臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第20號

原　　告　黃品羶

訴訟代理人　翁瑞麟　律師

　　莊劍郎　律師

被　　告　黃文華

000000000000000000

訴訟代理人　蔡順雄　律師

　　陳怡妃　律師

　　鄭凱威　律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國112年5月24日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應將建號桃園市龍潭區五福段九七二號門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○號十樓房屋，及同段九七二建號地下室編號一一七、一一八停車位騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣陸仟伍佰肆拾捌元及自民國一一二年二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一二年一月起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月於每月一日給付原告新臺幣捌仟玖佰貳拾陸元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣參拾陸萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零捌萬壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣貳仟貳佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸仟伍佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告每期以新臺幣參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告每期如以新臺幣捌仟玖佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段000○號即門牌號碼桃園市○○區○○路00○0號10樓房屋及同段972建號地下室編號117 、118停車位（下合稱系爭房屋）為原告於民國111年12月1日經本院111年度司執字第29209號拍賣抵押物執行事件（下稱系爭執行事件）拍定取得，執行法院並於111年12月9日發給原告權利移轉證書。然因被告向執行法院陳報系爭房屋係其向訴外人陳奕翰承租使用，租期至115年5月31日止，故執行法院以不點交拍定。惟被告與陳奕翰間就系爭房屋之租賃契約長達7年，又未經公證，並無民法第425條第1項規定之適用，且被告復未向原告承租系爭房屋，其占用亦未經原告同意，自屬無權占有，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又被告無權占用系爭房屋，受有使用房屋之利益，致原告受有損害，另依民法第179條規定，請求被告給付自111年12月9日起至同年月31日止，以系爭房屋及坐落桃園市○○區○○段000地號土地申報總價年息10%計算相當於租金之不當得利63,172元，且被告應自112年1月起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告相當於租金之不當得利86,144元等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空返還與原告。㈡被告應給付原告63,172元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自112年1月起至騰空返還房屋之日止，按月於每月1日給付原告86,144元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於108年6月1日以永泰富康有限公司（下稱永泰富康公司）名義與陳奕翰簽訂系爭房屋之租賃契約，租期至115年5月31日止（下稱系爭租約）。因當時系爭房屋為毛胚屋，被告需自行雇工裝潢及添購家具，遂約定每月租金6,000元、租約期滿時前述裝潢由出租人取得（不包含可移動之家具、家電）。而被告既係自108年間即本於自住之目的與陳奕翰簽訂系爭租約，且實際居住迄今，更花費近200

萬元雇工裝潢及添購家具，並無虛偽訂立租約之情事，亦無妨礙債權人強制執行之意圖，故本件應作目的性限縮，排除民法第425條第2項規定之適用。縱認本件有民法第425條第2項規定之適用，然系爭租約之期限並非不可分，故應將系爭租約拆分為未滿5年之部分仍有買賣不破租賃之適用，故至113年5月31日止之租約對原告仍繼續存在，被告為有權占有。縱被告係屬無權占用，亦應以參酌系爭租約之租金為每月6,000元計算相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：

㈠、陳奕翰名下之系爭房屋因訴外人賴曉諭積欠臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）債務於111年間經臺灣銀行聲請拍賣抵押物而由本院以系爭執行事件受理，依法查封陳奕翰所有系爭房屋、定期拍賣，其拍賣公告之使用情形欄載明：「一、本件拍賣建物查封時據在場人黃某稱，現由其承租使用，租期自108年6月1日起至115年5月31日止，租金每月6,000元，並配有車位編號117、118。因有租賃關係存在，拍定後不點交。…」。嗣由原告於111年12月1日拍定，於111年12月9日經本院民事執行處核發權利移轉證書而成為系爭房屋之所有權人，並於112年1月5日完成系爭房屋之所有權登記。

㈡、被告於系爭執行事件中提出未經公證之系爭租約，主張陳奕翰於108年6月1日將系爭房屋出租予被告，租賃期間自108年6月1日起至115年5月31日止，每月租金為6,000元。被告現仍占有系爭房屋使用中。

㈢、上情有本院不動產權利移轉證書、土地及建物登記第一類謄本、系爭房屋拍賣資料、系爭租約、紀凡希社區管理委員會繳費證明（見本院卷第21頁至27頁、第85頁至第105頁、第129頁至第146頁）在卷可佐，且為兩造所不爭執（見本院卷第54頁至第55頁），並經本院依職權調取系爭執行事件卷宗

核閱無訛，自堪信為真實。

四、原告依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定請求被告返還占用系爭房屋所受相當於租金之不當得利本息，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭執要點厥在於：㈠被告辯稱系爭租約應隨同拍賣程序移轉，對於拍定之原告繼續存在，是否可採？㈡原告依民法第767條第1項規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？㈢原告依民法第179條規定請求被告返還無權占用系爭房屋所受相當於租金之不當得利，有無理由？金額如何適當？茲析述本院得心證之理由如下：

