

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第291號

上訴人 蘇元德

訴訟代理人 蘇繼鴻

被上訴人 金石堂圖書股份有限公司

法定代理人 周傳芳

訴訟代理人 江秋坤

受告知人 蘇婷婷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國109年4月30日本院臺北簡易庭109年度北簡字第547號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於109年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及變更之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含變更之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項有明文規定。查被上訴人主張與外人蘇婷婷、劉謙儒、劉謙澤、蘇繼棟、黃劉美秀、阮美蘭、謝宜穎等7人於民國97年6月5日就新竹市○○街00號房屋（下稱系爭房屋）簽訂租賃契約（下稱系爭租約），並依約給付押租金、租金，惟上訴人以繼受取得出租人蘇婷婷對租賃契約關係為由請求被上訴人再為給付押租金及租金，是本件訴訟勝敗與蘇婷婷有法律上利害關係，爰聲請對蘇婷婷為訴訟告知（見本院卷第25至31頁），經核與前揭規定相符。又蘇婷婷經告知訴訟後，迄未參加訴訟，合先敘明。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文；此規定於簡易訴訟二審程序亦有適用，則為同法第436 條之1 第3 項、第463 條分別明定。查上訴人於本院109年11月18日言詞辯論期日更正及補充上訴聲明文字為：（一）原判決廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）17萬5,000元，及自108年8月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被上訴人應自108年12月15日起至110年8月11日止，按月於每月12日給付上訴人2萬5,000元，如未按月如期履行，加計自各月應給付之翌日即每月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（見本院卷第111頁），此係屬不變更訴訟標的而更正及補充法律上之陳述，核與前揭規定相符，應予准許。

三、又上訴人原本於不當得利之規定請求被上訴人給付自108年12月15日起相當於租金之不當得利，嗣於本院審理中變更為依系爭租約請求（見本院卷第112頁），依民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：上訴人於108年8月15日自受告知人蘇婷婷處取得系爭房屋所有權應有部分12分之1，即於108年10月25日以新竹英明街郵局第442號存證信函通知被上訴人承受原租約，並請求被上訴人按月給付租金2萬5,000元，但被上訴人以其與原出租人於97年簽訂系爭租約後，已給付押租金，且於108年8月間將12期租金支票1次給付予原出租人為由，拒絕給付租金予上訴人。上訴人再以108年11月1日新竹英明街郵局第457號、同年月11日新竹英明街郵局第474號存證信函向被上訴人催討租金，並通知如不給付則應返還系爭房屋並終止系爭租約。然被上訴人迄未給付租金，並繼續使用系爭房屋，爰依系爭租約之法律關係請求被上訴人給付自108年8月15日至108年12月15日共4個月之租金10萬元、押租金7萬5,000元，及自108年12月15日起至系爭租約屆期即110年8月

01 11日止，按月給付2萬5,000元及法定遲延利息等語。並於原
02 審聲明：（一）被上訴人應給付上訴人17萬5,000元，及自1
03 08年8月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
04 （二）被上訴人應自108年12月15日起至返還系爭房屋日
05 止，按月給付上訴人2萬5,000元，如各期屆期未給付，加計
06 自屆期日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 二、被上訴人則以：被上訴人於97年6月5日與受告知人蘇婷婷及
08 訴外人劉謙儒、劉謙澤、蘇繼棟、黃劉美秀、阮美蘭、謝宜
09 穎等7人（下稱劉謙儒等7人）就系爭房屋簽訂系爭租約，租
10 賃期間自97年6月12日至105年8月11日止，並於104年間與劉
11 謙儒等7人簽訂「租期及租金調整協議書」，將系爭租約之
12 租期延長至110年8月11日，再於108年7月31日與劉謙儒等7
13 人簽訂「協議書」，將108年8月12日至110年8月11日之租金
14 調整為每月30萬元（含租賃稅10%與二代健保增補費
15 2%）。被上訴人並於簽訂系爭租約時，依系爭租約第4條第
16 1項約定，將系爭租約之履約保證金即押租金90萬元，依蘇
17 婷婷持有系爭房屋所有權比例6分之1，給付其15萬元。另於
18 108年8月間，依系爭租約第3條第2項約定及蘇婷婷持有系爭
19 房屋所有權比例，將108年8月至109年7月之租金支票12張，
20 一次全部交付予蘇婷婷，被上訴人已履行交付押租金及109
21 年全年租金義務完畢。設若上訴人已承受蘇婷婷之系爭租約
22 法律關係，理應向蘇婷婷請求轉付，依法不得再向被上訴人
23 請求給付押租金及租金。況上訴人於108年11月1日新竹英明
24 街郵局第457號存證信函內，自承與蘇婷婷間並無承接系爭
25 租約之情形，且被上訴人亦未收到關於蘇婷婷已將伊部分租
26 金債權讓與上訴人之通知，依民法第297條第1項規定，上訴
27 人不得向被上訴人請求給付租金等語置辯。

