

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北重訴字第9號

原告 陳昱廷

訴訟代理人 李孟仁律師

被告 聚豐園食品有限公司

法定代理人 戚冠鈞

被告 王美新

上列當事人間請求給付租金等事件，前經本院簡易庭裁定改用通常程序審理，本院於民國110年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告聚豐園食品有限公司應給付原告新臺幣1650,000元，及自民國110年8月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告聚豐園食品有限公司應將如附表一之所示不動產騰空後遷讓返還原告，並應自民國109年8月1日起至前開房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告新臺幣150,000元。
- 三、被告王美新應給付原告新臺幣880,000元，及自民國110年8月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告王美新應將如附表二所示之不動產騰空後遷讓返還原告，並應自民國109年8月1日起至前開房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告新臺幣80,000元。
- 五、原告其餘之訴及假執行之聲請駁回。
- 六、訴訟費用由被告聚豐園食品有限公司負擔36%、被告王美新負擔64%。

七、本判決主文第一、三項部分，於原告依序以新臺幣550,000元為被告聚豐園食品有限公司供擔保後、以新臺幣290,000元為被告王美新供擔保後，得假執行；但被告聚豐園食品有限公司如以新臺幣1650,000元、被告王美新如以新臺幣880,000元，為原告預供擔保，各得免為假執行。

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；但請求之基礎事實同一或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，此民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第2項分別定有明文。經查本件原告起訴時以兩造間租賃之法律關係，分別請求被告聚豐園食品有限公司、被告王美新應依各自與訴外人馮振義締結之租賃契約內容，給付取得所有權之原告，所積欠即108年9月、10月之2月之租金各30萬元及16萬元（即如後列聲明第1、3項所示金額中之部分租金）及遲延利息（見本院卷一第7頁），嗣則於訴訟進行中，追加民法第767條所有物返還請求權之法律關係，而請求如後列聲明第2、4項所示、擴張如後列聲明第1、3項之請求金額，並對被告2人實際應返還之不動產具體範圍引用嗣後製作如附圖所示之卷附臺北市建成地政事務所110年1月11日萬華土字第13號土地複丈成果圖（下稱如附圖），最後變更訴之聲明如後列聲明第1至4項所示。核其前後所主張之事實，皆為被告2人於原告因拍賣取得本件如附表一、二所示不動產所有權前，所執已與訴外人馮振義間簽立之租賃契約產生之相關爭議，此所衍生之相關給付租金或相當於不當得利金額及返還如附表所示不動產即原租賃標的等之法律上權利、義務關係，原告本件所提出之證據資料，具有同一性，可互為引用為本件之攻擊防禦方法，其請求之基礎事實為同一，且原告於第1次準備程序開庭時，即已有為前述追加及擴張聲明之表示（見本院卷第209至213頁），亦不甚妨礙被告2人之防禦及訴訟之終結，被告王美新並已為本

