臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第225號

上　訴　人　拓其喬丹休閒股份有限公司
法定代理人　陳雪梅
上　訴　人　陳氏引擎股份有限公司
法定代理人　陳永清
上二人共同
訴訟代理人　林溢根律師
被　上訴人　功發工業股份有限公司
法定代理人　黃炎垣
訴訟代理人　葉耀中律師
複　代理人　李亞璇律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108年8月30日臺灣彰化地方法院107年度重訴字第93號第一審判決提起上訴，本院於民國109年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人於民國109年2月13日提起附帶上訴並為訴之變更追加(本院卷第245頁)，惟嗣於109年4月8日已具狀撤回(本院卷第337頁)，核先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

被上訴人前經原法院106年度司執字第29241號拍賣抵押物強制執行事件之拍賣程序，拍得坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上門牌號碼為彰化縣○○鄉○○○○路○號房屋(下稱系爭房屋)，並於107年4月17日由法院發給上開房地之不動產權利移轉書，而取得所有權。然系爭房屋現為上訴人拓其喬丹休閒股份有限公司(下稱拓其喬丹公司)及上訴人陳氏引擎股份有限公司(下稱陳氏引擎

公司)無權占有中，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，提起本件訴訟，請求其等遷讓房屋，並給付相當於租金之不當得利。聲明：

上訴人拓其喬丹公司、陳氏引擎公司應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空返還予被上訴人。

上訴人拓其喬丹公司應自107年4月17日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣(下同)16萬元，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。

上訴人陳氏引擎公司應自107年4月17日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人16萬元，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。

願供擔保，請准宣告假執行。

原審為被上訴人一部勝訴及一部敗訴之判決，即判命：

上訴人拓其喬丹公司、陳氏引擎公司應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空返還予被上訴人。

上訴人拓其喬丹公司應給付被上訴人38萬8,989元，及自107年7月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自107年7月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於次月3日給付被上訴人16萬元，及自次月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。

上訴人陳氏引擎公司應給付被上訴人21萬5,467元，及自108年6月4日起至清償日止按年息5%計算之利息；並應自108年6月4日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月於次月4日給付被上訴人1萬6,000元，及自次月5日起至清償日止按年息5%計算之利息。

上訴人就其敗訴部分提起上訴；被上訴人就其敗訴部分未聲明不服(已經確定)，並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

系爭房屋原為拓其喬丹公司所有，100年8月28日移轉登記予陳氏引擎公司，再於105年7月6日移轉予訴外人新生資產管

理股份有限公司(下稱新生資產管理公司)。
陳氏引擎公司將系爭房屋移轉予新生資產管理公司之前，即與拓其喬丹公司訂有租賃契約，約定由拓其喬丹公司向陳氏引擎公司承租系爭房屋，期間自105年6月1日起至109年5月31日止、每月租金16萬元（下稱系爭租約A），則系爭房屋所有權於105年7月6日移轉予新生資產管理公司時，既由拓其喬丹公司依租賃契約占有使用中，依據民法第425條買賣不破租賃之規定，該系爭租約A之權利義務即轉由新生資產管理公司承受。嗣被上訴人因拍賣程序自新生資產管理公司受讓系爭房屋之所有權，亦應承受新生資產管理公司出租人地位，是拓其喬丹公司於租賃期間屆滿前，仍有合法占有系爭房屋之權源，並無不當得利之可言。
另陳氏引擎公司雖將系爭房屋出租予拓其喬丹公司，惟拓其喬丹公司亦同意陳氏引擎公司保留系爭房屋之一部分繼續使用，依雙方所簽訂之系爭租約A第七條之約定，陳氏引擎公司亦有合法占有使用系爭房屋之權源，並無不當得利。被上訴人請求上訴人遷讓房屋及給付相當於租金之不當得利，均屬無據。

