

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1211號

原告 李柏翰

訴訟代理人 謝政翰律師

林宗諺律師

被告 新源企業股份有限公司

法定代理人 葉信裕

訴訟代理人 陳麗雯律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國113年3月19日取得門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號、4號等2戶房屋（下合稱系爭房屋，分稱系爭2號、系爭4號房屋）之所有權，然由被告無權占有中，被告並將公司登記地址、營業稅籍均登記為系爭4號房屋，故請求被告遷讓返還系爭房屋、將上開登記地址自系爭4號房屋辦理遷出登記，並給付相當於租金之不當得利即每月新臺幣（下同）38萬元。

(二)爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：

1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

01 2. 被告應自113年3月19日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付
02 原告38萬元。

03 3. 被告應將新源企業股份有限公司登記地址及營業稅籍登記地
04 址自系爭4號房屋地址辦理遷出登記。

05 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)系爭房屋原為原告之祖母即訴外人李陳阿選（下逕稱其名）
08 所有，且原告前與李陳阿選就系爭房屋簽訂2年租約，到期
09 日為113年12月31日（下稱系爭租約），則於租賃期間之113
10 年3月19日，李陳阿選將系爭房屋贈與並移轉所有權予原
11 告，依民法第425條第1項讓與不破租賃之規定，系爭租約對
12 於原告繼續存在，故被告占有使用並將公司及稅籍登記在系
13 爭4號房屋，均屬有權占有，故原告之訴並無理由。

14 (二)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
15 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、系爭房屋原為原告之祖母李陳阿選所有，原告係於113年3月
17 19日因受李陳阿選之贈與而登記取得所有權，有系爭房屋之
18 建物登記謄本、土地登記申請書可佐（見本院卷第135、14
19 1、231-251頁），系爭房屋現由被告占有中，被告並將公司
20 登記地址及營業稅籍均登記於系爭4號房屋，亦有經濟部商
21 業司商工登記公示資料在卷可憑（見本院卷第328頁），上
22 開各情為兩造所不爭執（見本院卷第147-148、221-222
23 頁），堪以認定。

24 四、本院之判斷：

25 (一)民法第767條第1項前段、中段規定「所有人對於無權占有或
26 侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得
27 請求除去之。」，按以無權占有為原因，請求返還不動產
28 者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
29 權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權占有之
30 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之
31 事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判參照）。

01 系爭房屋現為原告所有，則被告辯稱因與李陳阿選間有系爭
02 租約之法律關係存在，且有讓與不破租賃規定之適用，而屬
03 有權占有，依上開說明，自應由被告就其有上開租賃之占有
04 正當權源負舉證之責，合先敘明。

05 (二)被告與李陳阿選間有無系爭租約之法律關係存在？

06 1. 被告辯稱其與李陳阿選就系爭房屋簽訂自112年至113年底，
07 為期2年之系爭租約等語（見本院卷第155頁），業據提出被
08 證2-1、2-2之租賃契約書為憑（見本院卷第179-181頁），
09 觀諸上開租賃契約書記載，系爭房屋之租賃期間均自112年1
10 月1日起至113年12月31日止，系爭2、4號房屋之租金每月各
11 為18,000元（共計36,000元），均應於每月5日前繳納，租
12 金以現金或匯款李陳阿選指定之蘆洲區農會帳戶00000-00-0
13 00000-0號帳戶，戶名李陳阿選（下稱系爭帳戶）等情（見
14 本院卷第179-181頁）；被告復辯稱，嗣於112年6月5日李陳
15 阿選指示修改上開租約，為節稅而要求集中改以系爭4號房
16 屋申報其所得，以每月5日、25日各付款18,000元方式給付
17 系爭房屋之租金等語（見本院卷第153頁），並提出與所述
18 相符之被證2-3租約為憑（見本院卷第181頁）。

