

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第539號

原告 王國威

訴訟代理人 林永山律師

被告 志晟物業管理顧問有限公司

法定代理人 林建志

訴訟代理人 趙惠如律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文。本件原告訴之聲明原以：(一)確認被告就原告所有坐落彰化縣○○市○○○段○○○地號土地上同段○○○建號建物(即門牌號碼○○路○○號，下稱系爭建物)之租賃關係不存在。(二)被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告。(三)被告應自民國114年3月16日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告新臺幣(下同)21,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。迭經訴之變更，嗣於114年12月30日言詞辯論期日變更更為：(一)確認被告就原告所有系爭建物全部之租賃關係不存在。(二)被告應將系爭建物2樓至5樓騰空遷讓返還原告。(三)被告應自114年3月16日起至遷讓返還系爭建物2樓至5樓之日止，按月給付原告21,000元。(四)第二、三項聲明，願供擔保，請准宣告假執行(見卷第288-289頁)，核其變更，程序

01 上合於規定，應予准許。

02 二、確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者不得提
03 起，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂有即受確認判
04 決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告在法律上
05 之地位有不安之狀態存在或有受侵害之危險，而此種不安之
06 狀態或危險，能以確認判決除去者而言。原告主張被告與訴
07 外人曹銀全所簽訂之雲長路000號房屋租賃契約書(下稱系爭
08 雲長租約)，於原告向曹銀全買受系爭建物成為所有人後，
09 該租賃關係即消滅，被告應將系爭建物2樓至5樓返還予原告
10 等情，為被告所否認，則兩造就系爭建物租賃關係存否在判
11 決確認其存在以前，係處在法律地位不安定之危險，此等危
12 險尚須以確認判決除去之，是本件原告有即受確認判決之法
13 律上利益。

14 貳、實體部分：

15 一、原告主張：

16 (一)系爭建物原為曹銀全所有，被告與曹銀全於103年12月5日簽
17 訂系爭雲長租約，承租系爭建物整棟含加建全部為轉租營業
18 使用。原告於113年11月25日向被告承租系爭建物1樓，並簽
19 訂房屋租賃契約書(下稱系爭1樓租約)，租期自114年4月1日
20 起至117年3月31日止。嗣原告於113年12月17日向訴外人曹
21 銀全買受系爭建物，並於114年3月15日為所有權移轉登記。
22 原告雖知被告與曹銀全就系爭建物有租賃關係存在，惟在系
23 爭建物所有權移轉登記予原告後取得系爭雲長租約，始發現
24 系爭雲長租約租期為20年且未經公證，而不適用買賣不破租
25 賃原則；另兩造就系爭建物1樓租約因權利混同而消滅，原
26 告於114年3月27日寄發彰化中央路郵局存證號碼第73號存證
27 信函催告被告遷讓系爭建物無果，已撤回、解除系爭1樓租
28 約，故被告就系爭建物全部之租賃關係應不存在。

29 (二)系爭建物1樓現為原告占有使用，然2至5樓部分為被告無權
30 占用，被告迄未遷讓返還，自114年3月16日起即獲有相當於
31 租金之利益，並致原告受有相同之損害；另被告將系爭建物

01 2至5樓轉租他人之收益，應歸屬於原告，系爭雲長租約每月
02 租金為21,000元，系爭建物共有5樓層，依被告占用4樓層之
03 比例計算，被告應自114年3月16日起每月給付16,800元(計
04 算式：21,000元 \times 4/5=16,800)相當於租金之不當得利，並給
05 付每月4,200元之轉租利益，共21,000元。原告乃訴請確認
06 被告就系爭建物之租賃關係不存在，並依民法第767條第1項
07 前段、中段規定，請求被告遷讓騰空並返還系爭建物2樓至5
08 樓予原告，及依民法第179條、第181條規定，請求被告自11
09 4年3月16日起至遷讓返還系爭建物2樓至5樓之日止按月給付
10 原告21,000元。並聲明：如變更後之聲明。

11 二、被告答辯：

12 (一)依系爭雲長租約第3條約定租期自113年12月1日起至118年11
13 月30日止，租賃雙方得自主決定是否續約及調整租賃條件，
14 原告受讓系爭建物後，基於買賣不破租賃原則，對原告仍繼
15 續有效，被告係依系爭雲長租約合法占有使用系爭建物，原
16 告請求被告遷讓房屋，顯屬無據。

