

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第21126號

原告 楊澤世

訴訟代理人 曾朝誠律師

被告 鄭仁慶

石院電子股份有限公司

法定代理人 鄭彥彤

被告 石邁實業有限公司

兼

法定代理人 呂集蓉

共同

訴訟代理人 林峻義律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國110年4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。

訴訟費用新臺幣肆仟捌佰參拾元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告鄭仁慶、石院電子股份有限公司(下稱石院公司)、石邁實業有限公司(下稱石邁公司)應自門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號房屋(下稱系爭房屋)遷出，並將該房屋騰空返還予原告及其他全體共有人。(二)被告鄭仁慶、石院公司、石邁公司應共同給付原告新臺幣(下同)27,143元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告27,143元。(三)願供擔保請准宣告假執行，有起訴狀可稽(見本院卷第9頁)，嗣於嗣於訴訟中追加被告呂集蓉，並變更聲明為：(一)

01 被告應自系爭房屋遷出，並將該房屋騰空返還予原告及其他
02 全體共有人。(二)被告應共同給付原告27,143元，及自起訴狀
03 繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告27,143
04 元。(三)願供擔保請准宣告假執行，亦有準備(一)暨追加被告變
05 更訴之聲明狀可憑(見本院卷第169、171頁)，核其所為，係
06 擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許，合先敘
07 明。

08 二、原告主張：原告於民國109年7月28日買受坐落臺北市○○區
09 ○○段0○段000地號土地及其上500建號即系爭建物(下合稱
10 系爭房地)，權利範圍各30/72，並於同年8月5日完成所有權
11 移轉登記，而與被告鄭仁慶及訴外人鄭永慶、鄭國慶共有系
12 爭房地，原告於取得系爭房地後，發現系爭房地竟遭被告鄭
13 仁慶占有使用，系爭房地既未經全體共有人協議分管，且被
14 告鄭仁慶亦未經原告及其他共有人同意即占有使用系爭房
15 地，顯係無權占有系爭房地；另原告前往系爭房地堪查時，
16 亦發現被告石院公司、石邁公司竟未經原告同意，占有並設
17 立登記公司地址於系爭房屋，而被告呂集蓉亦設藉於系爭房
18 屋，均為無權占有系爭房屋，原告自得為共有人全體之利
19 益，請求被告遷讓系爭房屋。又被告無正當權源占用系爭房
20 屋及土地，可能獲得相當於租金之利益，致原告受有每個月
21 相當於租金之損害，應負損害償償責任，其中土地為26,252
22 元【計算式：申報地價75,606.4元×占用面積100平方公尺×
23 原告持分30/72×年息10%÷12個月=26,252元，元以下四捨五
24 入】，房屋為891元【系爭房屋現值25,600元×原告持分30/7
25 2×年息10%÷12個月=891元，元以下四捨五入】，合計27,14
26 3元【計算式：26,252元+891元=27,143元】，而原告於10
27 9年8月5日取得系爭房地之所有權，至起訴狀繕本送達翌日
28 止，無權占用系爭房屋，共計1個月相當於租金之不當得利2
29 7,143元，爰依民法第179條、第184條第1項之規定起訴請
30 求，並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷出，並將該房屋騰空返
31 還予原告及其他全體共有人。(二)被告應共同給付原告27,143

元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告27,143元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)被告石院公司於78年11月23日設立並登記於系爭房屋，被告石院公司向當時系爭房屋所有權人鄭戴尾妹承租系爭房屋，約定每月租金為15,000元，系爭房屋嗣歷經繼承，然被告石院公司均有持續依應有部分比例支付租金予系爭房屋之繼承人，被告石院公司自78年11月23日設立登記後，始終本於租賃關係合法占有使用系爭房屋，非無權占有。另88年4月21日修正公布(89年5月5日施行)民法第425條規定，於民法債編施行法未定有回溯規定，基於不溯及既往原則，依民法債編施行法第1條後段規定，在修正施行前已成立未經公證、其期限逾5年或未定期限之不動產租賃契約，應無修正民法第425條第2項規定之適用，被告石院公司之租賃關係既成立於78年間即民法第425條修正施行前，自應適用修正施行前之規定，原告係於109年7月28日向系爭房屋共有人買受系爭房屋之應有部分30/72，並於109年8月25日辦畢所有權移轉登記，應依修正施行前民法第425條規定，系爭房屋出租人於租賃物交付被告石院公司占有後，縱將其所有權應有部分讓與原告，其租賃契約對於原告仍繼承存在，是被告石院公司非無權占有，原告主張被告石院公司無權占有而應遷讓系爭房屋，依侵權行為損害賠償及不當得利返還利益云云，顯無可採。

