

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第601號

上訴人 李宜亭

訴訟代理人 劉錦隆律師

被上訴人 林文寶

訴訟代理人 林金發律師

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1月22日臺灣臺北地方法院112年度訴字第4558號第一審判決提起上訴，本院於113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人主張：兩造於民國107年9月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱A租約），伊將所有之門牌號碼為新北市○○區○○路0段000○○號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，約定每月租金新臺幣（下同）2萬7,500元，租賃期間自107年9月1日起至109年8月31日，租期屆滿後，上訴人未向伊續租，自應依A租約第13條第1項約定返還系爭房屋，詎上訴人屆期未返還系爭房屋，無權占有系爭房屋，每月受有相當於租金之不當得利，爰擇一依A租約第13條第1項約定及民法第767條第1項規定，及依第179條規定，求為命：（一）上訴人應將系爭房屋遷讓返還伊。（二）上訴人應自109年12月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付伊2萬7,500元之判決。

二、上訴人則以：伊固曾向被上訴人承租系爭房屋，惟被上訴人於租賃期間即108年1月11日已將系爭房屋之事實上處分權讓與訴外人劉新強，並簽訂切結書（下稱系爭切結書），依民法第425條規定，自斯時起，房屋租賃關係已移轉而存在於劉

01 新強與伊之間，伊並與劉新強另簽立新房屋租賃契約書（下
02 稱B租約），兩造間已無租賃關係存在。又伊嗣為避免捲入
03 劉新強與被上訴人間之紛爭，故已於109年4月22日以存證信
04 函向被上訴人及劉新強通知於109年5月20日終止租賃契約，
05 且於109年5月17日搬離系爭房屋，將系爭房屋返還劉新強，
06 故伊自該日起即未占有使用系爭房屋，亦無不當得利等語，
07 資為抗辯。

08 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲
09 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
10 人答辯聲明：上訴駁回。

11 四、兩造不爭執事項：

12 (一)兩造曾簽立A租約（原審卷第17至26頁），原由上訴人向被
13 上訴人承租系爭房屋經營餐廳，系爭房屋未辦保存登記。

14 (二)被上訴人曾簽立系爭切結書，上訴人並以見證人身分簽名
15 （本院卷第63頁）。

16 (三)上訴人與劉新強簽立B租約（本院卷第111至113頁）。

17 (四)上訴人目前已未在系爭房屋經營餐廳，有被上訴人提出之現
18 況照片可參（本院卷第93至101頁）。

19 五、被上訴人擇一依A租約第13條第1項約定及民法第767條第1項
20 規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條規
21 定請求被上訴人自109年12月1日起至遷讓系爭房屋之日止，
22 按月給付2萬7,500元等情，為上訴人所否認，並以前詞置
23 辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，詳述如下：

24 (一)被上訴人辯稱其於原審主張之事實，依民事訴訟法第280條
25 規定，上訴人已視同自認，不得於本院提出新攻擊防禦方法
26 云云，並不可採：

27 1.依民事訴訟法第279條第3項規定，自認人能證明自認與事實
28 不符者，得撤銷自認。又按當事人於第二審不得提出新攻擊
29 或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，為民
30 事訴訟法第447條第1項但書第6款所明定。

31 2.原審認定上訴人經合法通知，無正當理由未到庭，而准依被

01 上訴人之聲請為其一造辯論判決，並依民事訴訟法第280條
02 第3項前段準用第1項前段規定，視同自認被上訴人之主張，
03 而依被上訴人主張之事實，判決上訴人敗訴。然依民事訴訟
04 法第279條第3項規定，自認人本得提出證明與自認事實不符
05 之證據。審酌上訴人主張原審送達其之戶籍址為娘家地址，
06 其自101年間結婚後即與配偶實際居住○○○市○○區○○
07 路0段0○○號00樓，而未收到原審開庭通知等情，並提出配
08 偶居留證及鄰居證明書4張為據（本院卷第53至61頁），堪
09 信屬實。且上訴人係主張被上訴人已將系爭房屋之事實上處
10 分權讓與劉新強及並未占有系爭房屋等為由，提起本件上
11 訴，如不許其提出證據，核屬顯失公平，依首開說明，應准
12 許上訴人於二審提出證據（詳如後述），被上訴人主張上訴
13 人不得於本件二審提出新攻擊或防禦方法云云，並不可採。

14 (二)上訴人主張被上訴人已於108年1月11日將系爭房屋事實上處
15 分權讓與劉新強，依民法第425條規定，房屋租賃關係已移
16 轉而存在於劉新強與其間，應屬有據：

