

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1386號

原告 郡都建設股份有限公司

法定代理人 唐承

訴訟代理人 陳佳煒律師

沈煒傑律師

被告 河邊股份有限公司

法定代理人 張素鑾

訴訟代理人 李慶榮律師

林宜儒律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於中華民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之請求均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告經合法送達，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：①兩造於民國111年4月15日，就被告原所有高雄市前金區市○○路000號1樓及272號3樓之1房屋（下稱系爭房屋），簽立房屋租賃契約書（下稱系爭房屋租約），並經公證人公證，約定租賃期間自111年4月15日起至116年6月14日止，共5年2個月，租金每年1付，由原告於每年6月15日前，開立次年度租金支票共6張，每2個月為1期。②被告於系爭租賃期間遭訴外人張三溢等聲請強制執行，系爭房屋遭法院拍賣，由訴外人薛鎮鉉拍定買受後，於112年12月27日

01 收受不動產權利移轉證書，依法取得系爭房屋所有權。而系
02 爭房租契約既經公證，依民法第425條第2項規定反面推論，
03 應適用買賣不破租賃之規定，故薛鎮鉉於取得系爭房屋所有
04 權後，法定承受系爭房屋租約。被告現已非系爭房屋租約之
05 權利人，然於薛鎮鉉取得系爭房屋所有權後，被告仍自行兌
06 現前向原告收取之113年2月15日至4月14日之租金支票，金
07 額新臺幣（下同）14萬元，及112年12月27日至113年2月14
08 日間金額11萬4333元（7萬元/月×（1+19/30）月=11萬433
09 3元）之租金，共計溢收租金25萬4333元（14萬元+11萬433
10 3元=25萬4333元），原告自得依民法第179條、第182條第2
11 項規定向被告請求返還。③又被告前為擔保系爭房屋租約所
12 生債務之履行，曾向原告收取押租金14萬元，然於薛鎮鉉取
13 得系爭房屋所有權後，被告迄今亦未主動返還原告或交付予
14 薛鎮鉉，原告亦得依民法第179條規定及系爭房屋租約之押
15 租金返還請求權，向被告請求返還。④另被告尚留有其前向
16 原告收取如附表所示113年4月15日至6月14日之未兌現租金
17 支票，金額14萬元，雖經原告聲請假處分強制執行，禁止其
18 向王道銀行高雄分行為付款之提示，或轉讓予他人，然被告
19 迄今尚未返還，依民法第179條、第182條第2項規定，原告
20 得向被告請求返還。爰依第179條、第182條第2項規定及系
21 爭房屋租約之押租金返還請求權起訴，並聲明：（一）被告應給
22 付原告39萬4333元（計算式：溢收租金25萬4333元+押金14
23 萬元=39萬4333元），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
24 日止，按年息5%計算之利息。（二）被告應將如附表所示支票
25 返還原告。（三）請依職權宣告假執行。

26 二、被告則以：①系爭房屋遭法院拍賣，由薛鎮鉉拍定買受後，
27 於112年12月27日收受不動產權利移轉證書，但迄於113年9
28 月4日點交予買受人，期間被告仍有使用收益之權利，自有
29 收取原告所付租金之權利，而原告依系爭租約，仍有給付租
30 金之義務。②系爭租約依民法第425條規定，並不因拍賣而
31 當然終止或消滅，仍繼續存在，兩造復無提早終止租約之合

01 意，則在租賃物點交於買受人之前，被告收受原告所付給之
02 租金，並非無法律上原因。③原告請求返還押租金14萬元，
03 須以系爭租約終止為前提，然依民法第425條買賣不破租賃
04 規定，系爭租約仍然存續，故原告請求返還押租金，並無理
05 由。④原告給付租金僅至113年4月14日，尚積欠被告自113
06 年4月15日至113年9月14日間之租金，共5個月，合計35萬元
07 未付，被告亦得主張以此租金債權35萬元，抵銷被告應返還
08 之押租金債務14萬元。從而，原告請求被告返還租金25萬43
09 33元、押租金14萬元，並無理由。並聲明原告之訴駁回，如
10 受不利判決，願供擔保請准免假執行。

11 三、兩造不爭執事項：（訴卷第33頁）

12 (一)系爭房屋原為被告所有，兩造於111年4月15日簽立系爭房屋
13 租約。

14 (二)系爭房屋租約約定租賃期間自111年4月15日起至116年6月14
15 日止，共5年2個月，租金每年1付，由原告於每年6月15日
16 前，開立次年度租金支票共6張，每2個月為1期。

