

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第344號

原告 裕九國際股份有限公司

法定代理人 林靜華

訴訟代理人 鄭佑祥律師

被告 官文成即月夜越美視聽歌唱坊

訴訟代理人 彭志傑律師

參加人 新鎬建設股份有限公司

法定代理人 陳金乾

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）編號1128（1）所示新北市○○區○○路0段0號3樓房屋（面積531.35平方公尺）騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自111年1月26日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）11萬元，及各期應為給付之日之翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔；參加訴訟費用由參加人負擔。

四、本判決第一項於原告以516萬元供擔保後，得假執行。但被告得以1,546萬元預供擔保而免為假執行。

五、本判決第二項於原告以132萬元供擔保後，得假執行。但被告得以396萬元預供擔保而免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴聲明：（一）被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段0號3樓房屋（下稱系爭房屋，如附圖所示

01 斜線A區部分)騰空遷讓返還原告；(二)被告應自111年1月26
02 日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告11萬元。
03 嗣於訴訟程序中，本於被告無權占有系爭房屋之同一基礎事
04 實，變更聲明如主文所示，核與上開規定相符，自屬合法。

05 二、原告起訴主張：

06 (一)訴之聲明第一項之請求權基礎：原告依民法第425條第2項、
07 第767條第1項規定，請求被告騰空返還如附圖編號1128
08 (1)所示新北市○○區○○路0段0號3樓房屋(面積531.35
09 平方公尺)即系爭房屋予原告：

10 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
11 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與
12 第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，
13 於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限
14 者，不適用之，民法第767條第1項前段、第425條第1項、第
15 2項分別定有明文。民法第425條之立法理由略以：本條第1
16 項規定買賣不破租賃原則，具有債權物權化之效力，在長期
17 或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，
18 宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上
19 常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立
20 長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，俾
21 杜爭議而減訟源。故明定未經公證之不動產租賃契約，其期
22 限逾5年或未定期限者，排除買賣不破租賃原則，而不適用
23 第1項之規定，爰增訂第2項。次按當事人主張有利於己之
24 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前
25 段定有明文。原告主張其為系爭房屋之所有權人，系爭房屋
26 現仍由被告占有使用之事實，既為被告所不爭執，則被告自
27 應就其有占用系爭房屋合法權源之有利於此之事實，負舉證
28 責任。

29 2.查系爭房屋原所有權人即參加人新鎬建設股份有限公司與被
30 告於109年8月12日簽立未經公證之房屋租賃契約書(下稱系
31 爭租約)，租期自109年9月1日起至118年12月31日止(原證

01 1)，被告在系爭房屋經營商務酒店，營業統一編號為00000
02 000，此有經濟部商工登記公示資料查詢結果可參（原證2）
03 及現場照片可參（原證3）。嗣原告分別於110年11月4日與
04 參加人、同年11月30日與訴外人林長川、111年1月7日與訴
05 外人邱江河簽訂房地買賣契約書購買系爭房屋，並分別於11
06 1年1月10日與參加人、同年1月21日與林長川、邱江河等2人
07 完成所有權移轉登記，而成為系爭房地所有權人，此有建物
08 登記謄本可參（原證4）。原告與系爭房屋之前手即參加人
09 於111年1月24日完成系爭房屋之買賣點交程序，此有協議書
10 乙張可參（原證5）；並於同年1月25日與林長川、邱江河等
11 2人完成系爭房屋之買賣點交程序。是以，被告自111年1月2
12 6日起即無權占用系爭房屋，至為明灼。

13 3.惟被告與參加人間就系爭房屋簽立之系爭租約並未辦理公
14 證，依民法第425條第2項，原告與被告間並無買賣不破租賃
15 原則之適用，自不受系爭租約之拘束。是以，原告於111年2
16 月7日寄發臺北法院郵局第54號存證信函予被告，該函通知
17 被告終止系爭房屋之租約，原告亦不會向收取被告租金，並
18 要求被告於函到10日內完成搬遷並點交系爭房屋予原告，此
19 有存證信函及郵件收件回執可參（原證6）。但被告竟置之
20 不理，迄今仍無權占用系爭房屋。準此，原告依民法第767
21 條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有
22 據。

23 (二)訴之聲明第二項之請求權基礎：原告依民法第179條規定，
24 請求被告自系爭房屋點交翌日（即111年1月26日）起至遷讓
25 返還系爭房屋之日止，按月給付原告11萬元及法定遲延利
26 息：

