

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第69號

上訴人 統一物業管理有限公司

法定代理人 林肇隆

訴訟代理人 楊政雄律師

上訴人 愛麗絲生活事業有限公司

法定代理人 李菁菁（原名李寒菁）

訴訟代理人 王世華律師

複代理人 莊景智律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，兩造對於中華民國111年12月1日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第580號第一審判決各自提起上訴，本院於113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一、三、四項命愛麗絲生活事業有限公司返還及給付部分，及主文第二項關於命愛麗絲生活事業有限公司給付逾新臺幣貳拾壹萬元及自民國一一一年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算利息部分，及各該部分假執行宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，統一物業管理有限公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

愛麗絲生活事業有限公司之其餘上訴、統一物業管理有限公司之上訴均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，關於愛麗絲生活事業有限公司上訴部分，由愛麗絲生活事業有限公司負擔百分之一，餘由統一物業管理有限公司負擔；關於統一物業管理有限公司上訴部分，由統一物業管理有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人統一物業管理有限公司（下稱統一物業公司）主張：伊於民國108年7月28日與對造上訴人愛麗絲生活事業有限公司（下稱愛麗絲公司）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由伊將坐落○○市○○區○○○段○○○建號即門牌

01 號碼○○市○○區○○路○段268號2樓房屋（下稱268號2樓
02 房屋）、同段○○○建號即門牌號碼同路段270巷2號2樓房
03 屋（下稱270巷2號2樓房屋，與上開房屋合稱系爭房屋）及
04 系爭房屋共用部分地下第二層車位編號27、28、29、30、9
05 4、95、96、97、98共9格停車位（下各稱某編號停車位，合
06 稱系爭停車位）出租予愛麗絲公司，租期自108年8月8日起
07 至110年8月7日止，第1年租金每月新臺幣（下同）88萬4
08 000元、第2年租金每月98萬9000元，愛麗絲公司於系爭租約
09 110年8月7日屆滿後無權占用系爭房屋，並轉租予原審被告
10 盧亞股份有限公司（下稱盧亞公司），應與盧亞公司不真正
11 連帶給付自110年8月8日起至111年7月31日期間相當租金之
12 不當得利1164萬4677元，及自111年8月1日起至遷讓返還系
13 爭房屋之日止，每月98萬9000元之不當得利。另愛麗絲公司
14 積欠110年5月、6月租金共197萬8000元，以及未於租期屆滿
15 後返還系爭房屋，應自110年8月8日起至遷讓返還系爭房屋
16 之日止，按月給付98萬9000元違約金等情。爰依系爭租約第
17 13條第1項或民法第455條或第767條第1項、民法第179條規
18 定、系爭租約第4條、第13條第3項約定，求為命：(一)愛麗絲
19 公司應遷讓返還系爭房屋及系爭停車位。(二)愛麗絲公司應給
20 付1164萬4677元，及自111年5月21日起至清償日止，按年息
21 5%計算之利息。盧亞公司應給付1164萬4677元，及自111年
22 5月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一
23 人履行上開給付義務，其餘之人於該履行給付範圍內免除責
24 任，愛麗絲公司應自111年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之
25 日止，按月給付98萬9000元。(三)愛麗絲公司應給付197萬800
26 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
27 算之利息，另應自110年8月8日起至遷讓返還系爭房屋之日
28 止，按月給付98萬9000元之判決。並願供擔保請准宣告假執
29 行。

30 二、愛麗絲公司則以：伊於108年間因資金需求，由訴外人裴翊
31 管理顧問有限公司（下稱裴翊公司，法定代理人亦為李菁

01 菁)於同年7月22日出售系爭房屋(含系爭停車位)及坐落
02 土地(下合稱系爭房地)予統一物業公司之形式,由伊取得
03 價金2億6800萬元,伊再與統一物業公司於同年月28日簽立
04 訂金收據,給付3000萬元訂金,約定伊於110年10月30日前
05 簽訂買賣契約書加價3200萬元以3億元購買系爭房地,並同
06 時簽訂系爭租約,由伊支付高額租金補貼統一物業公司貸款
07 利息,實係向統一物業公司借款並提供系爭房地為擔保,伊
08 仍為系爭房地實質所有權人,統一物業公司無從請求伊遷讓
09 返還系爭房屋及系爭停車位。縱認兩造非讓與擔保之法律關
10 係,伊於110年10月28日與統一物業公司就系爭房地簽訂2份
11 不動產買賣契約書(下合稱系爭買賣契約)仍屬有權占有,
12 統一物業公司解除系爭買賣契約為不合法,統一物業公司請
13 求遷讓返還系爭房屋及系爭停車位、給付不當得利及違約
14 金,均無理由。另伊固積欠110年5月、6月共197萬8000元租
15 金,惟扣除押租金176萬8000元,僅就差額21萬元有給付義
16 務等語,資為抗辯。

