

裁判字號：臺灣高等法院 97 年上易字第 704 號民事判決

裁判日期：民國 98 年 01 月 21 日

裁判案由：遷讓房屋等

臺灣高等法院民事判決

97年度上易字第704號

上訴人 乙○○

訴訟代理人 徐鈴棻律師

黃介南律師

被上訴人 戊○○

訴訟代理人 張至剛律師

複代理人 陳鴻飛律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國97年6月30日臺灣士林地方法院97年度訴字第187號第一審判決提起上訴，本院於98年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決第一項（除命上訴人應自坐落台北市○○區○○段四小段六○地號土地，及其上如原判決附圖所示占有該土地面積五十二點三七平方公尺並兼及圖上虛線所圍成占有他人土地，建號四○五三○號門牌號碼為台北市○○區○○路○段○○○號建物之第一層次部分全部遷讓返還被上訴人部分外），關於命上訴人給付被上訴人自民國九十六年十二月十七日起至遷讓房屋之日止，每月給付逾新台幣貳萬陸仟元部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

## 事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人明知坐落台北市○○區○○段四小段60地號土地（下稱系爭土地），及其上如原判決附圖所示占有該土地面積52.37平方公尺並兼及圖上虛線所圍成占有他人土地，建號40530號門牌號碼為台北市○○區○○路○段○○○號建物之第一層次部分（下稱系爭房屋，與系爭土地合簡稱系爭房地），係伊前向訴外人李賴梅購買並於民國96年10月31日完成所有權移轉登記，伊並於同年11月1日與李賴梅訂立租賃契約，將系爭房屋出租予李賴梅，由其在上述經營「白肉米粉便當專賣店」小吃生意，租賃期間自96年11月1日起至97年10月31日止，租金每月新台幣（下同）3萬8000元。詎上訴人竟於租期中之96年12月17日清晨，夥同多人破壞系爭房屋鐵捲門，強行占有系爭房地，並以其與李賴梅之間存在租賃契約為由，拒絕伊及李賴梅進入系爭房地使用收益；惟上訴人並無所有權，而其與李賴梅間所訂立之租賃契

約實為虛偽，更未曾實際占有系爭房屋，自無使用系爭房地之權利，應返還系爭房地予伊；又上訴人既屬無權占用系爭房地，依社會通常觀念應獲有相當於租金之利益，致伊受有損害。為此，基於所有權之作用及不當得利法律關係，請求上訴人將系爭房地遷讓返還伊，並自96年12月17日起至返還系爭房地之日止，按月給付伊新台幣（下同）3萬8000元。

二、上訴人則以：伊因曾借款260萬元予李賴梅償還積欠地下錢莊之借款，雙方乃於96年4月19日簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），由伊向李賴梅承租系爭房屋，租期自96年4月19日起至116年4月19日止，每月租金為2萬6000元，並以前開260萬元借款債權為保證金，並按月扣抵租金，俟終止租賃契約或租賃期間屆滿再為結算，而締約後李賴梅並交付系爭房屋之鑰匙予伊。被上訴人嗣雖向李賴梅買受系爭房地，惟其買賣契約應非真實，被上訴人並非適格之請求權人。又即使被上訴人與李賴梅間之買賣契約為真實，惟伊既已受系爭房地之交付，並在占有使用中，則伊與李賴梅間之系爭租賃契約，依民法第425條規定，對於被上訴人仍繼續存在，被上訴人並應繼受李賴梅出租人之地位而將系爭房屋繼續供伊租用，是被上訴人請求伊返還系爭房地及請求相當租金之不當得利，於法未合等語資為抗辯。

三、本件經原審判決：上訴人應將系爭房地全部遷讓返還被上訴人。上訴人應自96年12月17日起至遷讓房屋之日止，按月連付被上訴人3萬8000元。上訴人提起上訴，聲明為：（一）原判決廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、本件被上訴人起訴主張其於96年10月31日向李賴梅購買系爭房地並完成所有權移轉登記，並與李賴梅訂約自96年11月1日起至97年10月31日止，將系爭房屋租與李賴梅，而上訴人於96年12月17日清晨侵入系爭房地，更換門鎖而無權占用迄今等語，上訴人雖不否認於96年12月17日自行進入系爭房屋內，並將鐵捲門之遙控器更換等事實，惟否認被上訴人與李賴梅間買賣契約之真正及其並無占有系爭房地之權源，並以前詞置辯。則本件應審究之重點，厥為（一）被上訴人與李賴梅間就系爭房地之買賣契約是否真正？（二）上訴人主張其與李賴梅間亦訂有租賃契約，並已受租賃物之交付，其租賃契約對於被上訴人繼續存在，被上訴人不得請求返還系爭房地，是否可採？（三）如上訴人就系爭房地並無合法占有之權源，被上訴人請求上訴人給付相當租金之不當得利有無理由？其數額為若干？

