

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第445號

01
02
03 上 訴 人 林淑芳
04 蔡秉憲
05 共 同
06 訴訟代理人 謝文明律師
07 被 上 訴 人 葉名威即永虹美髮造型社

08 訴訟代理人 張瓊文律師
09 被 上 訴 人 吳素真
10 訴訟代理人 沈孟賢律師
11 複 代 理 人 王藝臻律師
12 黃建霖律師
13 被 上 訴 人 愛客發有限公司

14 法定代理人
15 即 清 算 人 吳逸軒律師

16 上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國112年3
17 月27日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第121號第一審判決提起
18 上訴，上訴人並為訴之減縮及追加，本院於113年12月11日言詞
19 辯論終結，判決如下：

20 主 文

- 21 一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴及該部分假執行
22 之聲請部分，暨訴訟費用（除減縮部分外）之裁判均廢棄。
23 二、被上訴人愛客發有限公司應給付上訴人林淑芳新臺幣貳佰貳
24 拾柒萬陸仟壹佰陸拾柒元，及其中新臺幣捌拾參萬參仟壹佰
25 伍拾陸元自民國一一一年十二月二十九日起至清償日止，按
26 週年利率百分之五計算之利息。
27 三、被上訴人愛客發有限公司應給付上訴人蔡秉憲新臺幣壹佰壹
28 拾參萬捌仟零捌拾參元，及其中新臺幣肆拾壹萬陸仟伍佰柒

- 01 拾捌元自民國一一一年十二月二十九日起至清償日止，按週
02 年利率百分之五計算之利息。
- 03 四、其餘上訴及假執行之聲請均駁回。
- 04 五、被上訴人愛客發有限公司應給付上訴人林淑芳第二項金額中
05 新臺幣壹佰肆拾肆萬參仟零壹拾壹元自民國一一三年三月二
06 十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 07 六、被上訴人愛客發有限公司應給付上訴人蔡秉憲第三項金額中
08 新臺幣柒拾貳萬壹仟伍佰零伍元自民國一一三年三月二十六
09 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 10 七、被上訴人葉名威即永虹美髮造型社應給付上訴人林淑芳新臺
11 幣壹佰零玖萬陸仟陸佰陸拾柒元，及其中新臺幣壹拾壹萬貳
12 仟陸佰陸拾柒元自民國一一二年七月二十九日起至清償日
13 止，另新臺幣玖拾捌萬肆仟元自民國一一三年三月二十六日
14 起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。
- 15 八、被上訴人葉名威即永虹美髮造型社應給付蔡秉憲新臺幣伍拾
16 肆萬捌仟參佰參拾參元，及其中新臺幣伍萬陸仟參佰參拾參
17 元自民國一一二年七月二十九日起至清償日止，另新臺幣肆
18 拾玖萬貳仟元自民國一一三年三月二十六日起至清償日止，
19 均按週年利率百分之五計算之利息。
- 20 九、其餘追加之訴及假執行之聲請均駁回。
- 21 十、第一、二審訴訟費用（除減縮部分，含追加部分）由被上訴
22 人愛客發有限公司負擔二百分之二十七，由被上訴人葉名威
23 即永虹美髮造型社負擔二百分之十三，由上訴人蔡秉憲負擔
24 百分之二十七，餘由上訴人林淑芳負擔。
- 25 十一、本判決第二項於上訴人林淑芳以新臺幣柒拾伍萬捌仟柒佰貳
26 拾參元為被上訴人愛客發有限公司供擔保後，得假執行。但
27 被上訴人愛客發有限公司如以新臺幣貳佰貳拾柒萬陸仟壹佰
28 陸拾柒元預供擔保，得免為假執行。
- 29 十二、本判決第三項於上訴人蔡秉憲以新臺幣參拾柒萬玖仟參佰陸
30 拾壹元為被上訴人愛客發有限公司供擔保後，得假執行。但
31 被上訴人愛客發有限公司如以新臺幣壹佰壹拾參萬捌仟零捌

01 拾參元預供擔保，得免為假執行。

02 三、本判決第七項於上訴人林淑芳以新臺幣參拾伍萬伍仟伍佰陸
03 拾元為被上訴人葉名威即永虹美髮造型社供擔保後，得假執
04 行。但被上訴人葉名威即永虹美髮造型社如以新臺幣壹佰零
05 玖萬陸仟陸佰陸拾柒元預供擔保，得免為假執行。

