

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第319號

原告 于丹

張少楷

共同

訴訟代理人 蔡岳泰律師（兼送達代收人）

被告 李景美

謝喬恩

韓金館餐飲股份有限公司

法定代理人 鄧筑双

兼 上三人

共同

訴訟代理人 王帝勝（兼送達代收人）

被告 王靜慧

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國114年12月11日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告李景美、王帝勝、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司應將門
牌號碼臺北市○○區○○○路○段000○0號房屋騰空遷讓返還原
告。

被告李景美、王帝勝應自民國一一四年二月五日起至騰空遷讓返
還前項房屋之日止，各按月給付原告新臺幣壹萬肆仟元；被告謝
喬恩應自民國一一四年二月五日起至騰空遷讓返還前項房屋之日

止，按月給付原告新臺幣壹萬元；被告韓金館餐飲股份有限公司應自民國一一四年二月五日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆仟元。

本判決第二項所命之給付，如有任一被告對原告給付者，其他被告於該給付金額範圍內同免給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項有關騰空返還房屋部分，於原告以新臺幣貳佰壹拾參萬元供擔保後，得假執行。但被告李景美、王帝勝、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司以新臺幣陸佰參拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項到期部分，於原告按月以新臺幣肆仟柒佰元為被告李景美、王帝勝、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告李景美、王帝勝、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司就各到期部分如以全額為原告預供擔保，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

本件被告李景美、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司、王帝勝及王靜慧（下合稱被告，分則各稱其名）經合法通知，無正當理由，未於最後一次言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告于丹、張少楷（下合稱原告）前於民國114年1月間經本院112年度司執字第687號給付票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序，共同拍定買受門牌號碼臺北市內湖區民權東路六段256之2號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋）及其坐落基地即臺北市內湖區石潭段四小段233地號土地（權利範圍100000分之2489，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並於114年2月5日取得系爭房

地所有權，而於114年2月27日完成所有權移轉登記。又李景美為系爭房屋原所有權人，且為拍賣公告所載之債務人及出租人，王帝勝則為拍賣公告所載之承租人，王靜慧、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司各為轉租及分租人，故被告均為實際居住使用系爭房屋之占有人。惟王帝勝與李景美間就系爭房屋簽訂如附表編號1所示租約期間長達12年（自106年6月10日起至118年6月9日止），且未經公證，並無民法關於買賣不破租賃規定之適用，自無從對抗原告，故李景美、王帝勝自原告於114年2月5日取得所有權之日起，即屬無權占有，其後轉租系爭房屋之王靜慧、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司，自該日起亦屬無權占有。退步言之，系爭房地實係王帝勝前於106年間向訴外人寶真建設股份有限公司買入，並經王帝勝指定移轉登記予李景美名下，且王帝勝於臺灣臺北地方法院107年度重訴字第607號事件自承將系爭房地借名登記於李景美名下，則李景美與王帝勝間係為租賃之通謀虛偽意思表示，並無拍賣公告所載之租約存在，遑論再有後續轉租及分租關係存在，至屬明確。基上，被告對系爭房屋欠缺占有權源，原告自得依民法第767條第1項前段規定請求被告將之騰空遷讓返還予原告。另參酌不動產交易實價查詢服務網資料，系爭房屋鄰近店面房屋及停車位租賃每坪每月為新臺幣（下同）873元，而系爭房屋共計23.6坪，原告之租金之損失每月應為2萬602元，則原告請求被告返還不當得利2萬602元，亦屬有據等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及自114年2月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告2萬602元；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯以：

(一)李景美、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司、王帝勝（下合稱李景美4人）部分：原告為貪圖便宜而以較為低廉之價格購入不點交之系爭房地，本應承受不點交之風險。又王帝勝為系爭房屋之二房東，若所有人更換，後手即原告係代替李

01 景美之所有權人地位，即須出租系爭房屋予王帝勝，且系爭
02 房屋租期尚未屆至，王帝勝就系爭房屋尚有租賃權利，該權
03 利亦早早載明於法院公告上等語。並聲明：原告之訴駁回。

04 (二)王靜慧部分：王靜慧從未占有、居住於系爭房屋，亦未簽訂
05 任何租賃契約，既非所有權人亦非租客，復無該屋鑰匙可供
06 返還等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還
09 系爭房屋，有無理由：

