臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第121號

原　　告　林淑芳
　　蔡秉憲
共　　同
訴訟代理人　陳建瑜律師
　　李劭瑩律師
　　吳典熹律師
被　　告　葉名威即永虹美髮造型社
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　張瓊文律師
被　　告　吳素真
訴訟代理人　沈孟賢律師
複代理人　王藝臻律師
被　　告　愛客發有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　吳逸軒律師

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國112年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告林淑芳負擔三分之二、由原告蔡秉憲負擔三分之一。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意或請求之基礎事實同一者不在此限；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；又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第256條、第262條第1項分別定有明文。本件原告林淑芳、蔡秉憲（下分別以姓名稱，二人合稱原告）起訴時列葉名威、永虹美髮造型社、吳素真、呂自修（下分別以姓名稱）為被告，並聲明為：⑴被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0000號3、4樓房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告，任一被告履行給付義務者，其他被告於履行範圍內免給付義務。⑵被告應給付原告新臺幣（下同）629萬6,157元，暨自起訴狀送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按年利率5%計算之利息；並自起訴狀送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告73萬4,960元。任一被告履行給付義務者，其他被告於履行範圍內免給付義務。⑶願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第7至8頁）。嗣於111年4月26日就被告葉名威、永虹美髮造型社，更正為葉名威即永虹美髮造型社，再111年12月22日具狀撤回對呂自修之起訴，並追加愛客發有限公司（下稱愛客發公司）被告，再分別於112年1月6日、同年2月8日變更聲明，最終聲明確認如下述（見本院卷一第289頁、卷二第27至28頁、第71至72頁、第107至108頁）。核就原告變更葉名威即永虹美髮造型社部分，為更正事實上及法律上陳述，又原告撤回對呂自修起訴部分，因撤回前呂自修就本件尚未經言詞辯論，無庸得其同意，此部分業生撤回之效力。另就追加愛發客公司為被告及變更聲明部分，與原訴均係基於原告主張系爭房屋遭無權占用之同一原因事實，且經葉名威、吳素真表示同意（見本院卷二第160頁），核符前揭規定，應予准許。

二、次按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東

決議另選清算人者，不在此限，公司法第24條、第25條、第8條第2項、第113條第2項準用第79條分別定有明文。查愛客發公司於110年04月19日以府產業商字第11048012010號登記解散，並經選任吳逸軒律師為清算人，有公司變更登記表及股東同意書在卷可查（見本院卷一第99至104頁），依法即應列吳逸軒律師為愛客發公司之法定代理人。

三、愛客發公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告向吳素真購買坐落臺北市○○區○○段○○段000○000○000○000地號土地之其上同段76建號房屋（下稱系爭房屋），由林淑芳取得權利範圍2/3、蔡秉憲權利範圍1/3（下稱系爭買賣契約），並於110年5月5日完成所有權移轉登記。然系爭房屋遭葉名威開設「In% Hair Cafe」占用，拒不搬遷亦不支付租金，經原告於110年6月16日以台北北門郵局1675號存證信函限期催告返還系爭房屋及給付不當得利，惟葉名威以其與愛客發公司就系爭房屋於108年曾簽訂租賃契約（下稱系爭108年租約），原告應受該租約拘束為由而拒絕返還，惟原告不受系爭108年租約之拘束，葉明威係無權占用系爭房屋，原告自得請求返還系爭房屋。又葉名威占有系爭房屋受有相當於租金之不當得利，依與系爭房屋位置相近、條件類似之租賃交易實價每坪交易價格為7,591元，則系爭房屋每月租金應以73萬4,960元計算（計算式：系爭房屋總面積為320.08平方公尺＝96.82，小數點2位以下四捨五入；96.82坪×7,591元＝73萬4,960元，元以下捨棄），葉名威應分別依原告之權利範圍，給付原告自登記為系爭房屋所有權人之110年5月5日起，至本件起訴日即111年1月21日止之不當得利，即林淑芳419萬7,438元、蔡秉憲209萬8,719元，以及於返還系爭房屋前，按月給付原告相當於租金之不

