

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第474號

原告 京城商業銀行股份有限公司

法定代理人 戴誠志

訴訟代理人 黃東榮

被告 全聯實業股份有限公司

法定代理人 蔡篤昌

訴訟代理人 蘇守安

蕭宜婷

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼：桃園市○○區○○路○○○號一、二樓、文青二路六號二樓、八號建物騰空遷讓返還於原告。

訴訟費用新臺幣玖萬捌仟玖佰壹拾壹元由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 訴外人蔡湯阿蘭前為門牌號碼：桃園市○○區○○路000號1、2樓、文青二路6號2樓、8號建物（下稱系爭建物）及地下室車位之所有權人，其將該等不動產出租與訴外人騎士堡國際事業有限公司（下稱騎士堡公司），約定租賃期間為民國110年11月1日至125年10月31日。騎士堡公司經蔡湯阿蘭同意，將系爭建物（不含地下室車位）轉租與被告，約定租賃期間為111年1月3日至121年1月2日，並經民間公證人吳宗禧公證在案。

(二) 原告前經本院112年度司執字第1085號強制執行程序承受系爭建物取得其所有權。原告雖於112年11月16日發函，

01 通知被告將使用系爭建物之對價匯入原告指定之帳戶，然  
02 其性質並非租金，而係不當得利，兩造間並無租賃契約甚  
03 明。被告乃無權占有系爭建物，爰行使物上請求權，請求  
04 被告騰空遷讓返還系爭建物等語。

05 (三) 並聲明：如主文第1項所示。

06 二、被告則以：

07 (一) 本件應有民法第425條所規定買賣不破租賃之適用，加以  
08 原告承受系爭建物後，於112年11月16日發函通知被告將  
09 使用系爭建物之對價匯入原告指定之帳戶，被告亦按其與  
10 騎士堡公司簽定並經公證之租賃契約給付租金，應有民法  
11 第451條所規定默示更新之適用。被告乃有權占有系爭建  
12 物，原告請求騰空返還，為無理由等語，以資抗辯。

13 (二) 並答辯聲明：原告之訴駁回。

14 三、關於本件應適用之規範：

15 (一) 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之  
17 虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。

18 (二) 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓  
19 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規  
20 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定  
21 期限者，不適用之。民法第425條定有明文。

22 (三) 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租  
23 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分  
24 轉租於他人。民法第443條第1項定有明文。

25 (四) 租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租  
26 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民  
27 法第451條定有明文。

28 四、得心證之理由：

29 (一) 本件原告主張：蔡湯阿蘭前為系爭建物及地下室車位之所  
30 有權人，其將該等不動產出租與騎士堡公司，約定租賃期  
31 間為110年11月1日至125年10月31日；騎士堡公司經蔡湯

01 阿蘭同意，而將系爭建物（不含地下室車位）轉租與被  
02 告，約定租賃期間為111年1月3日至121年1月2日，經民間  
03 公證人吳宗禧公證在案等語，並提出桃園市政府地方稅務  
04 局房屋稅籍證明書、建物登記謄本、房屋租賃契約書及公  
05 證書正本等件為證（見本院卷第19至48頁），且為被告所  
06 不爭執，堪可採認。

07 （二）騎士堡公司將系爭建物轉租與被告，此轉租契約乃經蔡湯  
08 阿蘭同意，自應類推適用民法第425條關於買賣不破租賃  
09 之規定。該轉租契約租賃期間逾5年，須按民法第425條第  
10 2項規定，經公證始生同條第1項所規定買賣不破租賃之效  
11 力，當時的所有權人蔡湯阿蘭之同意，亦應一併公證，始  
12 合乎該條規定，乃屬當然，而卷附公證書上並無蔡湯阿蘭  
13 之簽章（見本院卷第127至129頁），自與前揭規定不符，  
14 對於原告並不繼續存在。

15 （三）被告雖抗辯本件應有民法第451條所規定默示更新之適用  
16 云云，然默示更新者，乃租賃契約之默示更新，兩造間並  
17 無租賃契約，自無該條規定之適用。此部分抗辯於法無  
18 據，並無可採。

19 五、綜上所述，原告行使物上請求權，請求被告騰空返還系爭建  
20 物，為有理由，應予准許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不  
22 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴  
24 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、  
25 第78條定有明文。另依民事訴訟法第91條第3項規定，以裁  
26 判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定  
27 利率計算之利息。本件訴訟費用即第一審裁判費新臺幣  
28 98,911元應由被告負擔，爰判決如主文第2項，並依前開規  
29 定諭知加給利息。

30 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，  
31 判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

02 民事第二庭 法官 孫健智

03 正本係照原本作成。

04 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。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

07 書記官 彭明賢