17 1.按民法第425條第1項規定，出租人於租賃物交付後，承租人
18 占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓
19 人仍繼續存在。此即為所有權讓與不破租賃之規定。再按
20 院字第1266號解釋文(一)，依民法第425條規定，應繼續存在
21 之租賃契約，其讓與人對於承租人契約上之權利義務，即皆
22 移轉於受讓人；復按「依民法第425條之規定，系爭房屋租
23 賃契約既對於受讓房屋所有權之被上訴人繼續存在，被上訴
24 人當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義
25 務」，最高法院44年台上字第30號判決先例要旨參照。故原
26 出租人將房屋交付承租人占有中，而將房屋所有權讓與第三
27 人後，租賃契約關係繼續存在於房屋受讓人與承租人間，讓
28 與人即非租賃契約關係之出租人，自不得再依租賃契約關係
29 對承租人為主張。

30 2.上訴人主張被上訴人於108年1月11日將系爭房屋事實上處分
31 權讓與劉新強後，即與劉新強簽立B租約，並提出系爭切結

01 書及B租約為證。被上訴人自承有簽立系爭切結書，然否認
02 有將系爭房屋事實上處分權讓與劉新強。經查：系爭切結書
03 記載：「切結人林文寶（即被上訴人）願無條件交回土地房
04 屋○○路000之0號交還。見證人：李宜亭（即上訴人）」
05 （本院卷第63頁）。而就簽立之源由，經本院調閱另案原法
06 院108年度店簡字第663號訴外人趙子雲請求被上訴人排除侵
07 害等事件（下稱另案）卷，證人劉新強於109年3月19日言詞
08 辯論期日結證稱：「伊擔任祭祀公業劉秉盛之管理委員，10
09 8年1月11日有去找被上訴人，因為祭祀公業劉秉盛的 land 賣
10 給趙子雲，伊等要交土地，去土地現場看到上面有房子在，
11 趙子雲有去測量、授權伊去處理。因為房子有人即上訴人在
12 營業，伊說土地是伊等的，上訴人說是向被上訴人租的，就
13 跟被上訴人聯絡，所以當天跟被上訴人在系爭房屋見面，被
14 上訴人說房屋、土地願意無條件還給伊，所以寫了那張切結
15 書，被上訴人當場寫的，上訴人也有見證，當場簽名。書面
16 意思是被上訴人自己的意思。當天房子讓渡的處理方式，是
17 因伊對被上訴人說土地是伊等的，怎麼可以在土地上蓋房
18 子，被上訴人就說無條件將土地房子給伊等。簽立B租約因
19 上訴人說還在做生意，若拆掉生意就沒辦法做，伊考量他的
20 苦衷，就繼續租給上訴人一年還是兩年，到時候還是要收回
21 來等語（筆錄見本院卷第130至132頁）。被上訴人在另案同
22 日亦經當事人具結稱：伊在○○路沒有土地，系爭房屋是訴
23 外人林孝雄所蓋，伊是用權利金跟林孝雄買的，系爭房屋蓋
24 在他人土地上，地主已出面，伊該還給人家就還給人家，或
25 要付租金也可以，地主不願意租，應該要拆的伊也要拆等語
26 （筆錄見本院卷第137至138頁）。上訴人於另案中亦結證
27 稱：103年開始在系爭房屋經營餐廳。系爭切結書是伊簽
28 的。當天劉新強帶土地鑑定的人來，發現伊承租的系爭房屋
29 是坐落在劉新強的土地上，就請伊打給房東，被上訴人就跟
30 劉新強坐在伊餐廳的客人區那邊講一講後，被上訴人就跟伊
31 說劉新強變成伊的新房東，以後房子就是劉新強的，就簽立

