

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第287號

原告 耀新電子股份有限公司

法定代理人 連敬忠

訴訟代理人 劉德壽律師

李致詠律師

劉逸旋律師

被告 聖元精密塗佈股份有限公司

法定代理人 林孟君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號廠房，及桃園市○○區○○段000○○000地號土地騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）5萬元，及自民國113年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自113年5月1日起至遷讓返還第1項廠房及土地之日止，按月給付原告525,000元。
- 四、被告應將公司地址自桃園市○○區○○路000號遷出，並將設於桃園市○○區○○路000號之工廠登記地址註銷。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、如原告以770萬元為被告預供擔保，本判決第1項得假執行。如原告以1萬元為被告預供擔保，本判決第2項得假執行。如原告按月以11萬元為被告預供擔保，本判決第3項得按月假執行。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判

01 決事項之聲明者，不在此限。」同法第256條規定：「按不  
02 變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非  
03 為訴之變更或追加。」

04 二、本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應將門牌號碼桃  
05 園市○○區○○路000號廠房，及桃園市○○區○○○0000  
06 ○0000000地號土地騰空返還原告。（二）被告應給付原告  
07 1,375,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
08 週年利率5%計算之利息。（三）被告應自113年5月1日起至  
09 遷讓返還第1項廠房及土地之日止，按月給付原告525,000  
10 元。（四）被告應將公司地址自桃園市○○區○○路000號  
11 遷出，並將設於桃園市○○區○○路000號之工廠登記地址  
12 註銷。（五）願供擔保請准宣告假執行。」

13 三、嗣原告陸續變更、更正訴之聲明，其最後訴之聲明為：

14 「（一）被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號廠  
15 房，及桃園市○○區○○段000○000地號土地（以下合稱系  
16 爭不動產）騰空返還原告。（二）被告應給付原告5萬元，  
17 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
18 之利息。（三）被告應自113年5月1日起至遷讓返還第1項廠  
19 房及土地之日止，按月給付原告525,000元。（四）被告應  
20 將公司地址自桃園市○○區○○路000號遷出，並將設於桃  
21 園市○○區○○路000號之工廠登記地址註銷。（五）願供  
22 擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第75頁、103頁第17至1  
23 9行）。

24 四、經核原告就訴之聲明第1項僅就系爭不動產之地號為更正，  
25 非屬訴之變更；聲明第2項則係減縮應受判決事項之聲明，  
26 其訴之變更應屬適法。

27 貳、實體部分

28 一、原告主張

29 （一）被告前向原告承租系爭不動產，租賃期間自民國105年4月  
30 1日起至115年3月31日止，每月租金50萬元，稅金25,000  
31 元並應由被告負擔（下稱系爭租約）。詎被告自112年1月

01 起即經常未按期支付租金，原告於112月10日合法終止租  
02 約，被告並同意於113年4月5日前自系爭不動產遷出，然  
03 被告迄今尚未自系爭不動產遷出。

04 (二) 被告於系爭租約終止後，繼續占有系爭不動產，應按月返  
05 還原告不當得利，於113年5月1日前之不當得利尚有5萬元  
06 未返還。又系爭租約既已終止，被告並應將設立於桃園市  
07 ○○區○○路000號之公司登記遷出，並註銷工廠地址登  
08 記。爰依民法第767條第1項前、中段、455條、179條之法  
09 律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上開縮減後訴之聲  
10 明。

## 11 二、被告答辯

12 原告於系爭租約終止後又繼續收取租金，應認為系爭租約以  
13 不定期租賃關係繼續。又系爭公司先前因股東關係導致資金  
14 紊亂，無法向銀行借款，致未能給付租金，然嗣後被告已陸  
15 續給付。被告願按分期清償先前所積欠之租金等語。並聲  
16 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 三、被告前向原告承租系爭不動產，租賃期間自民國105年4月1  
18 日起至115年3月31日止，每月租金50萬元，稅金25,000元並  
19 應由被告負擔，兩造並簽立系爭租約等事實，業據原告提出  
20 系爭租約為證（見本院卷第23至26頁），且為被告所不爭  
21 執，堪信為真實。

22 四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭不動產；並請求被告給  
23 付原告5萬元、按月給付原告525,000元，並將公司登記及工  
24 廠登記遷出，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥  
25 為：（一）原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭不動產，並  
26 請求將公司登記及工廠登記遷出？（二）原告得否請求被告  
27 給付不當得利？

28 (一) 原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭不動產，並請求將公  
29 司登記及工廠登記遷出？