㈠、被告辯稱系爭租約應隨同拍賣程序移轉，對於拍定之原告繼續存在，是否可採？

1、按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未期限者，不適用之。」民法第425條定有明文。上開規定，係基於承租人受交付後，必占有租賃物之普通情形而為規定。若出租人於承租人中止租賃物之占有後，將其所有權讓與第三人，則第三人無從知有租賃契約之存在，絕無使其租賃契約對於受讓人繼續存在之理。為期明確，因而於第1項增列「承租人占有中」等文字，使買賣不破租賃之規定，僅適用於出租人於租賃物交付後，承租人占有中之情形，以保障第三人之權益。又買賣不破租賃原則具有債權物權化之效力，在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，俾杜爭議而減訟源，故明定未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，排除買賣不破租賃原則，而不適用第1項規定，因而增訂第2項（民法第425條於88年4月21日修法理由參照）。

２、經查：被告與陳奕翰就系爭房屋訂有未經公證之系爭租約，租賃期間自108年6月1日至115年5月31日止，詳如前述。又陳奕翰於出租系爭房屋期間因賴曉諭積欠臺灣銀行債務，經臺灣銀行聲請拍賣抵押物而由本院以系爭執行事件受理後，依法查封陳奕翰所有系爭房屋、定期拍賣，拍賣公告載明系爭房屋現由被告承租使用中、租期至115年5月31日止，拍定後不點交等語，嗣由原告於111年12月1日拍定，於111年12月9日經本院民事執行處核發權利移轉證書而成為系爭房屋之所有權人，並於112年1月5日完成系爭房屋之所有權登記，此為兩造所不爭執。因執行法院所為拍賣，性質上屬於買賣之一種，被告與陳奕翰就系爭房屋所訂立之系爭租約，其租期已逾5年、又未經公證，則原告主張其於拍定並經本院民事執行處核發權利移轉證書而成為系爭房屋之所有權人後，依民法第425條第2項規定，並無同條第1項買賣不破租賃規定之適用，自不繼受陳奕翰締結系爭租約而承擔其權利義務，應屬有據。

３、又原告依民法第425條第2項規定，「不適用」同條第1項買賣不破租賃原則，要指原告無庸繼受陳奕翰基於系爭租約之權利義務而言。被告辯稱原告於系爭租約未滿5年即至113年5月31日止之租約對原告仍繼續存在云云，並無可採。另增訂民法第425條第2項規定，使未經公證之不動產租賃契約期限逾五年或不定期者不適用買賣不破租賃原則，其修法目的既在防免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，則此項「公證」要件自不得以其他方式替代或補正。被告辯稱系爭租約雖未經公證，然此係因陳奕翰為未成年人，其父母均在中國大陸經商，其當時有請陳奕翰父母在當地出具經公證之授權書，僅係嗣因故未能完成租約之公證而已，且其已為系爭房屋雇工裝潢、添購家具支出近200萬元，租賃關係確係真實存在，仍有民法第425條第1項之適用等語，亦無可採。

㈡、原告依民法第767條第1項規定請求被告騰空遷讓返還系爭房

屋，有無理由？

１、按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之」。民法第767條第1項定有明文。經查：原告因拍定、經本院民事執行處於111年12月9日核發權利移轉證書而成為系爭房屋之所有權人，被告與陳奕翰所締結之系爭租約並無隨同拍賣移轉而對拍定之原告繼續存在，詳如前述，被告迄仍占用系爭房屋，自無合法權源。且被告亦未再舉證證明其有占用系爭房屋之其他權源，要屬無權占用。從而，原告依民法第767條第1項前段，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

２、又本院民事執行處拍賣陳奕翰所有系爭房屋時，其拍賣公告附記欄載明：「本件拍賣建物查封時據在場人黃某稱，現由其承租使用，租期自108年6月1日起至115年5月31日止，租金每月6,000元，並配有車位編號117、118。因有租賃關係存在，拍定後不點交。」等語，要僅係在提醒應買人系爭房屋刻由被告主張與陳奕翰訂有租賃契約而占用中，拍定後應自行處理而已，且系爭租約並未隨同拍賣而移轉於拍定之原告，原告可不受系爭租約之拘束，已如前述，被告徒以原告知悉上開拍賣公告附記欄記載事項而仍願承買，據以辯稱應以善意且真實承租之被告利益較應受保障，方符民法第425條第2項保護承租人之意旨等語，亦無可採。

㈢、原告依民法第179條規定請求被告返還無權占用系爭房屋所受相當於租金之不當得利，有無理由？金額如何適當？

１、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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」；「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。」民法第179條、第181條分別定有明文。被告無權占用原告所有系爭房屋，為無法律上之原因，受有使用系爭房屋之利益，並致原告受有無法使用系

