

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第64號

上訴人 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

複代理人 宋冠儀律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國114年2月13日臺灣高雄地方法院113年度訴字第1386號第一審判決提起上訴，本院於114年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，並訴訟費用負擔之裁判廢棄。
- 二、被上訴人應給付上訴人新臺幣39萬4,333元，及自民國113年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之二十六，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、上訴人主張：上訴人自民國111年4月15日起承租被上訴人所有高雄市前金區市○○路000號1樓及000號3樓之1房屋（下稱系爭房屋），租期迄116年6月14日止。惟該屋嗣因遭被上訴人之債權人聲請強制執行，由訴外人薛鎮鉉拍定並於112年12月27日收受不動產權利移轉證書；兩造租約係經公證，依民法第425條規定，於薛鎮鉉取得房屋所有權後，由薛鎮鉉依法承受該租賃法律關係，故被上訴人自112年12月27日

01 起即無收租權利。是被上訴人就其所兌付租金支票中，關於  
02 支付「112年12月27日至113年4月14日」租期之款項計新臺  
03 幣（下同）25萬4,333元（11萬4,333+14萬=25萬4,33  
04 3），已無法律上原因，上訴人得依民法第179條、第182條  
05 第2項規定向被上訴人請求返還。被上訴人前為擔保租約債  
06 務履行而向上訴人收取之押租金14萬元，於薛鎮鉉取得房屋  
07 所有權後，迄未返還上訴人或交付新屋主，上訴人得依民法  
08 第179條規定請求返還。被上訴人持有上訴人前為支付「113  
09 年4月15日至6月14日」期間租金所簽發之支票（票面金額14  
10 萬元，詳附表所示），雖經上訴人聲請假處分（禁止其向王  
11 道銀行高雄分行為付款之提示，或轉讓予他人），然被上訴  
12 人迄未返還，爰依民法第179條規定請求交還。聲明：(一)被  
13 上訴人應給付上訴人39萬4,333元（溢收租金25萬4,333元+  
14 押金14萬元=39萬4,333元），及自起訴狀繕本送達之翌日  
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被上訴人應  
16 將附表所示支票返還上訴人。

17 二、被上訴人則以：系爭房屋迄「113年9月4日」始點交予拍定  
18 人薛鎮鉉，被上訴人於點交前仍有使用收益之權，故無上訴  
19 人所指溢收租金（112年12月27日至113年4月14日）情事。  
20 又，租約關係未經終止而仍存續，被上訴人亦無返還押租金  
21 義務；況被上訴人可收租至「113年9月4日」，上訴人尚欠1  
22 13年4月15日至113年9月14日期間共5個月租金計35萬元未  
23 付，被上訴人除毋庸返還「113年4月15日至6月14日」租金  
24 支票（14萬元）外，亦得以所餘租金債權與押金返還債務為  
25 抵銷。

26 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。聲明求為廢  
27 棄原判決，命被上訴人給付39萬4,333元本息及返還訟爭支  
28 票。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

29 四、本院判斷：

30 (一)按民法第425條第1項規定：出租人於租賃物交付後，承租人  
31 占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人

01 仍繼續存在。此為所有權讓與不破租賃之原則。出租人將已  
02 交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，出租人毋須為租賃  
03 債權讓與之意思表示，承租人與受讓人間亦毋須另立租賃契  
04 約，受讓人於受讓租賃物之所有權時，當然與承租人發生租  
05 賃關係，即受讓人當然繼受出租人行使或負擔租賃契約所生  
06 之權利義務。又強制執行法之拍賣為買賣之一種，即以債務  
07 人為出賣人，拍定人為買受人；拍定人依強制執行法第98條  
08 規定，自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該  
09 不動產所有權。故執行標的物倘於拍賣前存在租賃關係，且  
10 未經除去而由第三人拍定，該租賃關係之權利義務，自拍定  
11 人領得權利移轉證書之日起，由拍定人所當然繼受。易言  
12 之，拍定人自取得執行標的所有權之日起，而繼受原租賃契  
13 約後，原所有權人即出租人即脫離該租約關係，而由拍定人  
14 負擔使承租人繼續使用租賃物之契約義務，同時，亦由拍定  
15 人取得對承租人收取租金之權利為對價。查被上訴人所有之  
16 系爭房屋經債權人聲請強制執行，兩造就該屋成立之租約未  
17 經執行法院除去而拍賣，嗣由第三人薛鎮鉉拍定並於112年1  
18 2月27日領得權利移轉證書，迄未點交等情，為兩造所不爭  
19 執，並經調取高雄地院112年度司執字第76007號執行卷宗核  
20 閱屬實，有外放執行影卷節本可據。依上說明，薛鎮鉉自領  
21 得不動產權利移轉證書時起，取得系爭房屋所有權，並當然  
22 繼受兩造間之租約關係，取代被上訴人之出租人地位，續對  
23 承租人即上訴人負擔契約義務及行使權利。故而上訴人主張  
24 被上訴人自112年12月27日以後，已非訟爭房屋之所有權人  
25 或出租人，當無依租約收取租金之權利，洵屬有據。至民法  
26 第373條規定除契約另有訂定外，買賣標的物之利益及危  
27 險，自交付時起均由買受人負擔，僅係為杜絕「買賣當事  
28 人」間所生危險負擔之爭論而設，被上訴人援以對承租人即  
29 上訴人主張該屋在點交予拍定人之前，被上訴人仍有收益權  
30 云云，自屬誤解該法律射程規定範疇，核非可取。

