

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第62號

上訴人 黃文華

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

林子峰律師

被上訴人 黃品羶

訴訟代理人 翁瑞麟律師

徐兆毅律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年6月16日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第20號第一審判決提起上訴，本院於113年4月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段000○號建物及地下室編號117、118停車位（合稱系爭房屋）係伊依法院拍賣程序，於民國111年12月9日獲核發權利移轉證書取得。執行法院雖以原所有人即訴外人陳奕翰與上訴人就系爭房屋訂有租期至115年5月31日止之租賃契約（下稱系爭租約）而不點交；惟系爭租約未經公證，且租期長達7年，依民法第425條第2項規定，無同條第1項買賣不破租賃之適用，伊自不受系爭租約拘束。上訴人無權占有系爭房屋，且自111年12月9日起，每月受有相當於租金之不當得利新臺幣（下同）8926元。爰依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，並給付6548元及自起訴狀繕本送達

01 翌日起加計法定遲延利息，暨自112年1月起至遷讓系爭房屋
02 之日止，按月於每月1日給付8926元（未繫屬本院部分不予
03 贅述）。原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，提起上訴。
04 答辯聲明：上訴駁回。

05 二、上訴人抗辯：民法第425條第2項立法理由僅以公證推定租賃
06 契約之真正，避免衍生訟源，本於憲法保障財產權、同條第
07 1項保護承租人之意旨，並參酌實務承認債權物權化之法
08 理，應就民法第425條第2項規定為目的性限縮解釋。本件系
09 爭租約之真正為兩造所不爭，且早於債務人受強制執行前，
10 被上訴人亦明知系爭租約及伊持續占有系爭房屋之事實，應
11 無上揭法文之適用。縱應適用民法第425條第2項規定，為調
12 和承租人、受讓人之利益，避免因可歸責出租人之事由出售
13 租賃物，致承租人承擔訂立長期租賃契約之風險，該規定亦
14 應為目的性限縮解釋，即系爭租約未滿五年部分（113年5月
15 31日前）仍有買賣不破租賃之適用。是系爭租約應對被上訴
16 人繼續存在，上訴人有權占有系爭房屋。又系爭房屋原為毛
17 胚屋，伊雇工裝潢花費150萬元，伊亦得依不當得利規定，
18 請求被上訴人返還所受利益150萬元，並與被上訴人不當得
19 利之請求互為抵銷。上訴聲明：(一)原判決不利於伊部分廢
20 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
21 請均駁回。

22 三、兩造不爭執事實（本院卷第134頁）：

23 (一)被上訴人經原法院111年度司執字第29209號強制執行事件拍
24 賣程序，於111年2月9日獲核發權利移轉證書而取得系爭房
25 屋（原審卷第21至27頁）。

26 (二)上訴人為永泰富康有限公司之法定代理人，以該公司名義於
27 108年6月1日與系爭房屋原所有人陳奕翰簽訂系爭租約，未
28 經公證，租期為7年，租金每月6000元，由上訴人實際占用
29 系爭房屋迄今。系爭房屋拍賣公告載明系爭租約存在，拍定
30 後不點交（原審卷第85至90、111頁）。

31 四、被上訴人主張上訴人無權占有系爭房屋，為上訴人否認，並

01 以其係基於系爭租約占有乙節置辯。本院基於下列事證，認
02 上訴人之抗辯為無理由：

03 (一)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
04 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
05 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
06 限者，不適用之，民法第425條定有明文。又不動產租賃契
07 約並非要式契約，上開規定之公證與租賃契約之成立或生效
08 無涉，僅為承租人得對租賃物受讓人主張租賃契約繼續存在
09 之對抗要件。兩造同認系爭租約未經公證，且租期為7年，
10 依民法第425條第2項規定，自不適用同法第1項買賣不破租
11 賃之規定。是上訴人不得以系爭租約對抗被上訴人，主張系
12 爭租約繼續存在於兩造間。上訴人執系爭租約主張有權占
13 有，即非有據。

14 (二)上訴人固抗辯本件應就民法第425條第2項規定為目的性限縮
15 解釋云云。惟查：

- 16 1. 學說上所謂目的性限縮解釋，係指立法者就擬規範之對象未
17 充分具體化或類型化，以致法律規定之文義涵蓋案型過廣，
18 為貫徹該規定之立法意旨，有必要將與立法意旨不符之類型
19 排除於該法律之適用範圍，以符不同案型應為不同處理之平
20 等要求。
- 21 2. 租賃契約為債權契約，基於債之相對性，原則上僅於當事人
22 間發生效力，立法政策固為兼顧承租人及租賃物受讓人之利
23 益，訂有買賣不破租賃之規定，使租賃契約效力例外及於受
24 讓人，賦予其債權物權化效力，惟租賃契約對受讓人存在之
25 要件為何，乃立法政策之選擇，承租人之保護並非立法者唯
26 一考量。此觀修正前民法第425條規定「出租人於租賃物交
27 付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓
28 人，仍繼續存在」，僅以租賃物之交付為債權物權化之要
29 件；嗣於88年4月21日修正第1項規定增加「承租人占有中」
30 之要件，並增訂第2項「未經公證之不動產租賃契約，其期
31 限逾五年或未定期限者，不適用之」，限縮不動產租賃契約