案言詞辯論視為同意變更、追加，揆諸首開法條規定，考量本件訟爭一次性解決最符合兩造利益，自應准許。

(二)本件被告聚豐園食品有限公司經合法通知，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：

(一)原告前以併案債權人兼抵押權人地位，聲請本院以107年度司執字第32275號強制執行事件，執行查封並拍賣債務人馮振義所有、門牌號碼臺北市○○區○○街0段000號1樓及2樓、臺北市○○區○○街0段000號1樓及2樓及地下室等（下稱158號房屋及160號房屋、合稱系爭房屋，系爭房屋門牌號碼及建號表如附表三）。經本院於108年2月20日為第3次拍賣後，而由原告得標買受並繳足全部價金，原告於108年8月21日領得權利移轉證書。原告復於108年9月18日完成登記，依強制執行法第98條第1項及民法第759條之規定，原告係於領得本院所發給權利移轉證書日，即108年8月21日起，取得系爭房屋所有權。系爭房屋於前揭執行程序拍賣公告第2標有載明：「一、拍賣標的111、112、214、215建號建物假扣押查封時，經債務人出租予聚豐園食品有限公司經營餐廳使用，租賃期間自106年1月1日起至109年12月31日止，租金每月15萬元，據房屋租賃契約所載房屋承租範圍為158、160號1樓前半段、2樓全部及160號1樓、2樓後段房屋，158、160號1樓後半段有一小部分是363建號建物之承租人占有使用，本件拍定后不點交。二、拍賣標的經承租人稱並無發生非自然死亡情形，亦無發生過火災事件，亦非屬海砂屋、輻射屋、地震受損屋，請應買人注意。」、第3標則載明：「一、拍賣標的363建號建物假扣押查封時經債務人出租予王美新，租賃期間自106年4月1日起至116年3月31日止，租金每月8萬元，據房屋租賃契約所載房屋承租範圍為158及160號1樓後半段及158及160號地下室，本件拍定後不點交……」

等語，有附於該強制執行卷宗內被告聚豐園食品有限公司、被告王美新各與馮振義所簽立之租賃契約。

(二)依據民法第425條規定：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，所謂『買賣不破租賃』之原則，乃係為保護承租人權益而設，不因租賃標的物所有權歸屬之變動，而影響承租人之租賃權。與買賣法中在決定由買受人或出賣人承受利益及負擔危險之民法第373條之規定，原本毫不相涉。惟按出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，則在承租人與受讓人間，自無須另立租賃契約，於受讓之時當然發生租賃關係；出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，依民法第425條之規定，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，受讓人即當然繼承出租人地位，而行使或負擔租賃契約所生之權利或義務，原出租人自不得更行終止租約，請求承租人返還租賃物。衡此，就系爭房屋所主張原存在其與馮振義間租賃關係，於108年8月21日原告取得系爭房地之所有權後，依民法第425條規定，即由原告繼受，原告對當然得請求被告依約給付租金。詎完成系爭房地之所有權移轉登記後，先於108年9月17日對被告寄發存證信函催告給付租金，被告仍於持續營業狀況下將前揭信函退件，顯拒絕給付租金。原告取得系爭房地所有權後迄未獲租金分文。至本案起訴108年10月29日時，已遭各積欠108年9月、10月等2個月租金遲延給付，原告依法自得終止租賃契約，並以109年8月13日民事準備書狀繕本之送達，併依民法第440條第1、2項、第455條前段等規定終止租約。

1. 原告係在108年8月21日自拍賣程序取得系爭房地所有權，於108年10月29日起訴狀時，被告聚豐園公司已積欠108年9月、10月租金30萬元【計算式： $150,000 \times 2(9月、10月) = 300,000$ 】，自110年8月時，追加請求自108年11月起至109年7月共計9期租金135萬元【計算式： $150,000 \times 9 = 1,350,000$ 】；併擴張請求金額為165萬元【計算式： $300,000 + 1,350,000 = 1,650,000$ 】。

01 0】。按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為
02 社會通常之觀念。系爭租約既已經原告書狀送達而終止，原告
03 自可請求被告返還自109年8月起至交還系爭房屋時止，相當於
04 租金每月15萬元之不當得利。

05 2. 原告係在108年8月21日自拍賣程序取得系爭房屋所有權，於10
06 8年10月29日起訴狀時被告王美新已積欠108年9月、10月租金
07 共16萬元【計算式： $80,000 \times 2(9月、10月) = 300,000$ 】，自11
08 0年8月時，追加請求自108年11月起至109年7月共計9期之租金
09 72萬元【計算式： $80,000 \times 9 = 720,000$ 】；併擴張請求金額應
10 給付88萬元【計算式： $160,000 + 720,000 = 880,000$ 】如訴。系
11 爭租約既已經原告併民事準備書狀之送達而終止，原告自可請
12 求被告返還自109年8月起至交還系爭房屋時止，相當於租金每
13 月8萬元之不當得利。