19 2. 原告固否認上開被證2-1至2-3三份租約之形式及實質真正，
20 主張係臨訟偽造之不實文件等語（見本院卷第223、283、33
21 4頁），然查：

22 (1)證人即先前任職於被告之職員曾艷華結稱：系爭房屋係李陳
23 阿選出租與被告，有簽訂書面契約（見本院卷第261-262
24 頁）；被證2-1至2-3三份租約我都有看過，被告有遵期將租
25 金匯到李陳阿選之系爭帳戶；112年初是系爭2號、4號房屋
26 每月各匯租金18,000元，但112年6月間改成只匯到系爭4號
27 房屋、每月初及月底各匯18,000元共計36,000元（見本院卷
28 第262頁），上開三張租約是三多立總公司的游愷瑩交付給
29 我，讓我帶回被告公司（見本院卷第265頁）；游愷瑩就是
30 三多立集團董事長李念穎之母親，李念穎亦為當時被告之負
31 責人等語（見本院卷第261、265頁），審酌曾艷華結稱其於

01 113年1月已從被告公司離職等語（見本院卷第261頁），則
02 其與兩造已無利害關係，自無甘冒偽證之風險而為虛偽證
03 詞，應可採信。

04 (2)且被告辯稱自112年1月1日起至112年12月31日共12個月、共
05 計432,000元之租金（即36,000元x12個月=432,000元），被
06 告均有依被證2-1至2-3之三份租約給付予李陳阿選等語，並
07 提出與所述相符之被證3「112年度各類所得扣繳憑單」（見
08 本院卷第185頁）、被證6-4、被證7被告將112年12月租金匯
09 款至李陳阿選系爭帳戶之匯款憑證、李陳阿選系爭帳戶之存
10 摺內頁明細為憑（見本院卷第194、196-197頁），觀諸該被
11 證3扣繳憑單之記載，此為李陳阿選112年度之「固定資產租
12 賃（房屋）」所得，租賃房屋為系爭4號房屋，所得期間自1
13 12年1月1日起至112年12月31日，共計432,000元，扣繳單位
14 為被告，扣繳義務人為被告之負責人葉信裕等情（見本院卷
15 第185頁），衡諸被證3「各類所得扣繳憑單」係指所得人
16 （即李陳阿選）因獲有上開租賃所得（即租金），政府依法
17 對其課徵綜合所得稅，則倘若李陳阿選並未實際獲取上開租
18 金，上開「各類所得扣繳憑單」無非係使李陳阿選莫名負擔
19 上開稅賦支出，應非具有通常智識之人所願承受，故被證3
20 「各類所得扣繳憑單」已足證李陳阿選確有向被告收取系爭
21 房屋112年共12個月之租金。

22 (3)綜上足認被告所辯與證據相符而可信為真，堪認被證2-1至2
23 -3之三份租賃契約書之形式及實質均為真正，從而足認被告
24 確實與李陳阿選就系爭房屋簽訂為期2年之系爭租約，租賃
25 期間均自112年1月1日起至113年12月31日止，系爭房屋之租
26 金每月共計36,000元，堪以認定。

27 (三)被告主張適用讓與不破租賃之規定，有無理由？其適用之法
28 效果為何？

29 1. 民法第425條第1項規定「出租人於租賃物交付後，承租人占
30 有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人
31 仍繼續存在。」，又出租人於租賃物交付後，將其所有權讓

01 與第三人時，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，則在承租
02 人與受讓人間，自無須另立租賃契約，於受讓之時當然發生
03 租賃關係。且其租賃契約既對於受讓人繼續存在，受讓人即
04 當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義務
05 （最高法院23年上字第3092號、26年上字第365號判例可資
06 參照）。被告與李陳阿選間確實有系爭租約之法律關係存
07 在，業經本院認定如前，則李陳阿選於系爭租約約定之租賃
08 期間內，於113年3月19日將系爭房屋之所有權讓與原告，依
09 民法第425條第1項規定，系爭租約對於受讓人即原告仍繼續
10 存在，是被告辯稱依此規定，其繼續占有系爭房屋係基於系
11 爭租約之法律關係之正當權源而為有權占有，自於法有據。