17 三、原審判命:(一)愛麗絲公司應將270巷2號2樓房屋如原判決附
18 圖所示編號D部分(面積665.735平方公尺,下稱系爭D部
19 分),與編號27、28、29、30、96、97、98號停車位(下合
20 稱系爭7個停車位)遷讓返還統一物業公司。(二)愛麗絲公司
21 應給付統一物業公司1185萬4677元,及其中890萬1000元自1
22 11年5月21日起、其中21萬元自111年5月20日起、其中274萬
23 3677元自111年10月18日起,均至清償日止,按年息5%計算
24 之利息。(三)愛麗絲公司應自111年8月1日起至遷讓返還系爭D
25 部分之日止,按月給付統一物業公司46萬6000元。(四)愛麗絲
26 公司應給付統一物業公司235萬4839元,並自111年8月1日起
27 至遷讓返還系爭D部分之日止,按月給付統一物業公司10萬
28 元,並為准、免假執行之宣告及駁回統一物業公司其餘之訴
29 及假執行之聲請。統一物業公司聲明一部不服,提起上訴,
30 上訴聲明:(一)原判決關於駁回統一物業公司下開第(二)項之訴
31 部分廢棄。(二)上開廢棄部分,愛麗絲公司應將270巷2號2樓

01 房屋如本院囑託新北市新店地政事務所複丈成果圖（下稱成
02 果圖）代號B2、B3、D1部分遷讓返還統一物業公司。(三)願供
03 擔保請准宣告假執行。愛麗絲公司聲明全部不服，提起上
04 訴，上訴聲明：(一)原判決不利愛麗絲公司部分廢棄。(二)上開
05 廢棄部分，統一物業公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁
06 回。是本件上訴審理範圍為原審判准部分及270巷2號2樓房
07 屋如成果圖代號B2、B3、D1返還部分（統一物業公司未就其
08 餘敗訴部分提起上訴，及不再主張以侵權行為法律關係為請
09 求權，見本院卷(二)第173頁，均不在本件審理範圍，下不贅
10 述）。

11 四、統一物業公司主張愛麗絲公司於租期屆滿後仍無權占用系爭
12 房屋，請求愛麗絲公司返還270巷2號2樓房屋及系爭7個停車
13 位，及給付返還系爭房屋之日前相當租金之不當得利及違約
14 金與欠租21萬元本息等情，為被上訴人所否認，並以前詞置
15 辯。經查：

16 (一)裴翊公司於108年7月22日與統一物業公司簽訂買賣契約書，
17 約定裴翊公司將其所有系爭房地以總價金2億6800萬元出售
18 統一物業公司，再於同日簽訂增補契約書，約定裴翊公司有
19 權買回系爭房地等情，有買賣契約書及增補契約書可稽（原
20 審卷第131至135頁、本院卷(一)第279頁）。又統一物業公司
21 於108年7月31日因買賣移轉登記為系爭房屋所有權人等情，
22 有系爭房屋登記謄本、所有權狀可稽（原審補字卷第19至29
23 頁）。兩造另於108年7月28日簽訂系爭租約，統一物業公司
24 將系爭房地自108年8月8日至110年8月7日出租愛麗絲公司等
25 情，有系爭租約為憑（原審補字卷第31至39頁）。雖愛麗絲
26 公司抗辯其與裴翊公司之法定代理人同為李菁菁，系爭租
27 約、上開買賣契約書及增補契約書係因愛麗絲公司有資金需
28 求，向統一物業公司借款，並由裴翊公司以系爭房地為擔
29 保，真意為愛麗絲公司與統一物業公司成立讓與擔保之法律
30 關係，愛麗絲公司仍為系爭房地所有權人云云。惟裴翊公司
31 與愛麗絲公司屬不同法人格，上開買賣契約書及增補契約書