06 四、本判決第八項於上訴人蔡秉憲以新臺幣拾捌萬貳仟柒佰捌拾
07 元為被上訴人葉名威即永虹美髮造型社供擔保後，得假執
08 行。但被上訴人葉名威即永虹美髮造型社如以新臺幣伍拾肆
09 萬捌仟參佰參拾參元預供擔保，得免為假執行。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；
13 但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明
14 者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1
15 項但書第2款、第3款分別定有明文。又當事人對於第一審判
16 決不服之程度，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變
17 更之。當事人於本案經終結判決後，對不利其部分提起上
18 訴，於上級審減縮上訴聲明，實質上與撤回減縮部分之上訴
19 無異（最高法院107年度台聲字第544號裁定參照）：

20 (一)上訴人於原審主張：伊等於民國110年5月5日向被上訴人吳
21 素真（下稱其姓名）買受取得臺北市○○區○○段○○段00
22 ○號房屋（下稱系爭房屋），被上訴人葉名威即永虹美髮造
23 型社（下稱葉名威）以其與被上訴人愛客發有限公司（下稱
24 愛客發公司，與吳素真、葉名威合稱被上訴人）間有租賃契
25 約為由占用系爭房屋，為無權占有、受有不當得利等情，訴
26 請：1.葉名威、吳素真、愛客發公司應將系爭房屋騰空遷讓
27 返還予上訴人。任一人履行給付義務者，其他人於履行範圍
28 內免給付義務。2.葉名威、吳素真、愛客發公司應給付上訴
29 人林淑芳新臺幣（下同）419萬7438元、上訴人蔡秉憲209萬
30 8719元【即110年5月5日至起訴日111年1月21日之不當得
31 利。計算式：系爭房屋總面積為320.08平方公尺 \div 96.82

01 坪， $96.82\text{坪}\times\text{每坪月租金}7591\text{元}=\text{每月租金}73\text{萬}4960\text{元}$ ， 73
02 $\text{萬}7960\text{元}\times(8+17/30)\text{月}=629\text{萬}6157\text{元}$ ， $629\text{萬}6157\text{元}\times 2/$
03 $3=419\text{萬}7438\text{元}$ ， $629\text{萬}6157\text{元}\times 1/3=209\text{萬}8719\text{元}$ 】，及葉
04 名威、吳素真自起訴狀繕本送達翌日起，愛客發公司自民事
05 追加訴之聲明暨補充理由二狀繕本送達翌日起，均至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息。任一人履行給付義務者，
07 其他人於履行範圍內免給付義務。3.葉名威、吳素真、愛客
08 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
09 付林淑芳48萬9973元、蔡秉憲24萬4987元。任一人履行給付
10 義務者，其他人於履行範圍內免給付義務。原審為上訴人敗
11 訴之判決，上訴人不服提起上訴。

12 (二)嗣因葉名威搬離系爭房屋，上訴人稱已於113年3月14日收回
13 系爭房屋（本院卷一第370、375至385頁），乃撤回請求被
14 上訴人遷讓返還房屋部分之訴，並減縮請求相當於租金之不
15 當得利期間至113年3月13日止，聲明：1.原判決關於駁回上
16 訴人後開第二、三項之訴部分廢棄。2.被上訴人應各給付林
17 淑芳1678萬9744元，及其中419萬7438元自葉名威、吳素真
18 收受起訴狀繕本翌日起，愛客發公司自111年12月27日起，
19 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。任一人履行給
20 付義務者，其他人於履行範圍內免給付義務。3.被上訴人應
21 各給付蔡秉憲839萬4885元本息，及其中209萬8719元自葉名
22 威、吳素真收受起訴狀繕本翌日起，愛客發公司自111年12
23 月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。任
24 一人履行給付義務者，其他人於履行範圍內免給付義務（本
25 院卷一第368頁至第371頁、第432頁）。核係減縮上訴聲
26 明，應予准許（上訴人前開減縮部分，非本院審理範圍，不
27 贅）。上訴人又追加利息請求：1.被上訴人應各給付林淑芳
28 上訴聲明第二項金額中之1259萬2306元自被上訴人收受民事
29 變更訴之聲明暨言詞辯論意旨續狀之翌日即113年3月26日
30 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。任一人履行
31 給付義務者，其他人於履行範圍內免給付義務。2.被上訴人

01 應各給付蔡秉憲上訴聲明第二項金額中之629萬6166元自被
02 上訴人收受民事變更訴之聲明暨言詞辯論意旨續狀之翌日即
03 113年3月26日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息。任一人履行給付義務者，其他人於履行範圍內免給付義
05 務。核與上開規定相符，亦應准許（本院卷一第432頁）。

