

# 最高法院民事判決

114年度台上字第1081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

邱筱涵律師

被上訴人 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 李岳洋律師

謝芷瑄律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年1月10日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第69號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人在第一審之訴、上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國108年7月28日與被上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將伊所有門牌號碼新北市○○區○○路0段268號2樓房屋、同路段270巷2號2樓房屋（下稱270巷2號2樓房屋，與上開房屋合稱系爭房屋）及共用部分地下第二層車位編號27至30、94至98共9格停車位，出租予被上訴人，租期自同年8月8日起至110年8月7日止，被上訴人於系爭租約屆滿後無權占用系爭房屋，應給付伊相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1,164萬4,677元（即自110年8月8日起至111年7月31日止），及自111年8月1日起至遷讓返還270巷2號2樓房屋如原判決所附新北市新店地政事務所土地複丈成果圖（下稱成果圖）代號D2所示部分（即第

01 一審判決附圖所示編號D部分，下稱D2部分)之日止，每月4  
02 6萬6,000元之不當得利。另依系爭租約第13條第3項約定，  
03 應給付伊違約金計235萬4,839元(即自110年8月8日起至111  
04 年7月31日止)，及自111年8月1日起至遷讓返還D2部分之日  
05 止，按月給付違約金10萬元等情。爰依民法第455條、第767  
06 條第1項、第179條規定，系爭租約第4條、第13條第1項、第  
07 3項約定，求為命被上訴人(一)遷讓返還270巷2號2樓房屋如成  
08 果圖代號B2、B3、D1、D2所示部分(下稱系爭占用部分)及  
09 編號27至30、96至98共7格停車位(合稱系爭停車位)；(二)  
10 給付1,164萬4,677元，及其中890萬1,000元自111年5月21日  
11 起、其中274萬3,677元自同年10月18日起加付法定遲延利  
12 息，並自同年8月1日起至遷讓返還D2部分之日止，按月給付  
13 46萬6,000元；(三)給付235萬4,839元，及自111年8月1日起至  
14 遷讓返還D2部分之日止，按月給付10萬元之判決(未繫屬本  
15 院部分，不予贅述)。

16 二、被上訴人則以：伊於108年間因資金需求，由訴外人裴翊管  
17 理顧問有限公司(法定代理人亦為李菁菁)於同年7月22日  
18 以出售系爭房屋(含上開9格停車位)及坐落土地(合稱系  
19 爭房地)予上訴人之形式，由伊取得價金，並與上訴人於同  
20 年月28日簽立訂金收據，約定伊於110年10月30日前簽訂買  
21 賣契約書購買系爭房地，並同時簽訂系爭租約，由伊支付高  
22 額租金補貼上訴人貸款利息，實係向上訴人借款並提供系爭  
23 房地為擔保，伊仍為系爭房地實質所有權人。且伊於110年1  
24 0月28日與上訴人就系爭房地簽訂不動產買賣契約書(下稱  
25 系爭買賣契約)，仍屬有權占有，上訴人解除該買賣契約為  
26 不合法，則其請求遷讓返還系爭房屋及停車位、給付不當得  
27 利及違約金，均無理由等語，資為抗辯。

28 三、原審就上開部分廢棄第一審所為上訴人勝訴部分之判決，改  
29 判駁回其該部分在第一審之訴；及維持第一審所為上訴人敗  
30 訴部分之判決，駁回其上訴。理由如下：

01 (一)兩造於108年7月28日簽訂系爭租約，由上訴人將系爭房地出  
02 租予被上訴人，租期自108年8月8日起至110年8月7日止；其  
03 中270巷2號2樓房屋內部空間分為下層即成果圖代號B2、B4  
04 及B3所示部分，上層即成果圖代號D1、D2所示部分。