當得利數額。

㈡愛客發公司將系爭房屋出租與葉名威，對系爭房屋有事實上管領力，為間接占有人，並因此受有收取租金之利益而使原告受有損害，原告亦得請求愛客發公司騰空返還系爭房屋並給付相當於租金之不當得利。又吳素真為出賣人，本應有交付買賣標的物與買受人之義務，然其未將系爭房屋交付原告，已違反民法第348條第1項及與原告間之不動產買賣契約第9條之約定，且葉名威得占用系爭房屋亦係吳素真先前本於所有權人之地位授權出租，顯示其仍就系爭房屋具有事實上管領力，亦為間接占有人，原告得請求吳素真返還系爭房屋，且吳素真出售系爭房屋時，並未告知原告有系爭108年租約之存在，其就葉名威以系爭108年租約對原告主張權利之情形，應負擔民法第349條規定之權利瑕疵擔保責任，且其繼續透過租約間接占有系爭房屋，原告亦得請求其返還相當於租金之不當得利。

㈢為此，爰依民法第767條第1項前段及第179條之規定，請求葉名威、吳素真及愛客發公司遷讓返還系爭房屋與原告，併給付相當於租金之不當得利（各債務人間為不真正連帶債務關係），並以民法第348條第1項規定、系爭買賣契約第9條約款及民法第349條、第353條規定為請求吳素真遷讓返還系爭房屋及給付相當租金之不當得利之依據。聲明：⑴葉名威、吳素真、愛客發公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。任一被告履行給付義務者，其他被告於履行範圍內免給付義務。⑵葉名威、吳素真、愛客發公司應給付林淑芳419萬7,438元、蔡秉憲209萬8,719元，及葉名威、吳素真自起訴狀繕本送達翌日起，愛客發公司自民事追加訴之聲明暨補充理由㈡狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年利率5%計算之利息。任一被告履行給付義務者，其他被告於履行範圍內免給付義務。⑶葉名威、吳素真、愛客發公司應自111年1月22日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付林淑芳48萬9,973元、蔡秉憲24萬4,987元。任一被告履行給付義務者，

其他被告於履行範圍內免給付義務。⑷原告願供擔保，請准宣告准予假執行。

二、被告分別以下詞置辯：

㈠葉名威以：系爭房屋前由吳素真委託其配偶即訴外人徐豪雄（下以姓名稱）管理，由徐豪雄以愛客發公司名義與其簽訂租期自101年11月4日至104年12月8日之租約（下稱系爭101年租約），於租期屆至後因續約爭執而有訴訟，經雙方和解後於108年3月14日重新簽訂租約（按即系爭108年租約），租期自108年3月14日至113年3月13日，嗣吳素真於108年5月3日寄發律師函表示終止與徐豪雄、愛客發公司就系爭房屋間之委任管理，而要求葉名威與吳素真簽立租約，因雙方協議無果，吳素真即訴請葉名威遷讓返還系爭房屋並返還不當得利，經本院簡易庭108年度北簡字第13250號、110年度簡上字第130號判決駁回其請求。葉名威自始迄今均為善意承租系爭房屋，愛客發公司係經吳素真同意而出租系爭房屋，系爭108年租約租賃期限未逾5年，應有民法第425條買賣不破租賃規定之適用，原告即應受系爭108年租約拘束，不得主張葉名威為無權占有。況原告買受系爭房屋時知悉系爭108年租約係由吳素真委託而出租葉名威乙情，原告取得係爭房屋之價格顯低於市價，足認原告與吳素真係為使葉名威無從基於債之關係為抗辯，以損害葉名威為目的而移轉系爭房屋，原告出於惡意受讓，實屬權利濫用。再者，系爭108年租約之每月租金為14萬元，原告主張每月租金為73萬4,960元，顯不相當，且葉名威亦按月給付租金與愛客發公司，並無不當得利可言，原告請求葉名威重複給付，實屬無理等語，資為抗辯。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡吳素真則以：與原告簽訂系爭房屋買賣契約時，已明確表示系爭房屋現為葉名威占有使用中，並於買賣契約第17條第16項約定：「本買賣標的現有承租方，為不定期租賃關係，據賣方表示租金及押金詳見租賃契約，現買方不同意繼受租

