

# 臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4675號

原告 江梅綺  
訴訟代理人 王啟安律師  
被告 行聲數位有限公司  
兼法定代理人 游瑞華  
共同  
訴訟代理人 林維堯律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告行聲數位有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○○○號十二樓房屋及共用部分（含地下二層編號三十五號、地下三層編號四號停車位）騰空遷讓返還原告。

被告行聲數位有限公司應給付原告新臺幣參拾玖萬玖仟玖佰玖拾捌元。

被告行聲數位有限公司應自民國一〇八年二月二十日起至遷讓返還第一項房屋及共用部分之日止，按月給付原告新臺幣玖萬伍仟柒佰肆拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告行聲數位有限公司負擔四分之三，餘由原告負擔。

本判決第二項，於原告以新臺幣壹拾參萬肆仟元為被告行聲數位有限公司供擔保後，得假執行，但被告行聲數位有限公司如以新臺幣參拾玖萬玖仟玖佰玖拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項，於每屆滿壹個月原告以新臺幣參萬貳仟元為被告行聲數位有限公司供擔保後，得假執行，但被告行聲數位有限公司於每屆滿壹個月以新臺幣玖萬伍仟柒佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事實及理由

01 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  
02 但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明  
03 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款  
04 分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號  
05 碼為臺北市○○區○○○路○段○○○○○號12樓房屋及共用部  
06 分（含地下3層編號4號停車位）騰空遷讓返還原告。(二)被  
07 告應自民國107年10月3日起至遷讓返還第一項房屋之日止  
08 按月連帶給付原告新臺幣（下同）12萬1,516元。(三)第2  
09 項聲明，願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院審理中變更（  
10 即請求給付相當於租金之不當得利或損害賠償部分）、追加  
11 （即請求騰空遷讓返還地下2層編號35號停車位及備位之訴  
12 部分）聲明如後述原告主張部分（見本院卷第353、354頁）  
13 被告雖不同意原告訴之追加，惟核其內容均係本於同一房  
14 屋及共用部分之租賃關係社會事實衍生之關連性紛爭，訴訟  
15 及證據資料於相當程度範圍內具共通性及同一性，且訴之追  
16 加無害於被告程序權保障，堪認請求之基礎事實同一，又原  
17 告前開變更聲明部分，屬減縮應受判決事項之聲明，均與首  
18 開規定相符，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)伊於107年7月14日向訴外人凌小惠購買門牌號碼臺北市○  
22 ○區○○○路○段○○○○○號12樓房屋（下稱系爭房屋）及地  
23 下3層編號4號之停車位（下稱系爭地下3層停車位），並  
24 於107年10月3日辦理所有權移轉登記。復於108年2月14  
25 日向凌小惠購買系爭房屋之地下2層編號35號停車位（下稱  
26 系爭地下2層停車位），並於同年月20日完成所有權移轉登  
27 記（下合稱系爭房屋、系爭地下3層停車位、系爭地下2層  
28 停車位為系爭房屋及共用部分）。被告無權占有系爭房屋及  
29 共用部分拒不返還且受有相當於租金之不當得利或使原告受  
30 有損害，原告先位之訴自得依民法第767條第1項前段、第  
31 179條、第184條第1項前段、185條規定，請求被告遷讓

01 返還系爭房屋及共用部分，並請求被告連帶給付相當於租金  
02 之不當得利或損害賠償。

03 (二)縱如凌小惠與被告行聲數位有限公司（下稱行聲公司）間之  
04 不定期租賃契約（下稱系爭租約）於伊購買系爭房屋及共用  
05 部分時對伊仍繼續存在，伊因獨資經營全江工程有限公司（  
06 下稱全江公司）之需要，已於108年3月15日向被告行聲公  
07 司寄送存證信函將系爭房屋及共用部分收回自用，系爭租約  
08 已於108年3月26日終止，被告即屬無權占有系爭房屋及共  
09 用部分拒不返還且受有相當於租金之不當得利或使原告受有  
10 損害，且應給付107年10月3日至108年4月2日共6個月  
11 之租金15萬元，原告備位之訴亦得依民法第767條第1項前  
12 段、第455條、第179條、第184條第1項前段、第185條  
13 、土地法第100條規定及系爭租約，請求被告遷讓返還系爭  
14 房屋及共用部分、請求被告行聲公司給付租金15萬元及請求  
15 被告連帶給付相當於租金之不當得利或損害賠償。

