

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1031號

原告 許碧昭
訴訟代理人 李文傑律師
李家豪律師
江明軒律師
劉邦繡律師

被告 大新慶國際投資股份有限公司

法定代理人 許恒森
訴訟代理人 石邁律師
複代理人 曾衡禹律師

被告 和潤企業股份有限公司

法定代理人 陳建州
訴訟代理人 董博瑞
莊東榮

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月9日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告追加返還地下室19、20號停車位部分駁回。
- 二、被告和潤企業股份有限公司、大新慶國際投資股份有限公司應將門牌號碼新竹縣○○市○○○路00號4樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 三、被告和潤企業股份有限公司及被告大新慶國際投資股份有限公司應自民國112年8月1日至遷讓第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣9萬元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告大新慶國際投資股份有限公司及和潤企業股份有限公司連帶負擔。
- 六、本判決於原告以新臺幣53萬元為被告和潤企業股份有限公

01 司、大新慶國際投資股份有限公司供擔保後，得為假執行。
02 但被告和潤企業股份有限公司或大新慶國際投資股份有限公
03 司如以新臺幣160萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
08 意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
09 聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1至3款定有
10 明文。查原告起訴時訴之聲明為：「一、被告二人應將門牌
11 號碼新竹縣○○市○○○路00號4樓房屋（下稱系爭房屋）
12 騰空遷讓返還原告。二、被告二人應自民國112年8月1日起
13 至遷讓第一項房屋之日止，按月連帶給付原告12萬元。三、
14 原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第8頁）。
15 嗣原告於民國（下同）114年5月13日當庭具狀主張系爭房屋
16 公共設施包含同棟大樓地下室19、20號停車位，且按被告和
17 潤企業股份有限公司（下稱和潤公司）向被告大新慶國際投
18 資股份有限公司（下稱大新慶公司）承租系爭房屋之租金，
19 可知系爭房屋之租金行情應為每月新台幣（下同）126,000
20 元等語，是變更前開第一、二項聲明為：「一、被告二人應
21 將系爭房屋（含地下室19、20號停車位）騰空遷讓返還原
22 告。二、被告二人應自112年8月1日起至遷讓第一項房屋之
23 日止，按月連帶給付原告126,000元。」（見本院卷第372
24 頁）。查原告就第二項之變更，係基於同一基礎事實擴張聲
25 明，依前開規定，自應准許。惟就第一項地下室19、20號停
26 七之追加，則因按卷附之系爭房屋之建物謄本及本件所涉之
27 租約影本（見本院卷第17、121-122頁），均無從確認系爭
28 房屋共有部份、亦或被告二人承租之範圍，係包含同棟大樓
29 地下室19、20號停車位，是未符合前開例外准予追加之規
30 定，而該追加部份既經被告當庭明確表示不同意（見本院卷
31 第369頁），本院即難准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 原告、訴外人許碧真、被告大新慶公司之代表人許恒森三人
04 為訴外人蕭慶霞之子女，原告因許碧真贈與而於111年1月19
05 日登記取得門牌號碼新竹縣○○市○○○路00號4樓房地
06 (下稱系爭房地)之所有權，原告因知悉許碧真前與大新慶
07 公司就系爭房地訂立租約(下稱系爭(-)租約)，租期自107
08 年8月1日起至112年7月31日止、租金每月2萬元，並知悉大
09 新慶公司嗣將系爭房地再轉租予被告和潤企業股份有限公司
10 等情，是①於112年5月30日函知許恒森，系爭房屋租期屆滿
11 後不再續為出租，②於112年6月26日函知和潤公司，大新慶
12 公司就系爭房地之租約於112年7月31日到期，如欲續租應與
13 原告另洽訂新約，③於112年7月24日再函知二被告應112年7
14 月31日租期屆滿後應將系爭房地騰空返還予原告等情。惟被
15 告和潤公司迄未與原告另訂新約，大新慶公司尚有留置冷氣
16 等設備於系爭房屋，和潤公司亦迄未騰空遷離系爭房屋，則
17 原告據系爭房地所有權人之地位，依民法第767條之規定，
18 請求其等就系爭房地騰空遷讓返還予原告，當屬有據。又據
19 悉和潤公司向大新慶公司承租系爭房地之月租金為每月126,
20 000元，足見系爭房地之租金行情為126,000元，則原告依民
21 法不當得利之法律關係，請求被告二人給付自系爭(-)租約終
22 止日翌日即112年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給
23 付原告相當於租金之損害金126,000元等語。並聲明：如主
24 文所載。

