

【裁判字號】99,台上,1618

【裁判日期】990826

【裁判案由】遷讓房屋等

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一六一八號

上訴人 乙○○

訴訟代理人 羅明通律師

王子文律師

被上訴人 甲○○

訴訟代理人 陳昭全律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國九十九年四月二十七日台灣高等法院第二審判決（九十八年度重上字第四八九號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新台幣一千八百零七萬七千一百零七元及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：上訴人於民國八十年十二月二十一日與訴外人羅玉紅簽訂房屋租賃契約書，約定租賃標的物為桃園縣中壢市○○○路四十八號騎樓、一樓、五十號地下層及一至七樓，租賃期間自八十一年三月一日起至九十一年六月三十日止，租金為每月新台幣（下同）一元，押租保證金為三千五百萬元。上開定期租約於九十一年六月三十日租賃期限屆滿後，業更新為不定期之租賃契約（下稱系爭租約）迄今。嗣於九十三年七月十四日，羅玉紅將系爭不動產所有權移轉予伊，系爭租約為未經公證之不定期租賃契約，上訴人不得以之對抗伊，伊自得請求上訴人遷讓交付系爭不動產。又系爭定期契約之租金僅有一元，系爭押租金高達三千五百萬元，顯係出租人以系爭押租金產生之孳息充當租金之對價。然伊未一併受讓系爭押租金，故伊不受系爭租約之拘束，上訴人仍應返還相當於租金之不當得利予伊。爰以系爭不動產及其坐落基地之申報總價年息百分之十計算，即上訴人應給付伊自九十三年七月十五日起至遷讓之日止，依每日租金一萬零二百五十三元計算之損害賠償等情，求為命上訴人將坐落系爭土地上之系爭不動產遷讓交付予伊，及給付伊自九十三年七月十五日起至遷讓之日止，按每日一萬零二百五十三元計算之不當得利之判決（被上訴人嗣於原審就不當得利部分擴張聲明為：上訴人給付伊自九十三年七月二十六日起至遷讓系爭不動產之日止，按每月

三十一萬一千八百五十元計算之不當得利）。

上訴人則以：被上訴人並無受讓系爭不動產所有權之合意，尚未取得所有權，不得主張所有權人之權利，亦不得主張不當得利之請求權。倘認被上訴人爲系爭不動產之所有權人，系爭租約仍繼續存於兩造間，伊預付系爭押租金而以孳息充當租金之代價，系爭押租金契約與系爭租約結合不可分割，對於被上訴人仍繼續存在，被上訴人亦不得對伊主張遷讓系爭不動產。故在被上訴人未返還系爭押租金之前，伊得行使同時履行抗辯權，拒絕遷讓系爭不動產等語，資爲抗辯。

原審以：按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃期限屆滿後，承租人仍爲租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視爲以不定期限繼續契約。民法第四百五十條第一項、第四百五十一條分別定有明文。因此，定期之租賃契約於期限屆滿時，本失其效力，承租人應交還租賃物。惟承租人於租期屆滿後，繼續爲租賃物之使用收益，且出租人不即表示反對或繼續收取租金時，依民法第四百五十一條之規定，即視爲不定期限繼續契約。申言之，原定期租賃契約於租期屆滿後，始因符合民法第四百五十一條規定，而更新爲不定期限租賃契約，要非原定期租賃契約自始即爲不定期租賃契約，應可確定。次按，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。民法第四百二十五條亦有明定。又出租人於八十九年五月五日民法債編修正施行前，已與承租人訂定未經公證之期限逾五年或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。嗣於民法債編修正施行後，始將不動產所有權讓與他人者，基於法律不溯及既往原則，及保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契約，固無適用修正民法第四百二十五條第二項規定之餘地。惟定期租賃契約成立於八十九年五月五日民法債編修正施行前，而其租期屆滿日係於八十九年五月五日債編修正施行後者，嗣因故更新爲不定期租賃契約後，再發生所有權轉讓情事，因該不定期租賃契約係發生於八十九年五月五日債編修正施行後，當有民法第四百二十五條第二項規定之適用。經查，上訴人於八十年十二月二十一日，與羅玉紅簽訂定期租約，約定租賃標的物爲系爭不動產，租賃期間自八十一年三月一日起至九十一年六月三十日止。上開定期租約於九十一年六月三十日租賃期限屆滿後，業更新爲系爭租約等節，爲兩造所不爭執，足見系爭租約係於九十一年七月一日起，始生不定期限契約之效力，系爭租約之法律效果應有民法第四百二十五條