16 (三)先位聲明：1.被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段  
17 ○○○○○號12樓房屋及共用部分（含地下2層編號35號、地下  
18 3層編號4號停車位）騰空遷讓返還原告。2.被告應自107  
19 年10月3日起至遷讓返還第1項房屋及共用部分之日止，按  
20 月連帶給付原告9萬5,740元。3.第2項聲明，願供擔保請  
21 准宣告假執行。備位聲明：1.被告應將門牌號碼臺北市○○  
22 區○○路○段○○○○○號12樓房屋及共用部分（含地下2層  
23 編號35號、地下3層編號4號停車位）騰空遷讓返還原告。  
24 2.被告行聲公司應給付原告15萬元。3.被告應自108年4月  
25 3日起至遷讓返還第1項房屋及共用部分之日止，按月連帶  
26 給付原告9萬5,871元。4.第2項、第3項聲明，願供擔保  
27 請准宣告假執行。

28 二、被告則以：凌小惠前曾依民法第767條等規定請求被告行聲  
29 公司返還系爭房屋及共用部分，經本院104年度重訴字第  
30 1243號、臺灣高等法院106年度重上字第53號判決（下稱前  
31 訴訟）認定被告行聲公司與訴外人凌寅賢即凌小惠之父間就

01 系爭房屋及共用部分間有不定期之租賃關係存在，駁回凌小  
02 惠之訴確定，原告自前手凌小惠受讓系爭房屋及共用部分，  
03 即受前訴訟之確定判決效力所及，其起訴應不合法。又系爭  
04 租約依民法第425條第1項規定對原告繼續存在，被告行聲  
05 公司自非無權占有。況被告游瑞華雖為被告行聲公司之法定  
06 代理人，然依系爭租約，占有使用系爭房屋及共用部分者為  
07 被告行聲公司，被告游瑞華並未占有系爭房屋及共用部分，  
08 亦無何不當得利或侵權行為可言。再者，原告終止系爭租約  
09 不合於土地法第100條規定，其終止租約應不合法，其請求  
10 實無理由，且原告所主張之相當於租金之不當得利及損害，  
11 金額亦過高等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請  
12 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷第212、213頁）：

14 (一)系爭房屋及共用部分原為凌小惠所有，凌小惠於107年10月  
15 3日以買賣為原因，將系爭房屋及系爭地下3層停車位所有  
16 權讓與原告；於108年2月20日以買賣為原因，將系爭地下  
17 2層停車位所有權讓與原告。

18 (二)凌寅賢於95年間與訴外人高申隆就系爭房屋及共用部分訂立  
19 「不動產房屋租賃契約書」，約定租賃期間自95年10月1日  
20 起至98年9月30日止，租金為每月7萬5,750元。嗣於97年  
21 9月間起，承租人地位由被告行聲公司輾轉承受，租金並調  
22 整為每月2萬5,000元。至98年9月30日租期屆滿後，因被  
23 告行聲公司仍繼續使用收益系爭房屋及共用部分，而凌寅賢  
24 未為反對意思表示，並繼續收取租金，依民法第451條規定  
25 ，自98年10月1日起，被告行聲公司與凌寅賢間就系爭房屋  
26 及共用部分成立不定期租賃關係（即系爭租約）。

27 (三)凌寅賢於101年8月29日辭世，經全體繼承人凌小惠、訴外  
28 人凌國棟、凌玉芳為遺產分割後，由凌小惠取得關於系爭房  
29 屋及共用部分之權利（包括取得系爭房屋及共用部分之所有  
30 權、承繼系爭租約之法律關係等）。

