

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第332號

原告 盧濟業
訴訟代理人 李育禹律師
曾靖雯律師

上一人

複代理人 陳映青律師

被告 巨鑫國際企業有限公司

法定代理人 陳文龍

被告 遠東精密工業股份有限公司

法定代理人 宋清貴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年5月12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

一、起訴狀雖記載原告為「弘業精密工業有限公司」並列「盧濟業」為法定代理人，惟依起訴狀記載：「原告……向宋伯成購買……土地……房屋；向宋俊彬購買……土地……房屋……原告係上開房屋所有權人或事實上處分權人……遭……無權占有……經原告……寄發……存證信函，請求遷讓返還……被告……迄今仍未搬遷……為此……訴請被告……遷讓返還」（見本院107年度補字第855號民事卷宗下稱補卷V第13頁至第17頁），參以原告所提買賣契約書均記載買方為「盧濟業」（見補卷第19頁至第25頁、第27頁至第33頁）、所提存證信函記載委託者為「盧濟業」（見補卷第41頁至第43頁、第45頁至第47頁），可知原告應為「盧濟業」而非「弘業精密工業有限公司」，僅係於起訴狀誤載原告為「弘業精密工業有限公司」並列「盧濟業」為法定代理人，故原告具狀請求更正逕列「盧濟業」為

原告（見本院107年度重訴字第332號民事卷宗 下稱
院卷V第43頁），非屬訴之變更，先予敘明。

二、原告雖於訴訟中追加暘昱企業有限公司（下稱暘昱公司）為
被告（見院卷第234頁至第235頁），並稱：「被告遠
東精密……已於108年10月中旬自……B建物騰空遷出
……暘昱公司竟未經原告同意遷入B建物……原告非變更聲
明並改請……被告暘昱公司騰空返還B建物，將不能達訴訟
之目的，應屬……情事變更。是爰依上開規定，追加被告暘
昱公司為被告」，惟依民事訴訟法第255條第1項但書第
4款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴
。但有下列各款情形之一者，不在此限：……四、因情事變
更而以他項聲明代最初之聲明者」，可知該規定係適用於「
以他項聲明代最初之聲明」之情形，而不包含「以他被告代
最初之被告」。例如：原告訴請被告交付買賣標的物，嗣因
該標的物於訴訟中毀損，原告改向被告請求損害賠償，此時
即可因情事變更而「以他項聲明代最初之聲明」。其次，原
告希望達到之最終結果（例如：占有B建物）與其訴訟上目
的（例如：請求被告遠東精密工業股份有限公司 下稱遠東
精密公司V返還B建物）不同，其訴訟目的應觀察當事人及
訴訟標的與聲明而為判斷，本件「請求被告遠東精密公司騰
空返還B建物之目的」，已因被告遠東精密公司於訴訟中自
行搬離而無庸再請求，縱使無法達到原告希望達到之最終結
果，仍不應將其希望達到之最終結果與其訴訟目的混淆，自
不能謂非追加暘昱公司為被告則不能達訴訟之目的。另原告
雖得援用部分前已提出之主張事實及證據，但原告追加起訴
所主張之基礎事實即暘昱公司共同占有B建物，核與本件起
訴基礎事實完全不同（占有者及占有期間均不相同），若准
許原告追加暘昱公司為被告，顯會妨礙被告遠東精密公司之
程序權保障及訴訟終結，故本院亦認不符合民事訴訟法第2
55條第1項但書第2款規定，已於訴訟中裁定將此部分追
加裁定駁回，併予敘明。

01 貳、實體方面

02 一、原告於數次變更後聲明：(一)被告巨鑫國際企業有限公司（下
03 稱巨鑫公司）應將如附圖編號A所示建物（下稱A建物）及
04 編號B所示建物（即B建物）騰空返還原告，並應自民國1
05 06年7月1日起至返還A建物之日止，按月給付原告新臺
06 幣（下同）4萬5000元，另應自108年11月1日起
07 至返還B建物之日止，按月給付原告13萬5000元。(二)
08 被告遠東精密公司應給付原告364萬5000元。(三)願供
09 擔保請准宣告假執行。並主張如下：