25 二、被告則以：

26 (一)、被告大新慶公司：

27 1.系爭房地為蕭慶霞所有並借名登記於許碧真名下乙情為蕭慶
28 霞的子女所共知，而蕭慶霞於110年10月驟逝後，前開借名
29 契約即為消滅，無待另行行使終止權，即回復為蕭慶霞之全
30 體繼承人所有，許碧真於未經蕭慶霞之全體繼承人同意下，
31 於111年1月19日擅自贈與系爭房地給知情的原告，原告依法

01 即未取得系爭房地之所有權。而原告既為僅為系爭房地之公
02 同共有人之一，依民法第821條、第831條準用第828條規
03 定，僅得為全體繼承人之利益為回復共有物之請求，就請求
04 不當得利部分，則須經全體繼承人同意方得為之，惟本件原
05 告僅為自己利益為請求，且未經全體共有人同意，故原告本
06 件請求均無理由。

07 2.蕭慶霞為支付許碧真及原告之大量生活開銷，於102年間委
08 請許恒森以大新慶公司為承租人承租系爭房屋，乃以其所保
09 管許碧真印章與大新慶公司簽立102年8月1日至107年7月31
10 日之租約，後再由許碧真於103年8月26日簽訂系爭房屋之轉
11 租同意書。於107年7月31日租約到期後，蕭慶霞再以相同方
12 式與大新慶公司簽立租期107年8月1日至112年7月31日止之
13 系爭(一)租約，約定租金直接給付給蕭慶霞，直至109年7月間
14 方於蕭慶霞要求下改支付給許碧真。嗣大新慶公司覓得和潤
15 公司願意承租系爭房地，蕭慶霞即於109年11月14日再以其
16 所保管之許碧真印章與大新慶公司簽訂租期112年8月1日至1
17 15年7月31日之租約（下稱系爭(二)租約）後，大新慶公司方
18 與和潤公司就系爭房地簽立租期109年12月1日至114年11月3
19 0日止之轉租契約（下稱系爭轉租契約）。許碧真及原告就
20 上情均為知情，按此，縱系爭房地之所有權已為原告所有，
21 原告亦應受民法第425條第2項之限制，其請求被告騰空遷讓
22 系爭房地，即屬無據。

23 3.原告迄未就大新慶公司仍占有系爭房屋提出任何證明，而縱
24 大新慶公司於原告取得系爭房屋所有權後仍占有系爭房屋，
25 亦因許碧真從未實際交付系爭房屋給原告而仍有權占有，大
26 新慶公司基於與許碧真間之系爭(一)、(二)租約對系爭房屋取得
27 占有連鎖關係，即得向原告主張有權占有，是原告不得向大
28 新慶公司行使所有物返還請求權甚明。且原告既未經交付，
29 自未取得就系爭房地之受益權，當即無租金利益損害可言，
30 原告請求大新慶公司給付相當於租金之不當得利，亦屬無
31 據。

01 4.縱認原告得向大新慶公司請求給付相當於租金之不當得利，
02 參酌鄰近相似用途且屋齡較系爭房屋更新之商用辦公室租金
03 行情，系爭房屋之每月合理租金亦僅約為59,500元，又大新
04 慶公司自112年8月1日起即持續向原告給付系爭房地之租金
05 合計369,138元，加計大新慶公司就系爭房屋所施作之相關
06 裝潢費用，自應由上開不當得利數額為抵銷等語置辯，並聲
07 明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保，請准免
08 為假執行之宣告。