31 (四)被告行聲公司自97年9月起占有系爭房屋及共用部分，現仍

為系爭房屋及共用部分之占有人。

四、本院之判斷：

原告主張被告無權占有系爭房屋及共用部分，先位之訴請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及共用部分，並自107年10月3日起連帶給付原告相當於租金之不當得利或損害賠償，備位之訴請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及共用部分、請求被告行聲公司給付租金及請求被告自107年10月3日起連帶給付原告相當於租金之不當得利或損害賠償等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應為：(一)原告提起本件訴訟是否違反一事不再理原則？(二)原告先位請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及共用部分，有無理由？(三)原告先位請求被告按月連帶給付相當於租金之不當得利或損害賠償，有無理由？其金額應為何？(四)原告備位請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及共用部分，有無理由？(五)原告備位請求被告行聲公司給付租金15萬元，有無理由？(六)原告備位請求被告按月連帶給付相當於租金之不當得利或損害賠償，有無理由？其金額應為何？以下分述之：

(一)原告提起本件訴訟是否違反一事不再理原則？

按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。次按倘繼受人未繼受存在於特定之債權人與債務人間（對人關係）之權利義務關係，而僅受讓標的物之所有權，並依實體法規定成為權利主體之人者，自己合法取得其固有之物權，於此情形，為調和實體法與程序法所規範之法律狀態，前案確定判決對於該標的物繼受人之既判力客觀範圍，應祇以該判決事實審言詞辯論終結時原告所主張之權利義務關係（即訴訟標的）本身之存否，經於判決主文對其所為之判斷者為限，即繼受人不得反於前案既判力，主張其前手對於前案被告仍享有對物之權利，至於該判決事實審言詞辯論終結後，始受讓標的物之所有權者，既在上揭既判力客觀範圍之外，自非不得基於

實體法所取得之固有物權，為自己對其前手之前案被告提起  
後訴訟（最高法院98年台再字第35號判決意旨參照）。查凌  
小惠前曾對被告行聲公司先位依民法第767條、第179條規  
定請求遷讓返還系爭房屋及共用部分、備位依民法第455條  
前段、第767條第1項、第439條、第179條規定請求遷讓  
返還系爭房屋及共用部分、及給付租金及不當得利等，經前  
訴訟判決凌小惠敗訴確定，此為兩造所不爭執。嗣於前訴訟  
言詞辯論終結後，凌小惠復以買賣為原因移轉系爭房屋及共  
用部分所有權登記與原告，此際原告所受讓者係系爭房屋及  
共用部分即標的物之所有權，而非繼受存在於凌小惠及被告  
行聲公司間特定之債權人與債務人間之權利義務關係，自得  
本於其實體上之固有權為主張，況原告係於前訴訟言詞辯論  
終結後始受讓標的物之所有權，即已在前訴訟既判力客觀範  
圍之外，自非不得再對被告行聲公司提起後訴訟。更況前訴  
訟之既判力範圍應係於前訴訟言詞辯論終結時，訴外人凌小  
惠就系爭房屋及共用部分對被告行聲公司之所有物返還請求  
權不存在，本件原告亦未就此點為相反之主張，而係以原告  
本身對系爭房屋及共用部分之所有權為請求，自無違反一事  
不再理之原則，合先敘明。

(二)原告先位請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及共用部分，有無理由？

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
民法第767條第1項前段定有明文。本件原告主張為系爭房  
屋及共用部分之所有權人，有臺北市松山地政事務所建物所  
有權狀、系爭房屋及共用部分之建物登記第一類謄本在卷可  
佐（見本院卷第227至234頁），且為被告所不爭執，堪以  
認定，惟被告游瑞華抗辯並非系爭房屋及共用部分之占有人  
、被告行聲公司抗辯對系爭房屋及共用部分並非無權占有等  
語，經查：

1.就原告主張被告為系爭房屋及共用部分之占有人等節，被告  
行聲公司於審理中自承系爭房屋及共用部分現確由被告行聲

公司經營錄音室使用、2個停車位都有占有等語（見本院卷第333、359頁），堪信被告行聲公司確系爭房屋及共用部分之占有人。惟被告游瑞華僅為被告行聲公司之法定代理人，執行被告行聲公司業務，其所為之效果自應歸屬於被告行聲公司，且系爭租約之承租人均為被告行聲公司而非被告游瑞華，則系爭房屋及共用部分之實際占有人自應為被告行聲公司，而不包含被告游瑞華。原告雖主張被告游瑞華實際支配被告行聲公司、且每日進出被告行聲公司，亦為占有人等語，惟未提出其他證據證明被告游瑞華有以其個人名義實際占有系爭房屋及共用部分以實其說，此節自難採憑。是本件系爭房屋及共用部分之占有人，應係被告行聲公司，被告游瑞華並未占有系爭房屋及共用部分。

