

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1387號

原告 李志毅

訴訟代理人 謝家健律師

廖偉真律師

被告 慶名醫療器材有限公司

法定代理人 李宗嶸

郭麗鳳

慶嶸貿易有限公司

兼 上一人

法定代理人 李門重

上四人共同

訴訟代理人 呂文正律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年1月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告慶嶸貿易有限公司應給付原告新臺幣95,333元，及自民國114年6月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告慶嶸貿易有限公司負擔9%，餘由原告負擔。
- 四、本判決得假執行；但被告慶嶸貿易有限公司如以新臺幣95,333元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 壹、程序方面

03 民事訴訟法第255條第1項第2款規定「訴狀送達後，原告不
04 得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在
05 此限：二、請求之基礎事實同一者。」。按所謂請求之基礎
06 事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實及主要爭
07 點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一
08 或關連，而就原請求所主張之事實及證據資料，於審理繼續
09 進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請
10 求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，
11 避免重複審理，進而為統一解決紛爭，且無害於他造當事人
12 程序權之保障，俾符訴訟經濟（最高法院112年度台上字第3
13 97號判決意旨參照）。本件原告為請求返還門牌號碼新北市
14 ○○區○○街00號3樓之房屋（下稱系爭14號3樓）、門牌號
15 碼新北市○○區○○街0號、15號之房屋（下依序分稱系爭9
16 號、系爭15號；上開3房屋合稱「系爭房屋」）及無權占有
17 系爭房屋之不當得利，依民法第767條第1項前段、第455
18 條、第179條規定，提起本件訴訟，起訴時之被告固僅列李
19 門重、慶名醫療器材有限公司（下稱慶名公司），然嗣經被
20 告答辯系爭15號係由慶嶸貿易有限公司（下稱慶嶸公司）占
21 有使用、系爭14號3樓係由郭麗鳳占有使用，基於上開相同
22 訴訟目的，故追加慶嶸公司、郭麗鳳（與李門重、慶嶸公司
23 等全體被告合稱「被告」）為被告等情，有原告民事變更聲
24 明狀可憑（見本院卷第178-179頁），審酌原告提起本件訴
25 訟之目的及其經濟上之利益始終相同，均為請求占有人返還
26 系爭房屋並給付所生之不當得利，其原因事實、爭點均屬相
27 同，事實及證據資料具有同一性，為統一解決紛爭，應認請
28 求之基礎事實同一，合於上開規定。況原告追加上開被告乃
29 於第1次言詞辯論程序時，不甚礙追加被告慶嶸公司及郭麗
30 鳳之防禦及訴訟終結，依法應予准許。

31 貳、實體方面

01 一、原告起訴主張：

02 (一)原告現為系爭房屋之所有權人，原告父親即訴外人郭玉光
03 (下逕稱其名)前將系爭14號3樓出租予李門重、將系爭9號
04 出租予慶名公司、將系爭15號出租予慶嶸公司，然嗣於民國
05 113年9月4日，郭玉光將其名下所有之系爭14號3樓及系爭9
06 號因贈與而移轉登記於原告名下，上開承租人於113年9月起
07 即未給付房租，原告遂於113年12月5日發函終止租約。嗣因
08 系爭9號、系爭15號業已返還原告，故此2房屋僅請求返還前
09 無權占有之不當得利，系爭14號3樓至今仍為郭麗鳳及李門
10 重夫妻無權占有中，故請求返還房屋及給付不當得利。

11 (二)爰依民法第767條第1項前段、第455條(前2者為選擇合
12 併)、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：

