

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第670號

原告 葉玲雅

訴訟代理人 蔡芳宜律師

被告 劉文筆

徐信春

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自門牌號碼臺中市○○區○○巷00號之未辦保存登記建物
遷出，並騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：被告經合法通知，均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，應依原告之聲請，由
其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：緣門牌號碼臺中市○○區○○巷00號之未辦保存
登記建物（下稱系爭建物）原為訴外人禹東海所有，禹東海
與被告劉文筆於民國103年9月1日簽訂房屋租賃契約書（下
稱系爭租約），由禹東海將系爭建物出租予被告劉文筆，租
賃期間自103年9月1日起至104年8月31日止，嗣系爭租約所
載租賃期限屆至後，禹東海雖未與被告劉文筆換約，惟禹東
海與被告劉文筆之配偶即被告徐信春仍於104年9月1日在系
爭租約內房屋收付款明細欄上載明續約，且被告迄今仍繼續
使用系爭建物，是被告與禹東海間成立不定期租賃契約（下
稱系爭不定期租賃），並未經公證。嗣原告於113年3月27日

01 向禹東海購買系爭建物，於113年4月間辦理變更系爭建物稅
02 籍證明登記完竣，現為系爭建物之納稅義務人，經原告於11
03 3年5月17日寄發存證信函，表示不同意將系爭建物出租予被
04 告，請求被告於文到30日內遷出系爭建物，被告徐信春則於
05 113年5月20日收受。依民法第425條第2項之規定，被告不得
06 對原告主張買賣不破租賃，詎被告迄今仍拒不搬遷，自屬無
07 權占有系爭建物，並侵害原告對於系爭建物之事實上處分
08 權。爰依民法第767條第2項準用同條第1項前段、第962條前
09 段、第184條第1項前段、第179條規定，請求擇一為有利之
10 判決等語。並聲明：(一)被告2人應自系爭建物遷出，並騰空
11 遷讓返還予原告。(二)請依職權宣告假執行。

12 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
13 述。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一)原告主張之上開事實，業據其提出臺中市○○地○○○○○
16 ○○○○○○○○○○○路○○○○號碼000112號存證信
17 函、中華郵政掛號郵件收件回執、不動產買賣契約書、系爭
18 租約、現場照片等件為證（見本院卷第25至34、123至130、
19 147至159頁）。而被告對原告主張之事實，已於相當時期受
20 合法之通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
21 爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，應視
22 同自認，堪信原告此部分之主張為真實。

23 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；又租
24 賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不
25 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；再出租人
26 於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三
27 人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未
28 經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不
29 適用之，民法第450條第1項、第451條、第425條分別規定甚
30 明。又民法第425條規定雖以「所有權讓與」為明文，然未
31 辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實

上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開規定之立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之建物受讓事實上處分權之情形，始符合法意（最高法院99年度台上字第1723號判決意旨參照）。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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。再按是否該當上述不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。

(三)經查，觀諸卷附由被告劉文筆與禹東海所簽訂之系爭租約，租賃期限自103年9月1日起至104年8月31日止，於租賃期限屆至後，雙方並未換約，僅由被告徐信春與禹東海於系爭租約內「房租收付款明細」欄第2行載明「104年9月1日起」、「續約」等文字，惟未約定租賃期間，有系爭租約在卷可憑（見本院卷第147至157頁），依民法第451條規定，視為被告與禹東海間自104年9月1日起另成立一不定期租賃契約（即系爭不定期租賃）。嗣禹東海於113年3月27日將系爭建物出售予原告，並以原告為系爭建物之納稅義務人，此有不動產買賣契約書、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書在卷可證（見本院卷第25、123至130頁），因系爭不定期租賃未經公證且未定期限，依民法第425條第2項規定，無民法第425條第1項規定之適用，系爭不定期租賃自不拘束原告，況原告已於113年5月17日寄發台中雙十路郵局存證號碼000112號存證信函予被告，告知系爭建物已由原告買受並取得事實上處分權，因原告不同意將系爭建物出租予被告，請求被告

於文到30日內自行搬遷並點交返還系爭建物予原告，經被告徐信春於113年5月20日收受該函，有該存證信函及收件回執2紙附卷足憑（見本院卷第27至34頁）。從而，原告既為系爭建物之事實上處分權人，且被告未經原告同意而繼續占有系爭建物，受有占有之利益，且無法律上原因，致原告受有損害，則原告依民法第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物予原告，自屬有據，應予准許。

(四)又原告依不當得利之法律關係，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還予原告部分，既經本院認有理由而准許在案，則原告另依民法第767條第2項準用同條第1項前段、第962條前段、第184條第1項前段規定為同一請求部分，即無庸審酌，併予敘明。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告自系爭建物遷出，並騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

五、本判決係適用簡易程式所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
豐原簡易庭 法 官 林冠宇

以上為正本係照原本作成

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
書記官 林錦源

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。