五、茲分別論述如下：

（一）上訴人主張被上訴人與李賴梅間就系爭房地之買賣契約並非真正，尚非有據：

經查，被上訴人主張其向李賴梅就系爭房地訂立買賣契約，並已辦理移轉登記而受讓系爭房地之所有權，業據提出

房屋及土地所有權狀為證（見原審士簡調字卷第8頁、第9頁），而上訴人則主張被上訴人與李賴梅間為虛偽買賣，系爭房地仍為李賴梅所有，被上訴人就本件訴訟為當事人不適格云云（見本院卷第186頁）。惟當事人是否適格，應依原告起訴時所主張之事實，而非依審判之結果定之。且在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺，至於原告主張之實體上權利，是否真實存在，則屬訴訟標的法律關係要件存否之問題（最高法院49年台上字第188號判例、95年度台上字第1834號、96年度台上字第1780號判決意旨參照），上訴人上開主張，已有混淆實體上權利保護要件與當事人適格要件之誤會。況且，上訴人既主張被上訴人與李賴梅間就系爭房地之買賣契約及所有權移轉行為均屬虛偽，即應就被上訴人與李賴梅間為通謀虛偽意思表示之有利事實負舉證責任（最高法院73年度台上字第3506號判決參照）。且於買賣契約之情形，不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，其買賣契約與常情不合為由，未為積極之舉證，即謂該買賣係通謀虛偽成立（最高法院86年度台上字第3865號判決參照）。而本件上訴人雖以李賴梅曾於原審97年4月23日言詞辯論時證稱被上訴人係以880餘萬元購買此房子，與其不動產買賣契約書（見本院卷第149頁至第156頁）中所載買賣總價款為850萬元不符，且其出賣系爭房地之時機可疑。又被上訴人於刑案偵查中陳稱其購買系爭房地之價款係直接代李賴梅償還李賴梅對於債權人王欽源、北投區農會、新竹銀行等之欠款，惟被上訴人所提出之收據所示其僅代償429萬6678元，並未依不動產買賣契約書之約定給付850萬元等情為據，而主張其買賣之債權行為及物權移轉行為均為虛偽不實，實係以通謀以借名登記之脫法行為，以達脫產之目的，並妨害上訴人對系爭房地使用收益之權利云云（見本院卷第190頁）。惟既然上訴人亦不否認被上訴人至少已為李賴梅代償部分之借貸款項，作為買賣價金之支付，顯然被上訴人與李賴梅間之買賣即非全然虛偽不實，即使所代償之數額尚不足買賣契約所載價金，亦係李賴梅得否就不足之額請求被上訴人續行給付之問題。上訴人並未舉出其他積極事證，僅以被上訴人與李賴梅間買賣之時機及交款狀況不合常情，即指其買賣及所有權移轉行為均屬虛偽，核非可採。

（二）上訴人另主張其與李賴梅間存有租賃契約，對於被上訴人繼續存在，被上訴人不得請求返還系爭房地，亦非有據：

- 1、本件上訴人主張其與李賴梅間訂有系爭租賃契約，並提出經公證之租賃契約書為證（見原審卷第19頁至第22頁），而被上訴人則否認上訴人與李賴梅間之租賃契約為真實。經查，被上訴人所舉證人李賴梅於原審雖曾證稱：「（問：你在賣房子之前有租房子給上訴人嗎？）…我欠上訴人