27 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
29 179條定有明文。末按無權占有他人之房屋及土地，可能獲
30 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年台
31 上字第1695號判例可資參照。

01 2.如前所述，被告無占有系爭房屋之正當權源，且迄今仍占有
02 使用之，原告即得向被告請求自點交取得系爭房屋所有權時
03 起之相當於租金之不當得利。依被告與系爭房屋之前手新鎬
04 建設股份有限公司簽立之系爭租約，約定每月租金為11萬
05 元，足見原告主張系爭房屋租金行情為每月11萬元，應為可
06 採。是以，原告自點交取得系爭房屋所有權之翌日即111年1
07 月26日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，請求被告應按月
08 給付原告11萬元，自屬有理。

09 (三)綜上所述，原告請求被告應將系爭房屋回復原狀並騰空返還
10 原告，並應自原告點交取得系爭房屋之翌日起至被告返還系
11 爭房屋之日止，按月給付11萬元予原告，均屬有理。

12 (四)並聲明：如主文第1、2項所示，並願供擔保請准予宣告假執
13 行。

14 三、被告答辯：

15 (一)原告自承「查系爭房屋原所有權人即訴外人新鎬建設股份有
16 限公司與被告於109年8月12日簽立未經公證之房屋租賃契約
17 書(下稱系爭租約)，租期自109年9月1日起至118年12月31日
18 止(原證1)。」，且主張「按所有人對於無權占有或侵奪其
19 所有物者，得請求返還之；出租人於租賃物交付後，承租人
20 占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓
21 人仍繼承存在；前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，
22 其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第767條第1項
23 前段、第425條第1項、第2項分別定有明文。民法第425條之
24 立法理由略以：本條第1項規定買賣不破租賃原則，具有債
25 權物權化之效力，在長期或未定期限之租賃契約，其於當事
26 人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合
27 法明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執
28 行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨
29 礙債權人之強制執行，俾杜爭議而減訟源。故明定未經公證
30 之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，排除買賣
31 不破租賃原則，而不適用第1項之規定，爰增訂第2項。」。

01 被告與原所有權人即參加人新鎬建設股份有限公司(以下稱
02 新鎬公司)於109年8月12日即簽訂租賃契約書，並為占有使
03 用中，並非立法理由所載為債務人於受強制執行時，與第三
04 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
05 制執行之情況。因此，民法第425條第2項之規定，對於被告
06 與原所有權人新鎬公司間於109年8月12日簽訂之租賃關係，
07 並不適用。

08 (二)再者，原告於向原所有權人新鎬公司購買系爭房屋時，已受
09 新鎬公司告知被告與新鎬公司間存有租賃法律關係。且由原
10 告與新鎬公司達成協議，由原告承受被告與新鎬公司間之租
11 賃契約，此有新鎬公司委任陳柏舟律師於111年4月26日寄發
12 永和秀朗郵局第67號存證信函載明：「(一)本公司與裕九國
13 際股份有限公司(下簡稱裕九公司)於民國110年11月4日就新
14 北市○○區○○路○段0號地下1樓、1號1樓、1號2樓、1號3
15 樓之房地，簽訂不動產買賣契約，本公司出售前開房地予裕
16 九公司，而簽訂買賣契約之同時，雙方另簽訂協議書，裕九
17 公司願依民法第425條第1項承受本公司就前開房地之租賃契
18 約，排除同條第2項之規定。」等情(被證1)，此情亦有新北
19 市新莊地政事務所111年12月19日函檢送新北市○○區○○
20 路0段0號3樓(交易日期為110年11月4日)不動產成交案件實
21 際資訊申報書詳載：「11. 備註欄(無下列情事者免填)：(5)
22 特殊交易情況、條件：含租約」(請參 鈞院卷第305頁)。

23 (三)參加人所具民事答辯狀已詳述：「一、…觀之原告與『全
24 體』出售人之協議書(鈞院卷87頁)第四點約定：『已出租他
25 人之標的物租金，點交日前由賣方收取，自點交日起由買方
26 收取，賣方應於本案結算時將已收未屆期之租金及押租保證
27 金交付買方。』，當然就是約定原告承受標的物上之租賃契
28 約，否則，為何點交日起由買方(即原告)收取租金？又為何
29 押租保證金要交付買方(即原告)？…原告另以前開協議第三
30 點，主張從未同意承受被告與參加人簽訂之系爭租約，然觀
31 之(前)開協議第三點之內容為『買賣標的物如有出租予他

