臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第440號

原　　告　柯雅鳳

訴訟代理人　陳柏豪律師

被　　告　昕象數位國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡博元

000000000000000000

訴訟代理人　蔡沛珍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111 年5 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬玖仟元，及自民國一一一年四月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾參萬玖仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。查原告提起本件訴訟後，先於民國110年11月22日具狀撤回對府上鎖行即李徐明玉之起訴(見本院卷第97頁)；再於111年1月26日具狀撤回對被告返還房屋及遷出登記部分之起訴(見本院卷第121頁)，府上鎖行即李徐明玉、被告均未於撤回書狀送達之日起10日內提出異議，依前開規定視為同意撤回。又原告僅為訴之一部撤回，

本件訴訟繫屬仍存在，本院仍應予以審理裁判，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)8萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣後變更聲明為：被告應給付原告285,484元，及自111年4月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第137頁)。核屬於擴張應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

原告於110年4月11日向訴外人徐振豐、徐振智、徐惠姿、徐筱芳等人(下稱徐振豐等人)買受坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)及同區段2340建號建物(門牌號碼為新北市○○區○○路00號，下稱系爭房屋)，並於同年5月27日完成辦理所有權移轉登記，原告因此取得所有權。徐振豐等人前以不定期租賃之方式，將系爭房屋出租予被告，供其開設通訊行之用。原告無意與被告繼續原本之租賃關係，促請被告遷出系爭房屋，惟被告仍繼續占有系爭房屋，遲至111年1月26日始點交系爭房屋予原告，已致原告受有損害。又被告與徐振豐等人間之不定期租賃之租金為3萬元，爰以此作為不當得利數額之標準，依民法第179條之規定，請求被告給付自110年4月11日起至111年1月26日止相當於租金之不當得利，並聲明：被告應給付原告285,484元，及自111年4月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

被告與徐振豐等人存在租賃關係，徐振豐等人租金已經收到5月底，因未退還押租金35,000元，故應用押租金抵租金。原告與徐振豐等人之買賣契約有約定賣方要協同承租方訂約，但並未有協同訂約之情形，另原告不得以3萬元來計算損害，因被告不能營業也有損失，伊認為原告只能請求3萬

元的4分之1為不當得利等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠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，雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。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。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，民法第425條亦有明文。

㈡經查，原告於110年4月11日向徐振豐等人買受系爭土地與系爭房屋，並於同年5月27日完成辦理所有權移轉登記；徐振豐等人前以不定期租賃之方式，將系爭房屋出租予被告，供其開設通訊行之用，租金為每月3萬元；被告於111年1月26日已將系爭房屋點交予原告等情，此有系爭房屋之不動產買賣契約書、系爭土地之土地所有權狀、系爭房屋之建物所有權狀、被告之商工登記公示資料(見110年度重調字第11號卷第23至30頁、第39至44頁)、點交確認書各1份(見本院卷第123頁)在卷可參，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈢本件被告與徐振豐等人之租賃契約(下稱系爭租賃關係)既為未定期限之租賃，且系爭租賃關係是否經過公證等情，被告亦未為抗辯或舉證，揆諸前揭規定，系爭租賃關係即無從一併移轉予原告。準此，兩造間既無租賃關係存在，則被告自110年5月27日原告取得系爭房屋所有權起，至111年1月26日被告返還系爭房屋前之期間，被告無繼續占有之正當權源，為無權占有系爭房屋。至於110年4月11日至同年5月26日期間，因原告尚非系爭房屋之所有權人，且原告與徐振豐等人之買賣契約效力並不拘束被告，故該期間被告非無權占有。

㈣再按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判決參照）。準此，被告無權占有系爭房屋，為無法律上之原因而受有利益，致原告受有損害，原告自得請求被告返還因占有系爭房

屋所受相當於租金之利益。本院審酌被告與徐振豐等人租賃系爭房屋期間之租金為每月3萬元，堪信被告無權占有系爭房屋受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即每月3萬元之損害。是被告應返還原告自110年5月27日起至111年1月25日止(共7個月又29日)相當於租金之不當得利，共計239,000元(計算式：30,000×7＋30,000÷30×29＝239,000)。原告逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

㈤被告雖主張徐振豐等人租金已收到5月底，且未退還押租金等語，並提出付款憑條2張、被告手寫之明細1張為證(見本院卷第145、147頁)，惟查如前述，原告並未繼受系爭租賃關係，被告與徐振豐等人間之系爭租賃關係與之無涉，被告所辯並無理由。

㈥末按，給付無確定期限者，債務人於債權人給付，自受催告時起，負遲延責任。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第2 項、第203 條分別定有明文。本件就原告請求相當於租金之不當得利金額，並未定給付期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法條規定，原告一併請求此部分之法定遲延利息，即自本院111年4月7日言詞辯論程序翌日即111 年4月8日（見本院卷第137頁）起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告應給付原告239,000元，及自111年4月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行，併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保，免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核於判決之結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　10　　日

民事第六庭　法　官　宋家瑋

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　張韶安