10 1.其於106年3月31日向宋伯成及宋俊彬購買A建物及
11 B建物（詳參附表），惟因A建物已租給被告巨鑫公司（
12 下稱此租賃契約為A租約），B建物亦已租給被告遠東精
13 密公司（下稱此租賃契約為B租約），遂以租賃物返還請
14 求權之讓與代替交付，原告因而取得A建物及B建物之事
15 實上處分權。

16 2.民法第425條之1第1項規定應包括事實上處分權讓與
17 之情形，故A租約及B租約依民法第425條規定均已移
18 轉給原告。縱認本件不符合民法第425條規定，A租約
19 及B租約也已合意移轉給原告。

20 3.由於被告巨鑫公司及遠東精密公司自106年7月起即均
21 未向原告給付租金，原告遂於108年7月19日催告給
22 付，但被告巨鑫公司及遠東精密公司皆未依通知清償，原
23 告乃依民法第440條第1項及第2項規定終止A租約及
24 B租約。

25 4.不論A租約及B租約係屆期終止或經原告終止，被告巨鑫
26 公司已無權占有使用，除繼續占有使用A建物，於訴訟程
27 序中竟又占有使用B建物，爰依民法第455條或第17
28 9條或第767條第1項前段規定請求遷讓房屋，復依租
29 賃契約之法律關係請求給付租金，並依民法第179條規
30 定請求返還相當於租金之不當得利。

31 5.被告遠東精密公司於訴訟程序中雖已搬離B建物，惟被告

01 遠東精密公司迄今仍未給付租約及返還所受利益，故原告
02 仍依租賃契約之法律關係請求給付租金，並依民法第17
03 9條規定請求返還相當於租金之不當得利。

04 二、被告巨鑫公司未於言詞辯論期日到場或提出書狀作何陳述。

05 三、被告遠東精密公司則以：宋伯成自95年起將B建物租給被
06 告遠東精密公司，並於107年間合意將出租範圍縮減為4
07 分之1，出租人自始至終均為宋伯成，租賃契約未曾移轉給
08 原告，宋伯成也未告知要轉付租金或返還B建物給原告，故
09 否認原告為B建物事實上處分權人等語，資為抗辯。並聲明
10 ：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願
11 供擔保請准宣告免為假執行。

12 四、本院得心證理由

13 (一)本件依承諾書所載應為租賃契約移轉而非債權（即租賃物返
14 還請求權或租金給付請求權）讓與，但沒有證據可認租賃契
15 約經承租人同意移轉給原告，故原告未經交付而取得A建物
16 及B建物的事實上處分權，也不能據以請求給付租金或相當
17 於租金之不當得利。

18 1.原告固主張：買賣契約已載明建物含增建及未辦保存登記
19 部分，契稅申報書中也註記「未辦保存登記部分一併移轉
20 」，均得證明其與原所有人已有移轉A建物及B建物事實
21 上處分權之合意；宋伯成於106年6月簽立承諾書將所
22 有物返還請求權移轉給原告，足認宋伯成與原告間就指示
23 交付已達成合意，另宋俊彬雖未簽立承諾書，但相關事務
24 均由宋伯成處理，故應認宋鈞彬以同樣方式將所有物請求
25 權移轉原告；依承諾書及證人盧相禹所述，可知宋伯成與
26 被告遠東精密公司已達成合意，將B建物的租賃契約移轉
27 給原告；若認原告僅自宋伯成受讓租金債權且非A建物出
28 租人，原告仍應得請求給付租金及相當於租金之不當得利
29 等語。