01 係約定裴翊公司出賣系爭房地予統一物業公司及買回事項，
02 與愛麗絲公司無關，亦無記載愛麗絲公司向統一物業公司借
03 款並以系爭房地為擔保之內容，則愛麗絲公司執此抗辯其為
04 系爭房地實質所有權人云云，自不可取。

05 (二)又系爭租約第2條第1項約定房屋租賃標的：268號2樓房屋主
06 建物面積共803.68平方公尺及270巷2號2樓房屋主建物面積
07 共1331.47平方公尺，同條第2項約定租賃範圍包括房屋全
08 部，及系爭停車位等情，有系爭租約可稽（原審補字卷第31
09 頁），核與系爭房屋登記謄本相符（原審補字卷第19至29
10 頁）。另愛麗絲公司於108年8月26日與盧亞公司簽訂房屋租
11 賃契約書，約定將268號2樓房屋全部，及270巷2號2樓房屋2
12 分之1範圍即系爭D部分出租盧亞公司，經統一物業公司聲請
13 本院會同新北市新店地政事務所現場勘測結果，268號2樓房
14 屋內部空間為755.64平方公尺，分為下層即成果圖代號A部
15 分、上層即成果圖代號C部分；270巷2號2樓房屋內部空間為
16 1228.04平方公尺，分為下層即成果圖代號B2、B4及B3，上
17 層即成果圖代號D1、D2部分等情，有本院勘驗筆錄及成果圖
18 可稽（本院卷(一)第299至301、327頁），經兩造確認系爭D部
19 分即成果圖代號D2部分（本院卷(一)第433頁、本院卷(二)第173
20 至174頁），應認統一物業公司係將270巷2號2樓房屋全部出
21 租愛麗絲公司，並非愛麗絲公司抗辯僅向統一物業公司承租
22 系爭D部分即成果圖代號D2部分。

23 (三)次按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得所有權之
24 義務，民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物於買受
25 人，即移轉其物之占有於買受人之謂。依民法第946條第2項
26 規定，占有之移轉得準用同法第761條之規定，亦即移轉占
27 有並不以現實交付為限，簡易交付、占有改定或指示交付，
28 均生移轉占有之效力。買受人如先已占有其物，於買賣雙方
29 嗣後達成讓與之合意時，依民法第761條第1項但書簡易交付
30 之規定，即生移轉占有之效力。是在土地買賣之情形，雖尚
31 未辦理所有權移轉登記，惟買受人之占有土地如係出賣人本

01 於買賣之法律關係所交付，無論現實交付抑簡易交付，均具
02 正當權源，原出賣人不得認係無權占有而請求返還（最高法院
03 99年度台上字第626號判決意旨參照）。經查：

- 04 1. 兩造簽訂系爭租約同時另簽立訂金收據約定：「…四、買方
05 係本案買賣標的物之承租人，屆時點交房屋雙方分算租金及
06 移交返還押金予買方」（原審卷第137頁），嗣兩造於110年
07 10月28日簽訂系爭買賣契約，愛麗絲公司以總價3億元買受
08 系爭房地，並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合
09 事務所公證，有系爭買賣契約、公證書2份可稽（原審卷第1
10 39至183頁）。參諸系爭買賣契約第8條第1項約定：「地價
11 稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或
12 費用，在110年7月31日前由賣方負責繳納，110年8月1日後
13 由買方繳納；前開稅費以110年8月1日為準，按當年度日數
14 比例負擔之」，及第9條第1項約定：「本買賣標的物，除另
15 有約定外，應於尾款付清日由賣方於現場交付買方或登記名
16 義人…」，可見兩造係以愛麗絲公司於110年10月28日與統
17 一物業公司簽訂之系爭買賣契約作為愛麗絲公司於租期屆滿
18 後持續占用系爭房地權源，遂約定以110年8月1日為兩造稅
19 費分擔之時點，並於愛麗絲公司依約付清尾款，由統一物業
20 公司以簡易交付方式將系爭房地移轉占有予愛麗絲公司。
- 21 2. 雖統一物業公司以愛麗絲公司未依系爭買賣契約以貸款方式
22 給付尾款，其已解除系爭買賣契約，主張愛麗絲公司無從依
23 系爭買賣契約抗辯有權占用云云。查愛麗絲公司以110年12
24 月3日存證信函催請統一物業公司依訂金收據第5條、系爭買
25 賣契約第7條約定，辦理愛麗絲公司指定登記第三人為登記
26 名義人事宜等語（原審卷第189至195頁），經統一物業公司
27 以110年12月8日存證信函覆其無配合愛麗絲公司換約義務，
28 愛麗絲公司應自行出具指定名義人聲明書，及依系爭買賣契
29 約第6條第1項第1款約定提供申辦貸款所需文件並洽定貸款
30 金融機構等語（本院卷(一)第121至126頁）。愛麗絲公司再以
31 110年12月17日存證信函檢附登記名義人嘉多利國際有限公