06 (三)上訴人另追加提起備位之訴，主張若本件有買賣不破租賃之
07 情形，即依租賃契約請求被上訴人給付自110年5月5日起至1
08 12年5月10日之租金356萬3790元【計算式：每月租金14萬75
09 00元 \times (24+5/31)，林淑芳部分為237萬5860元(356萬379
10 0元 \times 2/3)，蔡秉憲部分為118萬7930元(356萬3790元 \times 1/
11 3)】；並主張租賃契約已於112年5月10日終止，另依不當
12 得利之法律關係請求被上訴人給付自112年5月11日起至113
13 年3月13日止相當於租金之不當得利予林淑芳493萬2395元

14 【計算式：每月租金73萬4960元 \times 2/3=48萬9937元，48萬99
15 37元 \times (10+2/30)=493萬2395元】、予蔡秉憲246萬6202
16 元【計算式：每月租金73萬4960元 \times 1/3=24萬4987元，24萬
17 4987元 \times (10+2/30)=246萬6202元】，若不生終止租約之
18 效力，則併依租賃契約請求給付上開期間之租金（本院卷一
19 第81頁、第138頁，本院卷二第29頁、第50頁至第51頁、第9
20 8頁至第99頁）。追加備位聲明：1.被上訴人應各給付林淑
21 芳730萬8255元，及其中237萬5860元自112年7月29日（112
22 年7月28日準備程序期日次日）起，其中493萬2395元自113
23 年3月26日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
24 任一人履行給付義務者，其他人於履行範圍內免給付義務。
25 2.被上訴人應各給付蔡秉憲365萬4132元，及其中118萬7930
26 元自112年7月29日起，其中246萬6202元自113年3月26日
27 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，任一人履
28 行給付義務者，其他人於履行範圍內免給付義務。3.願供擔
29 保請准宣告假執行，核其請求之基礎事實同一，亦應准許。

30 二、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
31 訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造

01 辯論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人主張：

04 (一)先位之訴部分：伊等於110年1月19日與吳素真簽訂買賣契約
05 (下稱系爭買賣契約)，向吳素真購買系爭房屋，於110年5
06 月5日完成所有權移轉登記，林淑芳、蔡秉憲應有部分分別
07 為2/3、1/3。然吳素真未交付系爭房屋，且未告知出租他
08 人，系爭房屋前遭葉名威開設「In% Hair Cafe」占用，稱
09 其與愛客發公司就系爭房屋有租賃契約，為吳素真授權出
10 租，並非無權占有，拒絕返還系爭房屋及給付伊等租金。然
11 伊等不受前開租約之拘束，葉名威無權占用系爭房屋並受有
12 相當於租金之不當得利；又愛客發公司將系爭房屋出租予葉
13 名威，葉名威得占用系爭房屋亦係因吳素真先前本於所有權
14 人之地位授權愛客發公司前負責人徐豪雄出租，對系爭房屋
15 有事實上管領力，吳素真與愛客發公司均為間接占有人，並
16 因此受有收取租金之利益而使伊等有損害，伊等亦得請求愛
17 客發公司、吳素真返還不當得利。

18 (二)追加備位之訴部分：若本件有買賣不破租賃之情形，亦已於
19 112年5月10日終止租約，伊等亦得依租賃契約請求被上訴人
20 給付110年5月5日起自112年5月10日止之租金，及依不當得
21 利之法律關係請求被上訴人給付自112年5月11日起至113年3
22 月13日止相當於租金之不當得利，若不生終止租約之效力，
23 則依租賃契約請求給付該期間之租金。

24 (三)爰依民法第179條規定，先位請求被上訴人給付相當於租金
25 之不當得利（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，
26 提起上訴），於本院依租賃契約及民法第179條規定追加提
27 起備位之訴，請求被上訴人給付租金及終止租約後之相當租
28 金不當得利，及減縮、追加聲明及備位聲明如上述，並聲明
29 願供擔保聲請宣告假執行。

