臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第613號

原　　告　陳子瑜
兼法定代理人　陳淑娟
原　　告　陳博文
　　陳亭盈
　　陳凱惠
共　　同
訴訟代理人　葉耀中律師
複代理人　李亞璇律師
被　　告　加豐紡織品有限公司
法定代理人　王永煌
被　　告　普盛生物科技股份有限公司即普盛生物科技有限公司
法定代理人　陳郡憲
訴訟代理人　張振興律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告加豐紡織品有限公司應給付原告新臺幣壹佰壹拾柒萬伍千元，及自一〇八年十月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告普盛生物科技股份有限公司應將門牌號碼臺中市〇〇區〇〇路〇段〇〇〇巷〇〇〇弄〇〇號建物及附圖標示編號A1至C1-1所示二十四項未辦保存登記之增建物均予騰空並遷讓返還原告。

三、被告普盛生物科技股份有限公司應自民國一〇八年五月一日起至遷讓返還第一項建物及增建物之日止，按月給付原告新臺幣貳拾參萬伍仟元。

四、被告加豐紡織品有限公司、普盛生物科技股份有限公司均應將其公司所在地及營業稅籍登記地址，自門牌號碼臺中市〇

○區○○路○段○○○巷○○○弄○○號辦理遷出登記。

五、訴訟費用由被告加豐紡織品有限公司負擔百分六，餘由被告普盛生物科技股份有限公司負擔。

六、本判決第一項，於原告以新臺幣參拾玖萬壹仟陸佰陸拾柒元為被告加豐紡織品有限公司供擔保後，得假執行。

七、本判決第二項，於原告以新臺幣伍佰捌拾參萬玖仟參拾參元為被告普盛生物科技股份有限公司供擔保後，得假執行。

事實及理由

甲、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，或不甚礙被告之防禦及訴訟終結者，不在此限，為民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款所明定。經查，本件原告起訴時原以加豐紡織品有限公司（下稱加豐公司）為被告，請求被告加豐紡織品有限公司（下稱被告加豐公司）應將門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000巷000弄00號之建物（下稱系爭建物）回復原狀，並騰空遷讓返還原告，及被告加豐公司應給付原告新臺幣（下同）1,175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之遲延利息，暨被告加豐公司應自民國107年5月1日起，至遷讓交還系爭建物之日止，按月於每月1日給付原告235,000元（見本院卷第11-12頁），嗣原告分別於108年10月31日及109年9月4日追加普盛生物科技股份有限公司（原名為普盛生物科技有限公司，下稱被告普盛公司）為被告，並變更聲明為；「一、被告加豐公司應給付原告1,175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之遲延利息。二、被告普盛公司應將系爭建物以及依臺中市清水地政事務所複丈日期為109年3月27日之複丈成果圖（下稱附圖）所標示編號A1至C1-1未辦保存登記之增建物部分（與系爭建物下合稱為系爭不動產）回復原狀，並騰空遷讓返還原告。三、被告普盛公司應自108年5月1日起，至遷讓交還系爭不動產之日止，按月給付原告235,00

0元。四、被告加豐公司、普盛公司應將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭建物辦理遷出登記。」（見本院卷第72頁、第253頁），且於109年11月17日將前開聲明第二項變更為被告普盛公司應將系爭不動產騰空遷讓返還原告（見本院卷第300頁），核原告所為追加被告及變更聲明部分係基於被告被告普盛公司無權占有使用系爭不動產之關係，原告請求之基礎事實同一，於證據資料之利用上有一體性，並無礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭說明，應予准許。

二、被告普盛公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、原告之被繼承人陳濟民於於103年10月13日將其所有系爭不動產出租予被告加豐公司，並簽訂租賃契約書，約定租賃期間自103年11月1日至109年10月31日止，租金每月為235,000元（下稱系爭租賃契約），因陳濟民於107年2月3日死亡，原告為其法定繼承人而公同共有系爭不動產並繼受系爭租賃契約。因被告加豐公司自107年11月1日起，已積欠5個月租金共1,175,000元未繳納，原告遂於108年3月22、24日以通訊軟體LINE訊息向被告加豐公司催繳未果，再於同年4月11日以臺中市向上郵局存證號碼000237號存證信函（下稱系爭存證信函）對被告加豐公司為終止租賃契約之意思表示，被告加豐公司於同年月29日收受此存證信函，系爭租賃契約業於當日合法終止，被告加豐公司自應給付積欠之租金，且應將被告加豐公司之所在地及營業稅籍登記自系爭建物辦理遷出。