約，且雙方合意交屋後由買方自行排除租賃關係及承租方之占有，日後無法排除租賃關係及承租方之占有衍生之風險或排除過程衍生之費用皆由買方概括承受，雙方絕無異議。」，雙方已約定就系爭房屋租賃關係、占有排除問題由原告承擔，原告自不得再依民法第348條第1項及買賣契約第9條規定，主張其未完成系爭房屋之交付。又系爭108年租約之出租人為愛客發公司，愛客發公司方為基於租賃關係之間接占有人，且吳素真業於108年5月3日以律師函告知葉名威，其與徐豪雄、愛客發公司之委任關係已終止，自無從透過徐豪雄、愛客發公司維持對系爭房屋之事實上管領力，亦未曾收取租金，吳素真顯非系爭房屋之間接占有人，且未受有相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈢愛客發公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告與吳素真於110年1月19日簽訂系爭買賣契約，並於110年5月5日，以買賣為原因，登記為系爭房屋之所有權人，權利範圍林淑芳為3分之2、蔡秉憲為3分之1，有系爭房屋建物謄本、建物所有權狀及不動產買賣契約書，分別在卷可查（見本院卷一第17至20頁、第73至74頁、第163至174頁）。

㈡葉名威獨資設立永虹美髮造型社，現今仍占有系爭房屋而營業中，有經濟部商工登記公示資料查詢結果在卷可查，並為兩造所不爭執（見本院卷一第93頁）。

㈢原告於110年6月16日以台北北門郵局存證號碼001675存證信函向葉名威主張返還房屋併請求不當得利，該函於110年6月21日送達，有上開存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執在卷可稽（見本院卷第21至25頁）。

㈣葉名威與愛客發公司（由徐豪雄代表）於101年間就系爭房屋簽署租賃契約（按即系爭101年租約），契約所載租賃期

間自101年11月14日起至104年12月8日止，月租金為14萬元，有系爭101年租約在卷可查，並為兩造所不爭執（見本院卷一第193至203頁、第384頁）。

㈤愛客發公司於105年間起訴請求葉名威返還系爭房屋，經本院臺北簡易庭以105年度北簡字第2123號判決愛客發公司敗訴，愛客發公司上訴二審後，撤回上訴而告確定，有前開判決在卷可參，並為兩造所不爭執（見本院卷一第205頁至第213頁、第384頁）。

㈥吳素真前對葉名威起訴主張返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，愛客發公司為參加人，案經本院臺北簡易庭於109年12月3日以108年北簡字第13250號判決吳素真敗訴，吳素真不服提起上訴，並因系爭房屋移轉登記於原告名下而為訴之縮減，就請求給付不當得利部分，經本院於111年3月11日以110年度簡上字第130號判決駁回上訴，最高法院復於111年7月28日以111年度台簡上字第35號裁定駁回吳素真之上訴，有前開判決分別在卷可參（見本院卷一第223至261頁）。

四、得心證之理由：

本件原告主張葉名威、吳素真及愛客發公司無權占有系爭房屋而受有相當租金之不當得利，吳素真更未依買賣契約履行交付義務並應負擔權利瑕疵擔保責任，故請求騰空遷讓返還系爭房屋及給付相當租金之不當得利數額，為葉名威、吳素真及愛客發公司否認，並以前詞置辯，故本件爭點為：㈠葉名威、吳素真及愛客發公司是否無權占有系爭房屋？原告訴請騰空遷讓返還系爭房屋，是否有理由？㈡原告請求葉名威、吳素真及愛客發公司給付相當租金之不當得利數額，是否有理由？若有理由，給付數額為何？（本院雖曾於111年7月26日偕同兩造整理爭點，惟原告嗣後撤回對呂自修之起訴，並追加愛客發公司為被告，故偕同兩造整理之部分爭點已對本件結果不生影響，又為判決論述順暢之故，故調整總結爭點如前）茲分敘如下：

