

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第175號

原告 原相科技股份有限公司

法定代理人 黃森煌

訴訟代理人 張嘉麟

張威鴻

周筠庭

被告 長天科技股份有限公司

法定代理人 紅星控股有限公司（法定代理人黃定宏）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年2月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○路○○○號房屋之五樓及六樓全部騰空遷讓返還原告。

二、被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼新竹科學園區新竹縣○○鄉○○路○○○號辦理遷出登記。

三、被告應自民國一〇八年八月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸拾陸萬陸仟伍佰參拾壹元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項，於原告以新臺幣貳佰伍拾貳萬貳仟零肆拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒佰伍拾陸萬陸仟壹佰參拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第三項，於原告按月以新臺幣貳拾貳萬貳仟壹佰柒拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣陸拾陸萬陸仟伍佰參拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明：(一)被告應將

門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋）1樓、5樓、6樓全部騰空遷讓返還原告；(二)被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼新竹科學園區新竹縣○○鄉○○路○○○號辦理遷出登記；(三)被告應自民國108年8月1日起至遷讓返還系爭房屋1樓、5樓、6樓之日止，按月給付原告新臺幣（下同）741,500元（依系爭租約第4條，月租金為741,510元，惟原告以741,500元計算，下同）；(四)訴訟費用由被告負擔；(五)願供擔保請准宣告假執行。嗣則變更聲明如主文第1-4項所示；願供擔保請准宣告假執行（本院卷第90-91、145頁）。原告所為上開變更，核屬單純減縮訴之聲明，應予准許。

二、原告起訴時，被告之法定代理人為曾明棋，嗣變更為紅星控股有限公司，經原告聲明承受訴訟並提出經濟部商工登記公示資料查詢服務為憑（本院卷第90-93、96頁），自應准許。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告於106年1月間向被告買受系爭房屋，並約定自原告給付被告買賣價金尾款之隔日即106年1月18日起至109年1月19日止，將系爭房屋1樓部分、5樓及6樓整層出租予被告，另將系爭房屋所屬車位40個出租予被告；嗣兩造於107年5月1日就系爭房屋所屬另外2個車位簽訂租賃契約，期間自106年5月1日起至109年1月15日止，其餘租賃條件不變（下合稱系爭租約，本院卷第13-19、44頁）。依系爭租約約定，被告應於每月5日前，給付租金825,510元予原告（含系爭房屋1樓、5樓、6樓共741,510元、車位42個共84,000元），嗣兩造口頭約定車位個數由42個縮減為33個，應付租金由每月825,510元縮減為每月807,508元，有發

票影本為證（本院卷第45-48頁）。

(二) 詎被告自108年4月起即未按期繳付租金及原告為其代繳之水、電費，亦有代墊費用發票為憑（本院卷第49-55頁），原告乃於108年7月16日，依系爭租約第14條，發函向被告表示於108年8月1日終止系爭租約，然被告於系爭租約終止後繼續以大量機器設備與辦公室設備占有系爭房屋5、6樓，且未將其公司所在地及營業稅籍登記自系爭房屋予以遷出，有系爭房屋現場照片、經濟部商工登記公示資料查詢服務為證（本院卷第58-69頁）可稽，是原告得依系爭租約及民法第767條第1項、第455條規定，請求被告騰空返還系爭房屋5、6樓，並將其公司登記所在地及營業稅籍地址自系爭房屋地址遷出。

(三) 再者，系爭租約既已終止，被告即無占有系爭房屋之法律依據。系爭房屋1、5、6樓總出租坪數為1,177坪，總月租金為741,500元，被告無權占用系爭房屋5、6樓之出租坪數共1,058坪，故被告每月獲得相當租金之不當得利為666,531元【計算式：741,500元÷1,177坪×1,058坪=666,531元】，是原告亦得依不當得利之規定請求被告自系爭租約終止日即108年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利666,531元。為此聲明：如主文第1-4項所示；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一) 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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所

有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第767條前段分別定有明文。又按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度臺簡上字第7號裁定意旨參照）。原告主張之事實，業據提出系爭租約、發票、通知終止系爭租約信函及回執為憑（本院卷第13-19、44-57頁），堪認系爭租約業經原告合法終止，而被告迄未到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據以供審酌，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，認原告之主張應為可採，揆諸前揭說明，原告請求被告全部騰空遷讓返還系爭房屋5、6樓，洵屬有據。

(二)民法第767條第1項中段所規定之所有權妨害除去請求權，係所有人或依法律規定得行使所有權之人，對於無占有之正當權源而以占有所有物以外之方法而妨害其所有權者，行使妨害除去請求權之規定（最高法院104年度臺上字第473號判決意旨參照）。系爭租約業經原告合法終止，已如前述，而原告主張被告所在地及營業稅籍登記地址現為系爭房屋地址之情，業據提出經濟部商工登記公示資料查詢服務為憑（卷第51-54頁），堪認被告現仍以系爭房屋地址登記為其公司所在地及營業稅籍登記地址，自屬妨害原告之系爭房屋所有權，是原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告辦理公司所在地及營業稅籍登記地址遷出系爭房屋登記，亦屬有據。

(三)承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之，民法第439條前段定有明文。次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，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍

，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參照）。系爭租約經原告於108年8月1日合法終止後，被告迄未遷讓返還系爭房屋5、6樓，自屬無權占有系爭房屋，應返還相當租金之不當得利；又系爭租約第1、4條約定明定：本約廠房地址為新竹縣○○鄉○○村○○路○○○號一樓部分、五樓、六樓整層及一樓公設分攤，出租面積為1,177坪，房屋租金為741,510元（本院卷第14頁），是原告以系爭房屋1、5、6樓總出租坪數為1,177坪，總月租金為741,510元（原告以741,500元計算），被告無權占用系爭房屋5、6樓之出租坪數共1,058坪等情，計算被告每月獲得相當租金之不當得利為666,531元【計算式：741,500元÷1,177坪×1,058坪=666,531元】，應為可採。從而，原告請求被告自108年8月1日起至遷讓返還系爭房屋5、6樓之日止，按月以666,531元計算相當於租金之不當得利，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第455條規定請求被告遷讓返還系爭房屋5、6樓；系爭租約第1條、第4條約定及民法第179條規定，請求被告給付自108年8月1日起至返還系爭房屋5、6樓之日止，按月以666,531元計算相當於租金之不當得利；依民法第767條第1項中段規定請求被告所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，均有理由，應予准許。

五、本判決主文第1、3項，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告預供相當之擔保金額後，得免為假執行【擔保金額說明：系爭房屋課稅現值31,656,600元，總面積14,747.21平方公尺，5樓面積1,762.34平方公尺，6樓面積1,762.34平方公尺，按5、6樓合計面積換算課稅現值。 $31,656,600 \times \{ (1,762.34 + 1,762.34) / 14,747.21 \} = 7,566,135$ 元】。至於本判決主文第2項命被告辦理遷出登記之部分，係命被告為一定之意思表示，參以強制執行法第130條第1項

01 ：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判
02 決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，
03 債務人已為意思表示」之規定，本判決主文第2項命辦理遷
04 出登記之部分，須待判決確定始視為已有意思表示，自無從
05 宣告假執行，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
07 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：第78條。

09 中 華 民 國 109 年 2 月 18 日
10 民事第二庭 法 官 陳麗芬

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 109 年 2 月 18 日
15 書記官 曾煜智