09 (二)、被告和潤公司：

10 大新慶公司雖非系爭房地之所有權人，惟大新慶公司斯時向
11 其出示系爭(一)、(二)租約，其上載明已取得所有權人同意轉
12 租，方與大新慶公司簽立租期109年12月1日至114年11月30
13 日止之系爭轉租契約，原告之後才受讓取得系爭房地之所有
14 權，自應受系爭轉租契約之拘束。系爭轉租契約於未經合法
15 終止前，其即為有權占有，原告訴請騰空遷讓及相當於租金
16 之損害賠償，於法即屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴駁
17 回；如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行之宣
18 告。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)、原告、許碧真、被告大新慶公司之代表人許恒森三人為訴外
21 人蕭慶霞之子女，系爭房地原登記為許碧真所有，許碧真嗣
22 以贈與為原因，於111年1月19日將系爭房地移轉登記給原告
23 (見本院卷第17、205頁)。

24 (二)、系爭房地之前手即原告之姊許碧真前於107年7月31日就系爭
25 房屋與被告大新慶公司簽立系爭(一)租約，其上載明自107年8
26 月1日起至112年7月31日止、計5年、每月租金2萬元、經甲
27 方(即許碧真)同意乙方(即大新慶公司)得將房屋全部或
28 一部轉租、出借等情(見本院卷第157-159頁)。

29 (三)、被告大新慶公司於109年11月23日就系爭房屋與被告和潤公
30 司簽立系爭轉租契約，租期自109年12月1日起至114年11月3
31 0日止、為期5年、每月租金126,000元等情(見本院卷第151

01 -155頁)。

02 (四)、原告於112年5月30日發函告知被告大新慶公司之代表人即原
03 告之弟許恒森告以系爭房屋租期屆滿後不再續租(見本院卷
04 第19-21頁)。

05 (五)、原告於112年6月26日發函告知被告和潤公司如欲續租,應於
06 112年7月20日前直接與原告洽訂新約,否則即請回復原狀、
07 到期搬遷(見本院卷第23-24頁)。

08 (六)、原告於112年7月24日發函告知被告大新慶公司、和潤公司,
09 112年7月31日租期屆滿後應回復原狀並遷讓房屋(見本院卷
10 第25-27頁)。

11 (七)、被告和潤公司於112年7月31日發函告知原告,其基於民法第
12 425條為有權占有系爭房屋至114年11月30日止(見本院卷第
13 31-32頁)。

14 四、本院得心證之理由:

15 (一)、原告為系爭房屋之所有權人:

16 按不動產物權經登記者,推定登記權利人適法有此權利,民
17 法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力,乃登記
18 名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外,得對其
19 他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情
20 形,於依法定程序塗銷該登記前,其直接前手以外之第三
21 人,尚不得逕否認登記名義人之物權,有最高法院113年度
22 台上字第2205號民事判決意旨參照。查原告現為系爭房屋登
23 記所有權人,有系爭房屋之第三類謄本附卷可查(見本院卷
24 第17頁)。揆諸前開實務見解,於依法定程序塗銷原告之所
25 有權登記前,被告大新慶公司尚不得否認原告之所有權,原
26 告自可本於所有權人地位為本件請求。次按主張有借名委任
27 關係存在事實之當事人,於他造未自認下,須就此項利己事
28 實證明至使法院就其存在達到確信之程度,始可謂已盡其依
29 民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任,有最高法院1
30 03年度台上字第1637號判決意旨參照。查被告大新慶公司以
31 系爭房地實為蕭慶霞借名登記於許碧真名下云云,既為原告