- 13 1. 李門重、郭麗鳳應將系爭14號3樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 14 2. 李門重、郭麗鳳應給付原告新臺幣(下同)24萬元，及自
15 「114年6月26日民事變更聲明狀」繕本送達(即114年6月26
16 日)翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 17 3. 慶名公司應付給付原告176,667元，及自起訴狀繕本送達翌
18 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 19 4. 慶嶸公司應付給付原告167,243元，及自「114年6月26日民
20 事變更聲明狀」繕本送達(即114年6月26日)翌日起至清償
21 日止，按週年利率5%計算之利息。
- 22 5. 李門重、郭麗鳳應自114年7月4日起，至將系爭14號3樓騰空
23 遷讓返還原告之日止，按月給付原告24,000元。
- 24 6. 願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)系爭14號3樓係由郭玉光於70年間與郭麗鳳成立未定期限使
27 用借貸契約而占有至今，並非租賃關係，而李門重僅為占有
28 輔助人，並非返還主體。郭玉光固於113年9月4日將系爭14
29 號3樓移轉登記於原告名下，但並未終止前述使用借貸契
30 約，且該使用借貸契約及占有之事實，40年來為原告所明知
31 而足生公示作用，是基於債權物權化之法理，上開使用借貸

01 契約對受讓系爭14號3樓所有權之原告仍繼續存在，故非無
02 權占有。

03 (二)系爭9號、系爭15號係由郭玉光出租予慶嶸公司、慶名公
04 司，原告並非租賃契約主體，其向慶嶸公司、慶名公司表示
05 終止租約不生終止效力。又系爭15號於113年9月4日前係郭
06 玉光所有，而上開2租約皆係於89年5月5日前成立之不定期
07 限租約，並無民法第425條第2項規定之適用，亦即於89年5
08 月5日前成立之不定期租賃契約仍有所有權讓與不破租賃之
09 適用，是系爭15號之所有權人由郭玉光變更為原告，依所有
10 權讓與不破租賃，被告占有系爭15號自非無權占有、不當得
11 利。

12 (三)而依原續證1內容可知，被告公司前有交付支票號碼AG00000
13 00號、票面金額51萬元、發票日113年8月6日支票而由原告
14 之妻執之提示付款兌現，而該張支票票面金額扣抵後尚足以
15 支付至116年1月止，是被告仍有繼續依其與郭玉光間契約關
16 係繼續支付租金，原告主張並非可採。

17 (四)並均答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不
18 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)系爭9號係於70年9月15日因第一次登記在原告名下迄今（建
21 物登記謄本，見本院卷第71頁）；系爭15號及系爭14號3
22 樓，均於70年7月20日因第一次登記於郭玉光名下，嗣於113
23 年9月4日均因贈與而移轉登記在原告名下等情（建物登記謄
24 本、異動索引，見本院卷第75、79、337-341頁），並為兩
25 造所是認（見本院卷第240-241頁）。

26 (二)系爭15號由慶名公司於114年1月26日騰空返還原告，系爭9
27 號由慶名公司於114年2月27日騰空返還原告，系爭14號3樓
28 現仍由郭麗鳳、李門重夫妻占有使用中，為兩造所不爭執
29 （見本院卷第392、402頁）。