第二項規定之適用。另依證人羅玉紅及系爭買賣契約之承辦代書李明勳之證述以觀，可知本件買賣契約係於九十三年三月十六日，由被上訴人與羅玉紅當場簽立，且李明勳有告知雙方簽約內容。此外，羅玉紅於八十七年四月十七日向誠泰銀行借款一億五千萬，並提供系爭不動產設定第一順位抵押權作為擔保；誠泰銀行嗣將系爭債權及擔保抵押權讓與中華成長二資產管理股份有限公司（下稱中華成長二公司）等事實，為兩造所不爭執。再觀之證人賴志明之證稱：中華成長二公司於九十二年十一月十九日簽訂讓售合約，將受讓自誠泰銀行對於羅玉紅及柜業股份有限公司等二件不良債權，以總價金六千萬元合併出售予被上訴人等情，足見被上訴人確與中華成長二公司就羅玉紅之系爭債權部分，成立讓售合約，而受讓誠泰銀行對於羅玉紅之系爭債權。職是，於本件買賣契約簽訂前，就羅玉紅而言，係負有對於上開債權之債務，而保有系爭不動產之所有權，且系爭不動產處分價值之高低，將影響上開債權之受償金額或羅玉紅對系爭不動產之殘存價值（即滿足抵押債權後之價值）；就被上訴人而言，雖取得上開債權及其擔保之系爭不動產抵押權，惟系爭不動產之處分方式、速度及時機，均涉及上開債權滿足程度，及其向中華成長二公司購得標的債權之成本回收。準此，被上訴人與羅玉紅為各蒙其利，而進行磋商、協調後，簽訂本件買賣契約，實無違金融機構之不良債權處理模式，至為明悉。要之，被上訴人購得誠泰銀行對羅玉紅之上開債權，目的在於獲取利潤。被上訴人固有透過法院拍賣等途徑得以遂行上開債權之滿足，但其選擇與羅玉紅洽談債務清償事宜，亦合常理。次查，被上訴人既取得上開債權及系爭不動產之抵押權，然因羅玉紅無力清償上開債權，且系爭不動產正進行強制執程序，被上訴人乃與羅玉紅商討省卻由被上訴人應買或承受之拍賣程序，而由羅玉紅將系爭不動產直接轉讓予被上訴人，並以價金與上開債權抵銷，亦符事理。據此，本件買賣契約關於以轉讓系爭不動產方式抵償上開債權、撤除其他遭扣押土地查封、羅玉紅得買回系爭不動產、共同出售系爭不動產等約定條件，仍係為解決上開債權債務糾紛，被上訴人與羅玉紅各自取得系爭契約買賣約定之權利，符合被上訴人與羅玉紅之利益取捨衡量，俱見被上訴人與羅玉紅有締結系爭買賣契約之真意。且羅玉紅嗣基於本件買賣契約，而將系爭不動產所有權讓與被上訴人，當有移轉系爭不動產之合意。此外，本件買賣契約書第一條載明「雙方同意以乙方（按即被上訴人）處理誠泰銀行抵押上列不動產之貸款為買賣之總價款」等情。易言之，被上訴人以其取得誠泰銀行對羅玉紅之上開債權，與羅玉紅基於本件買賣契約取得之價金債權為抵銷，羅玉紅因此免除其對上開債權之債務，被上

