

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第114號

原 告 張馨仁
陳心怡

共 同

訴訟代理人 蔡岳泰律師

被 告 丁逸郎
逸品科技有限公司

兼 上一人

法定代理人 邱怡菁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年5月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000○○0號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告丁逸郎應自民國114年3月26日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告各新臺幣5,422元。
- 三、被告逸品科技有限公司應自民國114年3月26日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告各新臺幣5,422元。
- 四、被告邱怡菁應自民國114年3月26日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告各新臺幣5,422元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔。
- 七、本判決第一項，於原告以新臺幣101萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣302萬9,432元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第二、三、四項已到期部分，於原告按月以附表所示

01 金額為被告供擔保後，得假執行；但被告按月以附表所示金
02 額為原告預供擔保，得免為假執行。

03 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序事項

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
07 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
08 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
09 查原告於起訴時聲明：(一)被告丁逸郎、邱怡菁（下均逕稱姓
10 名）、逸品科技有限公司（下稱逸品公司，與丁逸郎、邱怡
11 菁合稱被告）應將新北市○○區○○段0000○號建物（門牌
12 號碼：新北市○○區○○街000○00號，下稱系爭房屋）騰
13 空遷讓返還原告，並自民國114年3月3日起至騰空遷讓返還
14 系爭房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）3萬2,5
15 33元；(二)原告願供擔保，請准宣告假執行（訴卷第11頁）。
16 嗣原告於115年5月4日變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰
17 空遷讓返還原告；(二)被告應自114年3月26日起至騰空遷讓返
18 還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告3萬2,533元；(三)原
19 告願供擔保，請准宣告假執行（訴卷第139頁）。經核原告
20 請求基礎事實俱屬同一，屬減縮應受判決事項之聲明，合於
21 前揭法律規定，應予准許。

22 貳、實體事項

23 一、原告主張：原告於114年2月12日藉由法院強制執行拍賣程
24 序，買受被告丁逸郎所有之系爭房屋，並於114年3月26日完
25 成所有權移轉登記。然系爭房屋現仍由丁逸郎及其配偶邱怡
26 菁占有使用，並登記為逸品公司之公司所在地，供逸品公司
27 經營電腦辦公耗材業務所用，致原告無法使用系爭房屋。被
28 告無法律上原因占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段
29 規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。又系爭房屋拍定價金
30 為390萬4,000元，以上開價格之10%除以12個月，被告每月
31 所受相當於租金之不當得利為3萬2,533元。爰依民法第179

01 條規定，請求被告自原告取得系爭房屋所有權之日起至騰空
02 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬2,533元。爰依
03 民法第767條第1項前段、第179條規定提起本件訴訟等語，
04 並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應
05 自114年3月26日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，
06 按月給付原告3萬2,533元；(三)原告願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被告則以：

09 (一)丁逸郎：就返還系爭房屋部分不爭執。就不當得利部分，我
10 是逸品公司員工，且逸品公司將辦公室設置在系爭房屋內，
11 我為了上班，大約每月進入系爭房屋內1次，我不是逸品公
12 司的負責人，我不用付相當於租金之不當得利等語，資為抗
13 辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 (二)邱怡菁即逸品公司法定代理人：我與丁逸郎曾為夫妻，離婚
15 後丁逸郎要付我贍養費，但丁逸郎沒有足夠的現金，我和丁
16 逸郎便約定以系爭房屋之租金來抵銷贍養費。我用我個人名
17 義向丁逸郎簽立租賃契約，由丁逸郎將系爭房屋出租給我，
18 我將系爭房屋作為逸品公司辦公室使用。系爭房屋遭法拍
19 前，我與丁逸郎就系爭房屋簽立共2份之租賃契約，第1份租
20 約之租賃期間係自108年至113年，第1份租約到期後，113年
21 後又簽立第2份為期4年之租約，但我沒有實際交付租金給丁
22 逸郎，均是用贍養費抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之
23 訴及假執行之聲請均駁回。

24 三、本院之判斷

25 (一)系爭房屋原為丁逸郎所有，經訴外人即丁逸郎之債權人合迪
26 股份有限公司聲請強制執行，執行法院拍賣系爭房屋，原告
27 於114年2月12日以390萬4,000元得標買受，經執行法院核發
28 不動產權利移轉證明書而取得系爭房屋所有權，原告並於同
29 年3月26日登記為所有權人等情，有本院不動產權利移轉證
30 書（訴卷第21至24頁）、系爭房屋建物登記第一類謄本（訴
31 卷第25至27頁）、查封筆錄（訴卷第33至34頁）在卷可參。