人，賣方須協助承租方與買方重新簽訂租賃契約或協議書』，試問，若是原告從未同意承受租約，為何契約要約定賣方負有『協助承租方與買方重新簽訂租賃契約或協議書』之義務？賣方負有此等義務之前提，當然是買方承諾承受租約，是故此條款更足以證明原告願依民法第425條第1項承受租約，排除第2項之限制，而賣方『須協助』重新簽訂租賃契約或協議書。而此所謂『重新簽訂』，顯然就只是變更出租人名稱之『換約』動作，縱使買方事後違約不願『換約』，當然不影響租賃契約對於受讓人繼續存在之效力。

二、原告於前開協議承受租約後，故意拒收租金及押金，營造承租人無權占有之假象。原告向諸多房屋出售人承諾承受租約，簽訂買賣契約書之後，原告表示，希望自行與承租人換約，故與參加人協議『乙方(即參加人)無需依原協議書將原出租之押金及溢收租金(結算至111.1.24)交付甲方(即原告)，而由乙方以書面通知承租方領回押金及溢收租金，且乙方自111.1.25起不再收取租金後，甲乙雙方買賣契約即可結案。』(鈞院卷39頁)，亦即解除參加人『協助』承租方與買方重新簽訂租賃契約或協議書之義務。而參加人亦依前開協議，於111年2月11日發函通知承租人，告知租約已經由原告承受，請承租人『向房屋所有權人裕九國際股份有限公司交付原租約之押金及自民國111年1月25日起之租金。』(參加證1)。然殊不知，此為原告所下之一盤大棋，先承諾承受租約，並假意承受押租保證金及租金(鈞院卷87頁)，再誣稱參加人可以不用協助換約，請參加人通知承租方領回押金及溢收租金即可，但背地裡後卻是於前開協議之後，隨即發函(鈞院卷41頁)向被告主張『終止』房屋租約(鈞院卷43頁)，拒收被告之押金及租金，營造被告無權占有之假象，則原告能否於承受租約之後，任意片面『終止』此等已承受之租約，已非無疑。」

(四)原告於起訴狀第一(三)項中載：「原告於111年2月7日寄發臺北法院郵局第54號存證信函予被告，該函通知被告終止系

01 爭房屋之租約，原告亦不會向收取被告租金。」等情，即已
02 自認承受被告與參加人所簽訂之租賃契約，而發函表示終止
03 系爭房屋之租約(被告表示原告之終止不合法)。足知系爭房
04 屋之租約已由原告承受原出租人之地位。被告因租賃關係為
05 有權占有系爭房屋。

06 (五)被告茲就證人洪守坵之證言不實在之部分條列於次：

- 07 1. 「(原告訴訟代理人：在簽訂系爭買賣契約時，原告與新鎬
08 公司有無討論如何要處理系爭房屋的租約?)證人洪守坵：
09 沒有。」
- 10 2. 「(原告訴訟代理人：在簽訂系爭買賣契約時，原告有無向
11 賣方新鎬公司承諾要承受系爭房屋之租約?)證人洪守坵：
12 之前買方跟我買的時候，就有聲明租約是沒有公證的長期租
13 約，所以買方不接受，這我有跟賣方講。」
- 14 3. 「(原告訴訟代理人：依原證8 協議書第三點約定，賣方新
15 鎬公司於簽約後是否有協助原告與被告重新簽訂租賃契約或
16 協議書?)證人洪守坵：短期租約有，因為買方買這案子要
17 都更，所以只接受短期租約，長期不接受，有接受尹德鍊、
18 林岳樺換約。」
- 19 4. 「(原告訴訟代理人：依原證8協議書第四點約定，是否代表
20 原告承受系爭房屋上之租賃契約?)證人洪守坵：沒有，剛
21 才有講過，買來的要都更，不合法的租約，買方不接受，且
22 也沒有跟被告收押金、租金。」

23 (六)被告茲就證人林裕人之證言不實在之部分條列於次：

- 24 1. 「(原告訴訟代理人：在簽訂系爭買賣契約時，原告有無向
25 賣方新鎬公司承諾要承受系爭房屋之租約?)證人林裕人：
26 沒有。」
- 27 2. 「(原告訴訟代理人：依原證8 協議書第三點約定，賣方新
28 鎬公司於簽約後是否有協助原告與被告重新簽訂租賃契約或
29 協議書?)證人林裕人：有。新鎬公司是原來的出租方，我
30 們買方不認識租客，所以新鎬有協助我們找來租客，跟租客
31 說產權已經買賣了，一樓部分有很多租客，我們已經重新簽