㈠葉名威、吳素真及愛客發公司是否無權占有系爭房屋？原告訴請騰空遷讓返還系爭房屋，是否有理由？

1.查吳素真原為系爭房屋所有權人，自承委由夫婿徐豪雄代為管理系爭房屋，徐豪雄出於租稅考慮，而以愛客發公司與葉名威簽立系爭101年租約，吳素真就此細節並無參與等節，為本院108年度北簡字第13250號判決及110年度簡上字第130號判決所認（見本院卷一第247至248頁、第256至257頁），本件當事人就上開情事亦未有所爭執，自可採認為真。又吳素真於108年5月3日以律師函終止其與愛客發公司之委任關係，有該律師函在卷可參（見本院卷一第409至410頁），可見吳素真亦認其與愛客發公司之間具有委任關係存在。是以，吳素真既已就系爭房屋管理、出租等事宜授權與徐豪雄、愛客發公司，則徐豪雄、愛客發公司於吳素真授權範圍就系爭房屋所為出租事宜，其法律效果自及於吳素真，吳素真應受相關契約之拘束。吳素真空言抗辯：未授權徐豪雄出租系爭房屋及未委任愛客發公司云云，均難認可採。

2.次查，葉名威與愛客發公司於108年3月14日簽立系爭108年租約，約定租賃期間為108年3月14日至113年3月13日，有系爭108年租約在卷可參（見本院卷一第217至221頁）。而吳素真係於108年5月3日以律師函終止與徐豪雄、愛客發公司之委任關係，並於同月6日送達愛客發公司與葉名威，有上開律師函及中華郵政掛號郵件收件回執附卷可參（見本院卷一第409至417頁），則系爭108年租約既係於吳素真終止其與愛客發公司之委任之前簽立，吳素真自應受系爭108年租約之拘束。吳素真雖陳：系爭108年租約係倒填日期，其不受拘束云云，惟愛客發公司何時撤回本院105年度北簡字第2123號簡易民事事件之第二審上訴，不足逕認葉名威、愛客發公司倒填系爭108年租約日期；況且，本院110年度簡上字第130號民事判決更認：

本院105年度北簡字第2123號簡易民事事件之第二審原列愛客發公司法定代理人為徐豪雄，迄至108年3月12日方變更為呂自修，並於同年6月13日具狀由其承受訴，愛客發公司始於同年7月11日撤回上訴，此與吳素真主張呂自修與徐豪雄就愛客發公司經營權存有爭執，復因徐豪雄自始不同意與葉名威依系爭101年租約附帶條件第1項約定續約，故愛客發公司係於法定代理人變更為呂自修後，方與葉名威簽訂系爭108年租約、撤回上訴等情，尚屬相符，堪認愛客發公司撤回本院105年度北簡字第2123號簡易民事事件第二審上訴之期日為何，不足推認系爭108年租約係倒填日期（見本院卷一第260至261頁）。又葉名威於收受前開律師函後雖曾與吳素真之委任律師商討另訂租約乙事，有吳素真提出之通訊對話可證（見本院卷一第419至424頁），然葉名威當下同時面對吳素真與愛客發公司均主張為系爭房屋真正所有權人，其縱然與愛客發公司有系爭108年租約，然於接獲吳素真所發之前開律師函，為求尋洽一勞永逸解決紛爭之途徑，而與吳素真之委任律師有所聯繫，亦與常情無違，自無從依此推論系爭108年租約日期倒填，故吳素真前開所陳，委無可採。

3.再查，系爭108年租約第2條：「租賃期間自108年3月14日至113年3月13日」、第3條「承租人每月租金為147,500元整，每期應繳納壹個月租金，並於每月15日以現金支付與出租人，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。」、第4條：「擔保金（押金）由租賃雙方約定金額為360,000元整，因延用原租賃合約，故擔保金不再收取。....」、第22條：「本契約雙方約定不予核報稅額。本契約延用承租人與出租人簽署之原租約，雙方並同意延用附帶條件，附帶條件如下：一、租金從第六年起調整為依政府所公告物價指數為之，承租人同意時即無條件續租與承租人。二、承租人承諾租約屆滿不續租時，同意二、三樓間做壹支樓梯給予使用，但如承租期間出租

