臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第333號

原　　告　陳志弘

訴訟代理人　吳世敏律師

　　苗繼業律師

被　　告　陳奇偉

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年5月1日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應自門牌號碼新竹市○區○○路000號3樓房屋遷出，並返還予原告。

二、被告應自民國114年2月22日起至遷出前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣15,000元。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國113年11月13日向訴外人徐新興買受新竹市○○段000地號土地(權利範圍116/100000)及其上同段803建號房屋(門牌號碼為新竹市○區○○路000號3樓，下稱系爭房屋)，於114年1月22日完成所有權移轉登記。被告與系爭房屋前所有人即訴外人徐新興間於108年1月10日所簽訂之房屋租賃契約(下稱系爭租約)，訂有3年租期且未經公證，因被告利用訴外人徐新興不諳法律及好心，到期後聲稱只需再多居住一段時日就會搬回香山處所，導致租約變成不定期租賃契約。原告取得系爭房屋所有權後，於114年2月18日以系爭房屋所有權人身分寄發存證信函通知被告無權占有系爭房屋應限期遷出，被告於114年2月21日收受該存證信函，依民法第425條第2項規定，被告不得對原告主張買賣不破租賃而拒絕遷讓系爭房屋。又被告明知原告已取得系爭房屋所有權，其繼續使用系爭房屋無法律上原因，仍拒不遷離，原告依據民法第179條之規定，並依前所有人徐新興與

被告調整租金事件確定判決(即本院113年度竹簡字第165號)，自114年2月22日起至遷出系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)15,000元相當租金之不當得利。為此，爰依民法第767條第1項前段、第425條第1、2項之規定提起本件訴訟，並聲明：如主文所示。

二、被告則以：原告於伊與前房東的租約尚未結束之際即將系爭房屋斷水斷電，使伊無法順利遷出系爭房屋；訴外人徐新興及原告自伊承租系爭房屋以來，均未提供停車位供伊使用，且系爭房屋屋況老舊沒水沒電，原告請求每月租金15,000元並不合理。伊已繳納租金每月2,000元至114年6月，且租約第14條記載如果房東出售房屋，租約對受讓人仍繼續存在，伊認為到6月底前租約仍然有效等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)請求駁回原告之訴。(二)訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

原告主張被告與訴外人徐新興間就系爭房屋存有不定期租賃契約，及其已取得系爭房屋之所有權，並通知被告限期遷出等情，業據其提出系爭房屋之土地、建物登記第一類謄本、新竹民主路郵局第15號存證信函及回執、系爭租約、本院113年度竹簡字第165號民事判決、本院113年度簡上字第114號民事判決為證(見本院卷第13至43頁)，並有新竹市地政事務所於114年4月10日以新地登字第1140002752號函檢送系爭房屋登記申請資料在卷可考(見本院卷第75至92頁)，堪認原告主張之事實為真。原告主張被告無權占有系爭房屋，應遷讓房屋並給付相當於租金之不當得利，被告否認之，並以前詞置辯，則本件原告主張有無理由，茲分述如下：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段定有明文。次按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，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條第1、2

項亦分別定有明文。經查，本件被告占用系爭房屋之權源原係出自其與訴外人徐新興間所締結之系爭租約，然基於債之相對性，除有法定債之承擔事由外，被告本不得以其與第三人間債之關係對抗原告。又本件系爭租約約定租期為108年1月10日至111年1月10日，則自111年1月11日起被告與訴外人徐新興間就系爭房屋之租賃關係，已轉為不定期租賃契約，且被告對於系爭租約並未經公證一節亦不爭執，是揆諸上開規定，系爭租約自未能適用民法第425條第1項規定，原告於114年1月22日取得系爭房屋所有權，系爭租約自不對原告發生法定債之承擔效力。準此，本件兩造間就系爭房屋並無任何租賃等契約關係，被告就系爭房屋之占有對原告並無合法權源，原告為系爭房屋所有人，依民法第767條第1項前段及中段規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即為有理由。被告雖抗辯系爭租約第14條約定「出租人將房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在」，主張其有權占有云云。惟系爭租約為被告與訴外人徐新興所簽訂，該約定係指租賃期限(即108年1月10日至111年1月10日)內得拘束出租人之事項，基於債之相對性原則，被告自不得以其與訴外人徐新興間之系爭租約對抗非系爭租約相對人之原告，是被告此節之抗辯，自不可採。

(二)復按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號判例參照。所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額而定。經查，訴外人徐新興曾於113年間向本院聲請調整租金，經本院113年度竹簡字第165號、113年度簡上字第114號民事判決確定「系爭房屋之租金自113年6月10日

起，調整為每月15,000元」，有前開案件民事判決在卷可參（見本院卷第31至43頁），並經本院依職權調閱前開民事案件全部卷宗核閱無訛。被告雖以已給付每月2,000元租金至114年6月，系爭房屋屋況老舊、未提供停車位，抗辯原告請求每月給付15,000元房租過高云云，並提出同社區房屋每月租金10,000元之網路截圖（見本院卷第105頁）為證。惟被告所述已支付租金一節，並未提出任何證據以支持其說，且被告給付租金之對象並非原告，基於上開債之相對性原則，自無從對抗原告所有權人之效力，已如前述；且前開案件內已有系爭房屋出租之市場價格、實價登錄資料（見165號卷第119至121頁、第127至138頁），被告亦曾以系爭房屋屋況老舊為抗辯（見165號卷被證1至6），經本院民事庭審酌全部卷證後，調整系爭房屋租金自113年6月10日起為每月15,000元，則被告猶以屋況等節抗辯租金過高，自不足採。另本院審酌系爭房屋坐落於新竹市東區，鄰近煙波飯店，附近有青草湖公園、便利商店，生活機能尚稱完善，依系爭房屋坐落之位置、附近繁榮程度及被告占用情形，認原告主張系爭房屋之租金以每月15,000元計算，應屬合理。從而，原告請求被告自114年2月22日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告15,000元，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，及依據民法第179條，請求被告應自114年2月22日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告15,000元，均有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　高上茹

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　陳筱筑