

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第813號

原告 林挺文

陳冠銘

共同

訴訟代理人 蔡譯智律師

被告 全家便利商店股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 葉榮廷

訴訟代理人 陳嘉萱

吳稚平

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月17日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○鎮區○○段○○○○○號（即門牌號碼桃園市○鎮區○○路○段○○○巷○號）建物騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十三年三月二十八日起至返還前項建物之日止，按月給付原告新臺幣肆萬柒仟貳佰伍拾元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但如被告以新臺幣參佰伍拾陸萬柒仟柒佰壹拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣壹萬陸仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如每期以新臺幣肆萬柒仟貳佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告前向訴外人陳秀美承租時為該訴外人所有之坐落於桃園市○鎮區○○段0000○號（即門牌號碼桃園市○鎮區○○路○段000巷0號）建物（下稱系爭房屋）作為超商經營所用，

01 租期為104年6月1日起至114年5月31日止，共計10年，110年
02 6月1日起至114年5月31日止之租金為每月新臺幣（下同）4
03 萬7,250元（下稱系爭租約），並已預立114年6月1日起至12
04 4年5月31日止之租約（下稱預立租約）。嗣訴外人陳秀美將
05 系爭房屋出售予原告，並於113年3月22日完成所有權移轉登
06 記，則本件原告為系爭房屋所有人，系爭租約為前手即訴外
07 人陳秀美與被告所締結，租期長達10年，且未經公證，是並
08 不生民法第425條買賣不破租賃原則規定之適用，自不因原
09 告受讓系爭房屋而對原告發生租賃關係之效力，被告現仍占
10 有而拒未返還系爭房屋，對原告為無權占有，原告自得依民
11 法第767條第1項前段及中段規定請求被告遷讓騰空返還系爭
12 房屋。

13 (二)又被告無權繼續占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得
14 利，原告做為系爭房屋所有人，該等利益本應歸屬原告，是
15 原告自得依民法179條規定，請求被告自113年3月28日起至
16 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
17 金額4萬7,250元。為此，爰依民法第179條、第767條第1項
18 前段及中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.如主文第
19 1項所示。2.如主文第2項所示。3.願供擔保請准宣告假執
20 行。

21 二、被告則以：原告與訴外人陳秀美買賣系爭房屋時，原告已知
22 悉系爭租約存在，且系爭租約第5條、第9條有約定出租人應
23 在系爭房屋過戶予後手前15日以書面通知承租人，且出租人
24 應保證系爭房屋新所有權人應以該契約相同條件與出租人簽
25 訂新約；出租人保證於租賃關係存續中第三人不得因該租賃
26 物向承租人主張任何權利等節，是原告猶仍於受讓系爭房屋
27 後，主張不受民法第425條適用而提起本件訴訟，已屬權利
28 濫用，其要求騰空遷讓返還系爭房屋之請求，自不應准許。
29 又本件系爭租約仍存續，是被告占用系爭房屋並非不當得
30 利，且被告已將113年3月至8月共6期之租金，共24萬9,168
31 元為提存等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行

01 之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告假執
02 行。

03 三、本院之判斷及得心證之理由

04 (一)原告上開主張訴外人陳秀美與被告締結系爭租約及預立租
05 約，系爭租約110年6月1日起至114年5月31日止之每月租金
06 為4萬7,250元，而將系爭房屋出租予被告，嗣原告買受系爭
07 房屋而於113年3月22日完成所有權移轉登記，原告現為系爭
08 房屋所有人，而該房屋仍遭被告占用迄今等節，為被告所不
09 爭執，且業據原告提出系爭房屋建物登記第一類謄本影本、
10 系爭租約影本及預立租約影本（見本院卷第25頁至第27頁及
11 第37頁至第57頁）為證，是此部分事實首堪認定。至本件原
12 告上開請求被告遷讓系爭房屋、返還相當於租金之不當得
13 利，則為被告以上開情詞置辯，本件即應就原告上開請求是
14 否有理由為審認，茲分別敘述如後。