30 2.然事實上處分權之讓與仍須經過交付不動產才生效力，買
31 賣契約或申報書中縱記載移轉未辦保存登記部分，依然無

01 法據以認定原告業經交付而取得事實上處分權。至於房屋
02 稅籍證明書則僅能當作證據方法，並非事實上處分權讓與
03 之法定方式，附此敘明。

04 3. 依承諾書記載：「本人將……土地售予盧濟業、張偉紅（
05 以下簡稱乙方）1. 故爾每月向甲方（即被告遠東精密公司
06 ）所收之租金，自中華民國106年6月及至與甲方簽立
07 之合約到期日，其之租金全由甲方直接支付於乙方。……
08 3. 乙方不得在甲方租期未到時，以任何理由取消承租合約
09 並請甲方搬離」（見補卷第49頁），可知該承諾書應係
10 宋伯成將租賃契約移轉買受人之書面證據或通知，而非將
11 債權（即租賃物返還請求權或租金給付請求權）讓與買受
12 人，否則當無庸約定買受人不得提前取消承租合約。惟租
13 賃契約移轉與債權讓與之法律行為有別，也不能將租賃契
14 約移轉之權利義務切割適用（例如：當租賃契約未經合意
15 移轉時，將出租人之權利與義務切割，認為權利之移轉或
16 讓與仍可生效），故本件尚無法認定出賣人已將債權（即
17 租賃物返還請求權或租金給付請求權）讓與原告，亦無法
18 僅憑建物納稅義務人曾經變更為原告，即率認原告業經交
19 付而取得A建物及B建物之事實上處分權。原告雖又提出
20 價金清單（見補卷第35頁）為證據，但該清單僅簡單記
21 載：「買方已付賣方之款如下：……房租……賣方簽收：
22 宋伯成」，真正法律關係為何則未記載，姑且不論租賃契
23 約移轉是否已生效，有可能是因為宋伯成將租賃契約移轉
24 給原告所致，自不能據以認定為租金債權讓與而非其他法
25 律關係。何況該清單無宋俊彬簽名或表明代理之意旨，本
26 院亦難憑該證據（即僅有宋伯成簽名之清單）率認宋俊彬
27 將租金債權讓與原告。

28 4. 租賃契約移轉與債權讓與不同，原則上必須經過契約當事
29 人互相同意，非出租人或承租人單方面決定即可。依證人
30 盧相禹證述：「簽約之後，宋伯成陪同我去遠東精密公司
31 找宋清貴，請遠東精密公司將租金直接交付原告，宋清貴

01 沒有明確答覆。後來因為宋清貴沒有明確答覆，宋伯成出
02 具承諾書給我去找宋清貴，於是我就拿承諾書去找宋清貴
03 一次或二次，請宋清貴在該承諾書上簽名同意由原告收取
04 296號房屋之租金，但宋清貴並沒有同意簽名」（見院
05 卷第342頁）等語，可知被告遠東精密公司未同意該租
06 賃契約移轉給原告（即出租人由宋伯成變更為原告），故
07 本件不能僅憑建物納稅義務人曾經變更為原告，即率認租
08 賃契約關係業經承租人同意移轉給原告。

09 5.從而，原告尚未經過讓與人交付而取得A建物及B建物的
10 事實上處分權。本件也無充足證據可認原告分別受宋伯成
11 及宋俊彬讓與而取得租金債權，故原告尚不得據以請求給
12 付租金或返還相當於租金之不當得利。

13 (二)原告還沒有取得A建物及B建物的事實上處分權，無法依民
14 法第425條第1項規定繼受租賃契約，也沒有經過合意移
15 轉而繼受租賃契約，所以不能請求被告巨鑫公司及遠東精密
16 公司給付租金，當然也不能主張被告巨鑫公司積欠租金而終
17 止租約，進而依租賃契約請求被告巨鑫公司返還A建物。此
18 外，同樣不能依民法第179條請求返還相當於租金之不當
19 得利，亦不得依民法第179條或第767條規定請求返還
20 A建物。

21 1.按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
22 益，他方支付租金之契約」、「承租人應依約定日期，支
23 付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租
24 賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付
25 之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之
26 」、「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，
27 催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出
28 租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非
29 達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金
30 約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，
31 始得終止契約」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租

