

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第563號

上訴人 全聯實業股份有限公司

法定代理人 蔡篤昌

訴訟代理人 盧柏岑律師

被上訴人 京城商業銀行股份有限公司

法定代理人 歐陽子能

訴訟代理人 黃東榮

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國114年3月7日臺灣桃園地方法院113年度重訴字第474號第一審判決提起上訴，本院於114年10月21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

壹、程序部分

被上訴人之法定代理人原為戴誠志，嗣變更為歐陽子能，其並具狀聲明承受訴訟，有公司變更登記事項表及聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷第221至226頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，先予敘明。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊為○○市○○區○○路000號0、0樓、○○路0號0樓、0號建物（下稱系爭建物）所有人，上訴人無權占有，爰依民法第767條第1項前段規定，求為命上訴人將系爭建物騰空遷讓返還之判決（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：訴外人騎士堡國際事業有限公司（下稱騎士堡公司）經系爭建物原所有權人蔡湯阿蘭同意，於民國110年1

01 1月11日與其成立租賃契約（下稱系爭租約），並經公證，
02 類推適用民法第425條規定，系爭租約對被上訴人繼續存在
03 被上訴人不得行使所有物返還請求權。兩造於112年12月13
04 日合意被上訴人承受系爭租約或成立不定期租賃契約。被上
05 訴人以系爭租約存在為據於強制執行程序承受系爭建物所有
06 權，請求返還為權利濫用且違反誠信原則等語，資為抗辯。
07 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

08 三、上訴人於112年11月2日以拍賣取得為原因登記為系爭建物所
09 有人，為兩造所不爭（見本院卷第161頁），並有建物登記
10 第二類謄本（見原審卷第25至28頁），信為可採。被上訴人
11 主張上訴人無權占有，應依民法第767條第1項前段規定將系
12 爭房屋騰空遷讓返還予伊，為上訴人否認，並以前詞置辯。
13 茲析述如下：

14 (一)上訴人無權占有系爭建物。

15 1.按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移
16 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
17 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
18 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。且按，出
19 租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第
20 三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於
21 未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，
22 不適用之。民法第425條定有明文。

23 2.查系爭建物原所有人蔡湯阿蘭於110年10月25日將系爭建物
24 及地下室車位出租與騎士堡公司（下稱原租約），約定租賃
25 期間為110年11月1日至125年10月31日，計15年，該租賃契
26 約未經公證，及騎士堡公司經蔡湯阿蘭同意，於110年11月1
27 日將系爭建物轉租與上訴人即系爭租約，約定租賃期間為1
28 11年1月3日至121年1月2日，業經公證等節，為兩造所不爭
29 （見本院卷第160至161、218頁），並有原租約房屋租賃契
30 約書、公證書及系爭租約可稽（見原審卷第29至48頁）。足
31 認蔡湯阿蘭與騎士堡公司間原租約租賃期間逾5年且未經公

01 證，依民法第425條第2項規定，原租約未移轉於受蔡湯阿蘭
02 讓與所有權之被上訴人，騎士堡公司無從基於原租約對被上
03 訴人主張業已取得占有系爭建物之合法權源，上訴人自無從
04 依占有連鎖，以其與騎士堡公司間系爭租約對被上訴人主張
05 有權占有。

06 3.上訴人雖抗辯騎士堡公司得蔡湯阿蘭同意將系爭建物轉租予
07 其，類推適用民法第425條規定，系爭租約對被上訴人繼續
08 存在等語。然所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附
09 援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原
10 則及社會通念以填補法律漏洞之方法。轉租係指原租賃關係
11 存續中，承租人將租賃物出租予次承租人，原租賃關係仍存
12 在於出租人與承租人間，轉租契約則成立於承租人與次承租
13 人間，亦即同時存在二個不同之租賃關係，且出租人與次承
14 租人間無租賃關係；且轉租契約經出租人同意者，出租人僅
15 係同意承租人得為轉租，與所有人同意就所有物為使用收
16 益，尚屬有間。在所有人即出租人同意次承租人轉租時，其
17 既不與次承租人成立租賃關係，本於出租人地位所為轉租之
18 同意，與本於所有人地位所為出租所有物為使用收益之同意
19 亦有不同，即與民法第425條規定之適用係以所有人出租所
20 有物為要件之情形不相類似，亦與最高法院84年度台上字第
21 163號判決揭示第三人得所有人同意而出租其所有物，得類
22 推適用民法第425條規定之情形不同。是在承租人經出租人
23 即所有人同意而轉租之情形，次承租人無從類推適用民法第
24 425條規定，主張轉租契約對受所有人讓與所有權之繼受人
25 繼續存在。查系爭建物原所有人蔡湯阿蘭出租所有之系爭建
26 物予騎士堡公司，並同意騎士堡公司轉租予上訴人，系爭租
27 約為轉租契約，乃兩造所不爭，依上說明，上訴人抗辯類推
28 適用民法第425條規定，被上訴人應繼受系爭租約等語，難
29 認有據。