㈡上訴聲明：

原判決不利於上訴人部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如後：

不爭執事項：

系爭房屋原為陳氏引擎公司所有，105年7月6日移轉登記予新生資產管理公司。

系爭房屋於106年6月間遭新生資產管理公司之債權人查封。

被上訴人經原法院106年度司執字第29241號拍賣抵押物強制執行事件之拍賣程序，拍得系爭土地及房屋，法院於10

7年4月17日核發不動產權利移轉書、107年4月20日送達被上訴人。

系爭房屋現為拓其喬丹公司及陳氏引擎公司占有使用中。

陳氏引擎公司負責人陳永清與拓其喬丹公司負責人陳雪梅為夫妻關係。

主要爭點：

上訴人是否無權占有系爭房屋？

－陳氏引擎公司與拓其喬丹公司於105年6月1日就系爭房屋所簽訂之系爭租約A，效力為何？

—新生資產管理公司與陳氏引擎公司另於105年7月20就系爭房屋簽訂之租賃契約(下稱系爭租約B)，效力為何？

被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？

被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？金額若干？

四、得心證之理由：

按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。本件被上訴人主張其為系爭房屋之所有權人，為兩造所不爭執，則上訴人主張有合法占有使用系爭房屋之權源，自應由上訴人負舉證責任，先此敘明。

上訴人固主張拓其喬丹公司於105年6月1日與陳氏引擎公司訂定系爭租約A，該租賃契約依民法第425條規定，應為嗣後系爭房屋之所有權人新生資產管理公司、及被上訴人所接續承受，是拓其喬丹公司並非無權占有等語，經查：

系爭房屋原為拓其喬丹公司所有，另拓其喬丹公司及陳氏引擎公司係先後於90年4月27日、及98年1月17日於上址設立登記營業，有經濟部商工登記公示資料在卷可按(原審卷一第6、8頁)。

陳氏引擎公司在上址設立營業後，拓其喬丹公司於100年8月28日將系爭房屋所有權移轉登記予陳氏引擎公司(參本院卷第289頁契稅繳款書)，惟拓其喬丹公司仍繼續在上址營業。對此，上訴人自認因拓其喬丹公司係以低於市場行情之價格，以買入之原價將系爭房屋轉讓予陳氏引擎公司，陳氏引擎公司因而同意拓其喬丹公司得無償繼續使用系爭房屋營業(本院卷第227頁)。既然如此，兩家公司就系爭房屋根本無訂定租約之必要，否則，拓其喬丹公司一方面賤價出售系爭房屋予陳氏引擎公司，一方面又要給付租金予陳氏引擎公司，豈不吃虧。

上訴人提出之系爭租約A，簽訂之日期記載為105年6月1日。然拓其喬丹公司自100年8月28日出售系爭房屋予陳氏引擎公司後，迄105年6月1日止長達約5年之期間，完全沒有給付租金予陳氏引擎公司，卻於陳氏引擎公司於105年7月6日將系爭房屋再讓與訴外人新生資產管理公司之前夕，突然與陳氏引擎公司簽訂系爭租約A，時間也未免過於巧合。

上訴人在新生資產管理公司之債權人聲請查封系爭房屋之強制執行程序中，曾先由拓其喬丹公司於106年6月21日在法院執行查封當日，提出一份由拓其喬丹公司向陳氏引擎公司承租系爭房屋之租約(下稱系爭租約C)，上開租約C之承租期間為105年6月1日至115年5月31日，租金為每月30萬元(原法院106年度執全助字第126號卷)。嗣於106年11月7日再提出租期為105年6月1日至109年5月31日，租金為每月16萬元之系爭租約A(原法院106年度司執字第29241號卷第116～124頁、本院卷第197～205頁)。前後二份租約之內容竟完全不相符合。

拓其喬丹公司固主張系爭租約C簽訂之後，因公司股東謝0成等人對於租期過長及租金過高均有不同意見，經商議後遂廢止租約C，重新簽訂租約A。法院查封時，拓其喬丹公司負責人，因誤拿出先前已廢止之租約C，才造成誤會