賃物」，民法第421條第1項、第439條、第440條第1項及第2項、第455條前段定有明文。

2. 原告雖主張：民法第425條第1項關於移轉不破租賃之規定，於未辦登記建物之事實上處分權移轉情形，同樣得以適用；原告已取得A建物及B建物的事實上處分權，當然繼受上開2份租約之出租人地位；被告巨鑫公司及遠東精密公司遲付租金總額達2個月租額，故其於催告後得終止租賃契約並請求返還租賃物等語。

3. 然司法實務雖為解決實際問題而承認事實上處分權，但事實上處分權畢竟仍與所有權不同，得否適用或類推適用所有權相關規定（民法第425條及第767條等）非無爭議。依最高法院69年台上字第720號民事判例：「民法第四百二十五條所定所有權讓與不破租賃之原則，應以所有權移轉業已生效為其要件。不動產所有權依法律行為移轉者，非經登記，不生效力，原審既認定系爭房屋未為保存登記，縱令屬於郭某所有，於出租後贈與被上訴人，無從辦理所有權移轉登記，自難認被上訴人已取得系爭房屋之所有權，應無民法第四百二十五條規定之適用」（本則判例依法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同），事實上處分權應無民法第425條規定之適用。縱認事實上處分權之讓與得適用民法第425條規定，原告也因為還沒有取得A建物及B建物的事實上處分權，無法依民法第425條第1項規定繼受租賃契約，附此敘明。

4. 原告此部分主張以其為租賃契約之出租人為前提，原告既未依法或經合意移轉而繼受租賃契約（詳如前述），自不得請求被告巨鑫公司及遠東精密公司給付租金，也不能主張被告巨鑫公司積欠租金而終止租約，進而請求被告巨鑫公司返還租賃物（即A建物）。

五、綜上，原告依租賃契約及民法第179條與第767條之法律規定，請求被告巨鑫公司騰空返還A建物及B建物，復請

求被告巨鑫公司及遠東精密公司，給付租金及返還相當於租金之不當得利，均為無理由，應予駁回。另原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 5 月 29 日

民事第五庭 法官 陳谷鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442條第2項及第444條第1項但書之程序）。

中 華 民 國 109 年 5 月 29 日

書記官 曾盈靜

【附表】

編號	契約內容
1	○○區○○段房地買賣契約書 立契約書人 買方：盧濟業 賣方：宋伯成、宋俊彬 茲就後開不動產所有權買賣相關事宜，協議訂立契約條款如後，以資共同遵守： 第一條：不動產標示…… 一、土地標示：臺南市仁德區…… …… 二行段28地號……宋俊彬所有 二行段30地號……宋伯成所有 二、建物標示：台南市○○區○○路○○○號（即B建物） …… 二行段2建號 208.68……全部（含增建）宋伯成所有 以下依建物登記謄本記載為準 …… 第二條：買賣總價款：新台幣伍仟參佰伍拾萬元整。 …… 中 華 民 國 106 年 3 月 31 日
備註：臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○號房屋（門牌號碼為台南市○○區○○路○○○號）雖於95年5月8日辦理登記（見院卷第69頁之建物所有權狀影本），惟此已辦理登記建物總面積僅有208.68平方公尺，此建物基地（即台南市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地）現在僅有面積達1840.49平方公尺之藍色鐵皮屋頂廠房（見院卷第209頁至第213頁之勘驗測量筆錄、第215頁至第217頁之函文暨複丈成	

(續上頁)

	果圖)，參以契約內容亦載明含增建部分建物，可知前已辦理登記建物實際上已經滅失，本契約所載296號房屋係指現存之藍色鐵皮屋頂廠房。
2	○○區○○段房地買賣契約書 立契約書人 買方：盧濟業 賣方：宋俊彬 茲就後開不動產所有權買賣相關事宜，協議訂立契約條款如後，以資共同遵守： 第一條：不動產標示…… 一、…… 二、建物標示：台南市○○區○○○路○○○號（即A建物） …… 稅籍編號Z00000000000面積全部，未保存登記，面積依稅籍證明書所載為準。 …… 第二條：買賣總價款：新台幣肆佰伍拾萬元整。 …… 中 華 民 國 106 年 3 月 31 日