28 三、原審為上訴人全部敗訴判決，上訴人不服，提起上訴，並為
29 訴之變更，及更正、補充聲明文字，其上訴聲明為：（一）
30 原判決廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人
31 17萬5,000元，及自108年8月15日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息。（三）被上訴人應自108年12月15日起至
02 110年8月11日止，按月於每月12日給付上訴人2萬5,000元，
03 如未按月如期履行，加計自各月應給付之翌日即每月13日起
04 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲
05 明則為：上訴駁回。

06 四、本件被上訴人於97年6月5日與劉謙儒等7人，就系爭房屋簽
07 訂系爭租約，租賃期間自97年6月12日至105年8月11日止，
08 並於104年間與劉謙儒等7人簽訂「租期及租金調整協議
09 書」，將系爭租約之租期延長至110年8月11日，再於108年7
10 月31日與劉謙儒等7人簽訂「協議書」，將108年8月12日至1
11 10年8月11日之租金調整為每月30萬元（含租賃稅10%與二
12 代健保增補費2%）之事實，有房屋租賃契約書、租期及租
13 金調整協議書、協議書在卷可稽（見原審卷第99至117
14 頁），復為兩造所不爭執，堪認為真實。

15 五、惟上訴人主張伊自108年8月15日自受告知人蘇婷婷處取得系
16 爭房屋所有權應有部分12分之1，依民法第425條規定，系爭
17 租約對上訴人仍繼續存在，爰依系爭租約之約定請求被訴人
18 給付自108年8月15日至108年12月15日共4個月之租金10萬
19 元、押租金7萬5,000元，及自108年12月15日起至110年8月1
20 1日止，按月給付租金2萬5,000元等情，則為被上訴人所否
21 認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造間爭點分別論述如下：

22 （一）上訴人主張系爭租約對於上訴人繼續存在，是否可採？

23 按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
24 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前
25 項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或
26 未期限者，不適用之。」民法第425條定有明文。又買賣
27 不破租賃原則具有債權物權化之效力，在長期或未定期限
28 之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公
29 證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見
30 之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長
31 期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，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項規定，因而增訂第2項（民法第425條於88年4月21日修法理由參照）。經查，本件被上訴人與劉謙儒等7人就系爭房屋簽訂系爭租約，租賃期間原自97年6月12日起至105年8月11日止，並於104年間將系爭租約之租期延長至110年8月11日，系爭租約之租期已逾5年、又未經公證，為兩造所不爭執，則上訴人於108年8月15日登記取得系爭房屋所有權應有部分12分之1而成為系爭房屋之所有權人後，並無民法第425條第1項買賣不破租賃規定之適用，即上訴人並未繼受出租人蘇婷婷地位而得行使或負擔系爭租約所生之權利、義務。上訴主張依民法第425條第1項規定，系爭租約對其繼續存在云云，自不足採。

（二）上訴人請求被上訴人給付17萬5,000元及自108年12月15日起按月給付租金2萬5,000元，有無理由？

1.依前述，本件無民法第425條第1項買賣不破租賃原則之適用，上訴人並未繼受系爭租約，系爭租約仍存在於蘇婷婷與被上訴人間。而上訴人自承並未與蘇婷婷約定承接租約；蘇婷婷亦聲明並未將系爭房屋租賃收益之權利贈與上訴人，有上訴人108年11月1日新竹英明街存證號碼457號存證信函及蘇婷婷109年6月1日聲明書在卷可佐（見原審卷第23頁、本院卷第85頁），是上訴人並非系爭租約之出租人，亦未經出租人蘇婷婷讓與取得系爭租約所生之租金債權，則上訴人依系爭租約請求被上訴人給付4個月租金10萬元，及自108年12月15日起至110年8月11日止，按月給付租金2萬5,000元，洵非有據，不能准許。

2.又按民法第425條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指民法第421條第1項所定意義之契約而言，若因擔保承租人之債務而接受押租金，則為別一契約，並不包括在內（司法院院字第1909號解釋參照）。查被上訴人向劉謙儒等7人承租系爭房屋，約定履約保證金（即押租金）為90

萬元，被上訴人已於97年6月5日按蘇婷婷持有系爭房屋所有權比例給付15萬元予蘇婷婷，有蘇婷婷簽收之保證金收據乙紙在卷可稽（見原審卷第119頁），是押租金契約係存在於蘇婷婷與被上訴人間，上訴人並未繼受蘇婷婷成為押租金契約之當事人，上訴人依系爭租約請求被上訴人給付押租金7萬5,000元，亦非有據，不應准許。

六、綜上所述，上訴人並未繼受成為系爭租約之當事人，則上訴人依系爭租約之法律關係請求被上訴人給付17萬5,000元，及自108年8月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，並無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院變更依系爭租約之約定，請求被上訴人應自108年12月15日起至110年8月11日止，按月於每月12日給付上訴人租金2萬5,000元，如未按月如期履行，加計自各月應給付之翌日即每月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為無理由，亦應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及變更之訴均為無理由，爰依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	12	月	9	日
			民事第一庭		審判長法官		賴錦華		
					法官		姜悌文		
					法官		熊志強		

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	109	年	12	月	9	日
					書記官		沈世儒		