適用買賣不破租賃之範圍，以衡平受讓人之利益即明。

3. 按公證，乃公證人就請求人請求公證之法律行為或有關私權之事實賦予公證力，證明該項法律行為之作成或該項事實之存在，具有保障私權預防訴訟糾紛、保全證據促進程序而助益節省勞費等功能。復徵諸民法第425條第2項增訂之立法理由「長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行」，可知立法者係為防免租賃契約債權物權化效力範圍過廣，審酌長期或不定期之不動產租賃對當事人之權益影響甚鉅，乃針對租賃期限逾五年或不定期之不動產租賃，立法明定應有公證制度之開示，承租人始受買賣不破租賃原則之保障，是未依該規定辦理者，縱該不動產租賃契約為真正，亦無民法第425條第1項規定之適用。本件系爭租約為未經公證之租賃期限逾五年之不動產租賃，揆諸上開說明，自無拘束依拍賣程序受讓系爭房屋之被上訴人之效力。上訴人抗辯民法第425條第2項規定應為目的性限縮，真正之系爭租約應排除適用云云，洵無足取。

4. 又法律規定是否應為目的性限縮解釋，應視該案型是否非立法意旨所欲規範之對象而定。民法第425條第2項規定，係立法者權衡長期或不定期之不動產租賃當事人間之利害關係，考量使用公證之便利性高、勞費度低，認應以公證制度分配該類租賃承租人及受讓人之風險，使未經公證之該類租賃之不利益歸屬承租人，不適用同條第1項買賣不破租賃之規定。準此而論，此項立法意旨欲規範者，即為長期或不定期之不動產租賃契約全部，含其中五年以內租期部分。倘將未經公證之該類租賃契約拆分為五年以內租期適用買賣不破租賃原則、逾五年部分則否，除違背上述立法意旨規定之風險分配原則外，亦形同使不定期租賃變更為五年定期租賃、或長期租賃變更為短期租賃，有違私法自治且使當事人間之法

律關係不明確，自非立法本意。是上訴人抗辯民法第425條第2項規定應為目的性限縮，系爭租約五年內租期部分應排除適用云云，亦不足採。

五、按所有人對於無權占有者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。上訴人不得以系爭租約對被上訴人主張有權占有乙節，均如前述，是上訴人無占有系爭房屋權源，被上訴人請求上訴人騰空遷讓系爭房屋，即屬正當。

六、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人之房屋，可獲相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院95年度台上字第470號判決意旨參照）。上訴人自被上訴人取得系爭房屋時起，即無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，該等利益依性質不能返還，被上訴人自得請求上訴人償還相當於租金之價額。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。原判決第7至8頁已論述系爭房屋112年現值為108萬1600元，房屋坐落土地111年1月申報地價為每平方公尺7440元，並斟酌系爭房屋供住家使用，位於地點、交通適宜之住宅區等情狀，酌定以土地及建物申報總價額年息8%計算系爭房屋租金為每月8926元乙節，未據兩造不服，本院此部分意見與原判決相同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定予以援用。是上訴人自111年12月9日起至同年12月31日止，受有不當得利6548元（ $8926 \times 22/30 = 6548$ 元），另自112年1月起按月受有不當得利8926元，被上訴人請求上訴人如數給付，即屬有據。上訴人固抗辯系爭房屋原為毛胚屋，伊雇工裝潢花費150萬元，得依民法第811條、第816條、第179條規定請求被上訴人返還並以之與被上訴人之請求互為抵銷云云。惟民法第816條規定所謂「依不當得利之規定，請求償還價額」，係指法律構成要件之準用，非僅指法律效果而言。易言之，此項請求權

之成立，除就返還客體限制不得請求返還利益之原形外，尚須具備不當得利之一般構成要件始有其適用。且所謂「償還價額」，應以受損人因添附喪失其所有權時，該動產之客觀價值計算之，價額計算之準據時點則以該受益者受利益之時為準（最高法院101年度台上字第1618號判決參照）。縱認上訴人在占有初始，有以自己費用於系爭房屋設置若干動產並成為系爭房屋之重要成分，則應對之負擔不當得利返還責任者，亦為上訴人喪失該動產所有權時之系爭房屋所有權人陳奕翰，要與嗣後依拍賣程序取得系爭房屋之被上訴人無涉，是上訴人此部分抵銷抗辯，亦屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋；並給付6548元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月7日（原審卷第43頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年1月起至遷讓系爭房屋之日止，按月於每月1日給付8926元，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
民事第一庭

審判長法 官 石有為

法 官 林晏如

法 官 曾明玉

正本係照原本作成。

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（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

01 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
02 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
03 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
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日

06 書記官 陳盈璇