10 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，
11 此觀民法第767條第1項前段規定甚明。而民法第767條規定
12 之無權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而
13 言，無論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占
14 有之權源者，均屬之(最高法院87年度台上字第2024號判決
15 意旨參照)。再者，對於物有事實上管領之力者為占有人，
16 承租人基於租賃關係對於租賃物為占有者，係直接占有人，
17 出租人係經由承租人維持其對物之事實上管領之力，為間接
18 占有人，仍係現在占有人。民法第767條規定所有人對於無
19 權占有其所有物者得請求返還之，所稱之占有，不惟指直接
20 占有，即間接占有亦包括在內；倘無權占有，係直接占有及
21 間接占有並存時，所有人以直接、間接占有人一併為被告而
22 訴請返還，應非法所不許。次按出租人於租賃物交付後，承
23 租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於
24 受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契
25 約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第425條定
26 有明文。又該條第1項規定買賣不破租賃原則，具有債權物
27 權化之效力，在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之
28 權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明
29 確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行
30 時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙
31 債權人之強制執行，俾杜爭議而減訟源。故明定未經公證之

不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，排除買賣不破租賃原則，而不適用第1項之規定，此觀增列民法第425條第2項之立法理由自明。

2. 李景美為系爭房屋原登記所有權人，王帝勝、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司於系爭執行事件各提出附表編號1、3、4所示租約，主張為系爭房屋之承租人、轉租人，嗣原告於114年1月15日經系爭執行事件拍賣程序共同拍定系爭房地，並於114年2月5日取得系爭房地所有權，而於同年月27日完成所有權移轉登記等情，有附表編號1、3、4所示租約影本、本院民事執行處114年2月5日函文、土地建物查詢資料等存卷可參（本院卷二第34-40、44-50、68-74、98-104、212-213頁、限閱卷），是此部分事實，首堪認定。

3. 又按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。亦即，債之關係係特定人間得請求特定人為給付之法律關係，具有相對性，除法律設有如民法第425條買賣不破租賃之類之規定外，不得對抗非承受該法律關係之人，此與物權之具有對世性，得以對抗任何人之情形不同。本件附表編號1所示租約期間長達12年，且未經辦理公證，依上開說明，當無民法第425條第1項買賣不破租賃原則之適用，則李景美4人主張原告應繼受附表編號1所示租約云云，自屬無據。又「轉租」乃承租人將其向出租人租得之租賃物，再出租予次承租人，約定使次承租人得就之為使用收益之謂，故承租人為轉租時，其與原出租人間原租賃關係，依舊存在，租賃權仍然屬於承租人，尚與「租賃權之讓與」不同。且承租人與次承租人間另成立新租賃關係，即轉租係承租人基於自己之權利範圍，以自己之責任而使次承租人為使用收益，故次承租人之租賃權係以承租人之租賃權為基礎，

從而，就租賃權之取得方法而言，次承租人之租賃權，乃由於承租人之創設，為創設（設定）的取得，則出租人終止其與承租人之租賃契約時，承租人之租賃權當隨之消滅，而基於承租人之租賃權為其基礎之轉租（債權契約）自亦隨之消滅。其次，第三人得以占有連鎖對所有人主張合法占有係以原占有人為有權占有為前提，故倘原占有人對於所有人並無占有之合法權源，則第三人縱自占有人受移轉對物之直接占有，亦不能以占有連鎖對抗所有人。本件李景美與王帝勝間如附表編號1所示租約既無法拘束原告，業如前述，則李景美、王帝勝自原告取得系爭房屋所有權之114年2月5日起，即無占有系爭房屋之正當權源，而王帝勝基於與李景美間租賃權所創設轉租予謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司之租賃權亦隨之消滅，從而，謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司自114年2月5日起，亦無占有系爭房屋之合法權利。準此，原告基於系爭房屋之所有人之身分，依據民法第767條第1項前段規定，請求無權占用系爭房屋之李景美4人將之騰空遷讓返還原告，於法自無不合。

4. 原告固主張王靜慧與王帝勝簽立附表編號2所示租約，並由王靜慧轉租予謝喬恩，同屬無權占有人云云。然查，附表編號2所示租約係由李景美於系爭執行事件中提出（本院卷二第24、44-50頁），惟王靜慧具狀否認曾簽署該租約，且謝喬恩於系爭執行事件雖表示之前曾向王靜慧承租系爭房屋，有113年6月11日執行筆錄在卷可佐（本院卷二第138-141頁），但並未能提出其與王靜慧簽立之租約以實其說，則王靜慧是否曾為系爭房屋之次承租人，並將之轉租予謝喬恩，尚非無疑。況謝喬恩嗣於113年4月22日與王帝勝簽訂附表編號3所示租約，迄原告取得系爭房屋所有權之114年2月5日止，謝喬恩均係本諸此租約占有使用系爭房屋，而與王靜慧無涉，是依卷內事證，尚難認原告取得系爭房屋所有權後，王靜慧有何直接、間接占有系爭房屋之情，則原告主張王靜慧同為無權占有人而請求其遷讓返還系爭房屋，容有誤會，