01 所否認，即應由被告大新慶公司負舉證之責。然被告大新慶
02 公司就此迄今僅以所持系爭房屋100年至108年繳稅收據影本
03 為憑，顯不足使本院就系爭房屋前實為蕭慶霞所有乙節達到
04 確信之程度，況細觀被告大新慶公司所提出原告、許碧真、
05 許恒森等人於111年1月7日LINE對話截圖（見本院卷第129
06 頁），即「（許恒森）…你們的權狀是媽媽要我代為保管
07 的，現在也是時候應該交給你們自己保存了！」、「（許碧
08 真）…請問已拿到我弟弟拿去炯軒4樓（按即系爭房屋）和
09 樓的權狀了嗎？…」等語，可知上開三人顯然均認知系爭房
10 地實際所有權人與登記名義人一致，是被告大新慶公司上開
11 辯詞，礙難採信。按此，許碧真既前為系爭房屋所有權人，
12 於111年1月19日贈與並移轉登記給原告所有，自為有權處
13 分，原告依民法第785條第1項規定，登記取得系爭房屋之所
14 有權，並提起本訴行使其物上請求權，當屬有據。

15 (二)、原告得依民法第767條第1項前段、中段之規定請求被告騰空
16 遷讓返還系爭房屋：

17 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。
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
19 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
20 其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條亦有明文。是以無
21 權占有為原因，請求遷讓返還房屋者，應先證明占有人現占
22 有房屋之事實。至占有人以非無權占有為抗辯者，占有人自
23 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。查被告和潤公
24 司不爭執其占用系爭房屋，被告大新慶公司猶就其所設置於
25 系爭房屋內之裝潢與設備請求鑑價並主張抵銷，自得據此推
26 認被告大新慶公司就系爭房屋仍有占有之事實存在。按此，
27 原告無庸另就被告等現占有系爭房屋之事實再為舉證。至被
28 告等主張據民法第425條之規定，占有系爭房屋係有正當權
29 源乙節，為原告所否認，自應由被告就此負舉證之責，合先
30 敘明。

31 2.被告大新慶公司以原告於受讓系爭房屋時已知有系爭(二)租約

01 及系爭轉租契約存在，自應受系爭(二)租約之拘束，而不得向
02 其行使物上請求權云云。惟被告大新慶公司所據兩造於111
03 年1月3日LINE對話截圖，即「(原告)…我是想要把四樓五
04 樓收回來，由我自己管理和使用…請恒森準備炯軒大樓大廈
05 管理條約和現在四樓的租約各一份…」等語(見本院卷第13
06 1頁)，實無足推認原告斯時已然知悉始期未至的系爭(二)租
07 約存在，況原告於斯時已表明欲將系爭房屋收回自行管理，
08 若已知有系爭(二)租約存在，原告自會向被告大新慶公司之代
09 表人許恒森追討系爭(二)租約並就此因應，不致僅函知許恒森
10 系爭(一)租約屆滿後不再續租，是被告大新慶公司僅據上開對
11 話內容辯稱原告於取得系爭房屋所有權時已然知悉系爭(二)租
12 約之存在云云，核難採信。被告等復以原告應受民法第425
13 條之限制云云，惟按出租人於租賃物交付後，承租人占有
14 中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼
15 續存在，民法第425條第1項固定有明文，此即學說上所謂之
16 「買賣不破租賃」。然其成立要件則須：(1)、租賃契約為有
17 效；(2)、租賃物已交付予承租人，而由承租人占有中；(3)、
18 出租人將租賃物之所有權讓與第三人。故如無有效租賃契約
19 之存在，自不生買賣不破租賃之問題，且其租賃契約有效之
20 準據時點，應為租賃物所有權讓與之時。查系爭(二)租約既於
21 始期屆至即112年8月1日始發生效力，許碧真於111年1月19
22 日將系爭房屋贈與並移轉登記予原告所有時，斯時系爭(二)租
23 約顯然尚未生效，則揆之上開規定及說明，自無適用民法第
24 425條買賣不破租賃之適用可言，是被告大新慶公司於系爭
25 (一)租約租期屆滿即112年7月31日後，因未再與原告簽立租
26 約，自己無合法權源繼續占有系爭房屋。且因轉租人即被告
27 大新慶公司於斯日之後已欠缺合法占有系爭房屋權源，被告
28 和潤公司即無從再據系爭轉租契約就系爭房屋主張具占有連
29 鎖關係，因而亦無合法權源繼續占有系爭房屋甚明。是原告
30 請求被告等應於系爭(一)租約租期屆滿翌日即112年8月1日後
31 回復原狀並遷讓系爭房屋，均屬有據，應予准許。