30 1.按民法第767條第1項前、中段規定：「所有人對於無權占  
31 有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權

01 者，得請求除去之。」同法第455條第1項前段規定：「承  
02 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」同法第451條  
03 規定：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收  
04 益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼  
05 續契約。」

06 2.查兩造簽立之協議切結書第3條記載：「甲方（即原告）  
07 前於112年9月10日合法終止租約，乙方（即被告）應騰空  
08 廠房將租賃物依法返還甲方，惟乙方至今仍未搬遷。」第  
09 4條記載：「現雙方同意乙方應於113年4月5日以前將廠房  
10 搬遷完畢，清空租賃物返還甲方。」（見本院卷第29頁）  
11 可知系爭租約已於租賃期間屆滿前而終止，被告並已同意  
12 將系爭不動產返還原告，是原告請求被告將系爭不動產騰  
13 空返還原告，自屬有據。

14 3.被告雖辯稱系爭租約已屬不定期租賃云云。然一上開規  
15 定，必須「租賃期限屆滿」後，始有以不定期限繼續租賃  
16 契約之可能，本案係原告終止系爭租約，與上開條文規定  
17 不同。況且依原告主張，其向被告收取者，為系爭租約終  
18 止後之不當得利，尚非租金，被告又未提出任何證據證明  
19 原告係收取租金，是被告此部分所辯，並不可採。

20 4.又被告將公司及工廠地址設立於桃園市○○區○○路000  
21 號，有商工登記查詢結果在卷可參（見本院卷第35、37  
22 頁）。被告既已無權占有系爭不動產，其繼續登記於桃園  
23 市○○區○○路000號，影響原告就系爭不動產之使用收  
24 益，是原告請求被告將公司登記及工廠登記自桃園市○○  
25 區○○路000號遷出，亦屬有據。

26 （二）原告得否請求被告給付不當得利？

27 1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他  
28 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後  
29 已不存在者，亦同。」又無權占有他人之土地，可能獲得  
30 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他  
31 人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租

01 金之利益（最高法院97年度台上字第294 號判決參照）。

02 2.經查，系爭租約已於112年9月10日終止，已如上述。被告  
03 既未於系爭租約終止時返還系爭不動產，則被告於翌日起  
04 即屬無權占有系爭不動產，且獲有相當於租金之不當得  
05 利，致原告受有無法使用收益系爭不動產之損害，原告自  
06 得請求被告給付相當於租金數額之不當得利。而原告僅請  
07 求自112年10月1日起算之不當得利，未逾上開範圍，其請  
08 求應屬有據。參以系爭不動產每月租金加計稅金為525,00  
09 0元，業如前述，應認此數額為被告使用系爭不動產每月  
10 所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭不動產之損  
11 害。

12 3.是自112年10月1日起至113年4月30日止，被告應給付原告  
13 之不當得利數額共3,675,000元【計算式：525,000×7=3,6  
14 75,000】。而被告嗣後曾於112年12月給付30萬元、113年  
15 3月給付20萬元、4月給付180萬元、5月給付50萬元、9月  
16 給付525,000元、10月給付30萬元，為兩造所不爭執（見  
17 本院卷第11頁、83頁、104頁第10至15行），是扣除上開  
18 被告已返還部分，被告尚有5萬元未給付【計算式：3,67  
19 5,000-300,000-200,000-1,800,000-500,000-525,000-30  
20 0,000=50,000】，原告請求與此相符，自屬有據。而自11  
21 3年5月1日起至被告騰空返還系爭不動產之日止，被告並  
22 應按月給付原告不當得利525,000元。

### 23 五、遲延利息

24 （一）按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為  
25 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同  
26 法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，  
27 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第  
28 2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求  
29 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。  
30 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命  
31 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

01 (二) 查本件返還不當得利債務，其給付並無確定期限。而本件  
02 起訴狀繕本係於113年9月5日送達被告，有本院送達證書  
03 附卷可證（見本院卷第73頁），是被告應於113年9月6日  
04 起負遲延責任。

05 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段、455條、179  
06 條之法律關係，請求被告騰空返還不動產；給付5萬元及自1  
07 13年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；自11  
08 3年5月1日起至騰空返還系爭不動產之日止，按月給付原告5  
09 25,000元；將被告公司登記及工廠登記自桃園市○○區○○  
10 路000號遷出，均有理由，應予准許。

11 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核於法  
12 並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
14 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
17 民事第二庭 法 官 周仕弘

18 以上為正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
24 書記官 蘇玉玫