2百多萬元，上訴人要我跟他配合，就是寫1個假的租約給他，這租約算是保障，我們也拿去公證，我每個月沒有算他租金，房子也沒有交給他，我還要給他利息錢。我沒有收上訴人的錢，我還要貼利息錢給上訴人，我當時是想他說生意要給我繼續作，所以才跟上訴人簽這租約的，這租約是上訴人寫的，我每個月貼給上訴人利息錢約2萬3000元至2萬5000元」等語（見原審卷第46頁），惟即使上訴人與李賴梅訂立該租約之目的確係為擔保其債權，並無真正占有使用系爭房地之意思，惟以擔保之目的訂立租賃契約，並無不可，且上訴人亦不可能無受該意思表示拘束之真意，否則如係通謀虛偽意思表示，則於當事人間即屬無效，無從對李賴梅主張，則上訴人如何可達其擔保之目的？從而，李賴梅雖證稱上開契約為「假的租約」，即其並無受此意思表示拘束之意，惟尚不能因此即認上訴人與李賴梅訂立租約時，雙方係互相為非真意之表示，而得不受該意思表示之拘束，則其情形至多僅係李賴梅一方為與其真意不符之表示，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院86年度台上字第3865號判決意旨參照）。至於被上訴人雖另以李賴梅證稱上訴人實際上並未依系爭租賃契約所示按月支付2萬6000元予李賴梅，反而係李賴梅按月貼給上訴人利息2萬餘元等語，以及系爭租賃契約原記載租期為100年，嗣改為20年，且上訴人就系爭租賃契約之租金給付方式前後陳述，或稱係以260萬元為擔保，或稱係以260萬元債權買斷使用權，又有稱係以260萬元按月扣抵每月2萬6000元之租金，或係以260萬元債權預付100個月租金，一變再變，互有矛盾等情（見本院卷第222頁、第223頁），而否認租賃契約之真正。惟系爭租賃契約之租賃期限原記載自96年4月19日起至195年4月19日止，嗣「195年」經塗改為「116年」，雖屬事實（見原審卷第21頁），惟上開更正不外係為符合民法第449條第1項所定租賃期限最長不得逾20年之規定，上訴人與李賴梅更正系爭租賃契約之期限約定使其符合法律之規定，正係為使契約適法生效，豈能反而解釋為虛偽行為。其次，上訴人對於李賴梅確有260萬元之債權，既為被上訴人所不爭執，而上訴人就系爭租賃契約之租金給付方式，固有上述前後陳述歧異之情形，惟其歷次陳述均係出於其既對李賴梅有260萬元之債權存在，自毋庸就系爭租賃契約再支付租金之意旨，而其真意不論係以債權作為租金之抵銷預約，抑或係每期租金屆期後再按期為抵銷之表示，對於租賃契約之效力，均無影響，亦難僅以此等法律上陳述些微差異之情形即指系爭租賃契約必屬通謀虛偽之行為。至於李賴梅證稱其另按月支付2萬餘元利息予上訴人等語，惟姑不論上訴人稱李賴梅所支付者僅係因系爭租賃契約訂立後，李賴梅仍借用該處繼續營業，因而補貼水電費，而非利息。而即

使李賴梅按月支付之2萬餘元確屬利息，因李賴梅積欠上訴人260萬元係屬事實，該債權於清償或抵充租金完畢之前，仍得繼續計息，則上訴人要求李賴梅按月給付利息，並無不可。而此與系爭租賃契約是否真實，更無關聯。從而，被上訴人主張上訴人與李賴梅間所訂立之系爭租賃契約係屬虛偽，並不能舉證以實，尚非可信。

