

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第3號

上訴人 聯鋼營造工程股份有限公司

法定代理人 黃源章

訴訟代理人 張競文律師

被上訴人 岡駒股份有限公司

法定代理人 李旻謨

訴訟代理人 蕭永宏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年1月9日本院岡山簡易庭112年度岡簡字第282號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地如附圖暫編地號A部分所示建物遷讓返還予上訴人，及自民國112年4月8日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付上訴人新臺幣24,000元。第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。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446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文，且依同法第436之1第3項規定，為簡易訴訟之第二審程序所準用。查本件上訴人於原審原起訴聲明為：被上訴人應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附圖即高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈日期111年2月23日

01 土地複丈成果圖暫編地號A部分所示面積413.06平方公尺建
02 物（下稱系爭建物）遷讓返還上訴人，及自民國112年1月17
03 日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付上訴人新臺幣
04 （下同）25,000元。嗣於本院審理變更聲明為：被上訴人應
05 自112年4月8日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付上
06 訴人新臺幣（下同）24,000元（見本院卷第11頁、第163
07 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予
08 准許。

09 貳、實體部分

10 一、上訴人起訴主張：上訴人前於110年1月29日向訴外人蕭振治
11 等人購買其等共有坐落系爭土地及其上2棟未辦理保存登記
12 建物（含系爭建物），並於112年1月17日辦理系爭土地所有
13 權移轉登記完竣。而系爭建物前由訴外人蔡燕紋出租予被上
14 訴人，蔡燕紋與被上訴人間就系爭建物存有不定期租賃契
15 約，然上訴人既取得系爭土地之所有權及系爭建物之事實上
16 處分權，該未經公證之不定期租賃自無民法第425條第1項規
17 定之適用，蔡燕紋與被上訴人間之租賃契約對上訴人不生繼
18 續存在之效力，故被上訴人無合法占有權源，侵害上訴人之
19 所有權，上訴人自得依民法第767條第1項規定，請求被上訴
20 人將系爭建物遷讓返還予上訴人。另被上訴人無法律上原因
21 占用系爭建物，受有相當於系爭建物租金之不當得利，故以
22 蔡燕紋與被上訴人間就系爭建物約定租金每月25,000元計
23 算，上訴人自得併向被上訴人請求。為此，爰依民法第767
24 條第1項、第179條等規定提起本件訴訟，並於原審聲明：被
25 上訴人應將系爭土地上之系爭建物遷讓返還上訴人，及自11
26 2年1月17日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付上訴人
27 25,000元。

28 二、被上訴人則以：被上訴人與蔡燕紋就系爭建物前自92年3月1
29 日簽訂租賃契約，由被上訴人承租系爭建物，原租期至95年
30 3月1日止，租期屆滿後再於95年1月1日簽立租賃契約，並未
31 定有租賃期間，約定每月租金為24,000元（下稱系爭租

約），蔡燕紋於108年1月7日以預收現金之方式向被上訴人收取42個月租金1,008,000元，租賃期間展延至111年7月，又於108年7月11日向被上訴人收取25個月租金600,000元，租賃期間則展延至113年8月，是被上訴人與蔡燕紋就系爭建物，係訂有租賃期限至113年8月之定期租賃契約存在，依民法第425條第1項規定，被上訴人占有系爭建物自有合法正當權源，上訴人無權終止租約及請求被上訴人遷讓系爭建物及給付相當於租金之不當得利等語置辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審以系爭租約為定期租賃契約，上訴人買受系爭土地及建物，應受該租賃契約之拘束而為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並援引原審主張及陳述，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭建物遷讓返還上訴人，及自112年4月8日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付上訴人24,000元。被上訴人除援引原審主張及陳述外，另補陳：依系爭租約之約定，我不同意對方終止租約，且上訴人買受系爭土地時，已知悉有系爭租約存在，應有買賣不破租賃規定之適用，系爭租約應屬不定期租賃契約等語，並於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

(一)上訴人前於110年1月29日向蕭振治等人購買其等共有之系爭土地及其上2棟未保存登記建物（含系爭建物），並於112年1月17日辦理系爭土地所有權移轉登記完竣。

(二)被上訴人與蔡燕紋就系爭建物簽立系爭租約，蔡燕紋於108年1月7日以預收現金之方式向被上訴人收取1,008,000元，並於收據記載：「茲收到岡駒股份有限公司提早支付108年2月至111年7月之工廠租金匯款」，又於108年7月11日向被上訴人收取25個月租金600,000元，於收據上記載「茲收到岡駒股份有限公司提早支付111年8月至113年8月之工廠租金匯款」（與108年1月7日之收據合稱系爭收據）。

(三)被上訴人現仍占有使用系爭建物。

01 五、本件之爭點

02 (一)系爭租賃契約為定期或不定期租賃？

03 (二)上訴人可否請求被上訴人自系爭建物遷出返還予上訴人？

04 (三)上訴人請求自112年4月8日起按月給付24,000元予上訴人，
05 有無理由？

06 六、本院之判斷：

07 (一)系爭租賃契約為定期或不定期租賃？

08 1. 被上訴人與蔡燕紋間之系爭租約，約定租賃期限自95年1月1
09 日起，未記載租約終止期限乙情，有房屋租賃契約2份在卷
10 可參（見原審卷第63至77頁），為兩造所不爭執，應認系爭
11 租約係不定期房屋租賃契約，亦為兩造所肯認（見本院卷第
12 117至118頁）。原審固以前開收據明確記載蔡燕紋收取租金
13 之期間、工廠坐落地址等內容，係表彰系爭租約為租賃期限
14 之約定，而為定期租賃，惟觀諸系爭收據之內容，係記載蔡
15 燕紋收受被上訴人交付租金之期數及總金額，應僅為蔡燕紋
16 收受被上訴人預先支付租金之憑據，難認有約定租約期限至
17 113年8月之意，是被上訴人於原審主張其與蔡燕紋間為定期
18 租賃契約，非屬有據；又被上訴人於本院審理時辯稱依系爭
19 租約第7條第4項約定，租賃期限屆滿，需得對方之同意始得
20 解約，而其不同意解約等語，惟系爭租約係屬不定期租賃契
21 約，自無租賃期限之約定，是被上訴人此部分所辯，亦非有
22 據。