二、又原告之被繼承人陳濟民並未同意被告加豐公司將系爭不動產轉租予被告普盛公司，被告加豐公司係違法轉租，被告普盛公司並無占有使用系爭不動產之正當權源。再者，縱使被告間有成立轉租租賃契約，亦因原告已於108年4月29日合

法終止系爭租賃契約，被告加豐公司對原告已無正當之占有泉源，故被告普盛公司自不得再以合法轉租或占有連鎖關係向原告主張有權占有。況且，被告加豐公司固與被告普盛公司之舊團隊負責人即訴外人賴興之簽訂租賃契約（租賃期間為103年11月1日起至109年10月31日止，下稱轉租契約），然於新團隊進入被告普盛公司後，被告加豐公司未再與之另訂新契約，退萬部言，縱被告間簽訂之轉租契約有效且合法，惟依系爭租賃契約書及轉租契約之租賃期間，均為103年11月1日至109年10月30日，現均因期間屆滿而已終止，依約被告普盛公司及加豐公司於租賃契約期間屆滿後，均應負返還系爭不動產之義務，故被告普盛公司現已無權占有系爭不動產，及將該公司所在地及營業稅籍登記自系爭建物辦理遷出，並請求被告普盛公司自108年5月1日起給付相當於租金之不當得利每月235,000元。

三、為此，爰依系爭租賃契約第2條之約定、民法第439條、第179條及第767條第1項等規定，提起本件訴訟，並聲明：

㈠被告加豐公司應給付原告1,175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之遲延利息。

㈡被告普盛公司應將系爭不動產騰空遷讓返還原告。

㈢被告普盛公司應自108年5月1日起，至遷讓交還系爭不動產之日止，按月給付原告235,000元。

㈣被告加豐公司、普盛公司應將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭建物辦理遷出登記。

㈤原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、被告加豐公司：

系爭不動產係由被告加豐公司合法轉租予被告普盛公司，因被告普盛公司未給付被告加豐公司轉租之租金，被告加豐公司才無法給付租金予原告，被告加豐公司確有積欠原告5個月租金等語。

二、被告普盛公司未於最後一次言詞辯論期日到庭，據其前次到

庭陳述則以：被告普盛公司向被告加豐公司轉承租系爭不動產係經陳濟民同意，被告普盛公司係屬合法轉承租，自有占有使用系爭不動產之正當權源，且加入被告普盛公司之新團隊有意願向原告續租或價購系爭不動產等語，資為抗辯。並聲明：原告訴之聲明第2、3、4項駁回。

參、得心證之理由：

一、原告主張其等繼承人陳濟民於103年10月13日與被告加豐公司簽訂系爭租賃契約，約定將系爭不動產出租予被告加豐公司，每月租金為235,000元，應於次月1日給付，租賃期間自103年11月1日至109年10月31日止，且系爭不動產現為被告普盛公司占有使用之事實，為被告所不爭執（見本院卷第132、133、213頁），並有原告提出之租賃契約書、除戶戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽，且被告普盛公司占有系爭不動產之事實，業經本院會同臺中市清水地政事務所人勘驗繪測無訛，有本院本院109年3月27日勘驗筆錄、現場照片及上開地政事務所檢送之附圖在卷可稽（見本院卷第23至29、211至225、237頁），此部分事實，應堪認定。

二、有關被告加豐公司部分：

㈠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項定有明文。經查，本件原告主張被告加豐公司業已積欠107年11月至108年3月份共5個月之租金未繳納，經原告於108年3月22、24日以通訊軟體LINE訊息向被告加豐公司催繳未果，再於同年4月11日以臺中市向上郵局存證號碼000237號存證信函對被告加豐公司為終止租賃契約之意思表示，被告加豐公司於同年月29日收受此存證信函等情，為被告加豐公司所不爭執（見本院卷第132頁），並有LINE訊息截圖、臺中向上郵局第237號存證

信函在卷可稽（見本院卷第35至40、213 頁），故系爭租賃契約業於108 年4 月29日合法終止。又被告自108 年11月1日起即未依約繳納租金，至108 年4 月29日原告終止系爭租約止，共積欠5 個月餘之租金，則原告請求被告給付5 個月租金共計1,175,000 元（計算式：235,000 × 5 ＝1,175,000 ），及自訴狀繕本送達翌日即108 年10月27日（見本院卷第49頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

