

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1468號

原告 楊己穰
訴訟代理人 高靖棠律師
被告 公理福有限公司
法定代理人 胡紀春美
訴訟代理人 柯清貴律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國108年11月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○號房屋遷出，並將房屋騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹佰陸拾貳萬肆仟元，及自民國一〇八年七月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一〇八年七月十一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬陸仟元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項、第二項，於原告分別以新臺幣參拾參萬元及新臺幣伍拾肆萬元為被告供擔保後，各得假執行；但被告如分別以新臺幣玖拾玖萬陸仟貳佰元及新臺幣壹佰陸拾貳萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項，於原告就已到期月份以每期新臺幣壹萬捌仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如就已到期月份以每期新臺幣伍萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、原告其餘之假執行聲請駁回。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，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項但書第3款定有明文。查原告起訴聲明為：①被告應自門牌號

碼桃園市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將房屋騰空返還原告、②被告應給付原告新臺幣（下同）336萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息、③被告應自民國108年7月9日起至遷讓系爭房屋完畢之日止，按月給付56,000元予原告、④願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於108年11月5日具狀將前開聲明②之金額變更為1,624,000元。核原告所為屬減縮應受判決事項之聲明，依上規定，應予准許。

二、原告主張：伊父親楊阿開於75年11月17日至88年11月17日間將系爭房屋出租予被告，自88年11月18日起雖未再簽訂租約，但仍由被告繼續以每月56,000元承租，而成立不定期租賃關係（下稱系爭租賃關係）。楊阿開於99年10月20日將系爭房屋所有權移轉登記予伊，系爭租賃關係之出租人權利義務亦依法移轉予伊，惟伊為盡孝，未反對楊阿開繼續收取租金，後楊阿開於106年1月8日死亡，伊旋向被告表示自106年起之租金應給付伊，詎被告拒絕給付，反將租金按月給付伊之胞弟楊景全，待楊景全於107年4月26日過世後，又將租金按月給付伊母親楊陳永妹，故被告自106年2月起即積欠伊租金，經伊分於108年6月、7月兩次以存證信函催告被告給付，被告仍未置理，兩造間系爭租賃關係已於108年7月9日終止，爰依民法第455條前段或第767條第1項前段規定，擇一請求被告遷讓返還系爭房屋，並依系爭租賃關係請求被告給付106年2月至108年6月間之租金共1,624,000元，另依民法第179條規定請求被告按月給付自108年7月9日起至遷讓系爭房屋完畢日止之不當得利等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

三、被告則以：楊阿開死亡後，系爭租賃關係為楊阿開全體繼承人共同繼承，經楊陳永妹及楊阿開長子楊連增告知伊楊阿開全體繼承人同意由楊景全繼續收取租金，伊即按月給付租金56,000元予楊景全，嗣楊景全死亡後，除原告以外之楊阿開全體繼承人均同意由楊陳永妹繼續收取租金，伊遂按月將租金

給付楊陳永妹，且民法第425條第1項規定於未經公證之不定期租賃並無適用，原告僅為繼承系爭租賃關係之出租人之一，不得單獨向伊終止系爭租賃關係請求遷讓等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)楊阿開於75年11月6日將系爭房屋出租被告，約定租期為75年11月17日至83年11月16日，每月17日給付租金，楊阿開復於83年11月17日將系爭房租續租予被告，後延長租期至88年11月17日，自88年11月18日後，被告繼續使用系爭房屋並繳付租金，楊阿開與被告成立不定期租賃。（見本院卷第11至24頁、第184頁）

(二)楊阿開於99年10月4日將系爭房屋贈與原告，並於同年月20日移轉登記予原告。（見本院卷第25頁）

(三)楊阿開於106年1月8日死亡，楊景全於107年4月26日死亡。【見108年度壠簡卷（下稱壠簡卷）第59、63頁】

(四)被告將系爭房屋於105年12月以前之租金給付楊阿開；將106年1月18日至107年4月間之租金給付楊景全；將107年5月至6月間之租金以支票交付楊景全之妻林怡星；將107年7月18日以後之租金給付楊陳永妹。（見本院卷第129至145頁、壠簡卷第24至45頁）