17 (二)訴外人蔡秉融於106年3月13日起即向被告承租系爭建物1
18 樓，蔡秉融又再將系爭建物1樓分租予原告，因被告與蔡秉
19 融之租約於114年3月31日屆期，故原告於113年11月25日向
20 被告承租系爭建物1樓並簽立系爭1樓租約。縱系爭雲長租約
21 不適用買賣不破租賃原則，被告就系爭建物2至5樓應按月給
22 付相當於不當得利之租金予原告，惟原告依系爭1樓租約約
23 定自114年4月1日起至117年3月31日止每月應給付被告11,50
24 0元(計算式：1樓租金10,000元+營業登記費用1,500元=11,5
25 00元)，則被告於系爭1樓租約存續期間每月僅應給付原告9,
26 500元(計算式：21,000元-11,500元=9,500元)；另被告已為
27 原告代繳自113年12月至114年10月止共3,561元電費及若干
28 水費，原告應給付代墊費用，被告得據以主張抵銷等語。

29 (三)聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
30 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、本件不爭執事實(見卷第292頁)：

01 1.系爭建物原為曹銀全所有，嗣原告於113年12月17日向訴外
02 人曹銀全買受系爭建物，並於114年3月15日為所有權移轉登
03 記。

04 2.被告與曹銀全於103年12月5日簽訂系爭雲長租約，該租約第
05 3條約定：「1.第一期租賃期間自民國103年12月5日起至民
06 國108年11月30日止。2.出租人(即訴外人曹銀全)同意裝修
07 期間自民國103年12月5日起至民國103年12月31日止，不生
08 租金。3.附條件租賃契約：(1)第一期租期屆滿且5年租金全
09 部繳納正常時，出租人同意承租人(即被告)依雙方原約定同
10 樣條件繼續租用第二期租約5年，至民國113年11月30日止。
11 否則契約不成立。(租金隨景氣調整)(2)第二期租期屆滿且5
12 年租金全部繳納正常時，出租人同意承租人依雙方原約定同
13 樣條件繼續租用第三期租約5年，至民國118年11月30日止。
14 否則契約不成立。(租金隨景氣調整)(3)第三期租期屆滿且5
15 年租金全部繳納正常時，出租人同意承租人依雙方原約定同
16 樣條件繼續租用第四期租約5年，至民國123年11月30日止。
17 否則契約不成立。期滿若雙方無異議依此類推，得再度延長
18 租期。(租金隨景氣調整)」。系爭雲長租約未經公證。

19 3.系爭雲長租約：

20 (1)103年12月5日至108年11月30日間，每月租金為18,000元。

21 (2)108年12月1日至113年11月30日間，每月租金為18,000元。

22 因被告負擔系爭建物修繕費用，故第二期租期未調整租金。

23 (3)113年12月1日至118年11月30日間，每月租金為21,000元。

24 4.原告委託訴外人葉俐伶於113年11月25日與被告法定代理人
25 即訴外人林建志簽訂系爭建物1樓租約，並交付押金20,000
26 元。系爭建物1樓租約約定租期自114年4月1日起至117年3月
27 31日止；每月租金10,000元；每年1月及7月各支付一次(共
28 計6個月)，期間為每年1月1日至6月30日及7月7日至12月31
29 日；每年5月房屋稅單內屬於營業稅的金額，依稅單實際金
30 額由承租人支付。系爭建物1樓租約之實際承租人為原告。

31 5.原告於114年3月27日寄發彰化中央路郵局存證號碼第73號存

01 證信函催告被告遷讓返還系爭建物，並撤回、解除系爭建物
02 1樓租約。被告收受該存證信函後，於114年4月14日寄發彰
03 化西門郵局存證號碼第23號存證信函表示系爭雲長租約每月
04 租金為21,000元，租期未逾5年，基於買賣不破租賃原則，
05 系爭雲長租約對原告仍繼續有效，而原告依系爭建物1樓租
06 約約定每月應給付被告租金11,500元(計算式：10,000元+1,
07 500元=11,500元)，故被告於系爭建物1樓租約存續期間每月
08 應給付原告9,500元(計算式：21,000元-11,500元=9,500
09 元)，並請原告提供匯款帳號等語。