05 (二)兩造簽訂系爭租約同時另簽立訂金收據，約定：「…四、買  
06 方係本案買賣標的物之承租人，屆時點交房屋雙方分算租金  
07 及移交返還押金予買方」，嗣兩造於110年10月28日簽訂系  
08 爭買賣契約，由被上訴人買受系爭房地；依系爭買賣契約第  
09 8條第1項約定：「地價稅…等稅捐或費用，在110年7月31日  
10 前由賣方負責繳納，110年8月1日後由買方繳納；前開稅費  
11 以110年8月1日為準，按當年度日數比例負擔之」，及第9條  
12 第1項約定：「本買賣標的物，除另有約定外，應於尾款付  
13 清日由賣方於現場交付買方或登記名義人…」，可見兩造係  
14 以被上訴人於110年10月28日與上訴人簽訂之系爭買賣契約  
15 作為被上訴人於租期屆滿後持續占用系爭房地權源，遂約定  
16 以110年8月1日為兩造稅費分擔之時點，並於被上訴人依約  
17 付清尾款，由上訴人以簡易交付方式將系爭房地移轉占有予  
18 被上訴人。

19 (三)被上訴人依系爭買賣契約第4條約定，通知上訴人以現金給  
20 付尾款，為上訴人所拒，致被上訴人未能繼續履約，被上訴  
21 人並無違約情事，且其已透過訴外人林石根備妥尾款，是上  
22 訴人依民法第254條規定，系爭買賣契約第11條第1項、第14  
23 條第4項約定，解除系爭買賣契約，自不合法。

24 (四)從而，上訴人依民法第455條、第767條第1項、第179條規  
25 定，系爭租約第4條、第13條第1項、第3項約定，請求被上  
26 訴人遷讓返還系爭占用部分及系爭停車位，並給付相當於租  
27 金之不當得利及違約金，均為無理由。

#### 28 四、本院之判斷：

29 按不動產買賣契約成立後，其收益權之歸屬，依民法第373  
30 條規定，除契約另有訂定外，應以標的物已否交付為斷；如  
31 尚未交付，買受人即無收益權。又占有物因交付而發生移轉

01 占有之效力，如買受人已先占有標的物，仍須買賣雙方有移  
02 轉占有之合意，始生交付之效力，此觀民法第946條、第761  
03 條規定自明。查兩造簽訂系爭租約，由上訴人將系爭房地出  
04 租予被上訴人，租期自108年8月8日起至110年8月7日止，為  
05 原審所認定。而依系爭租約第13條約定：「(一)租賃期限屆  
06 滿…時，乙方（即被上訴人）應立即騰空房屋…(二)前項租賃  
07 物返還，雙方需會同辦理點交手續…」（見一審店司補字卷  
08 35頁），被上訴人於租期屆滿後，本即應騰空返還系爭房屋  
09 予上訴人。又原審認定兩造於系爭租約租期屆滿後之110年1  
10 0月28日簽訂系爭買賣契約，由被上訴人向上訴人買受系爭  
11 房地，並約定於被上訴人依約付清尾款，由上訴人以簡易交  
12 付方式將系爭房地移轉占有予被上訴人。則兩造似約定於被  
13 上訴人付清尾款之同時，上訴人交付系爭房地予被上訴人；  
14 又上訴人主張兩造另訂有不動產買賣契約書補充條款，載明  
15 兩造就被上訴人於租期屆滿後仍繼續使用系爭房地之適法性  
16 有爭執，由兩造依訴訟處理爭議（見一審卷226、227頁）。  
17 果爾，能否謂兩造於簽訂系爭買賣契約時，已達成移轉占有  
18 之合意，被上訴人於租期屆滿後，當然有權繼續使用系爭房  
19 屋，即非無疑。原審未詳查審究，遽認上訴人係以簽訂系爭  
20 買賣契約作為被上訴人於租期屆滿後持續占用系爭房地之權  
21 源，進而為不利上訴人之判決，不無速斷。上訴論旨，指摘  
22 原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查上訴人聲明第  
23 (一)項係請求被上訴人遷讓返還系爭占用部分，而其聲明第  
24 (二)、(三)項就請求被上訴人按月給付相當於租金之不當得利及  
25 違約金部分，僅計算至返還D2部分之日止，所為請求與聲明  
26 似不一致，案經發回，宜併注意闡明之。

27 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1  
28 項、第478條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日

30 最高法院民事第五庭

31 審判長法官 彭 昭 芬

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

法官 蘇 芹 英  
法官 邱 璿 如  
法官 蘇 姿 月  
法官 游 悅 晨

本件正本證明與原本無異

書記官 郭 麗 蘭

中 華 民 國 114 年 9 月 16 日