五、得心證之理由

(一)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；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425條第1項、第2項定有明文，而第2項係於88年4月21日修正，並自89年5月5日起施行。次按房屋租賃契約既對於受讓房屋所有權之人繼續存在，該人當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義務，最高法院44年台上字第30號判例意旨可資參照。再按出租人於89年5月5日債編修正施行前與承租人訂定未經公證之

未定期限之不動產租賃契約，並將不動產交由承租人占有中，嗣於民法修正施行後始將不動產所有權讓與他人，基於法律不溯及既往原則，並保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，應認為只要在民法債編修正前成立之租賃契約，即無適用修正後民法第425條第2項規定之餘地，最高法院98年度第2次民事庭會議可資參照。查楊阿開與被告係於88年11月18日起就系爭房屋成立不定期租賃關係，依前開說明，應適用民法第425條第1項規定，不受89年5月5日起施行之民法第425條第2項規定之限制，故系爭租賃關係自楊阿開於99年10月20日移轉系爭房屋所有權予原告時即存在兩造間。至被告辯稱系爭房屋移轉原告後，原告與楊阿開另有約定，由楊阿開續任系爭租賃關係出租人，故系爭租賃關係於楊阿開死亡後由全體繼承人繼承云云，然為原告所否認，且被告就此利己事實並未舉證以實，徒以楊阿開於99年10月20日後繼續收租而為推論，所辯自非可採。

(二)另按民法第425條規定，出租人於租賃物交付後，將租賃物所有權讓與第三人，其租賃契約對受讓人仍繼續存在，係指租賃契約按其原來之內容，依法繼續存在於受讓人與承租人之間，發生所謂「法定之契約承擔」效果，受讓人雖當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義務，但原出租人或受讓人須依民法第297條之規定通知承租人，在未通知前，承租人對原出租人所為之租金清償或返還租賃物，仍應為有效。查原告雖主張其自99年10月20日起，即要求被告給向其給付租金，但此為被告所否認，應由原告對此利己事實負舉證之責，然原告就此未提出任何證據以實其說，主張自不可採。又原告提出107年7月16日之桃園東埔郵局414號存證信函（見本院卷第31頁），被告否認收受，且原告未能提出收件回執，惟被告既自承於107年6月前後，經原告之妻胡秀珍告知被告法定代理人胡紀春美之媳婦，被告始知悉系爭房屋所有權人為原告（見本院卷第171頁），是應認被告自107年6月起知悉系爭房屋所有權人於99年10月20日

更易為原告之事實。

(三)復按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅，民法第309條定有明文，又按共同共有債權與多數債權人有同一目的之數個債權，得各自或共同為全部或一部之請求，而債權人對其中一人為全部之給付，即可消滅其債務之連帶債務不同，債務人須向共同共有人全體為清償始生消滅債權之效力（最高法院85年度台上字第2603號判決意旨參照）。查被告於107年6月始知悉系爭房屋所有權於99年10月20日由原告取得乙情已如上述，則被告於107年6月前若已給付租金予原出租人，仍生清償效力。被告雖抗辯於楊阿開死亡後，其經原告胞兄楊連增及楊陳永妹告知全體繼承人同意由楊景全收受租金，故其將106年2月至107年6月間之租金給付楊景全云云，但為原告所否認，被告既未證明楊阿開全體繼承人均同意由楊景全收受租金，自不能認被告將106年2月至107年6月間之租金給付楊景全已生清償效力，則被告既未清償系爭租賃關係106年2月18日起至107年7月17日之租金，且於107年6月已知悉原告為系爭租賃關係之出租人，故原告依系爭租賃關係請求被告給付原告自106年2月18日起至107年7月17日間，共17個月之租金952,000元（計算式：56,000元×17個月），為有理由，應予准許。再查，被告自承107年7月18日起至108年7月17日間之租金，合計672,000元（計算式：56,000元×12個月），係交付楊陳永妹，然被告已於107年6月知悉原告為系爭租賃關係之出租人，其將租金交付楊陳永妹，自不生清償效力，故原告依系爭租賃關係請求被告給付107年7月18日至108年7月17日間共672,000元之租金，亦有理由，應予准許。

