福建高等法院金門分院民事判決

110年度上易字第8號

上　訴　人　黃健明

訴訟代理人　陳崇善律師

被 上訴 人　徐大川

訴訟代理人　李沃實律師

上列當事人間遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國110年4月1日福建金門地方法院109年度重訴字第14號第一審判決提起上訴，本院於111年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落金門縣○○鎮○○段000地號土地（系爭土地）及其上同段48建號、門牌號碼金門縣○○鎮○○路000巷00號建物（下稱系爭建物）為伊所有，遭上訴人無權占用等情。爰依民法第767條第1項規定，求為命上訴人將系爭土地及系爭建物如原判決附圖（下稱附圖）所示A（面積58.47平方公尺）、B（面積9.68平方公尺）、C（面積4.64平方公尺）、D（面積68.16平方公尺）、E（面積4.64平方公尺）部分（下稱占用建物部分）遷讓返還予伊之判決。原審就請求遷讓返還系爭土地部分予以駁回，就請求遷讓返還占用建物部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人就其敗訴部分，提起上訴；被上訴人就其敗訴部分，並未上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊於民國97年10月20日，向訴外人即系爭建物之原所有人陳永榮承租系爭建物（下稱系爭租約），租期雖於99年12月31日屆滿，惟伊仍繼續繳交租金予陳永榮，原定系爭租約應視為以不定期限繼續契約。被上訴人縱已取得系爭建物所有權，依民法第425條第1項規定，上開不定期限租賃契約，對於被上訴人仍繼續存在，伊非無權占有等語，資

為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)上訴人於97年10月20日與原所有人陳永榮簽訂系爭租約，承租系爭建物，租期自98年1月1日起至99年12月31日止，租期屆滿後，上訴人於108年1月16日、108年5月14日繼續繳交租金予陳永榮，目前仍占有系爭建物如附圖所示A、B、C、D、E部分。

(二)系爭土地及系爭建物之所有權係於108年12月9日以買賣為原因移轉登記予莊大慧，再於109年4月13日以買賣為原因移轉登記予被上訴人。

(三)兩造間就系爭土地及建物並未訂立租賃契約。

四、本院之判斷：

(一)查系爭土地及系爭建物目前為上訴人所占有，而被上訴人為系爭土地及建物之所有權人，上訴人於97年10月20日與系爭建物之前所有人即訴外人陳永榮簽訂租賃契約，向其租用系爭建物，租期2 年，自98年1 月1 日起至99年12月31日止，上訴人於租期屆滿後，於108 年間尚有給付租金予訴外人陳永榮，兩造目前則無另外簽訂租賃契約等情，為兩造所不爭執。且上訴人占用系爭建物A、B、C、D、E部分，亦經原審履勘確認無誤，均堪信實。

(二)系爭租約有無民法第425條第1項讓與不破租賃原則之適用？

1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451 條定有明文。查系爭租約之租賃期間為98年1 月1 日起至99年12月31日，期滿後，上訴人與訴外人陳永榮雖未繼續簽訂租賃契約，但以上訴人於108年1月16日、108年5月14日仍分別給付租金予訴外人陳永榮觀之，上訴人主張伊仍持續繳納租金並使用系爭建物，而訴外人陳永榮亦不為反對之表示等語，即非無由。故依民法第451 條規定，上訴人與訴外人陳永榮間應視為以不定期限繼續前開租賃契約。惟租賃

契約為債權契約，依債權契約相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效力（最高法院108年度台上字第787號民事裁判意旨參照）。故原則上上訴人僅能對訴外人陳永榮主張上開視為以不定期限繼續系爭租約之權利。至於被上訴人是否應受系爭租約之拘束，應探究兩造間是否有民法第425 條第1 項讓與不破租賃原則之適用。