- 2、惟按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人繼續存在。88年4月21日修正後民法第425條第1項定有明文。本條項適用之要件除須其租賃契約為有效存在以外，尚須其租賃物業已交付並在承租人繼續占有中，始得主張其租賃契約對於租賃物之受讓人繼續存在。其立法意旨即在於租賃權之存在，原無公示之方法，本不應有對抗第三人之效力，但若承租人已占有租賃物時，則第三人不難據以查知有租賃關係存在，而不致遭受不測之損害。修正前同條項雖未明定必須在承租人占有中，始有其適用，惟解釋上亦無不同。從而出租人於承租人中止租賃物之占有後，將其所有權讓與第三人者，第三人無從知有租賃契約之存在，即無使其租賃契約對於受讓人繼續存在之理（司法院院字第3073號解釋參照）。準此，民法第425條第1項規定既係基於承租人占有租賃物之公示作用，而例外賦與對抗第三人之效力，則其適用之範圍亦應依其是否已具備對外公示性為準據。從而，出租人將租賃物現實交付予承租人，或因租賃物已在承租人占有中，而以讓與合意為簡易交付，且其租賃物仍在承租人實際占有中者，第三人即得據以查知租賃契約之存在，固具備公示性。惟如出租人係依民法第761條第2項規定為觀念之交付，而自己僅屬間接占有者，並無實際占有之外觀，第三人難以查知其租賃關係，即應認為與民法第425條第1項所定「租賃物交付後，在承租人占有中」之要件，尚不相符，無從主張租賃契約對於受讓人繼續存在（史尚寬著，債法各論，210頁參照）。
- 3、本件上訴人主張與李賴梅間存有租賃關係，雖屬可信。惟其主張李賴梅亦已交付系爭房地，由其占有使用中等語，被上訴人則否認屬實，並於原審陳稱其向李賴梅購買系爭房地當時，李賴梅即是繼續經營原來的生意，招牌沒有更換，也未看到別的招牌及其他生意，現場只有李賴梅之先生及子女、外勞在場，未曾見過上訴人在系爭房屋，而李賴梅亦未曾說明此房曾有事先租給他人，係至96年12月17日早上，李賴梅的女兒以電話告知系爭房屋遭人強佔，請其出面處理，事後李賴梅始說明與上訴人有債務糾紛，但伊買受時確實未見上訴人支配使用系爭房屋。而證人李賴梅於原審除證稱上訴人要求訂立假租約作為保障外，並證稱「（問：上訴人有在你店裡面作土地仲介的事情嗎？）沒有，是上訴人到我店裡面佔用，是訴訟後上訴人才搬東

西到店裡面。到現在上訴人還佔用中，還換鎖」，「（問：在房子過戶給被上訴人的時候，有無跟被上訴人說你與上訴人有訂立租約之事？）沒有，因為我認為我有能力還錢」，「（問：你覺得沒有必要跟被上訴人講這你與上訴人租約的事？）因為當時上訴人是說會讓我好好的繼續做生意，沒想到後來上訴人他會佔用房子而不讓我做生意」等語（見原審卷第47頁、第48頁）。又證人即當地里長陳進雄亦於原審證稱：「（問：系爭房屋之前是誰在使用？）是李賴梅他們在使用，他們至少有10幾年住在那房子」，「（問：上訴人曾經有使用過這房子嗎？）我沒有看過，12月17日之後有聽說上訴人有進入這屋內」，「（12月17日之前你有無看過上訴人是否有進出這系爭房子？）我不知道，我不確定。我到李賴梅店裡吃飯，上訴人有在裡面坐，我與上訴人有打招呼，上訴人也在吃飯。」，「（你當天看到上訴人，上訴人在做什麼？）上訴人在我之前先進來，我後進來，我在吃飯，上訴人也在吃飯，我們並沒有同桌，我有跟上訴人打招呼，其他我就不記得了。」，「（你知道上訴人在裡面有無不動產買賣的生意嗎？）我不知道」等語，與被上訴人主張均屬相符。而上訴人雖以陳進雄曾引介李賴梅與被上訴人進行交易，且係李賴梅之債權人，其與李賴梅及被上訴人間關係匪淺，所述均有不實云云，尚乏確實證據，無從遽採。

- 4、再查，上訴人雖於原審聲請詢問證人即其配偶吳菊蘭證稱：「李賴梅他欠我先生260萬元，所謂的保障是李賴梅願意提供的，當時因為我們有做土地的買賣，這部分我會證明，我們因為這樣才約好去公證，公證那天我沒去，第二天我從公司趕回來李賴梅的店交接，李賴梅的鑰匙要點交給我，我去看店裡面的環境我覺得還好，我看到桌面是白鐵的很乾淨，我可以在上面抄抄寫寫，可作為辦公桌，交接完後，李賴梅說讓他慢慢的搬，李賴梅當時並沒有說什麼時候要搬完，我在李賴梅他還沒有搬完的期間我們這（在）那邊都是通電話講土地買賣的事情，大部分都是上訴人在那邊，李賴梅所說支付的2萬3000元至2萬5000元李賴梅都沒有給，都是零散的，…。李賴梅本金及利息都沒有給我們，李賴梅讓我們沒辦法把房子裝潢，這房子我們是要做開公司用的，但是礙於人情才讓他慢慢搬。」等語（見原審卷第51頁正、反面）其證述內容關於李賴梅是否曾交付鑰匙予上訴人，與李賴梅所述互有歧異，而上訴人迄今均未能提出其所稱李賴梅所交付之鑰匙，而至本院則又改稱所謂之「鑰匙」，實係「遙控器」（見本院卷第89頁反面），惟仍然未能提出以實其說，已難遽信。況且，即使依吳菊蘭之上開陳述，亦係謂李賴梅交付鑰匙予上訴人後，系爭房屋仍係由李賴梅繼續使用，上訴人雖曾至該處打電話講土地買賣之事情，惟並未曾搬入自有之傢具或