01 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又按以無
04 權占有為原因，請求返還所有物之訴者，占有人以非無權占
05 有為抗辯者，依民事訴訟法第277條規定，占有人自應就其
06 取得占有係有正當權源之此有利於己事實證明之（最高法院
07 105年台上字第1729號、85年度台上字第1120號判決意旨參
08 照）。被告固抗辯：邱怡菁與丁逸郎就系爭房屋成立租賃關
09 係，並非無權占有等語，然此情為原告所否認，被告自應就
10 其占有系爭房屋具正當權源之事實負舉證責任。

11 (二)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
12 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規
13 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
14 限者，不適用之，民法第425條定有明文。前開法條第1項關
15 於買賣不破租賃之規定，具有債權物權化之效力，在長期或
16 未定期限之租賃契約，於當事人之權義關係影響甚鉅，故同
17 條第2項明定未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或
18 未定期限者，排除買賣不破租賃之適用。又不動產之租賃契
19 約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，
20 視為不定期限之租賃，民法第422條亦有明文。是依上開規
21 定，不動產之租賃契約，期限逾一年者，如未以字據訂立
22 之，仍應視為不定期限之租賃；而不定期限之租賃契約，如
23 未經公證，即無民法第425條第1項買賣不破租賃規定之適
24 用。

25 (三)邱怡菁、丁逸郎均陳稱：邱怡菁以個人名義向丁逸郎承租系
26 爭房屋，租賃期間是簽4年等語（訴卷第141、143至145
27 頁），並參以邱怡菁、丁逸郎所提出之房屋租賃契約書（訴
28 卷第155至169頁，下稱系爭租約），第1條記載：「甲方
29 （即丁逸郎）房屋所在地及使用範圍（欄位空白）」、第2
30 條記載：「租賃期限經甲乙雙方（乙方為邱怡菁）洽訂為11
31 2年（空白）個月即自民國112年10月10日起至民國116年10

01 月9日止」、第3條記載：「租金每個月新台幣參萬伍仟元正
02 (收款付據)」、第4條約定：「租金應於每月10號以前繳
03 納，每次應繳1個月份」、第5條約定：「乙方應於訂約時，
04 交於甲方新台幣柒萬零仟元作為押租保證金」(訴卷第157
05 頁)，可知系爭租約僅記載租賃期間4年、每月租金3萬5,00
06 0元、租金應於每月10日前繳納、押租金7萬元，而未記載租
07 賃標的物等事實。參以民法第422條之立法目的，係為避免
08 當事人對於逾一年以上之不動產租賃契約之內容產生爭執，
09 以防日後爭論。而租賃標的為租賃契約必要之點，倘當事人
10 僅記載租賃期間、租金，而未載明租賃標的物，而仍認當事
11 人已合法成立定期租賃，則書面要式之要求將流於形式，與
12 民法第422條之規範目的未盡相符。邱怡菁、丁逸郎既未於
13 系爭租約明確記載租賃標的物為系爭房屋，應認邱怡菁、丁
14 逸郎就系爭房屋未以字據訂立定期租賃契約。是依邱怡菁、
15 丁逸郎主張，系爭租約之租賃期限逾1年，且邱怡菁、丁逸
16 郎未以字據訂立定期租賃契約，依民法第422條規定，應視
17 系爭租約為不定期限之租賃契約，復系爭租約未經公證，故
18 無民法第425條第1項買賣不破租賃原則之適用。

19 (四)被告陳稱：邱怡菁以系爭房屋作為逸品公司之辦公室使用等
20 語(訴卷第141、143頁)，並參酌逸品公司之公司所在地設
21 在系爭房屋(訴卷第35頁)，且系爭房屋執行查封時，訴外
22 人即丁逸郎母親吳雙如表示：系爭房屋為公司營業用，公司
23 負責人為丁逸郎之妻，公司販售辦公室耗材等語，有查封筆
24 錄在卷可參(訴卷第33頁)，基此，可證邱怡菁承租系爭房
25 屋供邱怡菁所經營之逸品公司作為辦公室使用等節為真實。
26 是邱怡菁現仍向丁逸郎承租系爭房屋作為逸品公司之辦公
27 室，承租人邱怡菁、出租人丁逸郎均為系爭房屋之占有人等
28 情，亦堪認定。而法人得經由其機關管領其物，由機關為法
29 人行使其對於物之事實上管領力，使法人為占有人。惟為法
30 人行使其對於物之事實上管領力之「法人機關」，必須是有
31 權代表法人，且所為占有事實屬其執行職務之內容，其占有