人中途要求退租時，該承諾即失效。出租人擔保就本租賃物有實質所有權，出租人以實質所有權人身分出租之，吳素真僅為出租人不動產之借名登記人，若日後借名登記人吳素真對承租人因本租賃物有任何請求或法律責任，均由出租人承受之」，有系爭108年租約在卷可參（見本院卷一第217至221頁）。而系爭101年租約約定每月租金為14萬元、每月8日前支付租金、擔保金為36萬元及與上開第22款約款相同之內容，有系爭101年租約附卷為憑（見本院卷一第195頁、第203頁）。而葉名威與愛客發公司於系爭101年租約期滿後，因續約爭議經本院105年度北簡字第2123號簡易民事事件審理，業如前述，可見葉名威與愛客發公司於系爭101年租約與108年租約之間存有是否得就系爭101年租約予以續約之爭議。又本院105年度北簡字第2123號簡易民事事件雖判認葉名威於系爭101年租約期滿後已有請求續租，縱愛客發公司拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而消滅（見本院卷一第212頁），然愛客發公司不服而提起上訴，可見愛客發公司對於上開認定結果仍有爭議，嗣後葉名威與愛客發公司始於第二審時簽立系爭108年租約，顯然系爭108年租約係葉名威與愛客發公司為解決續約爭議而簽立。再者，經對照系爭101年租約及108年租約約款，可知兩租約之租賃期間、每月租金數額、給付租金日期均不同，雖兩者約款中有約定延用已交付之擔保金及相同內容之續約條件，然既已就租期、租金數額等租賃契約必要之點重為約定，系爭108年租約顯係葉名威與愛客發公司為解決系爭101年租約期滿後之續約爭議，而另行就系爭房屋簽立之租賃契約。

4.原告雖主張系爭101年租約與系爭108年租約為同一契約云云，並以葉名威之訴訟代理人於本院110年度簡上字第130號民事事件111年2月18日言詞辯論筆錄為據，查葉名威之訴訟代理人於上開事件之言詞辯論期日雖陳：101年租約後，葉名威主張續約，但愛客發公司不同意，愛客發公司

認為要有書面文件，我們認為不是先終止101年租約才重新訂約，我們認為只是租約租期的重新確認，101年合約的延續，只是愛客發公司認為需要做一個租期的確認，葉名威的意思是以延續101年的合約為前提，而重新訂立108年的租約，等於是續約而重新簽立這個合約，沒有超過原先合約之範圍等語（見本院卷一第374至375頁），然愛客發公司於本院110年度簡上字第130號民事事件為參加人，愛客發公司之訴訟代理人聽聞葉名威之訴訟代理人為前開陳述後，即稱：我們認為愛客發公司終止了101年的合約，之後再簽立108年租約，並非101年續約，因為108年租約已就重要之點重新簽訂等語（見本院卷一第375頁），可見葉名威與愛客發公司於本院110年度簡上字第130號民事事件審理過程，雖不爭彼此簽立系爭108年租約，卻對系爭108年租約究應評價為重新簽立之租約，抑或認屬系爭101年租約之延續，存有不同意見，原告僅以葉名威之訴訟代理人於另案民事事件曾為前開陳述即認系爭108年租約為系爭101年租約之延續，應合併以定租賃期間云云，難認可採。

5.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條定有明文。查系爭108年租約為愛客發公司於吳素真終止委任之前與葉名威就系爭房屋重新簽立之租約，業如前述，則吳素真自應受系爭108年租約之拘束。而系爭108年租約租賃期間為5年，則依據前開規定，系爭108年租約對於自吳素真受讓系爭房屋所有權之原告仍繼續存在，原告主張葉名威無權占有使用系爭房屋云云，自無理由。又葉名威占有使用系爭房屋一事對於原告而言既非無合法權源，則原告主張愛客發公司、吳素真以間接占有狀態而無權占有使用系爭房屋云云，亦無理由，因此原告以民法第767條第1項前段規定，