01 立租約，租期我們都訂在兩年。被告部分沒有簽約，因為我
02 們買大樓就是要都更，而被告想要維持原來的租期。」

03 3. 「(原告訴訟代理人：依原證8 協議書第四點約定，是否代
04 表原告承受系爭房屋上之租賃契約?)證人林裕人：這條的
05 意思主要意思為，若原告與租客有重新訂新約，租期前就是
06 新鎬收取租金，租期後就是原告收取。」

07 4. 「(原告訴訟代理人：這是否有要承受舊租約之意思?)證人
08 林裕人：沒有。」

09 5. 「(原告訴訟代理人：為何原告與賣方新鎬公司要簽立該份
10 協議書?)證人林裕人：因為押租金，新鎬一直沒有辦法退
11 回給原來的租客，這個買賣走履保，押租金沒辦法退沒辦法
12 結案，所以後來才又簽訂111年1月24日這個協議書，這個協
13 議書就是只要用書面通知承租方來領回押租金，就可以結案
14 了。」

15 6. 「(原告訴訟代理人：簽立原證5 協議書時，原告是否有表
16 示要承受系爭房屋上之賃契約?)證人林裕人：沒有。」

17 7. 「(被告訴訟代理人：原告簽訂原證5時，原告是否有向新
18 鎬公司表示不承受租約?)證人林裕人：我們自始至終都不
19 承受租約。」

20 8. 「(被告訴訟代理人：知道系爭房屋有被告的租約十年，為
21 何沒有在不動產買賣契約書載明不承受被告租約一事?)證
22 人林裕人：租約超過十年沒有公證我們本來就知道不生效
23 力，賣方在出售不動產的時候，本來就沒有要求這點，賣方
24 有要求，應該是賣方要載明在契約裡面，不是我買方要載明
25 不承受。」

26 (七)上述二位證人證言與事實不符之處，被告已詳述於第一、
27 二、三、四項中，且與原證8所示協議書第四項約定：「已
28 出租他人之標的物租金、點交日前由賣方收取，自點交日起
29 由買方收取，賣方應於本案結算時將已收未屆期之租金及押
30 租保證金交付買方」文義不符，誠屬迴護原告之詞，實不足
31 採信。

01 (八)並聲明：

02 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 四、參加人陳述意見略以：

05 (一)原告與參加人訂定買賣契約時，承諾承受系爭房屋上之租
06 約，否則參加人豈可能出售。

07 (二)原告於與參加人協議承受租約後，故意拒收租金及押金，營
08 造承租人無權占有之假象。

09 (三)原告不單只是拒收被告之租金而已，連已經公證之租約，原
10 告也是拒收押租保證金及租金。

11 (四)退步言，縱認原告得終止租約，亦為權利濫用。

12 (五)被告並非無權占有，亦無不當得利之問題。

13 五、原告主張其分別於110年11月4日與參加人、同年11月30日與
14 林長川、111年1月7日與邱江河簽訂房地買賣契約書購買系
15 爭房屋，並分別於111年1月10日與參加人、同年1月21日與
16 林長川、邱江河等2人完成所有權移轉登記，而成為系爭房
17 地所有權人，且原告與系爭房屋之前手即參加人於111年1月
18 24日完成系爭房屋之買賣點交程序，及向參加人承租系爭房
19 屋之被告自111年1月26日起仍繼續占用系爭房屋之事實，有
20 建物登記謄本、協議書等件在卷可稽，且為被告所不爭執，
21 自堪信為真實。

22 六、原告復主張被告自111年1月26日起無權占用系爭房屋，原告
23 依民法第425條第2項、第767條第1項、第179條等規定，請
24 求被告騰空返還系爭房屋予原告，並給付相當於租金之不當
25 得利等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

26 (一)原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋騰空遷
27 讓返還予原告，為有理由：

28 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
29 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與
30 第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，
31 於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限