2.次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，對於受讓人仍繼續存在；固為民法第425條第1項所明定。但同條第2項復規定：前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。此項規定雖於88年4月21日修正公布（89年5月5日施行），依債編施行法第1條後段規定，固無溯及既往之效力。但上開規定，旨在以出租人出租後「讓與」租賃物所有權所生之法律關係為規範內容，寓有保障承租人及受讓人之意義。因此，不論在上開規定修正施行前、後成立之不定期租賃契約，苟在修正施行後出租人有「讓與」租賃物所有權之情形，即有該條第2項規定之適用，非謂在修正施行前成立之未定期限租賃契約，在修正施行後出租人有「讓與」租賃物所有權之情形，仍不適用該條第2項之規定（最高法院 95 年度台上字第521 號 民事判決意旨參照）。查系爭租約之租賃期間為98年1 月1 日起至99年12月31日；而系爭土地及系爭建物之所有權係於108年12月9日以買賣為原因移轉登記予莊大慧，再於109年4月13日以買賣為原因移轉登記予被上訴人，已如前述，揆諸上開說明，本件即有民法第425 條第2 項規定之適用。況從文義解釋而論，民法第425 條第1 項規定固使承租人在一定條件下能以與租賃物前手間之租賃契約對抗租賃物之受讓人，但依照民法第425 條第2 項規定，未定期限之租賃契約應經公證，方有民法第425條第1 項讓與不破租賃原則之適用。從而，系爭租約既視為以不定期限繼續其效力，則法律性質上已等同或相當於「未定期限之租約」甚為灼然，故上述民法第425 條第2項之規

定，自應適用。本件上訴人始終未能舉證證明系爭租約有經公證乙情，自難認系爭租約有民法第425 條第1 項讓與不破租賃原則適用之餘地，亦即上訴人不得以系爭租約對抗被上訴人主張有權占有系爭建物。

3.至上訴人雖抗辯民法第425 條第2 項應做目的性限縮解釋，即排除民法第451 條視為未定期限租賃之情況等語。惟查民法第425條於88年4月21日修正（89年5月5日施行）前之規定為：「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。」修正後之現行規定為：「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，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」而其修正理由為：「一、第一項增列『承租人占有中』等文字，使買賣不破租賃之規定，僅適用於出租人於租賃物交付後，承租人占有中之情形，以保障第三人之權益。二、在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，爰增訂第二項。」由此可知，民法第425條第2項增訂「於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者」，不適用前項買賣不破租賃之原則規定，理由之一為期限逾五年或未定期限之租賃契約，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，以保障因適用買賣不破租賃規定而成為出租人之第三人之權益；理由之二為可防免債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行。惟上開修正理由，僅用以說明增訂民法第425條第2項之起始原因，該增訂條文公布施行後，自應以條文內容為適用依據，非謂未經公證之不動產租賃契約，縱使未定期限，如非屬「債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以

妨礙債權人之強制執行」之情形，即仍有民法第425條第1項買賣不破租賃之適用。至於防礙強制執行之問題，固為立法目的之一，但從立法理由文字係透過「且」表示並列之意，況任何租期過長、未訂期限租賃均會發生立法理由前段之平衡權益需求，不限於強制執行中才會發生，故難認所謂「強制執行之妨礙」為該條文立法之唯一目的，故無須以目的性限縮解釋將適用民法第451 條之情況排除，再者，若將民法第451 條排除於前開條文範圍，則於強制執行程序中，只要虛偽訂立租期已經屆至之租約，配合繼續租賃之表象，即能使第三人主張民法第451 條規定，以妨礙債權人之強制執行，此自明顯違背民法第425 條第2 項之立法目的，於法尚有不合。故上訴人此部分辯解，要難憑採。

4.承上，被上訴人為系爭建物之所有權人，上訴人則為系爭建物之占有人，上訴人雖以系爭租約為其占有權源，但因系爭租約已成未訂期限租賃契約，卻未經公證，故無民法第425條第1 項讓與不破租賃原則之適用，本於債之相對性，上訴人即不得持系爭租約對抗被上訴人，故被上訴人主張上訴人無權占用系爭建物，本於所有權請求上訴人遷讓並返還系爭建物如附圖所示A、B、C、D、E之占用建物部分，自有理由。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767 條第1 項規定，起訴請求上訴人遷讓返還系爭建物如附圖所示A、B、C、D、E之占用建物部分為有理由，應予准許。原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

民事庭

審判長法　官　陳真真

法　官　許志龍

法　官　張　震

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　李麗鳳