14 3. 尚可認被告王美新與訴外人馮振義間之租賃契約因未經公證而
15 租賃契約逾5年租賃契約，依民法第425條第2項規定無買賣不
16 破租賃規定之適用，因被告王美新也未有與原告另簽立新的租
17 賃契約下，竟無權占用具不返還房屋迄今，原告並依民法第17
18 9條規定，請求被告王美新返還自原告取得系爭房屋所有權即1
19 08年8月起，至其返還房屋為止，相當於租金之不當得利(即被
20 告王美新抗辯之每月租金8萬元)，併此備位之主張。

21 (三)被告占用系爭房屋，均經原告於於109年8月終止租約後，係已
22 成為無權占有，原告本於所有權、依民法第767條規定，請求
23 返還所有物系爭房屋，或本於租賃關係而依民法第455條規
24 定，競合請求返還租賃物系爭房屋。

25 1. 被告聚豐園部分：

26 原告於108年8月21日取得系爭房屋所有權，然在被告聚豐園已
27 積欠二個月租金以上，經原告依民法第440條第1、2項、第455
28 條前段等規定終止系爭租賃契約後，及系爭房屋所有權人之物
29 上請求權(即民法第767條規定)請求遷讓返還系爭房屋予原
30 告；況被告聚豐園所據之租賃契約業已於109年12月31日屆
31 期，屬無權占有，即應負返還之責。

01 2. 被告王美新部分：

02 被告王美新所主張之真假不明之租賃契約，租約自106年4月
03 1日起至116年3月31日止長達10年，依民法425條第2項規
04 定：於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
05 限者，不適用買賣不破租賃之規定，買受人自不受該規定之
06 約束。被告王美新與原所有權人所簽立長達10年之租賃契
07 約，未經公證，被告原不得對買受人主張該租賃契約仍繼續
08 存在，原告本於所有權請求被告王美新遷讓房屋。況原告於
09 108年8月21日取得系爭房屋所有權，被告卻未曾支付租金，
10 已積欠2個月租金以上，經原告依民法第440條第1、2項、第
11 455條前段等規定終止系爭租賃契約後，及系爭房屋所有權
12 人之物上請求權民法第767條規定，不論依所有權或租賃關
13 係終止後之返還租賃物請求權，均得請求被告返還系爭房
14 屋。

15 3. 被告王美新雖於本件提出之業已對馮振義之借款債權抵銷租
16 金抗辯。然按「承租人以金錢貸與前業主，約定將息抵租，
17 是債之關係顯僅發生於承租人與前業主間，故在租賃關係存
18 續中，前業主縱將租賃物讓與第三人，但除有民法第三百條
19 所定之債務承擔情形外，原約定對該第三人並非繼續有效，
20 此與一般依租賃契約所為租金之預付，得以對抗受讓人之情
21 形，初非相同。」「預約抵銷之約定，本身並非租賃契約之
22 約定，而係雙方另外特別約定、且獨立於租賃契約以外之契
23 約條款，易言之，預先抵銷本身即為另一契約關係，並非租
24 賃契約之一部分。」被告王美新以其與訴外人馮振義間存有
25 消費借貸之關係，因有租金預先抵銷之協議，據此主張租金
26 抵銷抗辯，原告否認真實，被告王美新是否真有貸予或交付
27 訴外人馮振960萬元之能力，亦顯然存疑。即便認該協議為
28 真，債權相對性，該協議效力不得據此免除對原告給付租
29 金，被告王美新所稱「預先抵銷」約定，並非被告王美新與
30 訴外人馮振義間租賃契約內容，係獨立於「租賃契約」外另
31 一契約關係，況依債權相對性，並該「預先抵銷」無公示效