營業用器具進入該址持續占有使用該址，而係欲日後使用該處原有之辦公桌等設備，則如上訴人係持續占有使用收益該房屋，應不致如此。且吳菊蘭更稱其係同意讓李賴梅延後再搬離，則在搬離之前，當然仍係由李賴梅占有使用該處。且上訴人雖另於本院聲請詢問證人丁○○、丙○○及甲○○等人，其中丁○○證稱上訴人曾表示向積欠其200餘萬元債務之債務人承租系爭房屋，籌備欲作仲介公司，而伊曾在96年間去10餘次，現場有沙發、辦公桌及泡茶器具，上訴人有拿法拍屋資料讓伊看，另有一些人去談，伊均不認識，談什麼亦不清楚，而除上訴人自己買一間位於台北縣三峽之房屋外，並未作成任何仲介交易（見本院卷第88頁至89頁）。另證人施連福證稱伊與上訴人認識1年多，曾去找上訴人治療腳5、6次，該處除上訴人夫妻外，在屋簷下有人賣便當，伊看到該處有賣仲介房屋之資料，桌上亦有上訴人所寫一些賣房子之單子，但不像是仲介公司，上訴人亦未掛招牌等語（見本院卷第250頁反面、第251頁），又證人甲○○則證稱伊係上訴人軍校之後期學弟，而上訴人係從事卡拉OK及房屋仲介生意，上訴人曾在石牌捷運站附近租店面經營卡拉OK店由伊擔任店長，係自96年4月至11月間。至於經營仲介部分上訴人於台北市○○○路（即系爭房屋）及知行路均租有店面在做，但無店面，只是兼著在做。平時伊白天在知行路，晚上則到石牌捷運站之卡拉OK店，而中央北路之系爭房屋則是上訴人有帶人去看時會打電話叫伊過去，該處在伊去之前即放有辦公桌、沙發，及推拿之用具等語（見本院卷第251頁至252頁）。經查上開證人中，丁○○及施連福與上訴人之往來並非極為密切，僅各有數次在系爭房屋與上訴人洽談或接受治療，至於其餘時間上訴人是否均持續占有使用該處，其二人顯然不能證明。至於證人甲○○雖係持續為上訴人工作之人，惟依其上開陳述，顯然亦僅指上訴人平時另在他處營業，並不在系爭房屋，僅係偶而帶人去該處洽談而已。而現場雖有辦公桌等物，惟大部分應係上訴人之妻吳菊蘭所陳述該處於承租前原有物品，尚難採為系爭房屋係由上訴人持續占有中之證據。

- 5、且原審於97年5月9日履勘現場時，系爭房屋除擺置沙發1組、床舖1張、掛有還原興業有限公司台北市政府營利事業登記證，牆上掛有民俗療法的介紹掛圖6幅、美容用具燙髮機3個，按摩設備氣血循環機數箱，床墊3組等得以輕易移置之物品外，尚擺置大型蒸鍋、大型電鍋，門口還有米粉便當招牌、菜單看板，走廊尚擺放營業用的攤位，顯然均屬李賴梅營業所使用之物品，有勘驗筆錄、現場照片附於原審卷可稽（見原審卷第78頁、第79頁、第96頁至101頁）。上訴人雖謂在系爭租賃契約訂立後，事實上係伊與李賴梅共同使用系爭房屋云云（見本院卷第267頁反面

