

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第574號

上訴人 福客食品有限公司

法定代理人 柯翠琴

訴訟代理人 林國澧

羅啓恒律師

被上訴人 頂尖科技股份有限公司

法定代理人 黃美珍

訴訟代理人 邱雅郡律師

複代理人 邱有福

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年1月20日臺灣士林地方法院110年度訴字第1585號第一審判決提起上訴，本院於113年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第二項關於(一)命上訴人給付超過新臺幣23萬8112元本息部分，(二)命上訴人於民國111年7月18日至113年4月17日期間按月給付超過新臺幣1萬4882元部分，及前開(一)、(二)部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之83，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審主張：原審共同被告林於賜原為坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地（權利範圍2000/10000）及其上臺北市○○區○○路000號4樓房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）之所有權人，為上

01 訴人之實際負責人，其配偶即原審共同被告柯翠琴僅為上訴
02 人之登記負責人。系爭房地於民國109年3月11日經原法院民
03 事執行處（下稱執行法院）囑託地政機關辦理查封登記（即
04 原法院108年度司執字第78181號強制執行事件，下稱系爭執
05 行事件），林於賜於執行法院到場實施查封後，提出其與上
06 訴人於109年3月16日簽立之房屋租賃契約（下稱系爭租
07 約），執行法院遂於拍賣公告記載拍定後不點交，嗣伊於11
08 0年2月4日拍定買受系爭房地，於同年3月8日取得系爭房地
09 之權利移轉證明書，同年3月18日登記為所有權人。惟上訴
10 人之實際負責人為林於賜，其法定代理人為林於賜之配偶，
11 顯見上訴人係明知林於賜遭強制執行仍與之簽訂系爭租約，
12 故意使系爭房地之拍賣條件定為拍定後不點交，降低投標意
13 願，系爭租約乃上訴人與林於賜通謀虛偽所為，應屬無效，
14 且系爭租約於查封登記後始簽訂，依強制執行法第51條第2
15 項規定，對伊亦不生效力。是上訴人無權占有系爭房屋，依
16 民法第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段、後段，
17 第87條第1項規定，擇一請求上訴人騰空返還予伊，並依同
18 法第179條規定請求上訴人給付自110年3月18日起至111年7
19 月17日止相當於租金之不當得利共新臺幣（下同）68萬9452
20 元，及自111年7月18日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付
21 5萬3417元，暨按年息5%計算之利息。【原審就上開部分判
22 命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，並給付被
23 上訴人25萬3672元，及自111年7月18日起算之法定遲延利
24 息，暨自同日起至返還系爭房屋之日止，按月給付2萬9882
25 元，並附條件為準、免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘
26 之訴，上訴人就其敗訴部分提起上訴。被上訴人就其敗訴部
27 分未聲明不服，非本院審理範圍。又被上訴人於本院雖主張
28 追加依民法第213條第1項請求，惟該條項為損害賠償之方
29 法，非請求權基礎，應屬補充法律上陳述，非訴之追加，併
30 此敘明。】於本院答辯聲明：上訴駁回。

31 二、上訴人則以：伊自設立登記起即在系爭房屋經營便當業，並

01 自107年起開始承租，與林於賜簽訂系爭租約後均有給付租
02 金，並非通謀虛偽成立租賃契約，況被上訴人於投標時即已
03 知悉系爭租約存在，自無成立侵權行為可言，伊本於系爭租
04 約有權占有系爭房屋，依民法第425條第1項規定，系爭租約
05 對被上訴人繼續存在。又依強制執行法第51條第2項規定之
06 文義，債務人於實施查封後就查封物所為移轉、設定負擔或
07 其他有礙執行效果之行為，僅對債權人不生效力，不包括拍
08 定人。再被上訴人曾提出存摺封面照片供伊匯入租金、主動
09 開立科目為租金之發票予伊，並於110年4月13日寄發存證信
10 函要求伊一次給付系爭租約約定之租金，且伊自110年3月18
11 日起至113年4月17日言詞辯論期日為止，均有按月給付1萬5
12 000元予被上訴人，顯見其已默示同意承受系爭租約。另縱
13 認強制執行法第51條第2項所定包括拍定人，該條所謂不生
14 效力僅有相對效力，拍定人得為主張，亦得不主張，故該妨
15 礙執行之行為應自拍定人主張前開效果時始不生效力，被上
16 訴人於110年8月22日始起訴主張，應自斯時起算相當於租金
17 之不當得利；又不當得利之數額應以系爭租約約定之每月租
18 金1萬5000元為據，縱認應以系爭房地申報總價額計算，系
19 爭房地屬「都市計畫內第參種工業區」，不得作住宅使用，
20 且建物老舊、交通便利性普通、公共設施未臻完善，未來發
21 展趨向工業化，條件不佳，按年息10%計算不當得利亦屬過
22 高等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：(一)原判決不利上訴人
23 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