30 二、被上訴人之答辯：

31 (一)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

01 管理，由徐豪雄以愛客發公司名義與伊簽訂租期自101年11
02 月4日至104年12月8日之租約（下稱101年租約），於租期屆
03 滿後因續約爭執而有訴訟，經雙方和解後於108年3月14日重
04 新簽訂租約（下稱108年租約），租期自108年3月14日至113
05 年3月13日。嗣吳素真於108年5月3日對伊寄發律師函表示終
06 止與徐豪雄、愛客發公司就系爭房屋間之委任管理，而要求
07 伊與吳素真簽立租約，雙方協議無果，吳素真即訴請伊遷讓
08 返還系爭房屋並返還不當得利，經原法院簡易庭108年度北
09 簡字第13250號、110年度簡上字第130號判決駁回其請求
10 （下稱前案）。伊自始善意承租系爭房屋，愛客發公司係經
11 吳素真同意而出租系爭房屋，伊得基於占有連鎖關係，有權
12 占有系爭房屋。108年租約租賃期限未逾5年，應有民法第42
13 5條買賣不破租賃規定之適用，上訴人即應受108年租約拘
14 束，不得主張伊無權占有。再者，108年租約之每月租金為1
15 4萬元，上訴人主張每月租金為73萬4960元，顯不相當，且
16 伊亦按月給付租金與愛客發公司（含其指定之第三人），並
17 無不當得利，上訴人請求伊重複給付，實屬無理。又伊與出
18 租人愛客發公司提前於113年1月13日終止租約，伊並於同年
19 1月22日交還系爭房屋予愛客發公司等語，資為抗辯。答辯
20 聲明：上訴駁回。

21 (二)吳素真以：伊與上訴人簽訂系爭買賣契約時，已明確表示系
22 爭房屋現為葉名威占有使用中，並於系爭買賣契約第17條第
23 16項約定就系爭房屋租賃關係、占有排除問題由上訴人承
24 擔。又108年租約之出租人為愛客發公司，該公司方為基於
25 租賃關係之間接占有人，且伊業於108年5月3日以律師函告
26 知葉名威，伊與徐豪雄、愛客發公司之委任關係已終止，自
27 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
28 力，亦未曾收取租金，伊顯非系爭房屋之間接占有人，且未
29 受有相當於租金之不當得利。又葉名威為系爭房屋之直接占
30 有人，伊則基於所有權移轉之意思，將系爭房屋移轉登記於
31 上訴人，伊並非居於占有連鎖之中間人，本案無占有連鎖之

01 適用。縱葉名威與愛客發公司間108年租約得拘束伊，然基
02 於債權相對性，不能拘束上訴人。且伊於前案有明確告知葉
03 名威已出售系爭房屋並為移轉登記，葉名威遲至前案判決確
04 定時，已不再受善意占有規定之保護，為惡意占有人，於本
05 案不得再主張對系爭房屋有合法占有權源等語，資為抗辯。
06 並答辯聲明：(1)上訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請
07 准宣告免為假執行。

08 (三)愛客發公司以：葉名威皆有依108年租約給付租金，並無積
09 欠租金情事，且租金嗣後由訴外人相虹實業有限公司代收等
10 語，資為抗辯。

11 三、兩造不爭執事項（本院卷第139頁至第140頁）：

12 (一)上訴人與吳素真簽訂系爭買賣契約，並於110年5月5日，以
13 買賣為原因，登記為系爭房屋之所有權人，權利範圍林淑芳
14 為3分之2、蔡秉憲為3分之1（原審卷一第17至20頁、第73至
15 74頁、第163至174頁）。

16 (二)葉名威獨資設立永虹美髮造型社，葉名威與愛客發公司（由
17 徐豪雄代表）於101年間就系爭房屋簽署租賃契約（按即101
18 年租約），契約所載租賃期間自101年11月14日起至104年12
19 月8日止，月租金為14萬元（原審卷一第193至203頁、第384
20 頁），葉名威再於108年3月14日與愛客發公司簽立租賃契約
21 （即108年租約），租賃期間自108年3月14日起至113年3月1
22 3日止（原審卷一第215頁至第221頁）。

23 (三)愛客發公司於105年間起訴請求葉名威返還系爭房屋，經原
24 法院臺北簡易庭以105年度北簡字第2123號判決愛客發公司
25 敗訴（下稱105年判決），愛客發公司上訴二審後，因撤回
26 上訴確定（原審卷一第205頁至第213頁、第384頁）。

27 (四)吳素真請求葉名威返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得
28 利，愛客發公司為參加人，經原法院臺北簡易庭於109年12
29 月3日以108年度北簡字第13250號判決吳素真敗訴，吳素真
30 不服提起上訴，並因系爭房屋移轉登記於上訴人名下而為訴
31 之縮減，就請求給付不當得利部分，經原法院於111年3月11

01 日以110年度簡上字第130號判決駁回上訴（下稱110年判
02 決），最高法院復於111年7月28日以111年度台簡上字第35
03 號裁定駁回吳素真之上訴（原審卷一第223至261頁）。