30 四、本院之判斷：

31 (一)被告就系爭房屋之占有使用法律關係分別為何？

- 01 1. 原告主張系爭14號3樓係郭玉光出租予李門重，系爭9號係郭
02 玉光出租予慶名公司，系爭15號係郭玉光出租予慶嶸公司，
03 均為不定期限租賃等語（見本院卷第12、402頁）。被告則
04 辯稱系爭14號3樓係郭玉光無償借予郭麗鳳居住使用而為未
05 定期限之使用借貸關係，系爭9號、系爭15號前係由郭玉光
06 出租作為慶嶸公司、慶名公司使用，成立不定期限租賃契約
07 等語（見本院卷第144、147頁），可見兩造僅就系爭14號3
08 樓究竟是有償租賃或無償之使用借貸有爭執，然並不爭執乃
09 未定期限之使用關係，另就系爭9號、系爭15號均為不定期
10 限租賃並不爭執。
- 11 2. 觀諸原告提出原續證2由李門重於114年9月8日出具之信函內
12 容記載略以：「李門重多年來向原告及郭玉光租賃系爭房
13 屋，每月租賃費用也全額繳付於游金玫（按：即原告配
14 偶），早期雙方談好部份租賃費用採『孝親費』名義結算以
15 規避法律及稅務責任。房屋租賃明細如下：【住家系爭14號
16 3樓】，租金每月1萬元，全額採孝親費名義結算，租賃37年
17 左右（按：即自77年間起），屋主逃漏稅共37年。【公司系
18 爭9號】，租金每月2萬元，其5千元採孝親費名義結算，租
19 賃37年左右（按：即自77年間起），共逃漏37年。【公司系
20 爭15號】，租金每月2萬元，其15,000元採孝親費名義結
21 算，租賃15年左右（按：即自99年間起），共逃漏15年。」
22 等情（見本院卷第309頁），而原告於當事人訊問程序結
23 稱：系爭14號3樓自70年間至今，約40年以來都由郭麗鳳、
24 李門重夫妻居住在內，是郭玉光出租給他們夫妻；系爭9號
25 自70年間起就登記於我名下所有至今，從80年8月16日起便
26 由郭玉光出租給慶名公司使用，我一直都知道且並未反對，
27 系爭15號於113年9月4日移轉登記於我名下所有之前，於70
28 年間起都是登記為郭玉光所有，並由郭玉光出租給慶嶸公司
29 使用；系爭房屋都沒有寫租約，租金都是我太太游金玫收取
30 後交給郭玉光，我太太都是1次收取3戶的租金共5萬元，除
31 了系爭14號3樓是每月1萬元外，其他2房屋則為每月2萬元等

01 語（見本院卷第377-381頁），可見原告上開結稱內容與原
02 續證2所載內容情節相符；而上開原續證2所載「採孝親費名
03 義結算」之金額，係指綜合所得稅未申報為郭玉光之租賃所
04 得，而有申報者乃扣除孝親費部分，是系爭9號申報租賃所
05 得為15,000元，系爭15號申報租賃所得為5,000元，此與被
06 告提出之被證1、2之110年度至113年9月止各類所得扣繳暨
07 免扣繳憑單所載，僅有金額對應之房屋應相互對調，其餘內
08 容均相符（見本院卷第153-167頁），而此等枝節事項之差
09 異，不影響原續證2所載內容之真實性。

10 3. 從而，被告就系爭房屋之占有使用法律關係均為租賃關係，
11 且均為不定期限租賃，系爭14號3樓租金每月1萬元、系爭9
12 號及系爭15號之租金每月各2萬元，系爭房屋之每月租金共5
13 萬元，且出租人均為郭玉光並由其出租給上開各占有人，堪
14 以認定。則被告就系爭14號3樓部分主張係無償之使用借貸
15 關係，與上開事證不符，又未舉證以實其說，自無足採。

16 (二)原告向被告終止系爭房屋之租約是否有效？原告請求被告返
17 還系爭14號3樓及不當得利、請求給付返還先前就系爭9號及
18 系爭15號占有期間之不當得利，有無理由？

19 1. 民法第425條第1、2項規定「出租人於租賃物交付後，承租
20 人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受
21 讓人仍繼續存在。」、「前項規定，於未經公證之不動產租
22 賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」，其
23 中，該條第2項係於88年4月21日增訂、於89年5月5日施行，
24 按出租人於89年5月5日民法債編修正施行前，已與承租人訂
25 定未經公證之期限逾5年或未定期限之不動產租賃契約，並
26 將不動產交由承租人占有中，嗣於該法修正施行後始將不動
27 產所有權讓與他人者，基於保護民法債編修正前之既有秩
28 序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契
29 約，無適用修正民法第425條第2項規定之餘地（最高法院98
30 年度第2次民事庭會議決議參照），亦即上開決議之設例仍
31 有該條第1項所有權讓與不破租賃原則之適用。又民法第199

01 條第1項規定「債權人基於債之關係，得向債務人請求給
02 付。」，按債權契約為特定人間之權利義務關係，除法律另
03 有規定外，僅於締約當事人間發生拘束力，基於債之相對性
04 原則，僅債權人得向債務人請求給付（最高法院110年度台
05 上字第2633號裁判意旨參照）。