(二)被告石院公司向鄭戴尾妹承租系爭房屋時，因鄭戴尾妹及其配偶鄭石正、被告即鄭戴尾妹之子鄭仁慶、被告即鄭戴尾妹之媳婦呂集蓉均居住於系爭房屋內，被告石院公司乃與鄭戴尾妹達成合意，同意鄭戴尾妹、鄭石正、被告鄭仁慶、被告呂集蓉仍得繼續居住於系爭房屋內，亦即被告鄭仁慶、被告呂集蓉係取得承租人即被告石院公司之同意而居住於系爭房屋內；另被告石邁公司於100年設立時亦是經過系爭房屋承租人即被告石院公司之同意，將被告石邁公司登記於系爭房

01 屋並使用系爭房屋，是被告鄭仁慶、被告呂集蓉、被告石邁
02 公司與系爭房屋承租人即被告石院公司間確實存在未定期限
03 之「使用借貸」法律關係，基於占有連鎖，被告鄭仁慶、被
04 告呂集蓉、被告石邁公司並非「無權占有」。

05 (三)系爭房屋因繼承關係，原由被告鄭仁慶、訴外人鄭永慶、鄭
06 國慶、鄭佳慶、鄭瑞芬、鄭斯謙及鄭景文分別共有，並由被
07 告本於租賃關係等法律關係合法占有使用中，此為所有共有
08 人及週遭鄰居所明知，亦有招牌等資料可供原告查悉，詎原
09 告為求開發土地，明知上情，仍執意向共有人鄭佳慶、鄭瑞
10 芬、鄭斯謙及鄭景文購買系爭房屋及所坐落土地之應有部
11 分，並於取得移轉登記後，刻意無視被告之租賃關係，謊稱
12 事後發現被告無權占有而拒絕被告石院公司繼續給付租金並
13 向被告主張遷讓房屋，及向法院聲請對其他共有人分割拍賣
14 系爭共有物，損害共有人及被告之權益，其權利之行使，應
15 已違反誠實及信用方法等語，資為抗辯。

16 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 四、原告於109年7月28日向訴外人鄭佳慶、鄭瑞芬、鄭斯謙及鄭
18 景文購買系爭房地，權利範圍各30/72，並於同年8月5日完
19 成所有權移轉登記；被告石院公司及石邁公司營業所均登記
20 於系爭房屋，被告呂集蓉及鄭仁慶均設籍於系爭房屋，有系
21 爭房地土地及建物登記第一類謄本、土地及建物異動索引表
22 、被告石院公司及石邁公司變更登記表、被告呂集蓉及鄭仁
23 慶戶籍謄本可稽(見本院卷第49-55、57-61、63、67、193-1
24 95、201-203頁)，復為兩造所不爭執，堪信為真實。

25 五、得心證之理由：

26 原告主張被告無權占有系爭房屋，原告得為共有人全體之利
27 益，請求被告遷讓系爭房屋，並請求給付27,143元，及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付27,143元
29 相當於租金之不當得利，則為被告否認，並以前詞置辯，茲
30 析論如下：

31 (一)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租

人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。而所謂不即表示反對之意思，係指一般交易觀念所認為之相當時期內，不表示反對之意思而言，此項意思表示亦不必以明示之方法為之(最高法院37年上字第8288號判決要旨參照)。又視為以不定期限繼續契約，非出租人另有合法終止契約之意思表示，兩造間之租賃關係，尚不得謂非存續。

1. 被告辯稱：被告石院公司於78年11月23日設立登記時即向當時的房屋所有權人鄭戴尾妹承租系爭房屋，每月租金為15,000元，因鄭戴尾妹過世後租金調漲為每月30,000元等語，有石院公司90年度、99年度、100年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單申報書及鄭戴尾妹各類所得扣繳暨免扣繳憑單、石院公司89年度營利事業所得稅結算申報書及查核報告書、石院公司存款交易查詢可稽(見本院卷第139-159、283、291頁)，且參鄭戴尾妹於95年度、97年度、98年度至102年度、103年度分別申報對被告石院公司之租金收入每年180,000元，亦有財政部臺北國稅局110年3月10日財北國稅內湖綜所二字第1100952322號函、110年2月17日財北國稅審二字第1101011456號函、財政部北區國稅局110年3月11日北區國稅金門綜字第1102569174號函可憑(見本院卷第323-327、331-333頁)，又經證人鄭永慶結證稱：被告鄭仁慶是我的三弟，被告呂集蓉是他的太太，系爭房屋原為鄭戴尾妹所有，後來於104年4月22日由繼承人等繼承，之前我們全家都住在系爭房屋，我在70年結婚，71年搬出，我弟弟鄭仁慶仍居住在該屋，我祖母也居住在該屋，系爭房屋在70幾年於石院公司成立時有出租給該公司，石院公司是鄭仁慶成立的，但登記負責人是鄭仁慶或呂集蓉我不是很清楚，我後來才知道有石邁公司，是他們進駐房屋後我才知道，我不知道石邁公司登記在系爭房屋，石邁有掛招牌，也有相關的作業人員，可以跟石院公司的人員相區隔，而石邁公司是鄭仁慶的女兒在管理的，繼承之後我就有開始收到石院公司公司給的租金，一直到現