04 (五)上訴人於110年6月16日以臺北北門郵局存證號碼000000存證
05 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
06 月21日送達（原審卷一第21至25頁）。葉名威於本院繫屬中
07 將系爭房屋交還予愛客發公司，上訴人已收回系爭房屋（本
08 院卷一第395、370頁）。

09 四、本院之判斷：

10 (一)先位之訴部分：

11 1.被上訴人是否無權占有系爭房屋？

12 (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
13 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
14 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
15 限者，不適用之，民法第425條定有明文。又民法第425條規
16 定之適用，固以讓與租賃物之所有人須為出租人為其要件，
17 然第三人如受所有人之委任或得其同意而為出租時，亦應有
18 上述規定之類推適用如此不僅可防止所有人利用第三人為出
19 租人，以規避上述規定之適用，且於所有人與第三人共同出
20 租之情形，並可避免法律關係之複雜化，進而保障租賃物受
21 讓人與承租人雙方之利益。系爭房屋既係由原所有人與第三
22 人共同出租於被上訴人，則第三人之出租房屋倘已得原所有
23 人同意，則於原所有人與第三人將出租於被上訴人並交付使
24 用後，上訴人受讓該房屋而取得所有權時，揆諸上開說明與
25 民法第425條規定，應解為上訴人已取得原所有人與第三人
26 對被上訴人之出租人地位（最高法院77年度台上字第631號
27 判決及84年台上字第163號判例意旨參照）。

28 (2)葉名威辯稱：系爭房屋之所有權人原為吳素真，由徐豪雄以
29 其擔任負責人之愛客發公司與伊簽立101年租約，該租約附
30 帶條件第1項約定「租金從第六年起調漲依政府所公告物價
31 值數為之。承租人同意時即無條件續租予承租人」，伊於租

01 期屆至後主張續約，為愛客發公司所拒，其並起訴請求伊遷
02 離系爭房屋及返還不當得利，經臺北簡易庭以105年度北簡
03 字第2123號判決駁回愛客發公司之訴，愛客發上訴後與伊達
04 成和解，雙方於108年3月14日重新簽立108年租約，愛客發
05 公司並撤回上訴等節，有101年租約、108年租約及105年判
06 決在卷可證（原審卷一第193頁至第221頁），並經本院調閱
07 105年案全卷核閱無訛，堪信屬實。

08 (3)吳素真雖稱：伊係授權予徐豪雄，非愛客發公司，且依108
09 年租約第22條記載，愛客發公司擔保對系爭建物有實質所有
10 權，並稱伊僅為登記名義人，可見愛客發公司係自居為所有
11 權人出租系爭建物與葉名威云云，惟徐豪雄前為愛客發公司
12 之負責人，吳素真亦未證明其委任徐豪雄出租時，有限制徐
13 豪雄必須以自己名義簽約，實難認吳素真並未委任及同意徐
14 豪雄以愛客發公司為出租人出租系爭房屋；又108年租約簽
15 立後，吳素真於108年5月3日委由沈孟賢律師終止其與徐豪
16 雄及愛客發公司間之委任契約等情，有永業法律事務所108
17 年5月3日108年賢律字第000000000號函及108年6月21日民事
18 參加訴訟狀在卷可參（原法院106年度簡上字第99號卷第190
19 頁至第193頁），益見其曾委任或同意愛客發公司出租系爭
20 房屋，110年判決亦認為葉名威係善意、有權占有系爭房
21 屋，而駁回吳素真不當得利之請求（本院卷一第257頁、第2
22 60頁），足見上開租約均在吳素真同意出租之意思範圍內，
23 雖吳素真嗣後委由律師代理終止委任契約，惟此僅係自終止
24 時向後發生委任關係失效之法律效果，尚無礙於終止委任關
25 係前其同意由愛客發公司出租系爭房屋予葉名威。則108年
26 租約既屬吳素真同意出租之範圍，吳素真於租期屆滿前與上
27 訴人簽訂系爭買賣契約，並於110年5月5日將系爭房屋所有
28 權移轉登記予上訴人，依首揭說明，自得類推適用民法第42
29 5條第1項規定，認上訴人已取得108年租約出租人之地位，
30 該租約並存在於上訴人與葉名威之間，從而，自上訴人取得
31 系爭房屋所有權時即110年5月5日起，吳素真與愛客發公司