06 2. 依前開原續證2所載內容，僅有系爭15號係於99年間成立不
07 定期限租賃契約，而應適用修正後之民法第425條第2項規
08 定，即無所有權讓與不破租賃原則之適用，因此系爭15號自
09 113年9月4日移轉登記於原告名下起，被告即不得以原先與
10 郭玉光間之租賃關係再對原告主張有權占有，原告與被告間
11 並無租賃契約法律關係存在。被告復未舉證證明其占有系爭
12 15號之合法權源，是原告依民法第767條第1項規定主張占有
13 之慶嶸公司自113年9月4日起至114年1月26日騰空返還為
14 止，乃無權占有並因此獲有不當得利，請求返還不當得利，
15 於法即屬有據。至於原告以選擇合併依民法第455條規定主
16 張其已終止與被告間就系爭15號之租約，被告應返還系爭15
17 號之租賃物，且被告返還前之占有乃無權占有並獲有不當得
18 利等語（見本院卷第426頁），因原告與被告間並無租賃契
19 約法律關係存在，自屬無據，應予指明。

20 3. 依前開原續證2所載內容，系爭14號3樓及系爭9號均係77年
21 間成立不定期限租賃契約：

22 (1)系爭14號3樓於郭玉光出租時本即登記為郭玉光名下所
23 有，郭玉光嗣於113年9月4日將之移轉登記於原告名下，
24 依上開決議之旨，自有讓與不破租賃原則之適用。

25 (2)系爭9號自70年間起至今均係登記於原告名下所有，由郭
26 玉光自77年起將之出租供作慶名公司使用，並無所有權讓
27 與，自無需討論讓與不破租賃之問題。又租賃係特定當事
28 人間所定之契約，出租人並不以所有人為限，倘當事人間
29 就租賃物及租金意思表示一致，其契約即為成立，縱非由
30 所有人出租，仍不影響當事人間契約之效力（最高法院85
31 年度台上字第1216號民事裁判意旨參照），準此，郭玉光

01 出租原告所有之系爭9號房屋予被告，不因出租人非所有
02 權人而影響該契約之效力，況依原告結稱「這我一直都知道且並未反對」等語（見本院卷第378頁），可認郭玉光
03 自始係得所有權人原告之同意而有權出租給慶名公司占有
04 使用，故系爭9號租賃關係之出租人始終為郭玉光，慶名
05 公司占有系爭9號對原告乃有權占有，原告並非租賃契約
06 主體，基於債之相對性原則，原告無從主張並行使郭玉光
07 與慶名公司間租賃契約法律關係之相關權利義務，故原告
08 主張慶名公司自113年9月起即未遵期給付租金而對其為終
09 止租約之意思表示，自於法不合。慶名公司既係基於上開
10 與郭玉光間之租賃契約而有權占有系爭9號，則其占有即
11 有法律上原因，故原告請求給付至騰空返還系爭9號前之
12 不當得利，於法即屬無據。
13

14 4. 關於系爭14號3樓適用讓與不破租賃原則之法律效果：

15 (1)按出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，依
16 民法第425條之規定（按：即現行第425條第1項規定），
17 其租賃契約既對於受讓人繼續存在，受讓人即當然繼承出
18 租人地位，而行使或負擔租賃契約所生之權利或義務，原
19 出租人自不得更行終止租約，請求承租人返還租賃物（最
20 高法院41年台上字第1100號裁判意旨參照），所謂「受讓
21 人即當然繼承出租人地位」，即「法定契約承擔」，僅發
22 生出租人之更換，受讓人依法自動、當然取代出租人地
23 位，承擔出租人原來契約上整體之權利義務，而契約之其
24 他內容均不受影響，受讓人與承租人亦無需另定租約。是
25 系爭14號3樓之租約於113年9月4日由郭玉光將所有權移轉
26 登記於原告名下時起，出租人即當然、自動變更為原告，
27 且由原告繼續履行先前郭玉光與被告間之租賃契約。