2. 按原告已證明其為物之所有人，被告以非無權占有為抗辯者，應由被告就其取得係有正當權源之事實，負舉證之責，本件原告已證明其為物之所有人，被告行聲公司抗辯係基於系爭租約有權占有系爭房屋及共有部分等節，自應由被告行聲公司負舉證之責。又按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；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450條第1項、451條、425條分別定有明文。再按因租賃期限屆滿，因承租人仍為使用收益，而出租人不即表示反對之意思表示，視為以不定期限繼續契約時，該租賃契約雖屬原契約之延續，但契約更新，成為不定期限租約之事實既發生在民法425條第2項新法規定施行以後，其法律效果即應適用民法425條第2項之規定，並無同條第1項之適用，即該不定期租賃關係不得依民法425條第1項規定對受讓人繼續存在（最高法院99年台再字第55號判決、最高法院99年台上字第1618號判決、臺灣高等

01 法院101年度重上字第578號判決意旨參照)。

02 3.凌寅賢與被告行聲公司間自98年10月1日起就系爭房屋及共  
03 用部分成立法定更新之不定期租賃關係即系爭租約，並於  
04 101年8月29日起由凌小惠承繼系爭租約，此為兩造所不爭  
05 執，業如前述。嗣後凌小惠於系爭租約存續中將系爭房屋及  
06 共用部分所有權讓與原告，此際依民法第425條第2項規定  
07 ，系爭租約為未經公證之不定期租賃關係，自無民法第425  
08 條第1項即買賣不破租賃之適用，是被告行聲公司自不得主  
09 張系爭租約對於原告仍繼續存在。至被告雖抗辯民法第425  
10 條第2項之立法理由在於防止債務人於受強制執行時，與第  
11 三人訂立虛偽之長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人  
12 之強制執行之弊端，因此民法425條第2項所規範者係「意  
13 定」之長期或未定期限之租賃契約，而非民法第451條之「  
14 法定」之不定期租賃契約，且既係法定更新，自無可能經過  
15 公證，對承租人毫無保障，況本件系爭租約業經前訴訟確定  
16 判決認定存在，自無可能虛偽等語。惟查，民國88年民法  
17 425條第2項修正之際，民法第451條並未修正，是否可認  
18 為此即可排除民法第451條之不定期限租賃契約，實有疑問  
19 ，且參立法理由雖有以避免虛偽租約妨礙強制執行為由，然  
20 立法理由亦包含：「因買賣不破租賃原則具有債權物權化之  
21 效力，在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關  
22 係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確」，  
23 觀此條之立法理由，可知此修正係求取債權物權化之平衡、  
24 避免未經公證之長期或未定期限之租賃契約衍生糾紛，尚無  
25 從遽排除法定更新之不定期租賃於民法425條第2項之適  
26 用，是參諸上述實務見解及立法理由，應認系爭租約依民法  
27 425條第2項規定，並無買賣不破租賃之適用，原告自得主  
28 張系爭租約對其不生效力，被告行聲公司占有系爭房屋及共  
29 用部分自屬無權占有，是以，原告先位之訴以被告行聲公司  
30 無權占有系爭房屋及共用部分為由，依民法第767條第1項  
31 規定請求被告行聲公司返還系爭房屋及共用部分，應有理由



01           。至原告另依民法第179條、第184條第1項前段請求部分  
02           ，因原告係以訴之選擇合併，請求本院依其單一聲明而為裁  
03           判，其依民法第767條第1項規定請求部分既屬全部有理由  
04           ，則上開請求部分即無庸另加以論斷，併此敘明。