17 (三)系爭房屋遭法院拍賣，由薛鎮鉉拍定買受後，於112年12月2
18 7日收受不動產權利移轉證書，並於113年9月4日點交予買受
19 人。

20 (四)被告於薛鎮鉉取得所有權後，仍自行兌現之前113年2月15
21 日至4月14日之租金14萬元，及112年12月27日至113年2月1
22 4日之租金11萬4333元（共租金25萬4333元）支票。

23 四、兩造爭點：

24 (一)原告依民法第179條、第182條第2項規定及系爭房屋租約之
25 押租金返還請求權，請求被告應給付39萬4333元（即溢收租
26 金25萬4333元及押租金14萬元）及法定遲延利息，有無理
27 由？

28 (二)原告依民法第179條、第182條第2項規定，請求被告應將如
29 附表所示未兌現租金支票返還原告，有無理由？

30 五、本院得心證之理由：

31 (一)原告依民法第179條、第182條第2項規定及系爭房租契約之

01 押租金返還請求權，請求被告應給付39萬4333元及法定遲延
02 利息，有無理由？

03 1.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其其所有權
04 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
05 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
06 限者，不適用之。民法第425條定有明文。次按原出租人於
07 系爭執行事件拍定後點交前，尚得處分收益系爭房屋，依法
08 並不會影響其原來之出租行為，從而，其尚可依租賃法律關
09 係，向承租人請求租金收益。復按押租金之主要目的在於擔
10 保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠
11 租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充
12 之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題

13 （最高法院87年度台上字第1631號、104年度台上字第1569
14 號判決意旨參照）。至系爭房屋經法院拍賣點交後，原出租
15 人既取得相當之對價，亦移轉所有權予買受人，原出租人即
16 無繼續使用收益系爭房屋之權利。

17 2.查系爭房屋遭法院拍賣，由薛鎮鉉拍定買受後，於112年12
18 月27日收受不動產權利移轉證書，但迄至113年9月4日始點
19 交予買受人，有民事執行處112年司執字第76007號辦案進行
20 簿在卷可稽（訴卷第55頁）。而系爭房屋租約既經公證，依
21 民法第425條第2項規定反面推論，應適用買賣不破租賃之規
22 定，故薛鎮鉉於取得系爭房屋所有權後，法定承受系爭房租
23 契約。從而，原出租人之被告於系爭房屋點交薛鎮鉉以前，
24 仍有收取租金之權利。系爭房屋租金每年1付，由原告於每
25 年6月15日前，開立次年度租金支票共6張，每2個月為1期。
26 被告迄至113年9月4日系爭房屋始點交時點之前，既有收取
27 租金之權利，則被告收取113年2月15日至4月14日之租金支
28 票金額14萬元，及112年12月27日至113年2月14日租金11萬4
29 333元（7萬元/月×（1+19/30）月=11萬4333元）之租金，
30 共計25萬4333元，尚屬權利之行使，從而，原告請求被告返
31 還如附表未兌現之系爭支票，尚屬無據。

01 (二)原告依民法第179條、第182條第2項規定，請求被告應將如
02 附表所示未兌現之租金支票返還原告，有無理由？

03 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。查系爭房屋遭法院拍賣
05 由薛鎮鉉拍定買受後，於112年12月27日收受不動產權利移
06 轉證書，並於113年9月14日點交予買受人。原告固主張其於
07 系爭租約期間，有簽發如附表系爭支票1紙（發票日113年4
08 月15日、面額14萬元），交予被告收執，系爭租賃物遭拍定
09 後，被告無權持有應返還等語。然被告辯稱其迄至系爭房屋
10 於113年9月14日點交予買受人之前後，尚有收取系爭租金之
11 權利，系爭支票為原告113年4月15日、5月15日（2個月）應
12 支付租金之支票，共14萬元，於法有據。從而，被告既有收
13 取上開2個月租金之權利，而原告並未舉證其已支付上開2個
14 月租金予被告。是原告請求被告應返還如附表之系爭支票，
15 即屬無據。

16 六、綜上所述，原告依民法第179條、第182條第2項規定及系爭
17 房租契約法律關係，請求被告應給付原告39萬4333元（即溢
18 收租金25萬4333元、押金14萬元）、返還如附表所示之租金
19 支票，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
20 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既無
21 理由，其假執行之請求，亦失所附麗，併應駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
23 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

24 八、據上論結，本件原告之訴，為有理由，依民事訴訟法第78
25 條，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
27 民事第三庭 法 官 李 昆 南

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

01

02

03

附表：

發票人	發票日	票面金額	付款人	支票號碼
郡都建設股份有限公司	113年4月15日	140,000元	王道銀行高雄分行	AC00000000