者，不適用之，民法第767條第1項前段、第425條第1項、第2項分別定有明文。又民法第425條之立法理由略以：本條第1項規定買賣不破租賃原則，具有債權物權化之效力，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，俾杜爭議而減訟源。故明定未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，排除買賣不破租賃原則，而不適用第1項之規定，爰增訂第2項。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張其為系爭房屋之所有權人，系爭房屋現仍由被告占有使用之事實，既為被告所不爭執，則被告自應就其有占用系爭房屋合法權源之有利於己之事實，負舉證責任。

2. 查系爭房屋原所有權人即參加人與被告於109年8月12日簽立未經公證之房屋租賃契約書，租期自109年9月1日起至118年12月31日止，而被告與參加人間就系爭房屋簽立之系爭租約並未辦理公證，依民法第425條第2項規定，原告與被告間並無買賣不破租賃原則之適用，自不受系爭租約之拘束。再者，原告於111年2月7日寄發臺北法院郵局第54號存證信函予被告，該函通知被告終止系爭房屋之租約，原告亦不會向收取被告租金，並要求被告於函到10日內完成搬遷並點交系爭房屋予原告，此有存證信函及郵件收件回執可參，可見原告並不同承受原租約，且不同意被告繼續承租使用系爭房屋。

3. 被告固抗辯民法第425條第2項之規定，對於被告與原所有權人新鎬公司間於109年8月12日簽訂之租賃關係，並不適用云云。惟查，民法第425條於88年4月21日修正（89年5月5日施行）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

01 仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其
02 期限逾五年或未定期限者，不適用之。」而其修正理由為：
03 「一、第一項增列『承租人占有中』等文字，使買賣不破租
04 賃之規定，僅適用於出租人於租賃物交付後，承租人占有中
05 之情形，以保障第三人之權益。二、在長期或未定期限之租
06 賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求
07 其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊端，即
08 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
09 之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，爰增訂第二項」。
10 由此可知，民法第425條第2項增訂「於未經公證之不動產租
11 賃契約，其期限逾五年或未定期限者」，不適用前項買賣不
12 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
13 賃契約，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，以保障
14 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
15 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
16 長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行。惟
17 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
18 因，該增訂條文公布施行後，自應以條文內容為適用依據，
19 非謂未經公證之不動產租賃契約，縱使在長期之租賃契約，
20 如非屬「債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或
21 不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行」之情形，
22 即仍有民法第425條第1項買賣不破租賃之適用。被告上開所
23 辯顯有誤解民法第425條第2項之法條文義，自不足採。

24 4.被告復抗辯原告向原所有權人新鎬公司購買系爭房屋時，已
25 受新鎬公司告知被告與新鎬公司間存有租賃法律關係。且由
26 原告與新鎬公司達成協議，由原告承受被告與新鎬公司間之
27 租賃契約云云。惟查：

28 (1)按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
29 其物有所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯
30 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
31 取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應

01 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判
02 決意旨參照）。

03 (2)查原告與新鎬公司於110年11月4日簽訂之不動產買賣契約
04 書，並無約定原告願依民法第425條第1項承受被告與新鎬公
05 司間於109年8月12日簽立未經公證之房屋租賃契約書（下稱
06 系爭租約），此有不動產買賣契約書可參（見原證7）。復
07 依原告與被告、訴外人財元育樂股份有限公司、林正雄、邵
08 秀葉、蘇建銘、徐君偉、蘇盈聰間簽立之協議書第三項所
09 載：「買賣標的物如有出租予他人，賣方須協助承租方與買
10 方重新簽訂租賃契約或協議書」等語（見原證8）。足見原
11 告並未同意承受被告與新鎬公司簽訂之系爭租約，亦無同意
12 排除民法第425條第2項規定，否則上開協議書何以約定賣方
13 （即新鎬公司）須協助承租方（即被告）與買方（即原告）
14 重新簽訂租賃契約或協議書，故被告所辯洵屬無據，不足採
15 信。

16 (3)再者，依上開不動產買賣契約書第一條買賣標的物之土地與
17 建物標示所記載權利範圍分別為480/3000與14045/14694，
18 可知，新鎬公司並非系爭房屋全部產權之所有權人，原告另
19 有向系爭房屋之其他所有權人購買系爭房屋之產權，因此，
20 就系爭租約而言，新鎬公司顯係無權代表系爭房屋之其他所
21 有權人與原告協議由原告承受系爭租約，並排除民法425條
22 第2項規定之適用，故被告抗辯原告已同意承受系爭租約，
23 並表示同意排除民法第425條第2項規定云云，洵屬無據，不
24 足採信。另原告已於111年5月3日寄發新莊新泰路郵局第000
25 086號存證信函與新鎬公司，原告否認有與新鎬公司協議承
26 受系爭租約，亦無同意排除民法第425條第2項規定之情形，
27 此有存證信函可參（見原證9）。