01 力，原告無從知悉，並不受此拘束，被告王美新此抵銷抗辯
02 並無理由。故原告終止租約請求返還系爭房地於法有據。

03 (四)並聲明：

- 04 1. 被告聚豐園食品有限公司應給付原告新臺幣165萬元，及自
05 本件起訴狀繕本送達被告聚豐園食品有限公司之日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之利息。
- 07 2. 被告聚豐園食品有限公司，應將如附表一所示不動產騰空後
08 遷讓返還原告，並應自民國109年8月1日起至前開房屋騰空
09 遷讓返還原告之日止，按月給付原告新臺幣15萬元。
- 10 3. 被告王美新應給付原告新臺幣88萬元，及自本件起訴狀繕本
11 送達被告王美新起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息。
- 13 4. 被告王美新應將如附表二所示不動產騰空後遷讓返還原告，
14 並應自民國109年8月1日起，至前開房屋騰空遷讓返還原告
15 之日止，按月給付原告新臺幣8萬元。
- 16 5. 就聲明第1、3項部分，願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告之抗辯：

18 (一)被告聚豐園食品有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出
19 任何書狀作何聲明或陳述。

20 (二)被告王美新則當庭抗辯略以：我確實承租、使用系爭房屋之
21 一部分，我因前房東馮振義前向我借880萬元，是我在系爭
22 房屋內從事K T V生意賺錢來的錢，現在已經不能做生意
23 了，所以，我改作員工宿舍使用。馮振義是陸陸續續向我借
24 的錢，2年間跟我拿的錢總額，但是細節我不記得了，我對
25 錢比較迷糊，一切就依合約上記載，租金用馮振義欠我的錢
26 跟我相抵，我租了房子只做了1年K T V，後來就沒有做，
27 之前是跟別人租房子。我與馮振義我們是朋友，馮振義是以
28 前我的客人，喝酒認識的，每1次馮振義欠我錢，都會寫條
29 子，後來整合成一張，馮振義都向我借100 萬、3萬至50
30 萬，我們約定租金一個月8萬元。為何馮振義欠880萬，借據
31 寫960萬，係因記憶不好。我也有跟朋友借錢，我還跟朋友

01 借錢給前房東馮振義，我收入1個月小費大概10來萬元左
02 右，因為馮振義他很困難（我才借他錢），我也跟別人借。
03 我借他約8、900萬，每次借馮振義都沒有跟他講什麼時候還
04 錢，我也不用利息。對於系爭房屋每個月租金8萬元沒有意
05 見，但我都付給前房東馮振義了，因為抵債也算，馮振義已
06 經不知道去哪裡，最後見到前房東馮振義的時間也不記得
07 了，之前系爭房屋被查到賭博，是我們公司的員工等語，資
08 為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲明均駁回。

09 三、本院得心證之理由：

10 (一)原告主張其係以本院以107年度司執字第32275號強制執行事
11 件執行查封並拍賣訴外人即債務人馮振義所有之系爭房屋。
12 經本院於108年2月20日拍賣由原告得標買受，而於108年8月
13 21日領得權利移轉證書。原告於108年9月18日完成登記，依
14 強制執行法第98條第1項及民法第759條之規定，其於領得本
15 院所發給權利移轉證書日108年8月21日起取得系爭房屋所有
16 權。然系爭房屋經被告2人表示有租賃契約存在，原告無法
17 使用、收益、處分系爭房屋迄今，且被告2人目前占用狀況
18 如附表一及二所示，但經原告發函請求提出租約或給付租
19 金，均遭逾期不領而置之不理，原告迄今無法使用收益系爭
20 房屋，亦無法收取卷存租約之租金等情，業據原告提出商工
21 登記公示資料、本院不動產權利移轉證明書、租賃契約、建
22 物所有權狀、存證信函、有限公司變更登記表、本院執行處
23 通知函文等件為證（見本院卷一第23至83頁、第107至111
24 頁、第275至287頁），被告聚豐園食品有限公司經合法通知
25 收受原告歷次書狀繕本未曾有爭執陳述，被告王美新到庭陳
26 述時所不爭執，此部分主張事實，與卷證相符，自堪信為真
27 實。