24 三、查林於賜於101年11月28日以夫妻贈與為原因，將其所有之
25 系爭房地移轉登記予柯翠琴，嗣其父即訴外人林彰增對柯翠
26 琴聲請就系爭房地假處分獲准，於102年6月10日為假處分登
27 記，並提起撤銷訴訟獲勝訴判決確定，系爭房地於109年3月
28 10日回復登記為林於賜所有，同年3月11日塗銷假處分同時
29 為查封登記。林於賜於同年5月26日執行法院到場實施查封
30 時，表示與有租賃契約，並補提系爭租約，租期自109年3月
31 16日起至114年3月15日，每月租金1萬5000元。系爭房地於1

01 10年2月4日由被上訴人拍定，並於110年3月18日以拍賣為原
02 因登記為所有權人，上訴人自110年3月18日起至113年4月17
03 日言詞辯論期日時，有繳納每月1萬5000元予被上訴人，被
04 上訴人有開立品名為租金之統一發票予上訴人等情，為兩造
05 不爭執（原審卷第274-275頁，本院卷第255頁），並有異動
06 索引、執行法院通知、查封筆錄、系爭租約、存款憑條、發
07 票等可憑（原審卷第20-33、136-140、248、338-342頁），
08 應堪認定。

09 四、被上訴人主張上訴人無權占有系爭房屋，擇一依民法第767
10 條第1項前段、中段、第184條第1項前段、後段，第87條第1
11 項規定，請求上訴人騰空返還等語，為上訴人否認，並以前
12 開詞置辯。茲查：

13 (一)、按查封不動產應依揭示、封閉、追繳契據之方法行之。已登
14 記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登記，其
15 通知於前開執行行為實施前到達登記機關時，亦發生查封之
16 效力。強制執行法第76條第1項、第3項定有明文。又實施查
17 封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行
18 效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第51條第2
19 項亦有明文。此項規定乃強行規定，該所謂債權人，兼指聲
20 請執行之債權人及拍定人，除為貫徹查封之公信力，且若拍
21 定人不能主張債務人違反查封效力之行為對其不生效力，勢
22 必影響投標意願，以致損害債權人及債務人之權益。至所謂
23 不生效力，係指相對無效，即債權人或拍定人得主張該有礙
24 執行效果之行為對自己不生效力（最高法院94年度台上字第
25 1924號、106年度台上字第1622號、108年度台再字第3號判
26 決意旨參照），是上訴人抗辯拍定人不得依強制執行法第51
27 條第2項規定主張債務人之行為對其不生效力云云，洵無可
28 取。查系爭房地於109年3月11日為查封登記時，即已發生查
29 封之效力，林於賜於同年3月16日與上訴人簽訂系爭租約，
30 有礙執行效果，不論系爭租約於上訴人與林於賜間之效力如
31 何，對被上訴人均不生效力，上訴人自不得依民法第425條