15 (二)原告得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋：

16 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。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段及中段定有明文。次按出租人於租賃物交付後，承租人占
19 有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人
20 仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其
21 期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條第1、2
22 項亦分別定有明文。則查，本件被告占用系爭房屋之權源原
23 係出自其與訴外人陳秀美所締結之系爭租約，然基於債之相
24 對性，除有法定債之承擔事由外，被告本不得以其與第三人
25 間債之關係對抗原告。又本件系爭租約租期長達十年，已顯
26 逾民法第425條第2項規定之五年，且被告對於系爭租約並未
27 經公證一節亦不爭執，是揆諸上開規定，系爭租約並未能適
28 用民法第425條第1項規定，縱原告於租期內自訴外人陳秀美
29 處受讓系爭房屋，自不對原告發生法定債之承擔效力。準
30 此，本件兩造間就系爭房屋並無任何租賃等契約關係，被告
31 就系爭房屋之占用對原告並無合法權源，原告為系爭房屋所

01 有人，依民法第767條第1項前段及中段規定請求被告騰空遷
02 讓返還系爭房屋，即為有理由。

03 2. 至被告雖辯稱：原告於向訴外人陳秀美購買系爭房屋時，已
04 知悉系爭租約及相關條款存在，仍於取得系爭房屋後對被告
05 請求騰空遷讓返還系爭房屋，為權利濫用云云，惟民法第42
06 5條第2項規定將未經公證而租期逾五年之租賃契約，排除於
07 適用同條第1項規定之外，其立法理由已明謂「長期或未定
08 期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公
09 證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之
10 弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或
11 不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行」，顯係立
12 法者對於調節租賃物受讓人與承租人權益間為衡平考量所
13 設，不問租賃物受讓人對於原租賃契約內容是否有認識而有
14 異，自不得以本件原告於買受系爭房屋時對於系爭租約有所
15 知悉，即認其對被告行使基於所有權之相關請求為權利濫
16 用。何況，系爭租約於訴外人陳秀美與被告為締結時亦未見
17 原告有所參與，而迄原告於113年3月22日取得系爭房屋時，
18 租期已經過8年餘近9年，所剩租期僅剩1年餘，是兩相比照
19 下，難認被告利益有明顯優越於原告，並無法認為有顯失公
20 平之情，是被告辯稱：原告本件騰空遷讓系爭房屋之請求為
21 權利濫用云云，並不可採，附此敘明。

22 (三)本件原告得請求被告自113年3月28日起至返還系爭房屋之日
23 止，返還不當得利而按月給付原告4萬7,250元：

24 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
25 益，民法第179條前段定有明文，則本件原告自113年3月22
26 日取得系爭房屋所有權，又系爭租約並未對原告發生法定債
27 之承擔，被告自該日起即屬無權占有系爭房屋迄今等節事
28 實，既已認定如前。而系爭房屋於被告無權占用前，原每月
29 租金已達4萬7,250元（見本院卷第45頁），且被告承租系爭
30 房屋係供商業使用，復參酌本件預立租約影本（見本院卷第
31 49頁至第57頁），顯示若原租賃關係在訴外人陳秀美與被告

01 間繼續延續，自114年6月1日起，每月租金更是向上調漲
02 （見本院卷第57頁），是原告主張被告於無權占有系爭房屋
03 期間，其不當得利數額，以每月4萬7,250元計，即屬可採，
04 故原告自得請求被告自113年3月28日起至返還系爭房屋之日
05 止，按月給付4萬7,250元，以為被告無權占有系爭房屋之不
06 當得利返還，原告此部分不當得利返還請求，即屬有據，而
07 有理由。

08 2. 至被告雖辯稱：被告有將113年3月至8月間之租金共24萬9,1
09 68元為提存等語，並提出相關本院提存書影本（見本院卷第
10 125頁至第133頁）為證，然稽諸該等提存書影本，顯示被告
11 提存之對象為訴外人陳秀美，並非原告，則自不生對原告清
12 償之效力，原告上開不當得利返還之得請求金額，並不因此
13 而受影響，附予敘明。

14 四、綜上所述，原告依民法第179條、第767條第1項前段及中段
15 規定，請求被告給付原告如主文第1項至第2項所示內容，為
16 有理由，應予准許。

17 五、又原告勝訴部分，應合併計算所命被告給付之金額或價額，
18 而已超過50萬元，尚無本院依職權宣告假執行之餘地。然原
19 告既陳明願供擔保，聲請宣告假執行，被告亦陳明如受不利
20 判決，願供擔保請准宣告得免為假執行，本院爰依民事訴訟
21 法第390條第2項及第392條第2項之規定，就原告該等勝訴部
22 分分別酌定原告各供擔保之相當金額及被告為原告各預供擔
23 保之相當金額，宣告得為假執行及得免為假執行。

24 六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
25 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

28 民事第二庭 法官 陳炫谷

29 以上正本係照原本作成

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日
02 書記官 盧佳莉