10 6.系爭建物有5樓，被告為系爭建物2樓至5樓之占有人，原告
11 為系爭建物1樓之占有人。

12 四、得心證之理由

13 (一)原告主張被告與曹銀全所簽訂之系爭雲長租約實質上係約定
14 20年租期且未經公證，依民法第425條第2項規定，無同條第
15 1項買賣不破租賃原則之適用，被告應依民法第767條第1項
16 前段、中段規定遷讓返還系爭建物2樓至5樓，並依民法第17
17 9條、第181條自114年3月16日起至遷讓返還系爭建物2樓至5
18 樓之日止按月給付21,000元(含轉租利益)等語，為被告所否
19 認，並以前詞置辯，則本件爭點為：1.系爭雲長租約有無適
20 用民法第425條第1項買賣不破租賃原則？原告請求確認被告
21 就原告所有系爭建物之租賃關係不存在，有無理由？2.原告
22 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將系爭建
23 物2樓至5樓騰空遷讓返還原告，有無理由？3.原告依民法第
24 179條規定，請求被告應自114年3月16日起至遷讓返還系爭
25 建物2樓至5樓之日止，按月給付原告21,000元(含轉租利
26 益)，有無理由？4.如原告請求有理由，被告以原告依系爭
27 建物1樓租約每月應給付租金11,500元、水電費，與原告本
28 件所請求相當於租金之不當得利為抵銷，有無理由？以下依
29 爭點分述之。

30 (二)原告依民法第425條第1項規定，繼受系爭雲長租約：

31 1.按租賃乃當事人約定一方以物租與他方使用收益，他方支付

01 租金之契約，民法第421條第1項定有明文。而契約須以當事
02 人互相表示意思一致而成立，所謂一致通常係指必要之點而
03 言。租賃之定義，其必要之點自為租賃物與租金兩者(最高
04 法院83年度台上字第3260號民事判決)。次按出租人於租賃
05 物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租
06 賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，於未經公證之
07 不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之，
08 民法第425條第1項、第2項亦分別定有明文。

09 2.查坐落845之24地號土地及其上系爭建物原為曹銀全所有，
10 嗣原告於113年12月17日向曹銀全買受系爭建物，並於114年
11 3月15日為所有權移轉登記；被告與曹銀全於103年12月5日
12 簽訂系爭雲長租約，系爭雲長租約第3條約定如不爭執事項
13 所示，且該租約未經公證等情，有系爭建物買賣契約書、系
14 爭雲長租約可考(見卷第73-80、171-181頁)，兩造均不爭
15 執，已堪認定。

16 3.按租金、租賃標的為租約成立之必要之點，則下期租約是否
17 成立仍需待兩造就租金價額及租約重要條件是否合致而定。
18 參系爭雲長租約約定「期滿若雙方無異議依此類推，得再度
19 延長租期」，可知系爭雲長租約期滿後，是否發生續約之效
20 力，端視雙方有無異議而定。查系爭雲長租約第3條已約定
21 系爭雲長租約為附條件租約，並有「租期屆滿」、「5年租
22 金全部繳納正常」、「租金隨景氣調整」之文句，可徵屬附
23 條件之續約約定，亦即雙方合意以此一將來客觀上不確定事
24 實為系爭雲長租約是否發生自動續約效力之附款。是以，系
25 爭雲長租約固以期滿繼續租賃為原則，但非無條件續約，既
26 載明以「5年租金全部繳納正常」、「租金調整合致」為條
27 件，且「租金隨景氣調整」表示有每期租約兩造有重新協商
28 契約成立要件之意思，亦可避免承租人僅能無條件接受出租
29 人漲租，堪認系爭雲長租約各期租約應為個別之租約，而各
30 期租約均未逾5年，則依上開規定，系爭雲長租約成立後應
31 適用買賣不破租賃原則。又查，原告在被告與曹銀全簽訂系

