最高法院民事判決

109年度台上字第2880號

上　訴　人　美商電能動力科技股份有限公司台灣分公司
法定代理人　楊良智
訴訟代理人　莊明翰律師
被 上訴 人　台灣麵桶股份有限公司
法定代理人　李中凌

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108 年10月29日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第788號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：伊於民國104年9月間，因訴外人顧懷德媒介居間，購買原判決附表所示房屋（下稱系爭房屋），並將該房屋出租予上訴人。因顧懷德未向伊收取居間報酬，故兩造約定自104 年10月1日起至106年3月1日止之租金，由顧懷德收取。然租期屆滿後，上訴人以顧懷德同意其續租為由，拒不搬離等情。爰依租賃契約、民法第767條、第179條規定，求為命上訴人遷讓系爭房屋，及自106 年3月2日起至遷讓之日止按月給付新臺幣（下同）8萬元之判決（依民法第767條規定請求為原審所追加）。

上訴人則以：兩造未就系爭房屋訂立租賃契約，該房屋乃顧懷德借名登記為被上訴人所有，被上訴人不得請求伊返還房屋及給付不當得利等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：被上訴人於104 年9月7日登記為系爭房屋之所有人，上訴人現占有該房屋，應由上訴人證明其為有權占有。上訴人否認向被上訴人承租系爭房屋，辯稱自102年3月1日起向顧懷德承租，復於106年3月1日起續租至110年2月28日止，固提出租賃契約書為憑；且顧懷德證稱：伊於104 年間將系爭房屋借名登記為被上訴人所有等語。惟上訴人並未舉證以實其說，則顧懷德與被上訴人有無借名登記關係，即屬可疑。縱該借名登記關係存在，僅為債權契約，

在被上訴人將系爭房屋所有權移轉登記返還予顧懷德前，上訴人不得主張被上訴人未取得所有權，其所辯為不可採。此外，上訴人未證明其就系爭房屋有何占有權源。從而，被上訴人依民法第767條、第179條前段規定，請求上訴人遷讓系爭房屋，及自106年3月2日起至遷讓之日止，按月給付8萬元，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按民法第767條第1項前段規定之所有物返還請求權，須占有人無占有所有物之合法權源，始足當之。倘占有人有占有之合法權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又租賃契約，因當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，出租人並不以租賃物之所有人為限。第三人如經所有人同意或授權出租租賃物，該所有人對承租人原則上不得行使所有物返還請求權。查上訴人一再抗辯：伊於102年3月1日起向借名登記人顧懷德承租系爭房屋，並續租至110年2月28日，係有權占有等語，並以顧懷德之證言、房屋租賃契約書為證（見原審卷一29、85、91、219、49至67頁）；佐諸被上訴人自承：因顧懷德媒介居間而出租系爭房屋，且104年10月1日起至106年3月1日止之租金，由顧懷德收取各節觀之，則顧懷德與上訴人就系爭房屋有無成立租期至110年2月28日之租約？該租約有無經被上訴人同意或授權？是否為上訴人占有之合法權源？攸關被上訴人得否請求上訴人遷讓系爭房屋及返還不當得利，自屬上訴人之重要防禦方法。原判決未敘明該防禦方法何以不足採之意見，逕以上訴人未證明其就系爭房屋之占有權源，即為不利上訴人之認定，自有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，即有理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　華　民　國　109　年　11　月　25　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　沈　方　維

法官　張　競　文

法官　陳　靜　芬
法官　陳　麗　芬
法官　鍾　任　賜

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　7　　日