爭房屋之損害，且被告所受利益與原告所受損害間具有直接之因果關係，原告自得依民法第179條規定請求被告返還不當得利。又被告所受使用系爭房屋之利益，性質上不能「原物」返還，依民法第181條之規定，自應償還其價額即相當於租金之價額。且最高法院61年度台上字第1695號判例意旨亦肯認無權占有他人之土地者，土地所有權人得請求其返還相當於租金之不當得利。則房屋所有權人，自亦得請求無權占有者返還相當於租金之不當得利。原告經本院民事執行處核發權利移轉證書成為系爭房屋之所有權人，此後被告占用系爭房屋即屬無權占用，詳如前述，是原告請求被告返還無權占用系爭房屋所獲得相當於租金之不當得利，洵屬有據。

2、又按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限」，土地法第97條定有明文。而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言。再依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所定申報之地價為法定地價。另依土地法第105條規定，同法第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。基此，城市地方建築基地之租金，應以土地申報地價年息百分之十為限。至於相當於租金不當得利之酌定，除以租約約定之租金數額為審酌標準外，並應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土地之經濟價值及所受利益等項，以為決定。是本件被告占用系爭房屋作為住家使用，核定其占用系爭房屋所受相當於租金之利益，自可參酌系爭房屋之週遭環境及出租所約定租金金額及被告使用收益情形等一切因素加以認定。

3、經查：系爭房屋所坐落之桃園市○○區○○段000地號土地111年1月申報地價為每平方公尺7,440元、系爭房屋依房屋稅第10條第1項規定及不動產評價委員會評定之標準評定112年房屋總現值為1,081,600元，此有土地登記第一類謄本及桃園市政府地方稅務局大溪分局112年5月10日桃稅溪字第1128405612號函在卷可憑（見本院卷第27頁、第163頁），復斟

酌系爭房屋現供被告作為住家使用，鄰近龍潭運動公園，與市場及學校之接近性尚可、大眾運輸條件亦可，雖非人口密集、商業繁盛區域，仍屬適合居住之住宅區（見執行卷宗內之鑑定報告）等一切情狀，認應按申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利為適當。是原告依此得請求被告給付自112年1月起至返還系爭房屋之日止按月給付原告8,926元【計算式：土地（2,505.92平方公尺x7,440元x原告權利範圍10,000分之138）＋房屋1,081,600元＝1,338,888元，小數點以下四捨五入，下同；1,338,888元x8%÷12月＝8,926元】，為有理由，應予准許。原告辯稱被告獲得相當於租金之不當得利應以每月86,144元計算為適當等語，難認可採。

4、至被告雖辯稱應以其與陳奕翰所約定之每月租金6,000元為計算不當得利之標準等語，然被告於108年間與陳奕翰就系爭房屋所訂立系爭租約，雖約定租金為每月6,000元，惟被告就此亦陳稱其承租系爭房屋時因該屋為毛胚屋，需自行雇工裝潢及添購家具，雙方始約定每月租金含管理費為6,000元（管理費為每月4,967元），並言明租約期滿後房屋內之裝潢由出租人取得（不包含可移動之家具、家電），而其當時裝潢費用約為150萬元，家具、家電之添購約支出30至50萬元等語（見被告民事答辯狀第3頁，本院卷第73頁），由此可見系爭租約所約定之租金為含管理費每月6,000元，顯係為按月攤提前開被告裝潢所生之費用所致，非但有過低情形，且亦難認得以被告與陳奕翰間之例外約定，作為本件衡酌被告就系爭房屋使用之利益及原告因此所生相當於租金損害之客觀標準，是被告所辯委無足採。

㈣、復按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」；「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無

法律可據者，週年利率為百分之五。」民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。原告於111年12月9日經本院民事執行處核發權利移轉證書而成為系爭房屋之所有權人，被告自111年12月9日起占用系爭房屋並無合法權源，詳如前述。是被告自111年12月9日起至111年12月31日止無權占用系爭房屋所獲相當於租金之不當得利金額為6,548元（計算式：8,929元x22/30＝6,548元），另自112年1月起至遷讓返還系爭房屋之日止按月獲有相當於租金之不當得利為8,926元。被告應返還予原告相當於租金之不當得利，並非定期租金，依前揭民法之規定，應自被告於112年2月6日受起訴狀繕本送達（見本院卷第43頁）起負遲延責任。是原告請求被告給付6,548元及自112年2月7日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年1月起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月於每月1日給付原告8,926元，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告於111年12月9日獲本院民事執行處核發權利移轉證書而成為系爭房屋之所有權人，被告雖曾與陳奕翰就系爭房屋訂立系爭租約，然系爭租約並未隨同拍賣而移轉於原告，被告自111年12月9日起仍占用系爭房屋，並無合法權源，並受有相當於租金之不當得利。從而，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，以及依民法第179條規定，請求被告給付6,548元及自112年2月7日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年1月起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月於每月1日給付原告8,926元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　16　　日

民事第三庭　法　官　卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　謝宛橙