01 始屬法人之占有（最高法院98年度台上字第2495號判決參
02 照）。邱怡菁為逸品公司之代表人（訴卷第35頁），邱怡菁
03 有權代表逸品公司，且系爭房屋係作為逸品公司辦公室使
04 用，屬執行逸品公司職務之內容，故逸品公司同為系爭房屋
05 之占有人。被告既均未能具體舉證有何占用系爭房屋之法律
06 上權源，即均屬無權占有，原告依民法第767條第1項前段規
07 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自屬有據，應
08 予准許。

09 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
11 179條定有明文。被告既有上述無權占有系爭房屋之事實，
12 丁逸郎從中取得原應歸屬於原告之租金權益，邱怡菁、逸品
13 公司則取得利用系爭房屋經營公司之利益，致原告受有無法
14 使用系爭房屋之損害，自均已成立不當得利。原告依民法第
15 179條規定，請求被告返還渠等所受相當於租金之不當得利
16 等語，自屬有據。

17 (六)土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金，以不超
18 過土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟城市地方供營
19 業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非
20 一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定
21 之限制（最高法院110年度台上字第1290號、109年度台上字
22 第1944號判決意旨參照）。查系爭房屋之主要用途為商業用
23 等情，有建物登記第一類謄本可參（訴卷第25、27頁），且
24 系爭房屋係供逸品公司作為辦公室使用等情，業經本院認定
25 如前。另參酌系爭房屋位於新北市蘆洲區，距離蘆洲捷運站
26 約750公尺，週遭有多家便利商店，附近亦有國小、大學、
27 運動中心、餐廳等情，有Google地圖擷圖資料可參（訴卷第
28 135至136頁），足認系爭房屋周遭生活機能尚佳。而依系爭
29 租約，丁逸郎係以每月3萬5,000元將系爭房屋出租邱怡菁，
30 則原告以每月3萬2,533元作為被告無權占用系爭房屋之不當
31 得利所得，本院認尚屬合理。

01 (七)按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律
02 另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。民法
03 第271條前段定有明文。原告係聲明請求被告按月給付3萬2,
04 533元，此項金錢給付係屬可分，依民法第271條規定，原告
05 有同一債權，且係請求被告平均分擔之，故被告各應按月給
06 付原告各5,422元（計算式：3萬2,533元÷3位被告÷2位原告
07 =5,422元，小數點以下四捨五入）。復原告於114年3月26
08 日完成系爭房屋之所有權移轉登記，被告自114年3月26日起
09 就系爭房屋已屬無權占有狀態，原告主張被告自114年3月26
10 日起無權占用系爭房屋，被告各應自114年3月26日起至騰空
11 遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告各5,422
12 元，為有理由，應予准許。

13 四、綜上所述，被告未舉證證明就系爭房屋具有合法占有權源，
14 是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房
15 屋騰空遷讓返還原告，並依民法第179條規定，請求被告各
16 自114年3月26日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，
17 按月給付原告各5,422元，為有理由，應予准許。逾此範圍
18 之請求，則屬無據，應予駁回。原告陳明願供擔保聲請宣告
19 假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，另依民事
20 訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告
21 被告預供擔保後，得免為假執行。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
23 據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日
26 民事第七庭 法 官 羅羽媛

27 以上正本係照原本作成。

28 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，並
29 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
30 裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日

01

02 附表：

03

	原告張馨仁		原告陳心怡	
	原告供擔保之金額（按月）	被告預供擔保之金額（按月）	原告供擔保之金額（按月）	被告預供擔保之金額（按月）
被告丁逸郎 （即主文第二項）	新臺幣2,000元	新臺幣5,422元	新臺幣2,000元	新臺幣5,422元
被告逸品科技有限公司 （即主文第三項）	新臺幣2,000元	新臺幣5,422元	新臺幣2,000元	新臺幣5,422元
被告邱怡菁 （即主文第四項）	新臺幣2,000元	新臺幣5,422元	新臺幣2,000元	新臺幣5,422元