在，每個月有固定進帳，繼承以前石院公司有給付租金，我有一段時間有幫父親處理所得稅事情，當時父親母親及鄭國慶都是掛在我名下報稅，這是我退休之後才掛在我名下，之前我只是幫他們處理報稅，之前他們也有掛在鄭佳慶的名下，裡面有他們的扣繳憑單，有相關的租金收益，而平時我跟父親聊天時，我有跟他提過我每個月會在我父親戶頭領取五萬元給父親做生活費，及他收取的租金約3萬元，及我給他的零用金1、2萬元約有10萬元的生活費等等，所以我知道在繼承之前石院公司就有給付租金給父母親的情形，但是確切進入誰的戶頭我不記得了，帳簿的事情都是我妹妹鄭瑞芬在處理，我不知道母親跟石院公司有無簽訂租約，我事後有看過租約，但日期是什麼時候我不記得，據我所知石院公司的租金是轉帳過去的，是年繳或季繳我不清，但我跟我父母親聊天時他們有提及租金好像是一個月三萬元，我經手母親的租金每年都有報稅等語(見本院卷第207-210頁)，是依證人上開證述，及石院公司營利事業所得稅結算申報、鄭戴尾妹所得稅申報情形，堪認被告石院公司與鄭戴尾妹間確實有就系爭房屋簽訂租賃契約並按時繳納租金。

2.另被告石院公司陳稱後期並無簽約，應為不定期租約(見本院卷第168頁)，而觀被告石院公司仍登記於系爭房屋之事實，且於租賃契約租期屆滿後，被告石院公司仍繼續繳納租金，出租人之繼承人亦繼續收取租金，揆諸前開說明，可認為出租人未即表示反對之意思表示，故被告石院公司就系爭房屋於租期屆滿後轉變為不定期租賃契約，堪可認定。

(二)按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與他人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在，修正前民法第425條定有明文，修正後之現行民法，將上開條文修正為同條第1項，並於第2項修正增列：前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之。惟修正後民法第425條於民法債編施行法中並無溯及之特別規定，是就89年5月5日民法債編修正施行前所訂立之不動產租賃契約，應

01 依民法債編施行法第1條後段之規定，不適用修正後民法第4
02 25條第2項之規定。又按出租人於八十九年五月五日民法債
03 編修正施行前，已與承租人訂立未經公證，租賃期限逾五年
04 或未定期限之不動產租賃契約，並將不動產交由承租人占有
05 中，嗣於該法修正施行後始將不動產所有權讓與他人者，基
06 於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，
07 當無適用修正後民法第四百二十五條第二項之規定之餘地
08 （最高法院98年度台上第692號判決、98年度第2次民事庭會
09 議決議參照）。

10 1.原告主張被告石院公司與鄭戴尾妹間有租賃關係，本件亦應
11 適用修正後民法第425條規定云云，然被告石院公司於78年
12 間向系爭房屋之原所有權人鄭戴尾妹承租系爭房屋，嗣雙方
13 租賃關係繼續，變更為不定期租賃，原告於109年7月28日向
14 訴外人鄭佳慶、鄭瑞芬、鄭斯謙及鄭景文購買系爭房地，權
15 利範圍各30/72，並於同年8月5日完成所有權移轉登記，均
16 已如上述，而被告石院公司與鄭戴尾妹就系爭房屋之租賃契
17 約之成立日期在民法89年修正前，並已視為不定期租賃，並
18 不適用修正後民法第425條第2項之規定，故原告取得系爭房
19 屋之應有部分後，依前揭說明，仍有民法425條第1項「買賣
20 不破租賃」規定之適用，是被告石院公司與原告間存有不
21 定期租賃之關係，殊無疑義。

22 2.又被告鄭仁慶、被告呂集蓉係取得承租人即被告石院公司之
23 同意而居住於系爭房屋內，另被告石邁公司於100年設立時
24 亦是經過系爭房屋承租人即被告石院公司之同意，將被告石
25 邁公司登記於系爭房屋並使用系爭房屋，是被告鄭仁慶、被
26 告呂集蓉、被告石邁公司與系爭房屋承租人即被告石院公司
27 間確實存在未定期限之使用借貸關係，基於占有連鎖，而取
28 得占有使用系爭房屋之權源。

29 (三)從而，原告主張被告無權占有系爭房屋云云，尚非可採，被
30 告辯稱非無權占有使用系爭房屋等語，應屬可採。

31 六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告應自系爭房屋遷

出，並將該房屋騰空返還予原告及其他全體共有人，並共同給付原告27,143元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告27,143元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 110 年 4 月 27 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	3,750元	
第一審證人旅費	1,080元	
合 計	4,830元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 110 年 4 月 27 日
書記官 林錫欽