28 (2)原告主張被告自113年9月起就未繳納系爭14號3樓之租
29 金，因被告辯稱係無償使用借貸關係（見本院卷第211
30 頁），可見被告並未否認原告上開主張。被告固又辯稱，
31 慶名公司先前於113年7月5日交付支票號碼AG0000000號、

01 票面金額51萬元、發票日113年8月6日之支票（下稱系爭5
02 1萬元支票）由原告配偶游金玫於113年8月6日提示付款兌
03 現，有原告提出之原續證1可憑，而該金額扣抵後尚足以
04 支付系爭14號3樓至116年1月止的租金，足認被告有持續
05 依其與郭玉光間之契約繼續付租等語（見本院卷第397
06 頁），並有原續證1由慶名公司於114年3月3日寄予原告之
07 存證信函可憑（見本院卷第305-308頁），然為原告否
08 認，主張此為被告與游金玫間之借貸關係之還款，與本件
09 無關等語（見本院卷第427頁）。經查：

10 ①審酌系爭14號3樓租金每月1萬元、系爭9號及系爭15號
11 之租金每月各2萬元，系爭房屋之每月租金共5萬元，業
12 經本院認定如前，亦與原續證1存證信函中慶名公司之
13 自述內容相符（見本院卷第305-308頁），堪以認定。
14 然觀諸原續證1存證信函內容，慶名公司自陳系爭15號
15 已於114年1月26日交還空屋、系爭9號已於114年2月27
16 日交還空屋，出租地點僅剩系爭14號3樓，慶名公司先
17 前已給付113年7、8月房租，每月租金5萬元共計10萬
18 元，113年7月5日交付系爭51萬元支票已於113年8月6日
19 兌現，又於114年3月預付租金尚餘22萬元扣抵系爭14號
20 3樓租金至116年1月止等情（見本院卷第307-308頁），
21 則系爭51萬元支票究竟是給付那些房屋、何等期間之租
22 金，又「114年3月預付租金尚餘22萬元」與系爭51萬元
23 支票之清償關係及範圍為何，均有未明，難認系爭51萬
24 元支票之給付目的係為清償系爭房屋之租金；況系爭51
25 萬元支票金額與系爭房屋每月租金共5萬元之金額不
26 合，其清償範圍為何，更屬有疑，益徵原告主張由支票
27 金額與系爭房屋之租金每月共計5萬元不合，即可知該
28 支票給付目的並非清償系爭房屋之租金等語（見本院卷
29 第291-292、427頁），並非無稽。

30 ②再者，倘系爭51萬元支票即係被告為清償系爭房屋之租
31 金，既已於113年8月6日兌現，斯時郭玉光尚未將系爭1

01 4號3樓及系爭9號之所有權移轉登記予原告，兩造尚未
02 發生本件紛爭，被告為何自113年9月起即未循往例，繼
03 續就其已經繳付之租金，申報稅捐如被證1、2之各類所
04 得扣繳暨免扣繳憑單（見本院卷第153-167頁）？益徵
05 被告辯稱該支票係為給付系爭房屋之租金，並非可採，
06 被告對此辯稱因為當時已經發生爭議，所以漏開，會再
07 補開並補行申報等語（見本院卷第427-428頁），顯係
08 臨訟置辯之詞，不足採信。從而堪認原告主張被告自11
09 3年9月起就未繳納系爭14號3樓之租金等語，堪信為真
10 實。