28 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
29 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
30 請求返還占有不動產，占有人自應就其取得占有係有正當
31 權源之事實證明之。原告主張其因法院強制執行拍賣程序取

01 得系爭房屋所有權，被告自應就其等占用系爭房屋仍具正當
02 權源，包括租約繼續合法存在一事，負舉證之責。

03 (三)原告主張其於108年8月21日取得系爭房屋所有權，但系爭房
04 屋在執行程序拍賣公告中就附表一不動產部分，載明有：拍
05 賣標的111、112、214、215建號建物假扣押查封時經出租予
06 被告聚豐園食品有限公司經營餐廳使用，租賃期間自106年1
07 月1日起至109年12月31日止，租金每月15萬元，據房屋租賃
08 契約所載房屋承租範圍為158、160號1樓前半段、2樓全部，
09 及160號1樓、2樓後段房屋，158、160號1樓後半段有一小部
10 分是363建號建物之承租人占有使用，本件拍定後不點交。
11 然依民法第425條之規定，原告取得所有權後，被告聚豐園
12 食品有限公司之租約既未終止，訴外人馮振義已無系爭房屋
13 之使用收益權，如附表一所示不動產之租賃關係，依法即由
14 原告繼受，原告當然得請求被告聚豐園食品有限公司依約給
15 付租金，然原告於108年9月17日對被告聚豐園食品有限公司
16 寄發存證信函催告給付租金，被告聚豐園食品有限公司於持
17 續營業狀況下將前揭信函退件拒絕給付租金，起訴後，以歷
18 次書狀送達被告聚豐園食品有限公司，仍未受置理，則被告
19 聚豐園公司於租賃期間109年12月31日前，至少已積欠108年
20 9月、10月租金30萬元，且108年11月起至109年7月間租金13
21 5萬元亦未給付，總計積欠之租金金額為165萬元，被告聚豐
22 園食品有限公司已積欠2個月租金以上，原告依民法第440條
23 第1、2項、第455條前段等規定終止系爭租賃契約，依民法
24 第767條規定請求遷讓返還如附表一租賃物予原告等情，與
25 卷存被告聚豐園食品有限公司與訴外人馮振義間之租賃契約
26 之租金、租期內容相符（見本院卷一第31至37頁），亦與本
27 院110年2月4日勘驗筆錄記載及照片相當（見本院卷二第46
28 至51頁），堪認被告聚豐園食品有限公司開設之聚豐園餐廳
29 直至110年前述租約記載之租期屆至現場履堪時，仍懸掛招
30 牌未經遷移，雖由前揭租約細觀之，尚有約定每年分次給
31 付、每次付3月租金，以及部分匯款部分交付等約定，但被

01 告聚豐園食品有限公司經本院合法通知、收受原告書狀繕本
02 後，從未到庭或到場抗辯、亦未進狀爭執前述原告主張積欠
03 之租金已有部分如數交付訴外人馮振義之情，則依民事訴訟
04 第280條第3項規定，視同自認原告主張之前揭事實，則原告
05 主張被告聚豐園食品有限公司於原告承受租約期間，積欠之
06 租金及以109年準備書狀送達為終止租約之表示，已於109年
07 8月29日合法寄存送達被告聚豐園食品有限公司而生效力
08 （見本院卷一第217頁、第247及249頁），則被告聚豐園食
09 品有限公司既自108年9月起即未曾繳付原告租金，原告主張
10 被告聚豐園食品有限公司早已遲付租金而自109年8月1日起
11 終止租約，仍為有理。則原告以合法終止因買賣不破租賃繼
12 受而來之前揭租約前，請求積欠之租金、終止前揭租約後請
13 求被告依所有物返還請求權、租賃物返還請求權及前揭租約
14 約款規定，請求被告聚豐園食品有限公司將原為承租占用、
15 如附表一所示不動產，騰空後遷讓返還原告，並應自原告終
16 止租約日之109年8月1日起，至前開房屋騰空遷讓返還原告
17 之日止，按月給付原告15萬元相當約定租金金額之不當得
18 利，即為有理由。