訴請葉名威、愛客發公司、吳素真騰空遷讓返還系爭房屋云云，洵屬無據。

6.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。查系爭買賣契約第17條第16項：「本買賣標的現有承租方，為不定期租賃關係，據賣方表示租金及押金詳見租賃契約，現買方不同意繼受租約，且雙方合意交屋後由買方自行排除租賃關係及承租方之占有，日後無法排除租賃關係及承租方之占有衍生之風險或排除過程衍生之費用，皆由買方概括承受，雙方絕無異議。」，有系爭買賣契約存卷可憑（見本院卷一第173頁），故原告與吳素真簽立系爭買賣契約時，即已知悉系爭房屋現出租他人，並同意以系爭房屋現況為交付，則原告現再主張吳素真未履行系爭房屋交付義務云云，自乏所據。因此，原告以民法第348條第1項規定及系爭買賣契約第9條約款，請求吳素真騰空遷讓返還系爭房屋，亦無理由。

㈡原告請求葉名威、吳素貞及愛客發公司給付相當租金之不當得利數額，是否有理由？若有理由，數額為何？

1.查系爭108年租約租賃期間為108年3月14日至113年3月13日，且系爭108年租約對原告仍繼續存在，葉名威本於系爭108年租約對原告並非無權占有使用系爭房屋，愛客發公司及吳素真亦無以原告主張之間接占有狀態無權占有使用系爭房屋，均如前述，故原告請求葉名威、愛客發公司及吳素真給付自110年5月5日起至111年1月21日止之相當租金之不當得利，及自111年1月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利，自無理由。

2.按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。但契約另有訂定者，不在此限，民法第349條、民法第351條分別定有明文。吳素真於簽立系爭買賣契約時，即已告知系爭房屋現由他人以不定

期租賃契約承租，業如前述，故原告於系爭買賣契約成立時，業已知悉系爭房屋具有他人主張承租權利之情況，更同意承擔排除該他人占有使用狀態之風險。原告雖主張吳素真並未告知系爭108年租約存在，故應負權利瑕疵擔保責任云云，然系爭108年租約並非吳素真親自與葉名威簽立，而係愛客發公司於吳素真終止委任關係前與葉名威簽立，吳素真因此受系爭108年租約之拘束，而系爭買賣契約第17條第16項既載明「現買方不同意繼受租約」等語，可見吳素真業已清楚告知原告會有租約繼受之情況，原告既已知情更同意交屋後自行排除租賃關係及承租方之占有，及承擔日後無法排除租賃關係及承租方之占有衍生之風險或排除過程衍生之費用，自無再向吳素真主張權利瑕疵擔保責任之餘地，是以原告以民法第349條、第353條等規定，請求吳素真給付自110年5月5日起至111年1月21日止之相當租金之不當得利，及自111年1月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利，亦無理由。

五、綜上所述，系爭108年租約對原告繼續存在，葉名威占有使用系爭房屋並非無權占有，愛客發公司、吳素真並無以原告主張之間接占有狀態無權占有使用系爭房屋，原告業已同意以系爭買賣契約成立時之系爭房屋現況以為交付，並無得向吳素真主張權利瑕疵擔保責任之餘地，故原告依民法第767條第1項前段、第179條、第348條第1項、第349條、第353條等規定及系爭買賣契約第9條約款，請求葉名威、吳素真、愛客發公司將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，任一被告履行給付義務者，其他被告於履行範圍內免給付義務；葉名威、吳素真、愛客發公司應給付林淑芳419萬7,438元、蔡秉憲209萬8,719元，及葉名威、吳素真自起訴狀繕本送達翌日起，愛客發公司自民事追加訴之聲明暨補充理由㈡狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年利率5%計算之利息，任一被告履行給付義務者，其他被告於履行範圍內免給付義務；葉名

威、吳素真、愛客發公司應自111年1月22日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付林淑芳48萬9,973元、蔡秉憲24萬4,987元，任一被告履行給付義務者，其他被告於履行範圍內免給付義務，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，自應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　27　　日

民事第五庭　　法　官　何若薇

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　　112　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　林俐如