01 第1項規定，主張系爭租約對被上訴人仍繼續存在。

02 (二)、上訴人雖抗辯：被上訴人提出存摺封面照片供伊匯入租金、
03 主動開立科目為租金之發票予伊，復於110年4月13日寄發存
04 證信函要求伊一次給付租金，已默示承受系爭租約云云，並
05 提出存摺封面影本、存款憑條、發票、存證信函為佐（原審
06 卷第134-140、282、338-342頁）。然所謂默示之意思表示
07 ，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意
08 思者而言。查被上訴人於110年3月18日登記為系爭房地所有
09 權人後，隨即於同年4月8日寄發台北西松郵局第837號存證
10 信函，通知上訴人自同年5月10日起終止系爭租約，請求上
11 訴人清空房屋交還被上訴人，及將同年3月8日至5月9日之租
12 金共3萬0500元匯入其銀行帳戶，並於同年4月21日寄送被上
13 訴人設於第一商業銀行之帳戶存摺封面影本予上訴人等情，
14 有前開存證信函及上訴人所提存摺封面及信封影本足憑（原
15 審卷第38、132-134頁）。被上訴人繼而於同年5月3日寄發
16 台北西松郵局存證號碼1078號存證信函，內容略以：「台端
17 租賃原林於賜名下臺北市○○區○○路000號4樓房屋，於本
18 人取得所有權以前係查封狀態，台端之租賃契約對本人不生
19 效力。」、「未免台端觸犯刑法竊佔罪，並請在文到3日內
20 清空房屋及來電00-00000000通知點交鑰匙返還房屋給本
21 人。」，並於同日開立品名為「租金」，含稅金額1萬5000
22 元之發票予上訴人等情，亦有前開存證信函、發票可佐（同
23 卷第40、140頁）。則觀諸被上訴人前開舉措，其於取得系
24 爭房屋所有權後，持續向上訴人明確表示不同意續租、不承
25 認系爭租約之意，其寄送存摺封面影本供上訴人匯款，目的
26 係為取得本應歸屬自己之孳息，其於請求上訴人遷讓返還系
27 爭房屋之同時，開立租金發票予上訴人，目的僅在核實報
28 稅，是縱前開存證信函使用之法律用語非精確、發票記載之
29 品名不正確，亦難認其有承認系爭租約效力之意。至被上訴
30 人於110年4月13日寄發之台北西松郵局存證號碼000885號存
31 證信函，收件人為債務人林於賜，並非上訴人；況該函內容

01 乃：「請將福客食品有限公司目前租賃臺北市○○區○○路
02 000號4樓房屋租金至114年3月15日每月租金共計70萬5000元
03 交還本公司，本公司為所有權人，請將該款匯入附件所示帳
04 戶內，以免觸犯侵占罪嫌。」（原審卷第282頁），益見該
05 函之目的僅在通知林於賜如已受領上訴人給付之租金，即應
06 交付被上訴人而已，上訴人抗辯被上訴人前函係向伊承認系
07 爭租約，自無可取。

08 (三)、上訴人另抗辯：被上訴人之法定代理人黃美珍於110年4月26
09 日下午1點至4點期間，以電話向柯翠琴之子即上訴人之訴訟
10 代理人林國澧表示同意上訴人依系爭租約按月給付1萬5000
11 元至租約屆滿，並聲請向林國澧任職法務專員之訴外人元大
12 商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行），調取該段期間以
13 債權管理部專線00-00000000分機5440撥出00-00000000之電
14 話錄音紀錄。然上訴人前開抗辯為被上訴人否認，且元大銀
15 行就此已回覆：該段期間之電話錄音紀錄已歸檔至硬碟，無
16 法逐筆查詢，經以分機5440查詢結果，並無撥至電話號碼為
17 00-00000000之電話紀錄，亦有該行113年4月15日覆函可憑
18 （本院卷第249頁）。上訴人就其主張被上訴人有同意續租
19 一節，未能舉證以實，即無可信。

20 (四)、從而，上訴人於被上訴人取得系爭房地所有權後，仍繼續占
21 有系爭房屋，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求
22 上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予伊，應屬有據。

23 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，民法第179條前段定有明文。無正當權源而使用他人
25 所有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念，無
26 權占有他人之建物，亦同。上訴人無權占有被上訴人所有之
27 系爭房屋，已如前述，其受有相當於租金之利益，使被上訴
28 人受有不能用益之損害，是被上訴人依上開規定請求上訴人
29 給付自被上訴人取得系爭房屋所有權時即110年3月18日起至
30 上訴人返還系爭房屋之日止，相當於租金之利得，應屬有
31 據。查：