01 即非系爭房屋之間接占有人，葉名威占有系爭租約亦非無權
02 占有。

03 2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
05 第179條定有明文。經查：

06 (1)葉名威及吳素真部分：

07 上訴人與葉名威間既有108年租約之租賃契約關係存在，則
08 葉名威依約占有使用系爭房屋即有法律上原因；又吳素真自
09 上訴人於110年5月5日取得系爭房屋所有權起，已非系爭房
10 屋之間接占有人，自無因無權占有系爭房屋而受有利益。故
11 上訴人請求葉名威及吳素真給付110年5月5日起至113年3月1
12 3日止相當於租金之不當得利，與上開規定要件不符，均為
13 無理由。

14 (2)愛客發公司部分：

15 ①按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他
16 人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上揭不當得利
17 之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法
18 律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象
19 成立不當得利；又依不當得利之法則請求返還不當得利，以
20 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其
21 請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所
22 受損害若干為準（最高法院98年度台上字第1156號、77年度
23 台上字第1211號、92年度台上字第324號及104年度台上字第71
24 5號判決意旨參照）。再依民法第425條規定，出租人於租賃
25 物交付後，將租賃物所有權讓與第三人，其租賃契約對受讓
26 人雖仍繼續存在，但受讓人對承租人租金債權之承受，應通
27 知承租人，在未通知前承租人對原出租人所為之清償，應為
28 有效（最高法院77年度台上字第631號、108年度台上字第19
29 04號及110年度台上字第2103號判決意旨參照）。

30 ②查葉名威依108年租約及愛客發公司之指示，將108年租約租
31 金給付租金予相虹實業有限公司，自108年3月14日起至110

01 年12月13日止總計32個月按月給付14萬7500元，另自110年1
02 2月14日起至113年1月13日止總計26個月按月給付13萬7500
03 元，總計已給付815萬7500元（計算式：14萬7500元×32月＋
04 13萬7500元×25月），有臺幣付款交易證明單、現金簽收
05 單、指示交付通知書、上訴人製作之附表、終止租賃契約書
06 及愛客發公司出具之112年3月27日陳報狀在卷可證（原審卷
07 二第113頁至第155頁，本院卷一第161頁、第177頁至第178
08 頁、第357頁及第401頁）。而上訴人自110年5月5日起取得1
09 08年租約出租人之地位業於前述，則上訴人固得本於出租人
10 之地位依約向葉名威收取自110年5月5日起至113年1月13日
11 止之租金，惟愛客發公司雖已非上開租金債權之債權人，卻
12 仍立於債權人地位向葉名威收取租金，上訴人亦於110年6月
13 16日寄發台北北門郵局000000號存證信函予葉名威稱「台端
14 與本人無任何租賃關係...請台端於110年6月30日前盡速清
15 空並交還房屋」（原審卷一第21頁至第22頁），復於110年6
16 月26日寄發台北北門郵局000000號存證信函稱「台端與愛客
17 發簽訂合約...不適用民法第425條第1項買賣不破租賃」
18 （原審卷一第29頁），否認兩造間有租賃關係存在及其對葉
19 名威有租金債權存在，堪認上訴人斯時並未通知其承受租金
20 債權，依上開說明，葉名威向原出租人即愛客發公司給付租
21 金，仍生清償效力。

22 ③嗣上訴人於一審判決後112年4月28日以台北漢中街郵局0000
23 00號存證信函通知葉名威其已承受108年租約之租金債權，
24 並請求葉名威依約給付租金，經葉名威於112年5月2日收
25 取，有上開存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執在卷可佐
26 （本院卷一第85頁至第97頁），然自110年5月5日起至112年
27 5月2日之期間，葉名威已向愛客發公司按月給付自110年5月
28 5日起至112年5月13日止租金341萬4250元（計算式：110年5
29 月5日起至同年5月13日租金14萬7500元×9/30＋14萬7500元×7
30 月＋13萬7500元×17月。112年4月14日至同年5月13日期間之
31 租金已於同年4月15日收取，參本院卷一第169頁），依上開

01 說明，應生清償之效力，愛客發公司收取此部分租金即受有
02 不當得利；至葉名威於112年5月16日起陸續給付同年月14日
03 起至113年1月13日期間之租金為110萬元租金（計算式：13
04 萬7500元×8月。原審卷二第149頁以下、本院卷第171頁），
05 及自113年1月14日起至113年1月22日交付房屋予愛客發公司
06 以押租金扣抵之租金，則不生清償上訴人租金債權之效力，
07 上訴人仍得向葉名威請求此部分款項（詳下述備位之訴部
08 分），則愛客發公司收取此部分款項並未致上訴人受損害，
09 核與前揭不當得利規定之要件有間，上訴人自不得請求愛客
10 發公司給付此部分其向葉名威收取租金之不當得利。

