# 臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1901號

原　　告　林榮潭
訴訟代理人　顏火炎律師
　　顏嘉德律師
被　　告　萊爾富國際股份有限公司
法定代理人　汪亦祥
訴訟代理人　彭志煊
　　葉穰嫻

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國109年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係請求：(一)被告應自座落新北市○○區○○○路○○號1樓房屋遷讓並返還原告。(二)被告應自民國109年6月16日起迄遷讓日止按月給付原告新台幣(下同)6萬4,000元整。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣變更為：(一)被告應自109年9月16日起自座落新北市○○區○○○路○○號1樓房屋遷讓並返還原告。(二)被告應自民國109年9月16日起迄遷讓日止按月給付原告7萬2,000元整。(三)願供擔保請准宣告假執行。經核係屬更正及擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、原告主張：

一、原告於民國109年5月12日向第三人李文政購買新北市○○區○○○路○○號1樓房屋及其座落之土地(下稱系爭房屋)，並於109年5月28日登記為所有權人。原告於購買之初，原所有權人李文政告知系爭房屋已出租於被告，租期至109年9月15

日止，惟於109年5月12日訂約時，李文政又提出其已另與被告簽訂一份租賃契約，租期自109年9月16日起迄114年9月15日，未經公證，故被告與第三人李文政所簽訂之租約，自原告登記日起算(109年5月28日)，至114年9月15日，共5年4個月，其租賃期限已逾5年，又本件租約未經公證，依民法第425條第2項之規定：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之」。原告不同意續租，則原告所繼受之租約係於109年9月15日到期，自109年9月16日之後，被告對原告即屬無權占有，原告自得依民法767條第1項前段之規定請求被告遷讓返還系爭房屋。

二、又根據民法第179條之規定，被告無法律上原因占有原告之房屋，受有相當租金之利益，致原告受有損害，自應返還其利益與原告，根據被告租約每月租金為7萬2,000元，故被告應自109年9月16日起迄遷讓日止按月給付原告7萬2,000元。並聲明：(一)被告應自109年9月16日起自座落新北市○○區○○○路○○號1樓房屋遷讓並返還原告。(二)被告應自109年9月16日起迄遷讓日止按月給付原告7萬2,000元整。(三)願供擔保請准宣告假執行。

參、被告則以：

一、原告主張被告與訴外人李文政間之租賃契約已逾5年與事實不符：

(一)被告為配合其所屬加盟店之加盟期限(5年)，及避免租期過長而須負擔提前解約之違約金，故其所屬便利商店之租賃期間原則上為5年，但又考量加盟主期滿續約之情況下，出租人藉機漲租或不願續租，故被告通常會就期滿續約事先與出租人預立附停止條件之契約。舉凡坊間之合約，為避免續約之繁瑣程序，亦會約定期滿後任一方未反對意思表示，契約自動續約等類似條款，即為適例。

(二)基此，被告遂於103年12月12日與訴外人李文政就系爭房屋分別簽立104年9月16日起至109年9月15日止之租約(下稱第一份租約)，及109年9月16日起至114年9月15日止之租約(下

稱第二份租約)。惟第二份租約須俟其起租日前，被告未為不承租之意思表示時，第二份租約始告生效，此觀第一份租約第3條第(3)項及第二份租約第3條第(1)等約定即明。

(三)按諸民法第99條第1項規定「附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力」，是以第二份租約之起租日尚未屆至，其停止條件難謂已成就，因此第二份租約尚未生效，立約人雙方斯時自不受該租期之拘束，原告將第二份租約之租賃期間併入第一份租約計算，並據以指稱租賃期間已逾5年，容有誤解。

二、被告與訴外人李文政就系爭房屋所簽立之租賃契約斯時既然未逾5年，自有民法第425條第1項之適用，則被告與訴外人李文政間就系爭房屋之租賃契約，對於原告繼續存在，原告訴請被告遷讓系爭房屋及按月給付相當於租金之不當得利，要屬無據。退言之，縱令被告與訴外人李文政間之租賃契約無民法第425條第1項規定之適用，然查原告曾於109年6月12日主動以Line傳訊給被告所屬店鋪開發人員，除相關權狀證明外，並提供存摺照片以供被告匯入租金，足見原告已默示同意承受被告與李文政間之租賃契約，原告翻異前詞主張被告無權占有系爭房屋，顯無理由。並聲明：(一)原告之訴暨假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、兩造爭執要點：

