

最高法院民事判決

115年度台上字第475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

陳以晨律師

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 林琬蓉律師

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11月18日臺灣高等法院第二審判決（114年度重上字第563號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：○○市○○區○○路000號1、2樓及同區○○○路0號2樓、8號建物（下合稱系爭建物）為伊所有，上訴人無權占有系爭建物，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予伊之判決。

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即訴外人蔡湯阿蘭同意，於民國110年11月11日與伊訂立租賃契約（下稱系爭租約），並經公證，將系爭建物出租予伊，被上訴人嗣受讓系爭建物所有權，類推適用民法第425條規定，系爭租約對被上訴人繼續存在；兩造另於112年12月13日合意由被上訴人承受系爭租約或成立不定期租賃契約，伊有權占有系爭建物。蔡湯阿蘭向被上訴人借款並以系爭租約之租金設定權利質權為擔保，被上訴人以系爭租約存在為基礎於強制執行程序承受系

01 爭建物所有權，其請求伊返還系爭建物為權利濫用，違反誠
02 信原則等語，資為抗辯。

03 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭建物原所
04 有人蔡湯阿蘭於110年10月25日將系爭建物及地下室車位出
05 租與騎士堡公司，約定租賃期間自110年11月1日起至125年1
06 0月31日止，計15年，未經公證（下稱原租約）；騎士堡公
07 司經蔡湯阿蘭同意，於110年11月11日將系爭建物轉租與上
08 訴人，約定租賃期間自111年1月3日起至121年1月2日止，業
09 經公證（即系爭租約）；被上訴人於112年11月2日以拍賣為
10 原因登記為系爭建物所有人，為兩造所不爭。原租約期限逾
11 5年未經公證，依民法第425條第2項規定，該租約未移轉於
12 被上訴人，騎士堡公司無從基於原租約對被上訴人主張已取
13 得占有系爭建物之合法權源，上訴人自無從依占有連鎖，以
14 系爭租約對被上訴人主張有權占有系爭建物。蔡湯阿蘭係以
15 出租人地位同意騎士堡公司轉租系爭建物，並非本於所有人
16 地位為出租所有物使用收益之同意，與民法第425條規定之
17 情形不相類似，系爭租約為轉租契約，與原租約為不同之租
18 賃關係，上訴人無從類推適用民法第425條規定，抗辯系爭
19 建物之受讓人即被上訴人應繼受系爭租約。又被上訴人於11
20 2年11月16日函請上訴人自同年12月1日起將使用系爭建物之
21 對價存入其帳戶，未提及承擔或締結租約，且使用對價非必
22 屬租金，不能憑以認定兩造已合意由被上訴人承受系爭租約
23 或成立不定期租賃契約，上訴人占有系爭建物並無正當權
24 源。至原租約、系爭租約之租金債權固均經設定權利質權予
25 被上訴人，惟難認被上訴人係以取得系爭建物後不行使物上
26 請求權為據而承受系爭建物；被上訴人以底價新臺幣2億8,6
27 90萬元標售系爭建物，上訴人未舉證被上訴人行使權利所得
28 利益遠低於上訴人所受損害或違反公共利益，且被上訴人係
29 向上訴人收取使用系爭建物之對價而非租金，亦無引起上訴
30 人對其不行使所有物返還請求權之信賴，其行使所有物返還
31 請求權並無權利濫用、違反誠信原則。從而，被上訴人依民

01 法第767條第1項前段規定，請求如上述聲明，應予准許，為
02 其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及聲明證據
03 為不足取，與不再逐一論駁之理由，因而就被上訴人上述聲
04 明，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

05 四、按租賃契約為特定當事人間所締結之契約，其債權債務關
06 係，僅存在於該特定當事人間，而轉租係承租人（轉租人）
07 與次承租人成立新租賃關係，縱令原出租人同意轉租，次承
08 租人與原出租人間亦無直接之租賃關係可言。又次承租人之
09 使用租賃物，乃因承租人轉租之結果，其權利自不得大於承
10 租人；倘承租人依民法第425條第2項之規定，不得主張與租
11 賃物受讓人繼續存在租賃關係，次承租人即無以出租人同意
12 轉租，主張適用或類推適用民法第425條第1項規定，而與租
13 賃物受讓人存在租賃關係之餘地。此與第三人經所有人同
14 意，自為出租人將所有物出租之情形，迥不相同。原審以原
15 租約之承租人騎士堡公司經出租人蔡湯阿蘭同意，以系爭租
16 約將系爭建物轉租於上訴人，原租約與系爭租約為二個不同
17 之租賃關係，上訴人與蔡湯阿蘭間並無租賃關係；且原租約
18 未經公證，不適用民法第425條第1項規定，對於被上訴人不
19 繼續存在，蔡湯阿蘭以出租人地位同意騎士堡公司轉租，並
20 非以所有人地位同意第三人出租，上訴人無從類推適用民法
21 第425條規定抗辯被上訴人應繼受系爭租約。上訴人無占有
22 系爭建物之正當權源，進而以上述理由為上訴人不利之論
23 斷，依上說明，經核於法洵無違誤。上訴論旨，執此並以原
24 審認定事實、取捨證據及解釋契約之職權行使暨其他與判決
25 基礎無涉之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

26 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
27 49條第1項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

29 最高法院民事第七庭

30 審判長法官 吳 麗 惠

01					法官	王	本	源	
02					法官	陳	麗	芬	
03					法官	管	靜	怡	
04					法官	劉	又	菁	
05	本件正本證明與原本無異								
06				書	記	官	陳	禹	任
07	中	華	民	國	115	年	6	月	24 日