30 4.上訴人復抗辯被上訴人於112年11月16日函請其按系爭租約
31 給付租金，為承受系爭租約之意思表示或為締結不定期租賃

01 契約之要約，經其於112年12月13日函覆同意或承諾，兩造
02 已合意由被上訴人承受系爭租約或成立不定期租賃契約，其
03 係有權占有系爭建物等語，為被上訴人否認。查依被上訴人
04 112年11月16日京城債管字第0000000000號函所載：請上訴
05 人自112年12月1日起，將使用本行所有系爭建物之對價，遵
06 期如數存入本公司帳戶等語，及函文中無提及承擔系爭租
07 約、締結租賃契約及請求被上訴人給付租金等情（見原審卷
08 第49至50頁），並參諸使用對價非必屬租金乙節，堪認被上
09 訴人抗辯無以前開函文為承受系爭租約或要約成立不定期租
10 賃契約之意思，僅係請求上訴人給付使用系爭建物之對價等
11 語，信為可採，是本件尚難認兩造業已合意由被上訴人承受
12 系爭租約或成立不定期租賃契約，上訴人執此抗辯有權占有
13 系爭建物，自無理由。

14 (二)被上訴人得依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系
15 爭建物騰空遷讓返還予伊。

16 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 民法第767條第1項前段定有明文。查上訴人無權占有系爭建
18 物乙節，前經本院認定，被上訴人主張伊得依上開規定請求
19 上訴人將系爭建物騰空遷讓返還等語，自屬有據。上訴人雖
20 抗辯原租約、系爭租約之租金債權均經設定權利質權予被上
21 訴人，被上訴人並以系爭租約存在為基礎於強制執行程序聲
22 明承受系爭建物，仍請求其遷讓返還系爭建物，係以損害其
23 為目的或違反公共利益，且不符誠信原則，請求不應准許等
24 語。然權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利
25 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
26 行使所受之損失，比較衡量以定之。查原租約、系爭租約出
27 租人之租金債權均經設定權利質權予被上訴人一事，固有拍
28 賣公告可查（見本院卷第57頁），然原租約租期逾5年且未
29 經公證，依民法第425條第2項規定，無同條第1項所定所有
30 權讓與不破租賃規定之適用，系爭租約為轉租契約，上訴人
31 不得對被上訴人主張有權占有等節，業經本院認定如前，已

01 難認被上訴人係以取得系爭建物後不行使物上請求權為據而
02 承受系爭建物。且被上訴人以底價新臺幣2億8,690萬元標售
03 系爭建物一事，有不動產標售公告可證（見本院卷第73至74
04 頁），上訴人是否遷讓騰空返還系爭建物對於標售價格影響
05 甚鉅，上訴人則未舉證其因被上訴人行使權利所受損害數額
06 或與公共利益將受損害，難認被上訴人行使權利有利益
07 遠低於上訴人所受損失或違反公共利益之情。另被上訴人取
08 得系爭建物所有權後向上訴人收取使用系爭建物對價而非租
09 金，衡諸常情，亦無引起上訴人對伊不行使所有物返還請求
10 權之信賴。是以，上訴人抗辯被上訴人行使權利以損害其為
11 目的或違反公共利益，並違反誠信原則等語，難認有據。從
12 而，被上訴人主張上訴人無權占有，依民法第767條第1項前
13 段規定，請求上訴人將系爭建物騰空遷讓返還，為有理由。

14 四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上
15 訴人應將系爭建物騰空遷讓返還於被上訴人，為有理由，應
16 予准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論
17 並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
18 棄改判，為無理由，應駁回上訴。

19 五、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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
23 項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日

25 民事第八庭

26 審判長法 官 邱育佩

27 法 官 陳雯珊

28 法 官 趙雪瑛

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 (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
02 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
03 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
04 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
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日

07 書記官 楊璧華