，事後已另行檢附系爭租約A向執行法院陳報等語(原審卷一第63頁書狀)。然查，上訴人所提出之系爭租約C，竟仍有出租人陳氏引擎公司之負責人陳永清簽收每月30萬元租金迄106年4月份之收租紀錄。倘系爭租約C已經廢止，豈有出租人之法定代理人仍在廢止之租約上簽收租金之理。由此益證，拓其喬丹公司一開始向執行法院提出之系爭租約C，明顯造假。

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；但未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未經定期限者，不適用之，民法第425條定有明文。查，拓其喬丹公司向執行法院提出之第一份系爭租約C，租期長達10年，然並未經公證，參照上開說明，自無買賣不破租賃之適用。則拓其喬丹公司顯然係基此因素，始再提出第二份租期只有4年之系爭租約A，此由拓其喬丹公司於原審之答辯狀中亦強調本件應有買賣不破租賃規定之適用自明(原審卷一第15頁)。故系爭租約A提出之動機及真實性，確實可議。拓其喬丹公司固提出由陳氏引擎公司開立之發票，證明陳氏引擎公司確實有向拓其喬丹公司收取租金等語(原審卷二第20～23頁)，惟查：

- 上開發票已註記係事後「補開」，並非收受租金當下開立，內容是否真實，已屬可議。

— 另關於租金之給付方式，拓其喬丹公司於原審係主張，因陳氏引擎公司於105年11月28日向拓其喬丹公司借款750萬元，需支付拓其喬丹公司按年息30%計算之利息，故按月以系爭租約A所約定之租金扣抵等語(原審卷一第28頁)；惟嗣又主張，因先前拓其喬丹公司曾為陳氏引擎公司代墊高達360萬元之研發費、專利費、模具費等，遂以上開費用扣抵租金等語(本院卷第327頁)。其主張不僅前後不一，且查：陳氏引擎公司係於105年11月28日始簽立750萬元之借據，惟系爭租約A之租期自105

年6月1日即開始，則在此之前之租金又是如何抵付？況且，拓其喬丹公司原本係因賤價出售系爭房屋予陳引擎公司，因而獲得無償使用系爭房屋之權利，卻又突然改為有償使用(給付租金)，衡情，倘欲以先前拓其喬丹公司為陳氏引擎公司代墊之費用抵付租金，如此重大的改變，理當直接由雙方會同清算後並載明於租賃契約中始符常理。由此可證，拓其喬丹公司所謂以借款利息抵付租金、或以代墊費用抵付租金，均係事後為拼湊其給付租金之事實而臨訟杜撰，不足為採。

. 況且，系爭房屋既已於105年7月6日移轉登記予新生資產管理公司，若依買賣不破租賃原則，系爭租約A應由新生資產管理公司取代陳氏引擎公司出租人地位，改由新生資產管理公司收取租金始為合理。然拓其喬丹所提出之系爭租約A之收租紀錄，卻仍由陳氏引擎公司之負責人陳永清收取租金迄106年11月(原審卷一第23頁)，亦顯有矛盾。

另拓其喬丹公司所提出之系爭租約A，係坊間所出售之定型化租賃契約書，該契約書第21條關於不得記載事項之規定，則係內政部於105年6月23日公告發布、自106年1月1日始施行之房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項。上開契約書封面特別標註「最新版」，換言之，倘拓其喬丹公司確實是在105年6月1日就與陳氏引擎公司簽訂系爭租約A，實無可能於市面上購得未經發布施行之定型化契約條款之最新版房屋租賃契約書，足證，該租賃契約書確實係上訴人事後於強制執行程序中所製作。

至證人即拓其喬丹公司之股東謝０成於原審雖證稱：拓其喬丹公司確實為擴大業務，於105年5月27日召開臨時股東會，決議向陳氏引擎公司承租系爭房屋等語(原審卷一第99頁反面)，並提出拓其喬丹公司之臨時股東會議事錄一份為憑(原審卷一第68頁)。惟查，拓其喬丹公司105年度之營業收入總額為182萬元、106年度之營業收入總額為3,