28 (4)參以證人洪守埤證稱：伊是本件之仲介，之前買方跟伊買
29 系爭房屋時，就有聲明租約是沒有公證的長期租約，所以買
30 方不接受，這我有跟賣方講。因為買方買這個案子要都更，
31 所以只接受短期租約，長期不接受，且也沒有跟被告收押

01 金、租金，只有接受尹德鍊、林岳樺換約。買方後來沒有與
02 被告重新訂立租賃契約等語，及證人林裕人證稱：新鎬公司
03 是原來的出租方，我們買方不認識租客，所以新鎬公司協助
04 我們找來租客，跟租客說產權已經買賣了，一樓部分有很多
05 租客，我們已經重新簽立租約，租期我們都訂在兩年。被告
06 部分沒有簽約，因為我們買大樓就是要都更，而被告想要維
07 持原來的租期。我們買方沒有要承受新鎬公司與被告間舊租
08 約之意思。原告之所以與賣方簽訂原證5之協議書，是因為
09 押租金，新鎬一直沒有辦法退回給原來的租客，這個買賣走
10 履保，押租金沒辦法退沒辦法結案，所以後來才又簽訂原證
11 5協議書，這個協議書就是只要用書面通知承租方來領回押
12 租金，就可以結案了。原告自始至終都有向新鎬公司表示不
13 承受系爭租約等語。可見原告向新鎬公司購買系爭房屋時，
14 雖已知悉系爭租約存在，但因系爭租約已超過5年，且未經
15 公證，因此，原告並未同意承受系爭租約，被告所辯原告與
16 新鎬公司達成協議，由原告承受被告與新鎬公司間系爭契約
17 云云，尚屬無據，不足採信。

18 5.綜上所述，本件被告及參加人均未舉證證明被告自111年1月
19 26日起係有權占有系爭房屋，是原告主張被告自111年1月26
20 日起無權占用系爭房屋，依民法第767條第1項規定，請求被
21 告騰空返還系爭房屋予原告，自屬應予准許。

22 (二)原告依民法第179條規定，請求被告自系爭房屋點交予原告
23 翌日即111年1月26日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
24 付原告11萬元，及各期應為給付之日之翌日（即翌月1日）
25 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦有理由：

26 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
28 179條定有明文。末按無權占有他人之房屋及土地，可能獲
29 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年台
30 上字第1695號判例可資參照。

31 2.查被告並無占有系爭房屋之正當權源，且迄今仍占有使用系

01 爭房屋，已如前述，是依社會通常之觀念，被告可獲得免於
02 支付租金之利益，致原告受有損害，則原告依前開規定，請
03 求被告按月給付相當於租金之不當得利，為屬有據。而依被
04 告與系爭房屋之前手新鎬公司簽立之系爭租約，約定每月租
05 金為11萬元，足見原告主張系爭房屋租金行情為每月11萬
06 元，應為可採。是以，原告自點交取得系爭房屋所有權之翌
07 日即111年1月26日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，請求
08 被告應按月給付原告11萬元，及各期應為給付之日之翌日
09 （即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
10 亦屬應予准許。

11 七、從而，本件原告依民法第767條第1項前段、第179條前段規
12 定，請求：(一)被告應將如附圖編號1128（1）所示新北市○
13 ○區○○路0段0號3樓房屋（面積531.35平方公尺）騰空遷
14 讓返還予原告。(二)被告應自111年1月26日起至遷讓返還第一
15 項房屋之日止，按月給付原告11萬元，及各期應為給付之日
16 之翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之
17 利息，為有理由，應予准許。

18 八、兩造陳明願供擔保請為准、免假執行宣告，經核均無不合，
19 除主文第2、4、6、8項判決應依職權宣告假執行外，其餘爰
20 分別酌定相當擔保金額准許之。

21 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
22 審酌與判決結果不生影響，爰不一一論述，亦併予敘明。

23 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 112 年 2 月 10 日
25 民事第五庭 法 官 連士綱

26 以上正本係照原本作成

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 2 月 13 日
30 書記官 游曉婷