05           (三)原告先位請求被告行聲公司按月給付相當於租金之不當得利  
06           或損害賠償，有無理由？其金額應為何？

07           1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
08           益，民法第179條前段定有明文，而無權占有他人之房地，  
09           可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高法院  
10           61年台上字第1695號判決意旨參照）。查被告行聲公司無權  
11           占有系爭房屋及共用部分，業如前述，自係無法律上之原因  
12           而受利益，致原告受有不能管理使用系爭房屋及共用部分之  
13           損害，依前揭說明，原告自得請求被告行聲公司返還其相當  
14           於租金之利益。而本件原告係自107年10月3日取得系爭房  
15           屋及系爭地下3層停車位所有權，並自108年2月20日取得  
16           系爭地下2層停車位所有權，此有土地及建物所有權狀、土  
17           地謄本與建物謄本在卷可參（見本院卷第227至234頁），  
18           是原告所得請求相當於租金之不當得利，自應分別從107年  
19           10月3日（系爭房屋、系爭地下3層停車位部分）、108年  
20           2月20日（系爭地下2層停車位部分）起算。至原告雖就系  
21           爭地下2層停車位部分請求自107年10月3日起算之相當於  
22           租金之不當得利或損害賠償，惟原告係自108年2月20日始  
23           取得系爭地下2層停車位之所有權，原告既未舉證於此之前  
24           被告行聲公司占用系爭地下2層停車位對原告有何不當得利  
25           或侵權行為致原告受有損害，其此部分主張即非可採。

26           2.本件系爭房屋及共用部分之租金價值，業經本院囑託巨秉不  
27           動產估價師聯合事務所為不動產估價鑑定，鑑定結果認：價  
28           格日期為107年10月時，系爭房屋之市場正常租金價格為83  
29           ,740元、系爭地下3層停車位之市場正常租金價格為4,000  
30           元、系爭地下2層停車位之市場正常租金價格為8,000元；  
31           價格日期為108年4月時，系爭房屋之市場正常租金價格為

83,871元、系爭地下3層停車位之市場正常租金價格為4,000元、系爭地下2層停車位之市場正常租金價格為8,000元，此有巨秉不動產估價師聯合事務所108年5月3日108巨秉聯估字第00000000號及函附之108秉估字第00000000號估價報告書在卷可參（見本院卷第307頁），堪信為合理租金，則系爭房屋相當於租金之不當得利應以每月83,740元計算，系爭地下3層停車位則以每月4,000元計算，系爭地下2層停車位則以每月8,000元計算。至被告行聲公司雖抗辯鑑價金額過高等語，惟上開鑑定報告係依系爭房屋之特性及不動產市場狀況，採用租賃實例比較法及積算法為估價方法評估其價值，並以加權平均法決定租金，車位部分係考量區域市場車位價格水準評估租金，應屬可採，被告行聲公司既未就其上開抗辯舉證以實其說，該辯解自非可採。是故，原告先位之訴請求被告行聲公司給付399,998元（即107年10月3日至108年2月19日止共計4月17日之系爭房屋及系爭地下3層停車位之相當於租金之不當得利，計算式： $83,740\text{元} + 4,000\text{元} = 87,740\text{元}$ ， $87,740\text{元} \times 4 + 87,740\text{元} \times 12 / 365 \times 17 = 399,998\text{元}$ ，元以下四捨五入），及自108年2月20日起至返還系爭房屋及共用部分之日止，按月給付95,740元（計算式： $83,740\text{元} + 4,000\text{元} + 8,000\text{元} = 95,740\text{元}$ ），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，應無理由。又前開應准許部分原告另依民法第184條第1項前段請求，因原告係以訴之選擇合併請求本院依其單一聲明而為裁判，其依民法第179條部分既屬有理由，則上開請求部分即無庸再以論斷，附此敘明。

(四)又原告先位之訴既部分有理由，其備位之訴即無庸加以審酌，是本件爭點(四)(五)(六)自無庸再論斷，附此敘明。

五、綜上所述，本件原告先位之訴依民法第767條第1項前段及第179條規定，請求被告行聲公司將系爭房屋及共用部分騰空遷讓返還原告，並請求被告行聲公司給付399,998元，及自108年2月20日起至返還系爭房屋及共用部分之日止，按

月給付95,740元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，  
為無理由，應予駁回。

六、就本判決第2項、第3項原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，各聲請准予假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額並准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。又就本判決第1項部分，本件原告並未陳明願供擔保請准宣告，被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，應有誤會，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，並此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 10 月 23 日  
民 事 第 八 庭 審 判 長 法 官 鄭 侑 瑩  
法 官 林 欣 苑  
法 官 邱 于 真

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 108 年 10 月 23 日  
書 記 官 鄭 涵 文