071元、107年1月至108年2月之銷售額為0元，有財政部中區國稅局彰化分局108年5月24日中區國稅彰化銷售字第10880253054號函檢附之該公司營業稅及營利事業所得稅申報資料可按(原審卷　第165頁反面、173頁反面、211～217頁)。可知，拓其喬丹公司自106以後，已幾近停業狀態，與前開臨時股東會議事錄之記載明顯不符。益證，臨時股東會決議擴大營業向陳氏引擎公司承租房屋，並非事實。茲本院既已審認系爭租約A係上訴人事後偽造，則上訴人聲請再傳訊證人謝0成等人，及調閱刑事偵查卷宗等，即無必要，併此敘明。

綜上，系爭租約A既非真實，則拓其喬丹公司自不得援引民法第425條之規定，主張系爭房屋之後手受讓人新生資產管理公司及被上訴人，均應承受系爭租約A之權利義務。故拓其喬丹公司占有使用系爭房屋確實無合法之權源，已堪認定。

陳氏引擎公司亦無占有使用系爭房屋之合法權源：

陳氏引擎公司主張，伊將系爭房屋出租予拓其喬丹公司後，依系爭租約A第七條之約定，曾保留二樓辦公室及西面倉儲空間續供陳氏擎公司使用，並提出保留使用範圍之平面圖為證(原審卷一第135頁)。然查，系爭租約A既經本院認定係事後臨訟製作，上訴人間並無租賃關係存在，則陳氏引擎公司主張依系爭租約A第七條之約定而取得合法占有使用系爭房屋之權利，即無足取。

另查，新生資產管理公司之債權人台中商業銀行股份有限公司，向法院聲請強制執行時，曾提出一份由陳氏引擎公司及新生資產管理公司於105年7月20日簽訂之租賃契約(即系爭租約B)，約定由陳氏引擎公司向新生資產管理公司承租系爭房屋，租期自105年8月1日起至107年7月31日止，租金每月22萬元(原法院106年度司執字第29241號卷第39頁、原審卷一第57頁、本院卷第189頁)。惟陳氏引擎公司於上開執行程序中，已具狀否認系爭租約B之存在(上開

執行卷第139頁），嗣於本院審理中仍為相同之主張(本院卷第227頁)。茲系爭租約B既經陳氏引擎公司否認其真正，則陳氏引擎公司自無從主張與新生資產管理公司就系爭房屋有租賃契約存在，而對被上訴人主張民法第425條買賣不破租賃之法律關係。況且，系爭租約B之租賃期間已於107年7月31日屆至，即使系爭租約B為真，陳氏引擎公司占有使用系爭房屋權利亦已消滅。

ŋ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，民法第767條第1項定有明文。本件上訴人拓其喬丹公司及陳氏引擎公司既均無合法占有系爭房屋之權源，則被上訴人依上開規定，請求上訴人騰空遷讓返還，自屬有據。

ē上訴人自107年4月20日起無權占有系爭房屋，應分別返還所受相當於租金利益之不當得利：

按無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院61年台上字第1695號判例、104年度台上字第715號判決意旨參照）。本件上訴人無權占有被上訴人所有之系爭房屋，自應返還被上訴人相當於租金之不當得利。

次按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，土地法第97條第1項固定有明文，惟城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受最高限額年息10%之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議參照）。本件被上訴人所有系爭房屋現為上訴人無權占有作為辦公室及廠房使用，在客觀上自屬「供營業用」，依前揭判決及決議意旨，就系爭房屋出租之租金數額自不受土地法第97條第1項規定之限制。