19 (四)被告另雖亦以其經本院以107年度司執字第32275號強制執行
20 事件拍賣公告記載有被告王美新與訴外人馮振義間租賃契約
21 （下稱系爭租約）存在，然被告王美新經通知明知原告已成
22 為所有權人、繼受系爭租約，卻不願意依約繳交租金，且否
23 認原告得以終止租約並請求返還系爭房屋部分，經被告王美
24 新以前詞置辯。茲就該部分兩造爭點及本院得心證理由分述
25 如下：

- 26 1. 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
27 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
28 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
29 限者，不適用之，此為民法第425條定有明文。本件訴外人
30 馮振義與被告王美新之系爭租約，既屬未定期限之租約，有
31 卷存系爭租約為憑（見本院卷一第39至51頁），然而，系爭

01 租約未經被告證明業經完成公證，且觀之系爭租約上亦未有
02 受公證之證明，原告主張自無上開民法第425條第1項所定對
03 受讓人即被告繼續存在規定之適用，即屬有據，被告王美新
04 對此既不爭執，則其辯稱其得基於系爭租約對被告主張買賣
05 不破租賃原則而屬有權占用，已非可採。又按所有人於法令
06 限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除
07 他人之干涉。拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給
08 權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，為民法第765
09 條、強制執行法第98條第1項前段分別定有明文。被告王美
10 新固主張其與系爭租約之出租人馮振義間定有不定期租約，
11 且已約定以馮振義積欠其之欠款用以抵銷方式來支付全部租
12 金，故有合法占用如附表二所示不動產之權源云云。然依被
13 告王美新當庭抗辯之陳述（見本院卷二第227至229頁），可
14 徵被告王美新與馮振義間之房屋租約關係是未經公證卻約定
15 租賃期限長達10年，顯逾5年之租賃契約，依前說明，不適
16 用民法第425條買賣不破租賃原則，且被告王美新雖然提出
17 借據為憑，抗辯系爭租約約定之應給付10年期間之租金，均
18 以利用馮振義積欠其之債務，作為抵償，而全數給付完畢，
19 毋庸再給付原告云云，然其提出之借據（見本院卷第53頁）
20 既經原告否認真正，被告王美新即應舉證證明之，但其並未
21 能舉證證明系爭租約為真，且同於105、106年，系爭租約訴
22 外人馮振義簽名樣式，與原告所不否認之被告聚豐園食品有
23 限公司前揭租約（見本院卷一第31頁）上簽名以簡寫且流暢
24 筆畫之習慣不甚相同，已有可疑，再者，對於訴外人馮振義
25 究竟如何欠款、如何約定抵作10年租金之欠款金額等，被告
26 王美新語焉不詳且前後翻異，如前述之抗辯，其或稱其記憶
27 不好、對錢迷糊、或稱共借款880萬元、或稱借款金額應為
28 60萬元，或稱其經營KTV賺錢借客人馮振義錢，2年間借出10
29 0萬元、50萬元及3萬元不等，或稱其自己也要借錢、得跟朋
30 友借錢予馮振義，則其供述與卷存借據之真實性，甚堪存
31 疑，是原告主張被告王美新抗辯系爭租約之租金已經以其對

01 馮振義之960萬元債權抵償而已為給付，應為虛構，因被告
02 王美新前後陳述翻異、與常情顯然不合，且於執行拍賣之際
03 以不清楚之債務抵償方式作為長達10年之租金給付，顯亦極
04 有阻礙拍定人合法行使權利之意圖可能性存在，尤其被告王
05 美新之陳述又與一般人生活經驗相違，故應認為原告主張系
06 爭租約之10年租期租金並未給付亦未以所謂訴外人馮振義積
07 欠被告王美新債務為抵償，較為可採。被告王美新迄於本院
08 辯論終結前仍未就其與訴外人馮振義間之系爭10年之異常長
09 期租約已經公證一事，舉證以實其說，依前開說明，系爭租
10 約對於原告而言自不生效力，是原告引用