言詞辯論筆錄)。惟依現場存在之店面招牌及絕大多數之營業器具，均顯示該處係由李賴梅使用之店面，尚難使第三人得自外觀上得知上訴人占有使用系爭房屋，進而察知租賃關係存在，亦因此即使證人即系爭房屋所在地址之里長陳進雄亦不知上訴人有在系爭房屋占有使用之事實。足見上訴人與李賴梅訂立系爭租賃契約後，實際上仍係李賴梅繼續在該址經營小吃店，上訴人即使偶有至該處接洽生意，亦無持續占有之對外公示事實，無從避免第三人受不測之損害，則依前述民法第425條第1項之立法意旨，應認本件並無「買賣不破租賃」原則之適用。至上訴人迭次主張李賴梅曾交付遙控器，其得隨時管理使用系爭房地等語，除其配偶吳菊蘭所為可信度不高之陳述外，並無法再舉證證明屬實，已難遽採。又退而言之，即使出租人李賴梅已將遙控器交付予上訴人，使上訴人得隨時使用系爭房屋，惟單純持有鑰匙或遙控器，並無法使第三人認識其租賃關係之存在，而上訴人既不能確實證明其就系爭房屋已為具備外在公示性之實際占有使用，亦未舉證證明被上訴人於受讓系爭房地時，確已知悉租賃關係之存在，則其與李賴梅間之租賃債權契約即無對抗第三人之效力。從而，本件上訴人主張其與李賴梅間之系爭租賃契約，對於被上訴人繼續存在，並非可採，被上訴人主張上訴人無權占有系爭房地，請求返還，自屬有據。

(三) 被上訴人得請求上訴人自96年12月17日起至返還系爭房地時止，按月給付2萬6000元之不當得利：

按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法律關係請求返還。且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，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。而本件被上訴人業已受讓系爭房地之所有權，且其於移轉所有權之後，復與李賴梅另訂立租賃契約，自96年11月1日起由李賴梅繼續租用，有租賃契約書為證（見原審士簡調字卷第10頁至14頁），顯已依民法第761條第2項占有改定之方式而為交付，則依民法第373條規定，被上訴人自得承受關於系爭房地使用收益之利益。又上訴人既無從以其與李賴梅間之租賃契約對抗被上訴人，則被上訴人主張上訴人無權占用系爭房地，受有相當於租金之利益，致其受有損害，而請求返還，自屬有據。惟被上訴人主張其得請求給付不當得利之數額應比照其與李賴梅間上開租賃契約所約定每月3萬8000元之租金額。惟查上訴人與李賴梅間訂立之系爭租賃契約所約定之租金數額僅為每月2萬6000元，此應即係上訴人依既定之契約使用收益系爭房地所支付之代價，自不因李賴梅將系爭房地轉讓予被上訴

人，其使用系爭房地所獲得相當於租金之利益即有所變動。且系爭房地係作為店面營業之用，復位於台北市○○○路○段，路寬約20公尺，往來車輛頻繁，往東可通往北投市區，往西通淡水鎮，屬於交通要衝處，有勘驗筆錄附於原審卷可稽（見原審卷第78頁、79頁），足見系爭房地得享受特殊之市場利益，其應付之租金包括此項特殊利益之對價在內，自非普通之房屋兼土地之承租可比，應不受土地法第97條所定租金最高限制之拘束（最高法院54年台上字第1528號判例參照）。至於被上訴人因系爭房地遭上訴人無權占有，而無法依其與李賴梅間之租賃契約取得約定之租金，雖係被上訴人所受之損害，惟依前開說明，尚不得以此採為上訴人應返還得利數額之基準，而上訴人因占有系爭房地所受之利益仍應依其與李賴梅間之系爭租賃契約約定之每月2萬6000元計算之，並自上訴人無權占用被上訴人所有系爭房地之日即96年12月17日起算，可堪認定。是被上訴人請求給付逾此範圍之不當得利，即難認為有理由。

六、綜上所述，被上訴人主張上訴人無權占有系爭房地為可採，上訴人以其與李賴梅間之租賃契約應對被上訴人繼續存在之抗辯，則非可取。從而，被上訴人本於所有物之返還請求權及不當得利之法律關係，請求上訴人返還系爭房地及給付自占用之時即96年12月17日起至返還之日止，按月以2萬6000元計算之不當得利部分為有理由，應予准許。其逾此範圍之返還不當得利請求，則屬無據。此部分假執行之聲請，亦失依附，應併予駁回。原審就上開應准許部分，判命上訴人如數給付，並依兩造陳明分別為準、免假執行之宣告，尚無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。至原審判決命上訴人給付逾上開應准許部分，及該部分假執行之宣告，則有未洽，上訴意旨，求予廢棄，為有理由，爰廢棄改判如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點；兩造其餘之攻擊或防禦方法；未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條中段，判決如主文。

中 華 民 國 98 年 1 月 21 日  
民事第十四庭

審判長法 官 張 蘭  
法 官 邱瑞祥  
法 官 黃麟倫

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 98 年 1 月 21 日  
書記官 王敬端