11 3. 綜上，愛客發公司受有341萬4250元之不當得利，則上訴人
12 先位之訴請求愛客發公司給付227萬6167元予林淑芳（計算
13 式：341萬4250元×2/3）及給付113萬8083元予蔡秉憲（計算
14 式：341萬4250元×1/3），為有理由，應予准許，逾此金
15 額，則無理由。又上開准許之金額中自110年5月5日起至起
16 訴日111年1月21日部分之金額為124萬9734元，其中應給付
17 林淑芳部分之金額為83萬3156元，應給付蔡秉憲部分為41萬
18 6578元（計算式：110年5月5日起至同年月13日租金14萬750
19 0元×9/30 + 14萬7500元×7月 + 13萬7500元×1月 + 13萬7500元
20 ×8/31月 = 124萬9734元，124萬9734元×2/3 = 83萬3156元，1
21 24萬9734元×1/3 = 41萬6578元，元以下四捨五入），愛客發
22 公司就此金額並應給付自民事追加訴之聲明暨補充理由二狀
23 繕本送達翌日即111年12月29日起算遲延利息（原審卷二第6
24 9頁）。至其餘金額216萬4516元部分（計算式：341萬4250
25 元 - 124萬9734元），應給付林淑芳之金額為144萬3011元
26 （計算式：216萬4516元×2/3，元以下四捨五入），應給付
27 蔡秉憲部分為72萬1505元（計算式：216萬4516元×1/3，元
28 以下四捨五入），則上訴人另追加請求愛客發公司分別給付
29 上訴人上開金額自民事變更訴之聲明暨言詞辯論意旨續狀送
30 達翌日即113年3月26日起算之遲延利息，亦有理由。

31 (二) 備位之訴部分：

01 1.上訴人表明就上訴聲明及追加聲明無理由部分，請求依備位
02 聲明判決（本院卷二第98頁），則本院就備位之訴部分判斷
03 如下。

04 2.上訴人得否依租賃契約請求被上訴人給付租金或終止租約後
05 之相當租金不當得利？

06 (1)上訴人主張：倘本件有買賣不破租賃之適用，葉名威應自11
07 0年5月5日按月給付租金14萬7500元予伊，不應再給付予愛
08 客發公司，其向愛客發公司給付租金，不生清償效力（本院
09 卷一第174頁）。葉名威則辯稱：伊已依約如數給付租金予
10 愛客發公司及其指定之相虹實業有限公司，無理由再給付予
11 上訴人等語（本院卷一第434頁）。查葉名威於112年5月2日
12 接獲上訴人通知前，已向愛客發公司給付自110年5月5日起
13 至112年5月13日止之租金341萬4250元，而生清償效力，嗣
14 後給付愛客發公司其餘110萬元部分，及自113年1月14日起
15 至113年1月22日交付房屋予愛客發公司以押租金扣抵之租
16 金，則不生清償效果等節，均經本院認定於前，故上訴人已
17 不得依108年租約請求葉名威給付上開其已清償之341萬4250
18 元，僅得請求葉名威給付自112年5月14日起算之租金。

19 (2)又葉名威雖與愛客發公司協商自110年12月起減租為13萬750
20 0元（原審卷二第112頁），惟協商當時愛客發公司已非108
21 年租約之出租人，無權同意減少葉名威依約應付之租金，葉
22 名威自仍應給付上訴人自110年12月14日起至112年5月13日
23 止期間短付之租金17萬元（計算式：14萬7500元－13萬7500
24 元＝1萬元，1萬元×17月＝17萬元）。又葉名威雖與愛客發
25 公司提前於113年1月終止108年租約，惟基於上開相同理
26 由，亦不生終止之效力，葉名威依約仍應給付113年1月14日
27 起至同年3月13日止之租金29萬5000元（計算式：14萬7500
28 元×2）。

29 (3)至上訴人雖以上開台北漢中街郵局000000號存證信函催告葉
30 名威於函到5日內給付110年6月14日至112年4月13日止之22
31 個月租金總計324萬5000元（計算式：14萬7500元×22月），