01 司（下稱嘉多利公司）之聲明書，催請統一物業公司辦理系
02 爭房地移轉登記事宜（原審卷第197至205頁），嗣統一物業
03 公司以111年1月12日及111年1月25日存證信函要求愛麗絲公
04 司依系爭買賣契約第6條辦理貸款，不得任意改變給付方式
05 （原審卷第207至223頁、本院卷(一)第137至146頁），愛麗絲
06 公司以111年1月28日存證信函覆以因統一物業公司稱應辦理
07 貸款給付尾款，然貸款僅為尾款給付方式之一，其擬以現金
08 給付，催請統一物業公司處理價金信託等履約事宜及辦理系
09 爭房地移轉登記（本院卷(二)第115至120頁），經統一物業公
10 司以111年2月9日存證信函覆：「貴公司（即愛麗絲公司）
11 屢次來文稱尾款得以現金給付，顯為預示拒絕履行契約」，
12 及要求統一物業公司出面處理價金信託等履約事項為新要
13 約，未依系爭買賣契約第5條約定處理統一物業公司原設定
14 之抵押權為違約行為（本院卷(一)第147至156頁）。惟系爭買
15 賣契約第7條產權移轉約定：「買方於簽約時如指定第三人
16 為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，並提
17 出以第三人為登記名義人聲明書，該第三人應在該聲明書上
18 聲明與本契約買方所未履行之債務負連帶給付責任並簽
19 章…」，則愛麗絲公司依上開約款指定嘉多利公司為登記名
20 義人，並提出嘉多利公司負連帶保證責任之聲明書，自無違
21 約。雖統一物業公司又以依系爭買賣契約第6條約定，愛麗
22 絲公司只能以貸款方式給付尾款云云。惟依系爭買賣契約第
23 4條付款約定：「價款之交付，除經賣方同意外，應以現
24 金、匯款或以金融機構為發票人所開立之支票或本票為
25 之…」（原審卷第145至149、169至173頁），則愛麗絲公司
26 通知以現金給付尾款，自無違約可言。雖統一物業公司再以
27 愛麗絲公司如未以貸款方式給付尾款，不符合系爭買賣契約
28 第5、6條約定塗銷統一物業公司以系爭房地設定之抵押權登
29 記云云。惟系爭買賣契約第5條約定：「由買方於支付尾款
30 同時，或授權貸款銀行以貸款額度內代為清償並交由受託地
31 政士辦理抵押權塗銷登記。代償後差額，買方應以現金或金

融機構為發票人所開立之票據，於交屋時一併交付賣方」，第6條買方貸款約定：「…二、買方應依受託地政士或金融機構通知之期日，親自完成開戶、對保等手續，並書立授權書，授權金融機構於貸款核撥時，依下列方式處理：代償賣方之原貸款」，可見塗銷系爭房地之抵押權登記屬賣方統一物業公司之義務，系爭買賣契約第5、6條約定由買方愛麗絲公司以尾款代償銀行貸款，係為避免統一物業公司取得尾款後卻不清償貸款及塗銷抵押權登記，致愛麗絲公司取得附有抵押權之系爭房地所設之約定，愛麗絲公司既依系爭買賣契約第4條約定以現金支付尾款，自不影響其依第5、6條約定以現金代償統一物業公司對銀行之貸款。另統一物業公司再以愛麗絲公司111年1月28日存證信函記載：「本公司已備妥得給付本件買賣契約價金尾款壹億壹仟捌佰萬元之同額現金，請貴公司出面處理價金信託、款項給付等履約事宜」，主張愛麗絲公司以此新要約擅自更改系爭買賣契約云云，縱愛麗絲公司提出「價金信託」屬新要約，經統一物業公司以111年2月9日存證信函拒絕，依民法第155條規定已失其拘束力，並不妨礙愛麗絲公司依系爭買賣契約以現金支付尾款並代償統一物業公司之銀行貸款及塗銷抵押權之履約。是統一物業公司拒絕愛麗絲公司以現金給付尾款及塗銷抵押權與移轉登記事項，致愛麗絲公司未能繼續履約，愛麗絲公司並無違約情事可言。則統一物業公司依民法第254條規定、系爭買賣契約第11條第1項、第14條第4項約定，以113年3月3日存證信函解除系爭買賣契約，自不合法。

