資料為  
10 證，該資料顯示2022年至2024年間借址登記費用在每月2500  
11 元至5500元間，中間數為每月3500元（原審卷第119頁）；  
12 本院審酌系爭房屋位於臺北市○○區○○路三段，為公眾周  
13 知交通便捷、生活機能完善之高房價、高租金地段，以按月  
14 3500元計算各上訴人借址登記之利益，與前述市場行情相  
15 較，並無過高情事。上訴人抗辯鄰近同類型房屋每月借址登  
16 記之租金行情僅為2000元云云，並未舉證以實其說，不足憑  
17 採。是被上訴人主張上訴人受有不當得利之期間自112年4月  
18 1日起算，各如附表之B欄所示，並據此請求上訴人分別按月  
19 給付500元，合計各給付如附表之C欄所示金額，及追加之訴  
20 請求上訴人分別按月給付3000元，合計各給付如附表之D欄  
21 所示金額，均有理由。

22 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人各給  
23 付如附表之C欄所示金額，為有理由，應予准許。原審為上  
24 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求  
25 予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另被上訴人追加之訴  
26 依上開規定，請求上訴人各給付如附表之D欄所示金額，亦  
27 有理由，應予准許。另被上訴人於本院減縮其請求上訴人各  
28 給付之金額已如前述，爰併予更正原判決主文第2項如本判  
29 決主文第4項所示。

30 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  
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，爰判決  
03 如主文。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日  
05 民事第一庭

06 審判長法官 石有為  
07 法官 林晏如  
08 法官 曾明玉

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

12 書記官 陳盈璇

13 附表

14

編號	公司名稱	A： 遷移公司址日期	B： 上訴人受 有不當得 利之期間 (自112年 4月1日起 算)	C： 被上訴人於原 審請求之金額 (減縮後之聲 明)：	D： 被上訴人於本 院追加請求之 金額：	E： 訴訟費用 負擔之比 例
1	保優中美聯合生技國際有限公司	113年2月5日	11個月	11個月×500元 =5500元	11個月×3000元 =3萬3000元	11%
2	振興工程顧問有限公司	113年10月29日	19個月	19個月×500元 =9500元	19個月×3000元 =5萬7000元	19%
3	众力國際有限公司	113年2月23日	11個月	11個月×500元 =5500元	11個月×3000元 =3萬3000元	11%

(續上頁)

01

4	移動國際租賃有限公司	尚未遷移	25個月	25個月×500元 =1萬2500元	25個月×3000元 =7萬5000元	26%
5	移動國際企業有限公司	113年2月2日	11個月	11個月×500元 =5500元	11個月×3000元 =3萬3000元	11%
6	程隆開發有限公司	113年2月21日	11個月	11個月×500元 =5500元	11個月×3000元 =3萬3000元	11%
7	楷鉅企業有限公司	113年2月23日	11個月	11個月×500元 =5500元	11個月×3000元 =3萬3000元	11%