12 2. 又按依民法第425條規定，出租人於租賃物交付後，將租賃
13 物所有權讓與第三人，其租賃契約對受讓人雖仍繼續存在，
14 但受讓人對承租人租金債權之承受，應通知承租人，在未通
15 知前承租人對原出租人所為之清償，應為有效（最高法院76
16 年度台上字第2423號判決意旨參照）。原告固主張若認為被
17 告占有系爭房屋之法律依據是兩造為不定期限之租賃關係，
18 則原告早已依民法第450條第2項，以原證2、3之存證信函清
19 楚表示要求被告限期搬離，並為終止之意思表示，且原告亦
20 於本件訴訟中，於民事準備狀再為終止之意思表示，故被告
21 自113年3月起至目前為止均未給付系爭房屋租金，兩造實無
22 存有任何租賃法律關係等語，並提出原證2、3之存證信函為
23 憑（見本院卷第23-29、286-289、384頁）。經查：

24 (1)原告提出之原證2、3分別如下：原證2之112年12月6日蘆洲
25 郵局390號存證信函（見本院卷第27頁）、112年12月19日蘆
26 洲郵局422號存證信函（見本院卷第29頁）、113年1月5日蘆
27 洲民族路郵局3號存證信函（見本院卷第23-25頁），以及原
28 證3之113年3月1日蘆洲民族路郵局29號存證信函（見本院卷
29 第284頁）、113年4月2日三重中山路郵局265號存證信函
30 （見本院卷第286-289頁）。觀諸上開全部存證信函，寄件
31 人均為李陳阿選，本院依系爭房屋所有權於113年3月19日移

01 轉為原告所有前、後分述如下。

02 (2)觀諸系爭房屋所有權於113年3月19日移轉為原告所有「前」
03 之存證信函（見本院卷第23-29、284頁），其中自112年12
04 月6日至113年1月5日之內容乃李陳阿選要求被告提出系爭租
05 約正本，但被告遲未提出，故李陳阿選主張可見與被告間並
06 無租賃關係，被告乃無權占有系爭房屋，限被告於113年2月
07 29日前搬離並將系爭房屋返還予李陳阿選（見本院卷第23-2
08 9頁），然被告於113年2月23日以蘆洲民族路郵局23號存證
09 信函檢附被告將租金匯款至李陳阿選系爭帳戶之存款憑條、
10 李陳阿選系爭帳戶存摺封面及內頁明細影本，據以主張被告
11 每月皆按時支付李陳阿選房屋租金，可查雙方銀行存摺帳戶
12 金流為證等語（見本院卷第59-63頁），李陳阿選則以113年
13 3月1日蘆洲民族路郵局29號存證信函向被告稱被告未依期限
14 於113年2月29日前搬離系爭房屋，被告上開存證信函附上李
15 陳阿選之系爭帳戶存摺內頁影本實屬匪夷所思，已不法侵害
16 李陳阿選之隱私及個資，表示被告為無權占有，將追訴一切
17 民刑事責任等語（見本院卷第284頁）。

18 (3)承上，審酌被告於112年共12個月均有依系爭租約之約定，
19 按月將租金匯款予李陳阿選之系爭帳戶，堪信李陳阿選與被
20 告間之系爭租約之法律關係確屬有效存在，業經本院認定如
21 前，則李陳阿選對被告寄送上開存證信函主張雙方並無租約
22 存在，甚至陳稱被告提出李陳阿選之系爭帳戶存摺內頁影本
23 實屬匪夷所思且侵害其個資乙情，應係被告辯稱被告公司與
24 前任董事長即訴外人李念穎（下逕稱其名）間之經營糾紛所
25 生，即被告負責人於112年12月4日董事會改選為現任董事長
26 葉信裕前，原為李念穎，李念穎自110年起即擔任三多集團
27 之執行長，並兼任三多集團旗下關係企業即被告之董事長，
28 李念穎及原告均為李陳阿選之孫，而系爭房屋之租金及被告
29 公司其他勞健保、水電費等經營相關費用之支出，均係由三
30 多集團財務部直接撥款處理，其中系爭房屋之租金乃由被告
31 向三多集團總公司請款後，由三多集團財務部撥款匯予李陳