01 無可憑採。

02 5. 原告雖另稱附表編號1所示租約乃係李景美、王帝勝基於通
03 謀虛偽意思表示所為，該2人間實無租賃關係存在，惟就原
04 告請求李景美4人將系爭房屋遷讓返還部分，已無就原告此
05 節主張再予論究之必要，而原告並未能證明王靜慧有何無權
06 占有系爭房屋之情，業經本院論述如前，則縱令審酌原告上
07 開主張，仍無從就王靜慧部分為更有利於原告之判斷，故亦
08 毋庸再予論述，附此敘明。

09 (二)原告依民法第179條規定，請求被告連帶給付相當於租金之
10 不當得利，有無理由？其可請求之金額若干？

11 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
12 益。民法第179條前段定有明文。無權占有他人房地，可能
13 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而所謂相當於租
14 金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而
15 僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收
16 取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有
17 相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以
18 參考占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金。又按數
19 債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於
20 同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人
21 即同免其責任者，為不真正連帶債務。

22 2. 李景美將系爭房屋出租予王帝勝後，王帝勝再分租予謝喬
23 恩、韓金館餐飲股份有限公司，已如前述，而原告取得系爭
24 房屋所有權後，李景美4人仍繼續占有系爭房屋，迄未返
25 還，即屬無權占有而獲得相當於租金之利益，致原告因此受
26 有無法使用收益房屋之損害，則原告自得依民法第179條前
27 段規定，請求李景美4人給付自114年2月5日起算之相當於租
28 金之不當得利。至於王靜慧既非無權占有人，原告自無從向
29 其請求不當得利。另原告請求連帶給付相當於租金之利益部
30 分，因民法第179條並無連帶給付之規定，故原告此部分主
31 張，亦非可採。

01 3.再查，原告雖稱參酌鄰近租賃行情，每坪每月為873元，並
02 主張以此做為請求不當得利之基準，惟原告所提出之金額，
03 乃係供商業使用之店面租金(本院卷一第32-33頁)，而系爭
04 房屋係分別由謝喬恩自用、韓金館餐飲股份有限公司作為倉
05 儲使用，此有本院民事執行處113年12月13日通知附表在卷
06 可證(本院卷二第188-192頁)，兩者使用目的、用途大相逕
07 庭，所得收取之租金金額顯有差異，而不宜以原告所提上開
08 金額計算本件相當於租金之不當得利數額。揆諸前開說明，
09 本院認應以謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司以承租方式占
10 有使用系爭房屋時所支出之租金，即謝喬恩、韓金館餐飲股
11 份有限公司各為1萬元、4千元，合計為1萬4千元，作為相當
12 於租金之不當得利金額，方為合理。準此，原告請求李景
13 美、王帝勝、謝喬恩、韓金館餐飲股份有限公司自114年2月
14 5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，分別按月給付原告1萬4
15 千元、1萬4千元、1萬元、4千元部分，為有理由，逾此部分
16 之請求，則屬無據。又原告就李景美4人請求前揭不當得
17 利，分別基於間接占有、直接占有而各自對原告負給付不當
18 得利之義務，其債務發生原因不同，然給付內容則屬同一，
19 為不真正連帶債務，則其中任1人為給付，其餘3人即應於給
20 付範圍同免給付義務。

21 四、綜上所述，原告為系爭房屋之所有權人，李景美4人自114年
22 2月5日起無正當權源占用系爭房屋，原告依民法第767條第1
23 項前段規定，請求李景美4人應將系爭房屋騰空遷讓返還予
24 原告；並依民法第179條規定，請求李景美、王帝勝、謝喬
25 恩、韓金館餐飲股份有限公司自114年2月5日起至遷讓返還
26 系爭房屋之日止，分別按月給付原告1萬4千元、1萬4千元、
27 1萬元、4千元，如其中1人已為給付，其餘3人於該給付範圍
28 內，免給付之義務，為有理由，應予准許，逾此部分之請
29 求，為無理由，應予駁回。

30 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，關於其勝訴部分，核無
31 不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並由本院依職權

酌定相當之擔保金額宣告李景美4人預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
民事第二庭 法 官 蘇怡文

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。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 12 月 29 日
書記官 黃靖芸

附表

編號	出租人	承租人	租賃範圍	租賃期間	租金（新臺幣）	備註
1	李景美	王帝勝	系爭房屋及臺北市○○區○○路○○段000○○00000000號建物	106年6月10日至118年6月9日	4萬元	本院卷二第34-40頁
2	王帝勝	王靜慧	同上	同上	4萬5千元	本院卷二第44-50頁
3	王帝勝	謝喬恩	系爭房屋1	113年4月	1萬元	本院卷

			樓及夾層 部分之1個 房間	22日至11 8年4月21 日		二第68 -74頁
4	王帝勝	韓金館 餐飲股 份有限 公司	系爭房屋1 樓及夾層 部分之2個 房間	110年1月 5日至115 年1月4日	4千元	本院卷 二第98 -104頁