

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第476號

原告 力興資產管理股份有限公司

法定代理人 宮文萍

訴訟代理人 柯俊承

被告 陳博霆

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年6月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應自如附件示門牌號碼桃園市○鎮區○○路0段000巷00弄00號房屋（含增建部分）遷出，將前開房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國113年7月2日起至遷讓返還第一項所載房屋之日止，按月給付原告新臺幣40,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣3,873,667元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣11,621,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告按月以新臺幣13,333元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如按月以新臺幣40,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人於得承受時，應即為承受訴訟之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告力興資產管理股份有限公司（下稱力興公司）之法定代理人原為施俊吉，於訴訟進行中變更為郭文進，復經變更為宮文萍，並經其等具狀

01 聲明承受訴訟（見原審卷一第91至98頁、第119至127頁），
02 於法相符，應予准許。

03 二、本件被告經合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，核
04 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其
05 一造辯論而為判決。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：原告經由本院112年度司執字第53852號給付票款
08 強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍定原為訴外人周群智
09 所有如附件所示門牌號碼桃園市○鎮區○○路0段000巷00弄
10 00號房屋（含增建部分；下合稱系爭房屋）及其坐落基地，
11 於民國113年7月2日領得不動產權利移轉證明書而取得所有
12 權，並於113年7月26日辦理所有權移轉登記。被告於系爭執
13 行事件主張其與前屋主間存有租賃關係而占有系爭房屋，惟
14 被告與前屋主簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約）約定租賃
15 期間為111年1月1日至116年12月30日，合計5年11月30天，
16 所約定租賃期間已逾5年，依民法第425條第2項，自不得對
17 原告主張租賃關係。原告已按系爭租賃契約所載地址寄發存
18 證信函通知被告遷讓返還系爭房屋，迄今仍占有系爭房屋，
19 爰依民法第767條第1項前段、第179條、第962條前段、中段
20 規定，請求被告自系爭房屋遷出將系爭房屋返還原告，另依
21 民法第179條規定，請求被告自原告取得系爭房屋所有權之
22 日起至返還系爭房屋之日止，按月依系爭租約所定租金每月
23 4萬元，給付相當租金不當得利予原告等語，並聲明：(一)被
24 告應自系爭房屋遷出，將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告
25 應自113年7月2日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月
26 給付原告4萬元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何
28 聲明或陳述。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告請求被告應自系爭房屋遷出、騰空返還予原告，有無理
31 由？

01 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。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條前段、
03 中段分別定有明文。原告主張其為系爭房屋之所有權人，系
04 爭房屋現遭被告占用中等情，業據提出桃園市政府地方稅務
05 局113年契稅繳款書、系爭租約、不動產權利移轉證書、建
06 物所有權狀、建物及土地登記謄本以為證（見本院卷第17至
07 53、101、103頁），並經本院調取系爭執行事件卷內被告陳
08 報狀檢附系爭租賃契約核閱相符（見系爭執行事件案卷第16
09 6、391至397頁），應堪採信。

10 2. 另按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
11 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規
12 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
13 限者，不適用之，民法第425條規定甚明。查系爭租約之約
14 定租賃期間為111年1月1日至116年12月30日，合計5年11月3
15 0天，期限已逾5年，且未經公證，有卷附系爭租約可參，揆
16 諸上開規定，系爭租約自無「買賣不破租賃」原則之適用，
17 是原告主張被告不得對原告主張租賃關係，應屬可採。

18 3. 又被告於相當期間受合法通知（見本院卷第115、117頁送達
19 回證），於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀為抗辯
20 或爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段規定視為自認，是
21 堪信原告上開主張為真實。則原告本於所有權人之地位，依
22 上開規定，請求被告自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還予原
23 告，核屬有據。

24 (二)原告請求被告給付自原告取得系爭房屋所有權之日起至返還
25 系爭房屋之日止，按月依系爭租約所定租金每月4萬元，給
26 付相當租金不當得利，有無理由？

27 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
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
29 利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應
30 償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又
31 依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而

01 受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範
02 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
03 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
04 會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之
05 不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台
06 上字第294號判決意旨參照）。

07 2. 查原告係於113年6月9日拍定系爭房屋，並於同年7月2日取
08 得不動產權利移轉證書而取得系爭房屋之所有權，則原告請
09 求被告自113年7月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
10 按月給付相當於租金之不當得利，即屬有據。又被告前與系
11 爭房屋之原所有權人周群智所訂之系爭租約載明每月租金為
12 4萬元（見本院卷第2頁），則原告主張以前開約定租金每月
13 4萬元計算被告應返還之不當得利，尚屬妥適。準此，原告
14 依民法第179條規定，請求被告給付自113年7月2日起至遷讓
15 返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利
16 4萬元，為有理由，應予准許。

17 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
18 被告應自系爭房屋遷出，將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，
19 並自113年7月2日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付
20 原告4萬元，均有理由，應予准許。

21 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相
22 當擔保金額准許之。併依同法第392條第2項規定，依職權為
23 被告得供擔保免為假執行之宣告。

24 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
25 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此
26 敘明。

27 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日
30 民事第三庭 法 官 張世聰

31 正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日

04 書記官 尤凱玟