# 臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第295號

原　　告　黃濾正
訴訟代理人　鄭智元律師
被　　告　岩然國際有限公司
兼　法　定
代　理　人　游昕語

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國109 年7 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告岩然國際有限公司、游昕語應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告岩然國際有限公司應自民國一百零八年十月二十四日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣㠯萬伍仟元。

被告游昕語應自民國一百零八年十月二十四日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣㠯萬伍仟元。

本判決主文第二、三項，被告任一人為給付，於其給付範圍內，另一被告同免給付義務。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：其於民國108 年9 月11日向訴外人王威超購買門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○○ 號2 樓之房屋（下稱系爭房屋）及其座落之基地，並於108 年10月24日辦畢所有權移轉登記在案。被告等曾於107 年10月31日向王威超承租系爭房屋作為營業使用，租賃期間自108 年1 月1 日起至117 年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）29,000元（下稱系爭租約），然系爭租約期限長達10年而未經公證，依民法第425 條第2 項規定，並無買賣不破租賃之適用，是被告占用系爭房屋屬無權占用。爰依民法第767 條請求其等遷讓返還之，並依民法第179 條及184 條第1 項前段規定，請求系爭房屋含基地（下稱系爭房地）之相當於租金不當得利或損害賠償每月35,000元等語。並聲明：　被告2 人應將系爭

房屋騰空遷讓返還予原告；　被告岩然國際有限公司（下稱岩然公司）應自108 年10月24日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告35,000元；　被告游昕語應自108 年10月24日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告35,000元；ｎ前2 項給付，如有任1 被告已為給付者，他被告於該給付範圍內同免給付之義務。

二、被告則以：其透過信義房屋向王威超承租系爭房屋，然該公司就長達10年的租約，並未秉持專業辦理公證，以確保承租人權益。系爭房屋原老舊不堪，被告承租後耗資裝潢，詎未及半年，王威超即告稱欲出售，罔顧被告投入裝潢成本損失。原告未能入屋察看現況，理應知悉系爭租約存在情事，且旋於108 年10月24日完成過戶，有違售屋常情，恐係假買賣以迫被告遷屋。系爭租約簽立時，岩然公司尚未完成公司登記，方以其法定代理人即被告游昕語之名義承租系爭房屋，嗣雙方合意變更以公司為承租人，被告游昕語並未基於自己之利益占有系爭房屋。109 年初以來，因疫情流行，租金行情已大不如前，原告請求以每月35,000元計算租金，顯然過高等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張：其向王威超購買系爭房屋，並於108 年10月24日辦畢所有權移轉登記；系爭租約租賃期間自108 年1 月1 日起至117 年12月31日止，每月租金29,000元，未經公證等情，業據其提出系爭房屋所有權狀、系爭租約等件影本在卷可稽（見本院108 年度湖簡調字第690 號卷【下稱湖調卷】第45頁、第21至28頁），復為被告等所不爭執，均堪信為真實。

四、原告請求被告返還系爭房屋，給付相當租金之不當得利或損害賠償，被告則以上揭情詞置辯：

原告依民法第767 條第1 項請求被告2 人遷讓返還系爭房屋：

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；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，其期限逾五年或未定期限者，不適用之；民法第767 條第1 項、第425 條分別定有明文。

系爭租約之承租人，除被告岩然公司外，被告游昕語亦為系爭租約承租人：原告主張被告游昕語與岩然公司同為系爭租約之承租人之事實，業經被告2 人於本院109 年3 月30日言詞辯論期日自認在案（見本院卷第33頁）。被告游昕語嗣雖更異前詞，否認為系爭租約之承租人，惟觀諸被告等寄發予原告之律師信函line通訊軟體之對話紀錄，其內容均係以被告岩然公司、游昕語2 人自居為系爭房屋之承租人，並表明其2 人會繼續給付租金，有律師信函及line對話紀錄存卷可佐（見湖調卷第43頁、第52頁、第56頁、本院卷第60頁），故被告游昕語並無法證明前揭自認與事實不符，而不得依民事訴訟法第279 條第3 項撤銷自認。故系爭租約承租人為被告岩然公司及游昕語2 人業堪認定。