01 然上開期間大部分租金已因葉名威向愛客發公司給付而生清
02 償效力，僅短付上開17萬元，尚未達二個月租金金額29萬50
03 00元，則迨上訴人於112年5月9日寄發台北老松郵局000000
04 號存證信函為止（於同年月10日送達，本院卷第109頁至第1
05 11頁）葉名威自無遲付租金達324萬5000元之情事，上訴人
06 以該存證信函主張葉名威遲付上開金額之租金，並依民法第
07 440條第1項及108年租約第14條第1款終止租約，自不符該規
08 定及約定之要件，不生終止租約之效力，故108年租約既未
09 終止失效，上訴人僅得依108年租約請求給付尚未清償之租
10 金，其請求葉名威給付自112年5月10日起至113年3月13日止
11 之相當租金不當得利，即無理由。又葉名威上開短付之租金
12 17萬元及自112年5月14日起至113年3月13日止應給付之租金
13 共計164萬5000元（計算式：17萬元+14萬7500元×10月），
14 則上訴人請求葉名威給付109萬6667元予林淑芳（計算式：1
15 64萬5000元×2/3，元以下四捨五入），給付54萬8333元予蔡
16 秉憲（計算式：164萬5000元×1/3，元以下四捨五入），為
17 有理由，逾此金額，則無理由。

18 3. 又上開短付租金17萬元部分，其中自110年12月14日起至112
19 年5月10日止部分之金額為16萬9000元，應給付林淑芳之金
20 額為11萬2667元，應給付蔡秉憲部分為5萬6333元（計算
21 式：1萬元×16月+1萬元×27/30月=16萬9000元，16萬9000
22 元×2/3=11萬2667元，16萬9000元×1/3=5萬6333元，元以
23 下四捨五入），此部分請求上訴人先以民事上訴理由一狀提
24 出（本院卷一第81頁，繕本自行送達，惟未附收件回執），
25 再於本院112年7月28日準備程序期日向葉名威當庭請求（本
26 院卷一第138頁），故就此金額上訴人請求葉名威並應給付
27 自本院上開準備程序期日翌日即112年7月29日起算遲延利
28 息，為有理由。其餘1000元部分（計算式：17萬元-16萬90
29 00元）及葉名威應自112年5月14日起給付之租金147萬5000
30 元部分（計算式：164萬5000元-17萬元），其中應給付林
31 淑芳之金額為98萬4000元（計算式：1000元+147萬5000元

01 =147萬6000元，147萬6000元 \times 2/3=98萬4000元，元以下四
02 捨五入），應給付蔡秉憲部分為49萬2000元（計算式：147
03 萬6000元 \times 1/3，元以下四捨五入），葉名威並應給付自民事
04 變更訴之聲明暨言詞辯論意旨續狀送達（本院卷一第535
05 頁）翌日即113年3月26日起算遲延利息。

06 4.此外，吳素真及愛客發公司自110年5月5日起均非108年租約
07 之契約當事人，亦均非系爭房屋之間接占有人，已如前述，
08 則上訴人依租賃契約及主張終止租約後之不當得利法律關係
09 請求吳素真及愛客發公司給付租金或相當租金之不當得利，
10 均為無理由，應予駁回。

11 五、綜上所述，上訴人依民法不當得利之規定，請求愛客發公司
12 給付林淑芳227萬6167元，及其中83萬3156元自111年12月29
13 日起至清償日止（原審卷二第69頁），按週年利率百分之5
14 計算之利息，應給付蔡秉憲113萬8083元，及其中41萬6578
15 元自111年12月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
16 之利息，均為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理
17 由，應予駁回。從而原審就上開應予准許部分，為上訴人敗
18 訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
19 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項
20 所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，
21 並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予
22 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人就上開應給
23 付林淑芳金額中其餘144萬3011元，應給付蔡秉憲金額中其
24 餘72萬1505元，追加請求均自113年3月26日起至清償日止
25 （本院卷一第535頁），按週年利率百分之5計算之利息，亦
26 有理由，應予准許，爰判決如主文第5、6項所示。至上訴人
27 另以備位之訴追加依租賃契約之法律關係，請求葉名威給付
28 林淑芳109萬6667元，及其中11萬2667元自112年7月29日起
29 至清償日止，其餘98萬4000元自113年3月26日起至清償日
30 止，均按週年利率百分之5計算之利息，請求葉名威給付蔡
31 秉憲54萬8333元，及其中5萬6333元自112年7月29日起至清

01 償日止，其餘49萬2000元自113年3月26日起至清償日止，均
02 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾
03 此部分請求，則應駁回。又本判決主文第二、三、七、八項
04 所命給付，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無
05 不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至上訴人其餘上訴
06 及追加之訴無理由部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併
07 予駁回。

08 六、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理
12 由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85
13 條第1項但書、第463條、第385條第1項前段、第390條第2
14 項、第392條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

16 民事第十三庭

17 審判長法官 林純如

18 法官 邱蓮華

19 法官 林于人

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 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
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

29 書記官 王靜怡