01 (一)、城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年
02 息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。依土地法施行
03 法第25條規定，土地價額依法定地價，建築物價額依該管縣
04 市地政機關估定之價額。而法定地價，依土地法第148條規
05 定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價；關於建築物
06 之估定價額，經參酌土地法第164條規定及房屋稅條例第10
07 條第1項、第11條等規定，可知房屋課稅現值由不動產評價
08 委員會核定，堪認適足作為建築物價額之基準。另就基地租
09 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
10 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
11 利益等項以為決定。再房屋性質不能脫離土地之占有而存
12 在，房屋租金自當包括建築物及其基地之總價額為其基準。
13 依此，法律上就土地租金之範圍已有最高限額之規定，除當
14 事人另有約定外，自應受上開法律條文規定限制，以定其租
15 金之最高限額。又系爭房屋為鋼筋混凝土造地上5層建物之
16 第4層，建築完成日期為77年3月16日，屋齡約34年，位於不
17 得作住宅使用之工業區，登記主要用途為工業用，建築物維
18 護狀況老舊，然公務機關、電信郵局、金融機構、公園綠
19 地、市場均在500至1000公尺以內，復鄰近環東大道等情，
20 有程鈞柏建築師事務所出具之鑑定報告（下稱鑑定報告，原
21 審卷第80-86頁）可參，足見系爭房屋之生活機能便利、交
22 通功能尚佳。本院斟酌上情，認原審以上訴人所受相當於租
23 金之利益，應按系爭房屋之土地及其建築物申報總價額年息
24 10%計算，尚屬允當。

25 (二)、再系爭房屋110年課稅現值為41萬6300元，系爭土地面積為3
26 81平方公尺（權利範圍為2000/10000），110年申報地價為
27 每平方公尺4萬1594元（即110年公告地價5萬1993元×80%=4
28 萬1594元，元以下四捨五入，以下同）等情，有土地鑑定
29 表、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、原審依職權查詢之
30 土地公告現值可佐（原審卷第58、87、292頁），是被上訴
31 人請求上訴人按月給付2萬9882元之不當得利【〈（41,594

01 元/㎡×381㎡×2000/10000=3,169,463元)+416,300元)×1
02 0%÷12月=29,882元】，自屬有據。又上訴人於110年3月18
03 日至111年7月17日共16月期間應給付之不當得利為47萬8112
04 元(2萬9882元×16月)，扣除上訴人已給付之24萬元(1萬5
05 000元×16月)，被上訴人尚得請求23萬8112元(47萬8112
06 元-24萬元)。再上訴人於111年7月18日至本件言詞辯論終
07 結日即113年4月17日已繳納每月15,000元，是被上訴人請求
08 上訴人自111年7月18日起至113年4月17日止按月給付1萬488
09 2元(2萬9882元-1萬5000元)、自113年4月18日起至遷讓返
10 還系爭房屋止，按月給付2萬9882元，亦屬有據。另按強制
11 執行法第51條第2項所謂不生效力，固指相對無效，惟一旦
12 債權人或拍定人主張對自己不生效力，該有礙執行效果之行
13 為對債權人或拍定人而言即屬自始、當然、確定的不生效
14 力，上訴人抗辯自拍定人主張時始向後不生效力，應自110
15 年8月22日起訴時起算不當得利云云，自屬無稽。

16 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上
17 訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，及依民法第179
18 條前段規定，請求上訴人給付23萬8112元，及自111年7月18
19 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年7月18
20 日起至113年4月17日止，按月給付1萬4882元、自113年4月1
21 8日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付2萬9882元，均為有
22 理由，應予准許，逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。
23 原審就上開不應准許部分，命上訴人給付，自有未洽，上訴
24 人上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
25 由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部
26 分，原審判命上訴人給付，並為准、免假執行之宣告，核無
27 不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理
28 由，應駁回其此部分之上訴。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
02 法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

04 民事第十三庭

05 審判長法 官 林純如

06 法 官 江春瑩

07 法 官 邱蓮華

08 正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
10 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
11 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
12 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
13 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

17 書記官 蘇意絜