11 前揭條文，而主張被告王美新應無系爭租約對原告繼續存在
12 之餘地，本件無民法第425條第1項買賣不破租賃原則適用，
13 當屬可信，先予說明。

- 14 2. 本件原告雖先以前述存證信函或本件歷次書狀，請求被告王
15 美新依系爭租約約定租金金額而為給付，但既經被告王美新
16 否認其有依系爭租約對原告有給付租金義務，且原告亦已因
17 始終未取得被告王美新按月給付租金8萬元，而已於書狀中
18 為相同自109年08月1日起終止系爭租約之意思表示並送達被
19 告王美新，亦如前述，原告嗣後並主張系爭租約依法本毋庸
20 因買賣不破租賃原則由原告繼受之，原告其實不受被告王美
21 新與訴外人馮振義間系爭租約之拘束，亦徵原告自前述時
22 起，已無意與被告王美新依繼受原之系爭租約或另以相同內
23 容成立租賃契約之意思，則縱然依據原告最後言詞辯論時之
24 主張，認為原告同意對於被告所抗辯系爭租約，於原告取得
25 所有權後，至109年7月間，尚願延續與系爭租約內容一致之
26 租賃約款存在，但於原告明示因為未曾依約取得被告王美新
27 給付租金而不願兩造間存在有租賃關係時，被告王美新既然
28 不受買賣不破租賃原則之適用，即為無權占用人，自應遷讓
29 返還如附表二所示之不動產予原告。此外，被告王美新復無
30 法提出其他證據證明其有何占用之法律上正當權源存在，無
31 從為對其有利之認定。是以，原告主張被告王美新自109年0

01 8月1日起即為無權占有、使用如附表二所示之不動產，仍為
02 可取。況且，縱然原告自始本毋庸繼受系爭租約內容之拘
03 束，原告亦可因已經取得所有權而向被告王美新請求相當於
04 每月8萬元租金之不當得利，被告王美新並無法免除給付之
05 義務。至被告王美新抗辯原告應繼受其與前所有權人馮振義
06 間系爭租約、又租金已由其對訴外人馮振義債權抵償系爭租
07 約所約定10年租金完訖，其無滯繳租金，且其非無權占有云
08 云，依前所述，則顯屬無據，無可採信。系爭房屋所有權人
09 自依法移轉為原告所有時，系爭租約既然不受買賣不租賃原
10 則之保護，基於債之相對性原則，被告王美新之抗辯，亦已
11 無可採。從而，原告主張其得本於房屋所有權人之權能，請
12 求被告王美新自原告不同意存有不定期租賃關係之109年0
13 8月1日起，即應返還系爭房屋其所占有使用之部分，並對兩
14 造沿用系爭租約約款內容期間所積欠之租金總額，以及其後
15 所受相當於租金金額之不當得利損失，而為給付，均應為有
16 理由。又原告主張被告王美新應給付之不當得利金額為每月
17 8萬元，依據即為被告王美新所提出之系爭租約約定之每月
18 租金金額，被告王美新對其占用如附表二不動產每月使用收
19 益權相當於8萬元一情，並不爭執（見本院卷二第228頁），
20 比較與鄰近營業之被告聚豐園食品有限公司前揭租約約定每
21 月15萬元（見本院卷一第31頁），堪認以此金額作為原告受
22 被告王美新不當得利利益之標準，應為適當，從而，原告請
23 求被告王美新返還按月不當得利金額以每月8萬元予以計
24 算，堪認合理。