31 (二)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第  
02 179條定有明文。被上訴人自112年12月27日以後，與上訴人  
03 間已不存在租賃法律關係，已如前述，被上訴人自斯日起既  
04 無本於租約關係向上訴人收取租金之權利，則被上訴人所受  
05 已兌付之租金支票25萬4,333元（即112年12月27日至113年4  
06 月14日期間之租金），已無法律上原因，上訴人求予返還，  
07 自屬有據，應予准許。又，押租金之主要目的在於擔保承租  
08 人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人除有欠租或其  
09 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力  
10 外，出租人即負返還押租金之義務。上訴人於承租時，有交  
11 付押租金14萬元，以擔保租約義務或所衍生債務之履行，為  
12 兩造所不爭執。系爭房屋租約自112年12月27日起由薛鎮鉉  
13 所繼受，兩造間已不存在租約關係，其情形與租賃關係消滅  
14 無異，不因該租約尚由第三人薛鎮鉉續為履行而有別。是以  
15 被上訴人以租約未經終止而仍存續為由，主張兩造間押租金  
16 契約仍存在，其不負返還義務云云，自屬無據。上訴人主張  
17 訟爭押租金契約已伴隨兩造間已無租賃關係而解消，則屬可  
18 採。被上訴人另主張上訴人尚有113年4月15日至113年9月14  
19 日間共5個月租金計35萬元未付，上訴人縱應返還押金，然  
20 經抵銷後已無餘額可還云云。惟被上訴人自112年12月27日  
21 起既無收租權利（已如前述），被上訴人執此抵銷所辯，自  
22 無可採。上訴人依民法第179條規定求予返還押租金14萬  
23 元，洵屬有據。至訟爭支票雖經執行法院依高雄地院113年  
24 度雄全字第42號假處分裁定，於113年4月10日作成執行命令  
25 禁止被上訴人於本案判決確定前向付款人為付款提示或轉讓  
26 他人，付款人亦不得對被上訴人付款（原審審訴卷第33  
27 頁），惟該票未及止付，業經被上訴人於113年4月15日提示  
28 付款完畢，為兩造所不爭執（本院卷第131頁），並有支存  
29 帳戶交易記錄查詢單可據（本院卷第113頁）。是以訟爭支  
30 票既經被上訴人向付款人提示付款後，由付款銀行收存，則  
31 被上訴人受領之支票已不存在，上訴人猶依民法第179條規

01 定求予返還該紙支票，即屬無據。  
02 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付  
03 已兌付之租金支票25萬4,333元（即112年12月27日至113年4  
04 月14日期間之租金）及押租金14萬元，計39萬4,333元，暨  
05 自起訴狀繕本送達翌日即113年8月3日（原審審訴卷第51頁  
06 送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應  
07 予准許；逾此範圍（即返還支票）之請求，不應准許。原審  
08 就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴  
09 意旨就此部分求予廢棄，為有理由，應由本院將此部分改判  
10 如主文第2項所示。至於上開不應准許部分，原審判決上訴  
11 人敗訴，理由容有未洽，惟結論則無二致，仍應予維持，上  
12 訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。  
13 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主  
14 文。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日  
16 民事第三庭

17 審判長法官 許明進  
18 法官 周佳佩  
19 法官 蔣志宗

20 以上正本證明與原本無異。  
21 本件不得上訴。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日  
23 書記官 駱青樺

24 附表：

25

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