01 (三)、原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得利每月9萬元範
02 圍內，為有理由：

03 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
04 益。民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
05 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
06 損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
07 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動
08 產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
09 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
10 相當於租金之利益，有最高法院97年度台上字第294號判決
11 意旨參照。查被告於112年8月1日起迄今即屬無法律上原因
12 而持續占有使用系爭房屋，享有免給付租金之利益，並致原
13 告受有相當於租金之損失，故原告請求被告自112年8月1日
14 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當
15 得利，即屬有據。

16 2.被告大新慶公司雖以許碧真未曾真實交付系爭房屋予原
17 告，原告即未取得系爭房屋之收益權，自無租金損害云云。
18 然依民法第946條第2項規定，占有之移轉得準用同法第761
19 條之規定，亦即移轉占有並不以現實交付為限，簡易交付、
20 占有改定或指示交付，均生移轉占有之效力。查許碧真贈與
21 系爭房地予原告時，系爭房屋尚為被告和潤公司直接占有
22 中，且許碧真已將系爭(一)租約乙事告知原告，衡酌一般事理
23 常情，許碧真自於斯時併將系爭房屋之返還請求權讓與原
24 告，以代交付。是被告大新慶公司上開辯詞，不足採認。

25 3.原告雖據系爭轉租契約主張系爭房屋每月租金行情應為126,
26 000元云云，惟本院審酌系爭房屋之面積約為91坪，有系爭
27 房屋第三類謄本在卷可按（見本院卷第17頁），而系爭轉租
28 契約承租之辦公室面積為138.34坪（見本院卷第151頁），
29 承租面積顯然有異，租金自無從等同計算。本院參酌同路段
30 商辦出租行情，及原告前就同棟大棟五樓、相同面積之辦公
31 室係以每月9萬元出租等情（見本院卷第137頁），認定系爭

01 房屋每月租金為9萬元之範圍內，尚屬合理，故原告依不當
02 得利法則，請求被告連帶負擔自112年8月1日起遷讓返還系
03 爭房屋之日止，以每月9萬元計算之相當於租金之損害賠
04 償，核屬有據，應予准許，逾此範圍，即屬無據，應予駁
05 回。

06 4.又被告大新慶公司雖以其留於系爭房屋內之裝潢、設備，以
07 及其自112年8月1日起即持續向原告給付系爭房地之租金合
08 計369,138元主張抵銷云云，然查被告大新慶公司自陳其於1
09 02年即開始承租系爭房屋，屋內裝潢、設備已有相當耗損，
10 且原告早已函知被告等應就系爭房屋騰空、遷讓並請求恢復
11 原狀，顯就內部之設備亦無續為留用之意願，被告大新慶公
12 司依約本應將系爭房屋恢復原狀後返還予原告，反於本訴請
13 求就系爭房屋內之裝潢、設備殘存價值請求折抵，自難成
14 理。又被告大新慶公司所提匯款資料雖載明系爭房地之租金
15 （見本院卷第333-365頁），惟本院考量金流往來原因多
16 元，而上開註記均為被告大新慶公司單方自行填寫，且所匯
17 款項與系爭(二)租約所載租金數額未符，難以當然佐證其辯
18 詞，是被告上開抵銷請求，即無從核准。

19 五、綜上所述，被告等均係無權占有使用系爭房屋之人，則原告
20 依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告
21 等應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告，並自112年8月1
22 日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告9萬元，為
23 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
24 回。

25 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
26 原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金，併准
27 許之。至原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所
28 依附，應併予駁回。

29 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
30 核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日

02 民事第一庭法官 黃致毅

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 115 年 1 月 9 日

07 書記官 魏翊洳