11 (3)原告是否合法終止系爭14號3樓之租約？

12 ①民法第439條前段規定「承租人應依約定日期，支付租
13 金。」；第440條第1、2項規定「承租人租金支付有遲
14 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如
15 承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」、
16 「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
17 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
18 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止
19 契約。」。按「民法第四百四十條第一項載，承租人租
20 金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
21 付，如承租人於其期限內不為支付者，出租人得終止契
22 約，此項規定於出租人依耕地三七五減租條例第十七條
23 第三款終止租約時亦適用之。……第查上訴人本人對於
24 被上訴人之欠租，並未定期催告支付，雖據報請該管水
25 林鄉公所，以簡便通知上訴人兩次未到，並派員面催尅
26 速清繳欠租，但所謂尅速清繳一語，仍與未定相當期限
27 之情形並無二致，故其催告依法顯非有效，上訴人以此
28 為原因，主張兩造之租約終止，請求還地，即難謂
29 當。」（最高法院45年台上字第205號裁判意旨參照，
30 同法院85年度台上字第299號裁判同此旨），準此，須
31 先定相當期限催告給付租金，始得依法終止租約，如未

01 定期限，則催告不合法，自無從進一步主張終止租約。

02 ②土地法第100條第3款規定「出租人非因左列情形之一，
03 不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償
04 外，達二個月以上時。」，又按土地法第100條係就出
05 租人得收回租賃房屋之事由所為之規定，與民法第440
06 條第1項出租人定期催告承租人支付租金之規定，乃屬
07 二事。故出租人基於土地法第100條第3款承租人欠租之
08 事由收回房屋，仍應依民法第440條第1項規定，對於支
09 付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付（最高法院
10 105年度台上字第1841號判決意旨參照）。同理，民法
11 第450條第2、3項關於終止租約之規定，亦與民法第440
12 條第1項出租人定期催告承租人支付租金之規定，屬於
13 二事，催告欠租與終止租約之順序先後有別，要件各
14 異，不得混淆。

15 ③原告固主張系爭房屋之租約均為不定期限租約，因被告
16 積欠租金達2個月以上未付，經原告催促仍未給付，故
17 已於113年12月5日、114年1月2日委由律師對郭麗鳳、
18 李門重、慶名公司寄發原證5、6律師函向被告為終止系
19 爭房屋租約之意思表示等語（見本院卷第12-13頁），
20 並有原證5、6之律師函暨其回執為憑（見本院卷第31-3
21 8頁）。然觀諸上開律師函內容，原告係表示郭麗鳳、
22 李門重、慶名公司就系爭房屋之租金僅給付至113年8月
23 止，自9月起即未再支付房租，至發函時已達2個月以
24 上，故依民法第450條第2項及土地法第100條第3款規定
25 終止租約並收回系爭房屋，故函知應於函到之日起5日
26 內，騰空返還系爭房屋等語（見本院卷第31、35頁），
27 可見上開律師函僅有為終止租約並限期返還系爭房屋之
28 意思表示，並未「定相當期限」要求給付欠租，自與民
29 法第440條第1項規定「定相當期限，催告承租人支付租
30 金」之要件不合，揆諸前揭說明，原告未為催告，自無
31 從進一步主張終止租約。

01 ④原告復主張若本院認為原證5、6之律師函不發生終止之
02 效力，然無論自原證5、6於113年12月5日寄發律師函時
03 起算，或自114年2月10日起訴時起算，至今皆已經過10
04 月、7月以上，依起訴而送達訴狀者，與催告有同一之
05 效力，然被告仍未給付租金，故以114年10月14日民事
06 準備續一狀再次通知郭麗鳳、李門重「終止」系爭14號
07 3樓之租約等語（見本院卷第292頁），然觀諸原告歷次
08 書狀，僅一再表示租約已經終止故請求被告返還系爭房
09 屋，未曾對被告「定相當期限」催告給付欠租，揆諸前
10 揭說明，原告既未為合法之催告，則其再次以114年10
11 月14日民事準備續一狀為終止租約之意思表示，依法自
12 不生終止之效力。故郭麗鳳及李門重占有系爭14號3
13 樓，係基於其等與原告間合法有效之租賃契約之法律關
14 係，自屬有權占有，是原告主張郭麗鳳及李門重乃無權
15 占有系爭14號3樓並獲有占有之不當得利，依民法第767
16 條第1項前段、第179條規定，請求返還系爭14號3樓並
17 給付不當得利等語，於法自屬無據。