25 四、綜上，原告依前述租約之約款內容以及民法第455條、第7
26 67條及第179條等規定，請求被告2人應各將所占用之系爭
27 房屋騰空返還，其中，被告聚豐園食品有限公司部分如附
28 表一所示、被告王美新之部分則如附表二所示，另被告聚
29 豐園食品有限公司應給付未給付之租金及每月相當於租金
30 金額之不當得利，並自擴張聲明後之民事準備書狀繕本送
31 達於各被告之翌日起，即被告王美新部分為110年8月14日

起（見本院卷一第211頁）、被告聚豐園食品有限公司部分為110年8月30日起（見本院卷一第247至249頁），均至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，暨自終止租約、或已表明不願繼續而終止不定期租賃關係之109年8月1日起，均至騰空返還系爭房屋各如附表一、二所示之占用處之日止，各自按月給付15元、8萬元不當得利之利益，均為有理由，應予准許。又原告嗣後已經擴張請求之金額，仍於歷次書狀中記載自本起訴狀或本件起訴狀繕本送達被告之翌日起算法定遲延利息，雖應顯屬未予更正之謬，然既未當庭更正，則仍應准自擴張聲明後之民事準備書狀繕本最後合法送達於各被告之翌日起，起算法定遲延利息，始稱合法，逾此部分之請求利息，仍應予駁回，併該部分假執行之聲請，亦失所附麗，應予駁回。

五、本判決主文1、3項所示請求給付金額之部分，原告已經陳明願供擔保請准宣告准為假執行，經核於法相符，並依職權對被告王美新、被告聚豐園食品有限公司之部分，均酌定相當之金額，各為假執行及免為假執行之諭知。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 110 年 11 月 12 日
民 事 庭 法 官 徐千惠

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（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並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 11 月 12 日
書 記 官 李易融

附表一：（被告聚豐園食品有限公司占用不動產部分）

建號及門牌號碼	前開房屋座落基地地號
臺北市○○區○○段○○○○000	如附圖編號B-1所示：

01

0○號 即臺北市○○區○○街0段000 號1樓、2樓	臺北市○○區○○段0○段000 號(面積56.40m ²) 如B附圖編號B-2所示(未辦理第 一次保存登記建物): 臺北市○○區○○段0○段000 號(面積3.62m ²)
臺北市○○區○○段○○○○00 0○號 即臺北市○○區○○街0段000 號1樓、2樓	如附圖編號B-3所示: 臺北市○○區○○段0○段000 號(面積79.46m ²)
備註: 被告聚豐園食品有限公司之公司登記地址即為臺北市○○區○ ○街0段000號1樓及2樓(餐館業)。	

02

03

附表二：(被告王美新占用不動產部分)

建號及門牌號碼	前開房屋座落基地地號
臺北市○○區○○段○○○○○號 即臺北市○○區○○街0段000 號1樓	附圖編號A-1部分 臺北市○○區○○段0○段000 號(面積32.82m ²) 附圖所示編號A-2部分(未辦理 第一次保存登記建物) 臺北市○○區○○段0○段000 ○○○號(面積共27.46m ²)
臺北市○○區○○段0○段○○○ 0○○○○○號	附圖所示編號A-3所示 臺北市○○區○○段○○段000 ○○○號(面積共190.39m ²)

(續上頁)

即臺北市○○區○○街0段000
號1樓及地下室

備註：

被告王美新原經營可愛地音樂坊原告陳報未經登記，其後掛有陞龍工程招牌（見本院卷第133頁）。

附表三（門牌號碼及建號表）

門牌號碼	臺北市○ ○區○○ 街0段000 號1樓	臺北市○ ○區○○ 街0段000 號2樓	臺北市○ ○區○○ 街0段000 號1樓	臺北市○ ○區○○ 街0段000 號2樓	臺北市○ ○區○○ 街0段000 號地下室
建 號	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000○號	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000○號	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000○號	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000○號	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000○號

（系爭房屋價額核定為1296萬元）

附圖（即卷附臺北市建成地政事務所110年1月11日萬華土字第13
號土地複丈成果圖）