01 系爭切結書。過幾天才簽了B租約。劉新強說土地是劉家
02 的。劉新強等人跟被上訴人在談話及簽切結書時，氣氛普
03 通，沒有大小聲，但後來被上訴人兒子有來跟伊說被上訴人
04 好像有被恐嚇的感覺，伊聽起來是沒有，反而伊覺得被上訴
05 人知道土地不是他的，不然為何他會簽切結書等語（筆錄見
06 本院卷第147至150頁）。可知，被上訴人向林孝雄購買系爭
07 房屋，取得事實上處分權後，將系爭房屋出租予上訴人，然
08 被上訴人並無房屋坐落土地之所有權，故劉新強經授權代理
09 土地所有權人出面與被上訴人洽談返還土地及處理房屋事
10 宜，被上訴人始同意無條件交還土地及系爭房屋予劉新強，
11 並告知上訴人劉新強已成為新房東，被上訴人當場簽立系爭
12 切結書，且由上訴人以見證人名義簽名。被上訴人另於臺灣
13 臺北地方檢察署109年度他字第3834號趙子雲提告被上訴人
14 涉犯竊佔罪嫌案件中，於109年6月1日偵查中供承：有切結
15 要將系爭房屋交還並簽名，系爭房屋是林孝雄建的，賣給
16 伊，劉新強帶2個人來說地是他的，他要收回去，系爭房屋
17 已給告訴人了，稅金伊還在付等語（筆錄見本院卷第181至
18 84頁）。在在證明被上訴人簽立系爭切結書即是同意交還土
19 地及系爭房屋之意思，被上訴人辯稱系爭切結書上未載明
20 「讓渡」字樣，含意不明云云，並不可採。此外，000年0月
21 間簽立系爭切結書後，被上訴人亦未曾向上訴人請求給付租
22 金，迨至112年7月26日始提起本件訴訟請求上訴人返還系爭
23 房屋，及自109年12月1日起相當於租金之不當得利（原審卷
24 第11頁），而非請求上訴人給付A租約期滿前之租金，亦徵
25 被上訴人明知簽立系爭切結書後，已將系爭房屋無條件讓與
26 之事實，再由上訴人與劉新強簽立B租約（本院卷第111至11
27 3頁）。則上訴人主張被上訴人已將系爭房屋事實上處分權
28 讓與劉新強，堪認與事實相符。依民法第425條規定，被上
29 訴人已將系爭房屋事實上處分權讓與劉新強，則原與上訴人
30 間之A租約關係，係繼續存在於劉新強與上訴人間，被上訴
31 人自不得再依A租約關係向上訴人主張，故A租約約定租賃期

01 限至109年8月31日屆滿後（原審卷第17、20頁），被上訴人
02 亦不得依A租約請求上訴人返還系爭房屋。

03 3.被上訴人雖辯稱其簽立系爭切結書是因為遭劉新強等人脅迫
04 所簽云云，然上訴人於另案已證稱簽立系爭切結書時氣氛普
05 通，沒有大小聲等語，已如前述。且被上訴人並未證明其已
06 於法定除斥期間內，「合法」向劉新強撤銷被脅迫之意思表
07 示，縱然與劉新強間對此仍有爭論，被上訴人亦不當然回復
08 A租約之出租人身分，遑論上訴人另與劉新強簽立之B租約亦
09 不因而失效，故被上訴人前開所辯，不足為採。

10 4.被上訴人另提出112年房屋稅繳款書（原審卷第15頁），充
11 其量僅能證明其有繳納該年度系爭房屋之房屋稅，然是否變
12 更房屋稅之納稅義務人，並非認定事實上處分權是否已轉讓
13 之依據，自無從據此為有利於被上訴人之認定。

14 (三)被上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人返還系爭房
15 屋，不予准許：

16 系爭房屋未辦保存登記，被上訴人於108年1月11日已將系爭
17 房屋事實上處分權讓與劉新強，詳如前述。再者上訴人已於
18 109年4月22日寄發存證信函表示於109年5月20日終止租約，
19 搬離系爭房屋，並將系爭房屋交還給劉新強，此為被上訴人
20 所明知（本院卷第86頁），並有上訴人提出之存證信函及回
21 執、財政部北區國稅局函（餐廳自109年5月17日起停業）
22 （本院卷第13至17頁）、被上訴人提出之系爭房屋現況照片
23 可佐（本院卷第93至101頁），難認上訴人仍有無權占有系
24 爭房屋之事實。被上訴人自無從依民法第767條第1項規定，
25 請求上訴人返還系爭房屋。

26 (四)被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付自109年12月1
27 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付2萬7,500元之不當得
28 利，不予准許：

29 上訴人已於109年5月20日終止租約，並搬離系爭房屋，自無
30 於109年12月1日起占用系爭房屋而受有利益，況被上訴人業
31 已讓與系爭房屋之事實上處分權，亦無受有損害，自不得依

01 民法第179條規定請求上訴人自109年12月1日起至返還系爭
02 房屋之日止，按月給付2萬7,500元之不當得利。

03 六、綜上所述，被上訴人依A租約第13條第1項約定或民法第767
04 條第1項及第179條等規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，
05 及自109年12月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上
06 訴人2萬7,500元，為無理由，應予駁回。原審判令上訴人給
07 付，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
08 為有理由，自應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

09 七、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，
10 認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
11 明。

12 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
13 78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
15 民事第二庭

16 審判長法 官 紀文惠

17 法 官 王育珍

18 法 官 楊珮瑛

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 （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
23 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
24 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
25 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
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

28 書記官 鄭靜如