系爭租約並無民法第425 條第1 項買賣不破租賃之適用：系爭租約之租賃期間自108 年1 月1 日起至117 年12月31日止，已逾5 年，且未經公證等情，為兩造所不爭執，依民法第425 條第2 項，自無同條第1 項買賣不破租賃之適用。被告抗辯信義房屋就系爭租約，並未秉持專業辦理公證，確保承租人權益等情，尚與該爭點無涉，其抗辯不足採。

原告請求被告2 人遷讓返還系爭房屋有理由：系爭房屋現由被告岩然公司占有供做養生會館使用，為兩造所不爭執；被告游昕語雖未以自己之利益使用系爭房屋，惟其承租系爭房屋後，交由岩然公司使用，自屬系爭房屋之間接占有人，而民法第767 條所有權物上請求權之相對人，除直接占有人外，尚包括間接占有人（最高法院87年度台上字第946 號判決要旨參照）。被告2 人並無正當權源占用系爭房屋，自屬無權占用，則原告依民法第767 條第1 項請求被告2 人遷讓返

還系爭房屋，為有理由。

原告依民法第179 條規定，請求被告給付系爭房地相當租金之不當得利：

按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。又依社會通常觀念，無權占有使用他人所有之房屋，可能獲得相當於租金之利益。

被告2 人無權占用系爭房屋業經本院認定如前，而被告岩然公司將系爭房屋做為經營養生會館之用，尚未返還予原告，復為兩造所不爭執；被告游昕語承租系爭房屋後將之交付予岩然公司為前揭用途使用，屬間接占有使用系爭房屋之人。則原告依不當得利之法律關係，請求被告自原告取得系爭房屋所有權之日即108 年10月24日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利，自屬有據。

又內政部就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之租賃交易價格，應趨近於客觀之市場租賃交易價格，而可作為本件相當於租金不當得利數額之基準。經查，系爭房地鄰○○區○路段屋齡及建物型態相近之不動產（含基地）之租賃交易單價有2 筆，每坪分別為251 元、433 元，有不動產交易實價查詢服務網資料在卷可稽（見本院卷第114 至115 頁）；而系爭房屋面積為135.94平方公尺，有建物所有權狀附卷足憑（見湖調卷第45頁），則依前揭實價登錄資料計算無權占用系爭房地所生相當於租金之不當得利數額，每月為34,121元或58,862元（計算式：251 元或433 元x 135.94平方公尺＝34,121元）；再考量系爭房屋為營業使用之情狀，則原告請求被告自原告取得所有權之日即108 年10月24日起至返還系爭房屋之日止，按月給付每月35,000元之相當租金之不當得利數額，並未過高，而屬有據。

末按數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任者，為不真正連帶債務。本件原告就被

告岩然公司、游昕語，請求前揭不當得利，債務發生原因不同，然給付內容則屬同一，為不真正連帶債務，是被告2人對原告所負給付義務，雖各負全部給付義務，但因被告中任1人為給付，他被告即應於給付範圍同免其責任。

五、綜上所述，原告本於所有權妨害除去請求權、不當得利等法律關係，請求被告等應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自108年10月24日起至返還房屋之日止，按月給付原告35,000元，前開給付，被告任1人為給付，於其給付範圍內，其餘被告同免給付義務，為有理由，應予准許。就金錢請求部分，除上開法律關係之外，原告併主張侵權行為法律關係，請求法院擇一為原告勝訴之判決，而本院既已依民法第179條規定，認原告之主張為有理由，則關於原告另主張侵權行為部分有無理由，已無再為審認之必要，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　2　　日

民事第二庭　法　官　陳菊珍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　2　　日

書記官　張淑敏