3. 統一物業公司再以愛麗絲公司無資力，不可能以現金交付系爭買賣契約尾款云云，然愛麗絲公司以現金付款作為其給付尾款方式，縱事後發生未能交付現金情事，充其量僅為債務不履行情事，統一物業公司不能事前臆斷愛麗絲公司並無資力而予以拒絕，況嘉多利公司負責人林石根於本院證稱：愛麗絲公司法代李菁菁要將系爭房地買回來賣給伊，就是找伊出錢買下系爭房地，伊與愛麗絲公司已簽訂買受系爭房地之

01 買賣契約並經公證，並準備好足夠資金，隨時可付款向愛麗
02 絲公司買系爭房地，只要統一物業公司有出面，伊隨時都可
03 以付清價金，幫伊跟愛麗絲公司進行公證的公證人也知道伊
04 有資力可以辦到，畢竟買賣不是在開玩笑，但最後統一物業
05 公司沒有出面等語（本院卷(-)第449至450、452頁），並提
06 出系爭房地之不動產買賣契約書及公證書、交付1000萬元訂
07 金予愛麗絲公司之匯款回條為憑（本院卷(-)第477至493
08 頁），可見愛麗絲公司已透過林石根備妥尾款，則統一物業
09 公司以愛麗絲公司不可能以現金付款，系爭買賣契約業經解
10 約，愛麗絲公司應返還270巷2號2樓房屋及系爭7個停車位，
11 並給付相當租金之不當得利及違約金云云，均為無理由。

12 (四)另統一物業公司主張愛麗絲公司積欠110年5月及6月租金197
13 萬8000元，愛麗絲公司對此並不爭執（本院卷(-)第424
14 頁），則上開租金以兩造同意扣除押租金176萬8000元（本
15 院卷(-)第435頁、本院卷(二)第89頁），愛麗絲公司尚應給付2
16 1萬元（計算式： $1,978,000 - 1,768,000 = 210,000$ ），統一
17 物業公司依系爭租約第4條約定，請求愛麗絲公司給付欠租2
18 1萬元，自屬可取。

19 五、綜上所述，統一物業公司依系爭租約第4條約定，請求愛麗
20 絲公司給付租金21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5
21 月20日（見原審庭補字卷第61頁送達回證）起至清償日
22 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部
23 分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部
24 分，判命愛麗絲公司遷讓返還系爭D部分及系爭7個停車位，
25 與給付1164萬4677元本息及自111年8月1日至遷讓返還系爭D
26 部分之日止按月給付46萬6000元（不當得利），以及給付23
27 5萬4839元，並自111年8月1日起至遷讓返還系爭D部分之日
28 止，按月給付10萬元（違約金）予統一物業公司，於法不
29 合，愛麗絲公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
30 改判，為有理由，爰予以廢棄改判如主文第二項所示。至原
31 審就其餘不應准許部分（即統一物業公司請求返還成果圖代

01 號B2、B3、D1部分)，為統一物業公司敗訴之判決，並駁回
02 此部分假執行之聲請，及就上開應准許部分，判命愛麗絲公
03 司如數給付，並依兩造聲請為準、免假執行之宣告，均核無
04 不合，兩造上訴意旨分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄
05 改判，為無理由，應駁回其等此部分之上訴。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
07 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
08 論列，併此敘明。

09 七、據上論結，本件愛麗絲公司之上訴為一部有理由、一部無理
10 由，統一物業公司之上訴為無理由。依民事訴訟法第450
11 條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

13 民事第四庭

14 審判長法 官 傅中樂

15 法 官 黃欣怡

16 法 官 陳彥君

17 正本係照原本作成。

18 愛麗絲生活事業有限公司不得上訴。

19 統一物業管理有限公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向
20 本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日
21 內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上
22 訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師
23 資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴
24 訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

27 書記官 陳冠璇