01 阿選之系爭帳戶等情，有被告提出之經濟部商業司商工登記
02 公示資料（見本院卷第162-163、169-170頁）、被證9水費
03 單、勞健保費繳費單均直接寄至三多立集團總部公司之單據
04 為憑（見本院卷第201-204頁），並經證人曾艷華到庭結證
05 明確（見本院卷第262-263、265-267頁），堪信為真，而被
06 告之董監事因認李念穎要求被告與三家工程合約解約等經營
07 決定均無理危害被告公司之利益，故於112年12月4日召開董
08 事會，決議解任李念穎之董事長職務，改選葉信裕為董事
09 長，並決議對李念穎提起涉犯刑事背信罪嫌等民刑事訴訟等
10 情，亦有被證10、11之被告公司臨時董事會會議記錄可憑
11 （見本院卷第205-208頁），可見李念穎與改由葉信裕擔任
12 董事長之被告間有上開民刑事糾紛，而系爭租約法律關係確
13 屬有效存在已如前述，惟李陳阿選係李念穎及原告之祖母，
14 原告與李念穎係兄妹關係，此為兩造所是認（見本院卷第27
15 6、281頁），從而可認李陳阿選上開存證信函否認與被告間
16 之系爭租約法律關係，主張被告乃無權占有系爭房屋等情，
17 並非真實，均無可採。

18 (4)另依民法第442條規定「租賃物為不動產者，因其價值之昇
19 降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，
20 不在此限。」，是定期租賃不在上開訴請法院增減租金准許
21 之列（最高法院48年台上字第1536號裁判意旨參照），準此
22 法理，則於定期租賃，出租人更無從向承租人調漲租金。嗣
23 於113年3月19日李陳阿選將系爭房屋所有權移轉為原告所有
24 「後」，李陳阿選對被告寄送113年4月2日三重中山路郵局2
25 65號存證信函（見本院卷第286-289頁），該信函中，李陳
26 阿選並未將所有權移轉與原告之事告知被告，反而表示因被
27 告拒未於113年3月29日前搬遷，故自113年3月1日起將系爭
28 2、4號房屋之租金均調整為各15萬元，請被告每月5日前匯
29 款共30萬元租金至李陳阿選之系爭帳戶內，否則將訴請法院
30 將被告強制驅離等語，並附上李陳阿選之系爭帳戶存摺封面
31 影本（見本院卷第286-289頁），被告則對李陳阿選寄送113

01 年4月10日蘆洲郵局存證信函98號，表示李陳阿選房租調整
02 為原先之數倍以上，被告拒絕此無理要求，並重申被告每月
03 皆按時支付租金已如113年2月23日蘆洲民族路郵局23號存證
04 信中所述等語（見本院卷第57頁），審酌李陳阿選與被告間
05 訂立之系爭租約，約定租賃期限為2年、系爭房屋之租金每
06 月共計36,000元等情，有如前述，核屬定期租賃，揆諸前揭
07 說明，於租賃期間未屆滿前，出租人即李陳阿選自無從對被
08 告調漲租金，是被告上開拒絕調漲之存證信函，於法自屬有
09 據。此外，系爭房屋所有權之受讓人即原告亦未曾通知被告
10 其已受讓為系爭房屋之所有權人，將由原告承受對於被告之
11 租金債權，則揆諸前揭說明，在未通知前，承租人對原出租
12 人（即李陳阿選）所為之清償，應為有效，準此，被告辯稱
13 其自113年4月至11月均按月支付租金共36,000元至李陳阿選
14 之系爭帳戶，業據提出與所述相符之被證19交易明細為憑，
15 故被告對李陳阿選所為之租金給付，均屬有效，是原告主張
16 被告自113年3月起迄今均未給付租金，有法定終止事由等
17 語，自無可採。

18 3. 是至113年12月31日系爭租約之租期屆滿前，被告繼續占有
19 系爭房屋並為被告之公司登記及營業稅籍登記址，核屬有權
20 占有，原告主張被告乃無權占有並據此請求相當於租金之不
21 當得利即每月36萬元，於法自屬無據。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
23 「1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2. 被告應自113
24 年3月19日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告38萬
25 元。3. 被告應將新源企業股份有限公司登記地址及營業稅籍
26 登記地址自系爭4號房屋地址辦理遷出登記。」，均無理
27 由，應予駁回，並應駁回原告假執行之聲請。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
29 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
30 響，爰不另一一論述，附此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

02 民事第五庭 法 官 劉容好

03 以上正本係照原本作成。

04 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

05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

07 書記官 廖宇軒