一、被告與訴外人李文政間就系爭房屋之租賃契約，是否已逾5年。

二、被告與訴外人李文政間就系爭房屋之租賃契約，有無民法第425條第1項之適用。

伍、本院之判斷：

一、被告與訴外人李文政間就系爭房屋之租賃契約，是否已逾5年：

(一)原告主張其於109年5月12日向第三人李文政購買系爭房屋，並於109年5月28日登記為所有權人。原告於購買之初，原所

有權人李文政告知系爭房屋已出租於被告，租期至109年9月15日止，惟於109年5月12日訂約時，李文政又提出其已另與被告簽訂第二份租約，租期自109年9月16日起迄114年9月15日，未經公證，故被告與第三人李文政所簽訂之租約，自原告登記日起算(109年5月28日)，至114年9月15日，共5年4個月，其租賃期限已逾5年。惟為被告所否認。

(二)經查，原告固主張第一份租約與第二份租約，合計租期長達5年4月云云，惟被告與李文政另簽立之第二份租約第3條第(1)項已明訂：「乙方(指被告)未於本契約租期起始日前向甲方(指李文政)為不承租之意思表示者，本契約始生效力」，有被告所提之房屋租賃契約影本附卷可證(見本院卷第79頁)。該約定核屬民法第99條附停止條件之契約，於條件成就時，始發生效力，此一預立之租賃契約既尚未生效，原告主張系爭租約自原告登記日109年5月28日起算，至114年9月15日，共5年4個月，應屬誤會。

二、被告與訴外人李文政間就系爭房屋之租賃契約，有無民法第425條第1項之適用：

(一)原告主張被告與第三人李文政所簽訂之租約，共5年4個月，其租賃期限已逾5年，又本件租約未經公證，依民法第425條第2項之規定，應不適用同條第1項買賣不破租賃之規定。惟此亦為被告所爭執。

(二)按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，民法第425條第1項定有明文。蓋特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果。民法第425條第1項：「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」之立法意旨，即基於承租人已占有租賃物時，第三人不難據以查知有租賃關係存在，為不使承租人遭受不測之損害，故使第三人讓受出租人所有之權利(如租金之收取)，並承擔其義務(如租賃物之交付使用)，使租賃契約仍舊存續，保護承租人之利益。原告與李文政簽訂系爭房屋之買賣契約前，已明知系爭房屋為被告基於租賃關係所占有使用中，亦不否認簽訂系爭房屋買賣契約前，李文政即已告知與被告簽訂有第一、二份租約，有關第二份租約因附有停止條件尚未生效，然有關第一份租約之權利義務自應由原告繼受，而按第一份租約第3條第(3)項規定有：「雙方就同一租賃標的簽立另一份租賃契約(租賃期間為民國109年9月16日至114年9月15日止)，若乙方(即被告)未於前揭租約租期起始日前向甲方(即李文政)為不承租之意思表示者，前揭租賃契約始生效力。」之約定事項，此為出租人展延租期之義務，原告應承擔李文政此項義務。茲被告既於第二份租約租期起始日前向原告為承租之意思表示，則第二份租約已因停止條件成就而生效力，此據被告陳明在卷，則依民法第425條第1項規定之立法意旨，自有買賣不破租賃原則之適用。從而，被告與訴外人李文政間就系爭房屋之第二份租約，對於原告繼續存在，被告自非無權占有。則原告依民法767條第1項前段之規定請求被告遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之利益，難為有利原告之認定。

三、綜上所述，原告依民法767條第1項前段、第179條之規定，請求被告應自109年9月16日起自座落新北市○○區○○○路○○號1樓房屋遷讓並返還原告及自109年9月16日起迄遷讓日止按月給付原告7萬2,000元，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所依附，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘

明。

五、結論：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　28　　日

民事第一庭　　法　官　毛崑山

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　喻誠德