查系爭房屋之租金行情，介於每月每坪250元至378元之間

，有「MixRent」租屋資訊在卷可參（原審卷二第81～85頁）。另系爭房屋之總建坪為3,682.62平方公尺，有原法院執行處之拍賣公告可按（原審卷一第16頁），合約1,114坪(計算式：3,682.62× 0.3025＝1,113.99，元以四捨五入，下同))。故其合理之每月租金應介於27萬8,500元(計算式：250× 1,114＝278,500)至42萬1,092元(計算式：378× 1,114＝421,092)之間，本件被上訴人請求拓其喬丹公司按月給付租金16萬元，並未逾上開租金行情，且拓喬丹公司之訴訟代理人對於上開金額亦表示沒有意見（原審卷二第53頁反面），則關於拓其喬丹部分，其相當於租金之不當得利以每月16萬元計算，堪稱允當。

另陳氏引擎公司主張其使用之範圍很小，不及拓其喬丹公司的10分之1，如要給付租金，僅應給付1萬6千元等語（原審卷二第77頁反面）。對此部分之主張，拓其喬丹公司並無不同之意見，且被上訴人亦未證明陳氏引擎公司使用系爭房屋之範圍為何，依舉證責任分配之法則，此部分事實不明之不利益應歸由被上訴人承擔，而應認為陳氏引擎公司使用系爭房屋之範圍僅有拓其喬丹公司使用範圍的10分之1，並應由陳氏引擎公司按月給付1萬6,000元之相當租金之不當得利予被上訴人。

又被上訴人雖主張上訴人自107年4月17日起受有不當得利，惟系爭房屋之不動產權利移轉證書係於107年4月20日始送達被上訴人(送達證書見原法院106司執字第29241號卷第219頁)，被上訴人是日始取得系爭房屋之所有權，故上訴人所受不當得利應自107年4月20日起算，茲分述如下：

- 關於拓其喬丹公司部分：

  自107年4月20日起至起訴狀送達日即107年7月2日止(送達證書見原審卷一第14頁)，拓其喬丹公司應給付之已到期之租金利益總額為38萬8,989元（計算式：16萬x 11/30＋16萬＋16萬＋16萬x 2/31＝38萬8,989元），此部分應自起訴狀送達翌日即107年7月3日起，由拓其喬

丹公司負遲延責任；其次，自107年7月3日起拓其喬丹公司所受相當租金之不當得利部分，考量被上訴人訴之聲明係按月請求，以及相當於租金之不當得利係得利後始生給付義務之性質，故拓其喬丹公司自107年7月3日起之不當得利應於次月即8月3日繳納，並自次月4日起負遲延責任，嗣後每期給付均以此類推，逾此範圍，即無理由

㈡關於陳氏引擎公司部分：

自107年4月20日起至民事訴之追加暨準備三狀送達日即108年6月3日止(送達證書見原審卷二第47頁)，陳氏引擎公司應給付已到期之租金利益總額為21萬5,467元（計算式：16,000× 11/30＋16,000× 13＋16,000× 3/30＝215,467）此部分應自前開書狀送達翌日即108年6月4日起，由陳氏引擎公司負遲延責任；其次，自108年6月4日起陳氏引擎公司所受相當租金之不當得利部分，亦應於次月即7月4日繳納，並自次月5日起負遲延責任，嗣後每期給付均以此類推，逾此範圍之請求，亦無理由。

五、綜上所述，被上訴人依所有權之規定，請求上訴人拓其喬丹公司、陳氏引擎公司騰空遷讓返還系爭房屋；另請求上訴人拓其喬丹公司給付38萬8,989元，及自107年7月3日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自107年7月3日起至遷讓返還房屋之日止，按月於次月3日給付16萬元，及自次月4日起至清償日止按年息5%計算之利息；併請求上訴人陳氏引擎公司給付21萬5,467元，及自108年6月4日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自108年6月4日起至遷讓返還房屋之日止，按月於次月4日給付1萬6千元，及自次月5日起至清償日止按年息5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　5　　日

民事第七庭　審判長法　官　王　銘

法　官　張國華

法　官　高英賓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　陳宜屏

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　5　　日