23 2. 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
24 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
25 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
26 限者，不適用之，民法第425條第1項、第2項各定有明文。
27 經查，系爭租約既屬不定期租賃關係，亦未經公證，有前開
28 租賃契約可查，依民法第425條第2項規定，自不適用同條第
29 1項買賣不破租賃之規定。又上訴人於112年1月17日取得系
30 爭土地所有權及系爭建物之事實上處分權後，業已寄發存證
31 信函通知被上訴人騰空搬離，並經被上訴人於112年3月7日

01 收執乙情，有存證信函及郵件收件回執附卷足參（見原審卷
02 第245至249頁），亦為被上訴人所不爭執（見本院卷第163
03 頁），是兩造間既無存有租賃契約，縱上訴人於買受系爭建
04 物時知悉系爭租約存在，亦不因此承受系爭租約，被上訴人
05 自不得執系爭租約對抗上訴人，被上訴人抗辯上訴人知悉系
06 爭租約而應承受其與蔡燕紋間之系爭不定期租賃關係，且有
07 民法買賣不破租賃規定之適用，均屬無據。

08 (二)上訴人可否請求被上訴人自系爭建物遷出返還予上訴人？

09 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
11 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。被上訴人
12 不得執系爭不定期租賃關係對被上訴人抗辯為有權占有，故
13 上訴人依前揭規定，請求上訴人遷讓返還系爭建物，為有理
14 由。

15 (三)上訴人請求自112年4月8日起按月給付24,000元予上訴人，
16 有無理由？

17 1. 按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上
18 之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，
19 自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民
20 事庭會議決議、110年度台上字第1290號判決意旨參照）。
21 又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
22 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
23 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
24 準，而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，
25 為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例
26 意旨參照）。至於算定相當於租金之不當得利，除可斟酌不
27 動產坐落位置、工商業繁榮程度、未來發展潛力及利用不動
28 產之經濟價值、鄰地租金比較等因素外（最高法院102年度
29 台上字第912號判決意旨參照），並得參酌原租約約定之租金
30 數額，作為計算標準（最高法院95年度台上字第82號判決意
31 旨參照）。

01 2. 被上訴人於上訴人取得系爭建物之所有權後，已無合法權
02 源，而仍繼續占有使用系爭建物，應屬無法律上原因而受有
03 利益；又被上訴人因上訴人未能騰空返還系爭建物，致使其
04 無法使用支配系爭建物，自屬受有損害，依上說明，上訴人
05 請求被上訴人自112年3月7日收受上開存證信函，並定期於
06 文到31日內即112年4月8日起至遷讓返還系爭建物之日之不
07 當得利，核屬有據。查系爭建物係作為被上訴人經營公司使
08 用，有經濟部商工登記公示資料網頁附卷可參（見原審卷第
09 35至36頁），足見上訴人係將系爭建物作為商業經營之用，
10 非一般供住宅用之房屋可比，計算相當於租金之不當得利數
11 額，自不受土地法關於法定最高限額租金數額之限制，是參
12 酌系爭租約之租金每月為24,000元，有前揭房屋租賃契約為
13 據，上訴人並以此為計算被上訴人因無權占有系爭建物所受
14 占有利益之價額，應無不當。準此，上訴人請求被上訴人返
15 還於系爭期間之不當得利，並以每月24,000元計算其價額，
16 即屬正當。

17 3. 至被上訴人於本院言詞辯論期日提出系爭土地上未保存登記
18 建物所涉返還租賃物或遷讓房屋等其他訴訟糾紛，欲證明上
19 訴人購買系爭土地及建物前已知悉系爭租約存在及上訴人所
20 提上訴為濫訴等語（見本院卷第163頁、第165至211頁），
21 惟無論上訴人是否知悉上訴人與蔡燕紋間存有系爭租約，系
22 爭租約均不得對抗上訴人，已說明如前，且上訴人係依法行
23 使其所有權能及訴訟救濟，難謂有濫訴之情形；另被上訴人
24 所指其他案件（即本院111年度訴字第9號、111年度簡上字
25 第194號），該訴訟之當事人之一方或兩造與本件當事人尚
26 非同一，自無從拘束本院所為上開認定，故被上訴人此部分
27 所辯，亦不足採。

28 七、綜上所述，上訴人依民法767條第1項前段、第179條前段規
29 定，請求被上訴人遷讓返還系爭建物，及自112年4月8日起
30 至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人24,000元，
31 為有理由，應予准許。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求

予廢棄改判，為有理由，應予廢棄改判如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，上訴人之上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

民事第二庭 審判長法官 張琬如

法官 楊凱婷

法官 陳芸葶

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

書記官 葉憶棠