18 5. 綜上，系爭15號因無所有權讓與不破租賃原則之適用，故原
19 告依民法第767條第1項規定主張占有之慶嶸公司自113年9月
20 4日起至114年1月26日騰空返還為止，乃無權占有並因此獲
21 有不當得利，請求返還不當得利，於法有據（數額詳後
22 述）。系爭9號因始終登記於原告名下，自無需討論讓與不
23 破租賃之問題，又基於債之相對性，原告無從主張並行使郭
24 玉光與慶名公司間租賃契約法律關係之相關權利義務，故慶
25 名公司基於其與郭玉光間之租賃契約而有權占有系爭9號，
26 其占有即有法律上原因，故原告請求慶名公司給付至騰空返
27 還系爭9號前之不當得利，於法即屬無據。系爭14號3樓適用
28 讓與不破租賃原則，原告當然繼承郭玉光之出租人地位，郭
29 麗鳳夫妻固然自113年9月起即未給付租金，然因原告並未依
30 民法第440條第1項規定「定相當期限，催告承租人支付租
31 金」，自無從進一步主張終止租約，故郭麗鳳夫妻占有系爭

01 14號3樓，係基於其等與原告間合法有效之租賃契約之法律
02 關係，自屬有權占有，是原告依民法第767條第1項前段、第
03 455條、第179條規定，請求郭麗鳳夫妻返還系爭14號3樓並
04 給付不當得利，於法自屬無據。

05 (三)慶嶸公司無權占有系爭15號之期間，原告可請求之不當得利
06 數額為若干？

07 1. 民法第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損
08 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
09 者，亦同。」。按無正當權源而使用他人所有之土地，即可
10 獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上
11 字第1695號裁判意旨參照），無權占有房屋亦同此理。按
12 「無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性
13 質不能返還，應償還其價額（最高法院108年度台上字第872
14 號判決意旨參照）。法院應就個案視具體情況，從客觀上認
15 定無權占有所受利益之數額。」（臺灣高等法院暨所屬法院
16 113年法律座談會民事類提案第5號參照）。

17 2. 關於不當得利之數額，原告主張李門重自承向郭玉光承租
18 時，每月租金為2萬元，則不當得利之金額至少應按每月2萬
19 元計算等語（見本院卷第407頁），本院審酌原告結稱系爭1
20 5號自70年起登記於郭玉光名下直到113年9月4日移轉登記至
21 我名下為止，多年來都是由郭玉光出租予慶嶸公司使用，租
22 金每月2萬元，是由我太太游金玫收取後交給郭玉光，這些
23 事我一直以來都知道，郭玉光將系爭15號贈與給我時，沒有
24 交代說這個租約要怎麼處理，但我自己想說就繼續租，反正
25 我也沒有要特別的使用規劃，但是慶嶸公司就沒有交租金
26 了，那我就不要租給他們了等語（見本院卷第378-379
27 頁），可見就所受損害之原告角度、所受利益之慶嶸公司角
28 度而言，慶嶸公司無權占有系爭15號之利益數額，即係原先
29 慶嶸公司與郭玉光約定之每月2萬元租金，該不當得利數額
30 自應以此為計。又慶嶸公司無權占有期間係自113年9月4日
31 起至114年1月26日止，共4月又23日，其不當得利數額共計9

01 5,333元（即 $20,000 \times \{4 + 23/30\} = 95,333$ 元，元以下四捨五
02 入），原告逾此部分請求，即屬無據。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
04 請求慶嶸公司給付95,333元，及自114年6月25日民事變更聲
05 明狀繕本送達翌日（即114年6月27日，見本院卷第177頁）
06 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
07 許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

08 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，因
09 所命給付金額及價額合計未逾50萬元，爰依職權宣告假執
10 行，並酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至
11 原告敗訴部分，其該部分假執行之聲請則失去依據，應併駁
12 回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
14 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
15 響，爰不另一一論述，附此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
17 書。

18 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
19 民事第五庭 法 官 劉容好

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 2 日
24 書記官 葛其祐