01 爭雲長租約後，再與曹銀全簽訂系爭建物之買賣契約前，已
02 明知系爭建物為被告基於系爭雲長租約第三期之租賃關係
03 (即113年11月30日起至118年11月30日止)所占有使用中一
04 情，為原告起訴狀所自承(見本院卷第11頁)，則其於113年1
05 2月17日買受系爭建物，並於114年3月15日為所有權移轉登
06 記，即應依民法第425條第1項規定，繼受為系爭房屋之出租
07 人。是原告主張系爭雲長租約實質上約定20年租期，且未經
08 公證，其不繼受系爭雲長租約云云，並不足採。則原告請求
09 確認被告就原告所有系爭建物之租賃關係不存在，為無理
10 由。

11 4.原告另主張兩造就系爭建物1樓租約因權利混同而消滅等
12 語，惟：

13 (1)按同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因
14 混同而消滅，但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律
15 上之利益者，不在此限；所有權以外之物權，及以該物權為
16 標的物之權利，歸屬於一人者，其權利因混同而消滅；前條
17 但書之規定，於前項情形準用之，民法第762條、第763條分
18 別定有明文。而民法第762條立法理由即謂：「一物之所有
19 權，及其他物權同歸於一人時，若所有人或第三人於其物權
20 存續有法律上之利益時，其物權不因混同而消滅，蓋有時若
21 因混同而消滅，必至害及所有人或第三人之利益。」

22 (2)查原告於113年11月25日向被告承租系爭建物1樓後，於114
23 年3月15日成為系爭建物之所有人等情，有系爭建物1樓租
24 約、系爭建物買賣契約書在卷可稽(見卷第73-79、185-189
25 頁)，且為兩造所不爭執(見卷第289-290頁、不爭執事實
26 4.)。然本件被告原係向曹銀全承租系爭建物，再將系爭建
27 物1樓轉租予原告，本得依系爭建物1樓租約向原告收取租金
28 利益，嗣原告向曹銀全買受系爭建物而取得租賃物1樓部分
29 之所有權，若使被告之出租權消滅，將害及被告原得依系爭
30 建物1樓租約向原告收取每月租金利益，對被告有法律上利
31 益，依前揭規定，應認系爭1樓租約不因原告權利混同而消

01 減，故原告主張並非有據，其訴請確認被告就原告所有系爭
02 建物1樓租賃關係不存在，並不可採。

03 (三)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將系
04 爭建物2樓至5樓騰空遷讓返還原告，有無理由？

05 查被告與曹銀全間之系爭雲長租約，對於原告繼續存在，已
06 如前述，且系爭雲長租約所訂第三期租約至118年11月30日
07 始屆滿，被告在租期屆滿前或原告合法終止系爭雲長租約前
08 自非無權占有，則原告依民法767條第1項前段、中段之規定
09 請求被告遷讓返還系爭建物2樓至5樓，即屬無據。

10 (四)原告依民法第179條、第181條規定，請求被告應自114年3月
11 16日起至遷讓返還系爭建物2樓至5樓之日止，按月給付原告
12 21,000元(含轉租利益)，有無理由？

13 查原告應繼受系爭雲長租約，已如前述，兩造就系爭建物租
14 賃關係仍存續，被告占有使用收益系爭建物2樓至5樓，仍有
15 法律上原因，並非不當得利。次查，系爭雲長租約第七條約
16 定「本房屋係供承租人營業或轉租使用」(見卷第173頁)，
17 故租約明定承租人得將系爭建物轉租於他人，被告將系爭建
18 物2樓至5樓出租他人使用而收取租金，亦有法律上原因，並
19 非不當得利，則原告依民法第181條規定請求給付轉租利
20 益，亦屬無據。

21 五、綜上所述，原告依民法第425條第1項規定，繼受系爭雲長租
22 約，兩造間就系爭建物有租賃關係存在，原告訴請確認被告
23 就系爭建物之租賃關係不存在，並依民法第767條第1項前
24 段、中段規定請求被告遷讓騰空並返還系爭建物2樓至5樓予
25 原告，及依民法第179條、第181條規定請求被告自114年3月
26 16日起至遷讓返還系爭建物2樓至5樓之日止按月給付原告2
27 1,000元，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
28 假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
30 決結果不生影響，爰不一一論列。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日
02 民事第一庭 法 官 范嘉紋

03 以上正本係照原本作成。

04 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
05 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
06 繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日
08 書記官 許原嘉