㈡又按民法第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）。查系爭租賃契約業經原告於108 年4 月29日合法終止，已如前述，而原告主張被告加豐公司所在地及營業稅籍登記地址現為系爭建物地址之情，業據提出被告加豐公司變更登記表、經濟部商工登記公示資料查詢服務為憑（見本院卷第55、275 頁），堪認被告加豐公司現仍以系爭建物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建物所有權，則原告依民法第767 條第1 項中段規定，請求被告加豐公司所在地及營業稅籍登記地址，自系爭建物地址即臺中市○○區○○路0 段000 巷000 弄00號辦理遷出登記，亦屬有據，應予准許。

三、有關被告普盛公司部分：

㈠按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767 條第1 項前段定有明文。又按出租人是否同意承租人轉租，依民法第443 條及土地法第100 條第2 款規定，應僅生出租人可否以承租人轉租為由單方面終止租賃契約問題，殊不因其同意轉租，即可使次承租人與原出租人間成立租賃關係（最高法院88年度台上字第2155號判決意旨可參）。又「轉租」乃承租人將其向出租人租得之租賃物，再出租予次承租人，約定使次承租人得就之為使用收益之謂，故承

租人為轉租時，其與原出租人間原租賃關係，依舊存在，租賃權仍然屬於承租人，尚與「租賃權之讓與」不同。且承租人與次承租人間另成立新租賃關係，即轉租係承租人基於自己之權利範圍，以自己之責任而使次承租人為使用收益，亦即次承租人之租賃權係以承租人之租賃權為基礎，從而，就租賃權之取得方法而言，次承租人之租賃權，乃由於承租人之創設，為創設（設定）的取得，故出租人終止其與承租人之租賃契約時，承租人之租賃權當隨之消滅，而基於承租人之租賃權為其基礎之轉租（債權契約）自亦隨之消滅。

㈡本件原告主張被告普盛公司無權占有使用系爭不動產，應將系爭不動產騰空遷讓返還原告，為被告普盛公司否認，並辯稱其係向被告加豐公司合法承租云云。然查，被告加豐公司向原告承租系爭不動產後，自108 年11月1 日起即未繳納租金，其所積欠之租金金額已逾2 個月以上後，經原告於108 年3 月以LINE訊息向被告加豐公司催繳未果，復以存證信函對其為終止契約之意思表示，系爭租賃契約業於108 年4 月29日合法終止，已如前述。而系爭租賃契約既已終止，揆諸前開說明，縱使被告加豐公司將系爭不動產轉租予被告普盛公司為合法，然彼等間之轉租契約亦隨系爭租賃契約之終止而消滅，則被告普盛公司於108 年4 月29日即無繼續占有使用系爭不動產之合法權源，原告請求被告普盛公司將系爭不動產遷讓返還予原告，當屬有據，應予准許。

㈢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）。被告普盛公司既無正當權源占有使用系爭不動產，已如前述，而原告主張被告普盛公司所在地及營業稅籍登記地址現為系爭建物地址之情，有被告普盛公司變更登記事項表、經濟部商工登記公示資料查詢服務為憑（提示本院卷第107 、273 頁），堪認被告普盛公司現仍以系爭建

物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建物所有權，是原告依民法第767 條第1 項中段規定，請求被告普盛公司所在地及營業稅籍登記地址，自系爭建物地址即臺中市○○區○○路0 段000 巷000 弄00號辦理遷出登記，亦屬有據，應予准許。

㈣末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 條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨可參）。查系爭租賃契約於108 年4 月29日終止後，被告普盛公司已無使用系爭不動產之權源，又系爭不動產自107 年2 月3 日起為原告5 人所公同共有，揆諸前開判例意旨，原告向被告普盛公司請求自108 年5 月1 日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利即系爭租賃契約之每月租金235,000元，核屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約第2 條約定、民法第439 條、第179 條及民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求被告加豐公司給付原告1,175,000 元，及自108 年10月27日起至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息，及應將該公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭建物地址即門牌號碼臺中市○○區○○路○段○○○ 巷○○○ 弄○○號辦理遷出登記；暨被告普盛公司應自系爭不動產（指臺中市○○區○○段○○○號即門牌號碼為臺中市○○區○○路○段000 巷000 弄00號之建物，及附圖標示編號A1至C1-1所示24項未辦保存登記之增建物部分）騰空並遷讓返還原告；且自108 年5 月1 日起，至遷讓交還系爭不動產之日止，按月給付原告235,000 元，將該公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭建物地址即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000 巷000 弄00號辦理遷出登記

，均有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第第78條、第85條第1 項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　4　　日

民事第三庭　法　官　廖純卿

正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　12　　月　　4　　日

書記官　孫超凡