(四)再按以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入；以日、星期、月或年定期間者，以期間末日之終止，為期間之終止；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終

止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第120條第2項、第121條第1項、第440條第1項、第2項定有明文。查原告於108年6月20日以桃園東埔郵局347號存證信函催告被告應給付104年6月30日至108年6月30日之租金共336萬元，復於108年7月2日以桃園東埔郵局372號存證信函請被告於收受該函後7日內給付上開租金，逾期未付系爭租賃關係即行終止，被告分別於108年6月24日、108年7月3日收受上開存證信函，有桃園東埔郵局347號、372號存證信函暨回執為憑（見本院卷第33至39頁、第184頁），而被告自106年2月17日至108年7月17日間均未將租金給付原告，已積欠原告租金達2個月以上未清償，且被告於108年7月3日收受東埔郵局372號存證信函後，未依原告所定7日期限給付租金，故系爭租賃關係已於108年7月3日翌日起算之第7日（即同年7月10日晚間24時）終止。至被告辯稱系爭租賃關係於楊阿開死亡後為原告與楊阿開之其餘繼承人公同共有，原告無權單獨終止系爭租賃關係云云，惟系爭租賃關係自99年10月20日起即存在於兩造間乙情，已如前述，自非繼承之標的，被告所辯顯不足採。

(五)又按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第436條、第455條前段定有明文。及按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文，而無權占有他人之房屋，係獲得相當於租金之利益為社會通常觀念，而土地法第97條第1項城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，係指非供營業用之房屋，若營業用之房屋，承租人得享受商業上之特殊利益，非供住宅用房屋可比，故所約定之租金，不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議可參），另當事人間就曾就房屋約定租金，僅嗣後占用房屋之法律上原因消滅，而一方仍繼續占用房屋，則占用人所受相當於租金之不當得利即

01 為約定之租金。查系爭租賃關係已於108年7月10日晚間24
02 時終止，則原告依民法第455條前段規定請求被告遷讓返還
03 系爭房屋，為有理由，應予准許。再查，系爭房屋為被告設
04 立公司營業所用，而於系爭租賃關係終止後，被告仍自108
05 年7月11日起占用至今，故被告自該日起受有相當於租金之
06 不當得利，且每月之相當於租金不當得利為兩造約定租金56
07 ,000元，是原告請求被告自108年7月11日起至遷讓系爭房
08 屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利56,000元，為有
09 理由，應予准許；而系爭租賃關係既於108年7月10日晚間
10 24時方終止，則原告請求自108年7月9日起至108年7月
11 10日間之不當得利，即屬無據，不應准許。

12 (六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
14 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定
15 ，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第
16 1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原
17 告對被告就106年2月起之每期租金請求權係定有期限之債
18 權，各於每月之19日被告即應負遲延責任，故原告就前開租
19 金1,624,000元（計算式：952,000元+672,000元）請求
20 自本件起訴狀繕本送達翌日（即108年7月23日，見本院卷
21 第55頁）起之法定遲延利息，於法並無不合，應予准許。

22 六、綜上所述，原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返
23 還系爭房屋，另依系爭租賃關係請求被告給付1,624,000元
24 之租金，及自108年7月23日起至清償日止，按年息5%計算
25 之利息，併依民法第179條規定請求被告自108年7月11日
26 起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付56,000元，均為有理
27 由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。另
28 本院就遷讓返還系爭房屋之聲明，已依民法第455條前段規
29 定為原告有利之認定，毋庸再就原告併為主張之民法第767
30 條第1項為審酌，附此敘明。

31 七、兩造分別陳明願供擔保請准宣告准、免假執行，核與民事訴

01 訟法第390條第2項、第392條第2項規定相符，爰就原告
02 勝訴部分酌定相當擔保金額准許之，至原告敗訴部分之假執
03 行聲請，已因訴訟遭駁回而失所附麗，應併予駁回。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及證據資料
05 經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述
06 併此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 108 年 12 月 13 日
09 民事第二庭 審判長法官 魏于傑
10 法官 張震武
11 法官 葉作航

12 正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 108 年 12 月 16 日
16 書記官 邱佑儒