訴人則以取得系爭不動產之所有權為上開債權之滿足。因此，上訴人所稱：羅玉紅未取得系爭不動產價金云云，即非可採。參諸以上所述，被上訴人既於九十三年二月十一日即支付上開讓售合約之二期款，再於九十三年三月十六日與羅玉紅簽訂本件買賣契約，顯無違常情。則羅玉紅嗣將系爭不動產移轉為被上訴人所有，自有讓與系爭不動產之合意。復按民法第四百二十五條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指民法第四百二十一條第二項所定意義之契約而言。若因擔保承租人之債務而接受押租金，則為別一契約，並不包括在內。此項押租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件，押租金債權之移轉，自亦須交付金錢，始生效力。出租人未將押租金交付受讓人時，受讓人既未受押租金債權之移轉，對於承租人自不負返還押租金之義務。基此而論，系爭租約與系爭押租金契約顯非結合不可分割，而本件被上訴人既未自羅玉紅處收受系爭押租金，自不受系爭押租金契約之約束。再查，前開定期租約及系爭租約載明之租金僅一元，而系爭押租金高達三千五百萬元，係以出租人由系爭押租金產生之孳息充當租金之對價，羅玉紅尚未將系爭押租金返還上訴人等節，亦為兩造所不爭執。由此可知，系爭租約與系爭押租金契約非結合不可分割，且系爭押租金契約對被上訴人不生效力，上訴人不得執系爭押租金契約以對抗被上訴人。被上訴人既不受系爭押租金契約之拘束，自無上開法條所稱因契約而負債務之情形，至為明確。至羅玉紅與上訴人間之系爭押租金契約，羅玉紅應否返還系爭押租金，或應如何交還系爭押租金，要與被上訴人無涉。因此，上訴人以：被上訴人未交還系爭押租金，且被上訴人與羅玉紅履行交還系爭押租金之能力不足，而主張行使同時履行辯權，拒絕遷讓系爭不動產云云，顯屬無據。按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第七百六十七條第一項前段定有明文。又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。民事訴訟法第二百五十四條第一項本文亦有明定。而所謂於訴訟無影響，係指原告或被告不因為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，而影響關於為訴訟標的之法律關係之要件而言。是被上訴人在本件訴訟繫屬中，將為訴訟標的之系爭房屋所有權移轉於訴外人某公司，而其關於為訴訟標的之法律關係之要件，仍不得因是而指為有欠缺。查被上訴人於提起本件訴訟時，為系爭房地之所有人，至被上訴人雖於九十八年十月一日將系爭房地移轉於訴外人福泰團膳股份有限公司（下稱福泰公司），固據上訴人提出形式真正為被上訴人所不爭執之建物登記簿謄本、土地登記簿謄本附卷為憑，惟揆諸上揭說明，對本件訴訟被上訴人請求上訴人遷讓交付系爭不動產，並無影響，而不得認其

關於為訴訟標的法律關係之要件為有欠缺。從而，被上訴人以上訴人無權占有系爭不動產，而請求遷讓交付系爭不動產，於法有據，應予准許。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百分之十為限。惟該條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋。經查系爭不動產係作為開設補習班之營業使用，而非供住宅使用，是系爭不動產之租金額度，自不受土地法第九十七條規定之限制。另查被上訴人已於九十八年十月一日將系爭房地所有權移轉登記於福泰公司，則自斯時起，被上訴人即無受損害可言。末按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第一百七十九條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。且經法院斟酌實情，如認以公告現值較申報地價為準確，而以公告現值為不當得利之計算基準，亦非當事人所得任意爭論多寡。再查，系爭不動產坐落之系爭土地起訴時公告現值為二千九百零二萬九千九百六十八元，系爭不動產申報現值為八百三十九萬二千元，合計為三千七百四十二萬一千九百六十八元，又系爭不動產四周環境有85度C咖啡、麥當勞速食店營業，並有諸多政府機關、學校、火車站環繞其間，堪見系爭不動產位處桃園縣中壢市區內之繁華地帶，生活、商業機能俱佳，是被上訴人以系爭不動產及系爭土地起訴時之公告現值年息百分之十計算，則被上訴人每月得請求相當於租金之不當得利為三十一萬一千八百五十元，應屬有據。即關於系爭房地自九十三年七月二十六日起至九十八年九月三十日期間之不當得利，總計為一千八百零七萬七千一百零七元。此部分本息，被上訴人之請求，於法有據，應予准許，爰將第一審所為被上訴人敗訴之判決，其中關於駁回被上訴人請求遷讓交付系爭房屋，及給付一千八百零七萬七千一百零七元不當得利部分予以廢棄，改判如被上訴人所聲明（其餘部分予以維持，駁回被上訴人其餘上訴及追加之訴）。

（一）原判決關於命上訴人給付一千八百零七萬七千一百零七元不當得利上訴部分：查被上訴人主張：系爭不動產租金並不受土地法第九十七條規定之限制，然伊仍援以不動產「公告地價」年息百分之十計算……等語，為其請求計算不當得利之基準（見原審卷第一三五頁），惟原審卻以「公告現值」為計算不當得利之基準，自有未洽。上訴論旨，指摘原判決關此部分不當，求予廢棄，非無理由。

（二）原判決關於命上訴人遷讓交付房屋上訴部分：原審以上開理由，為其敗訴之判決，於法核無違誤。上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決關此部分不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴，爲一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 八 月 二 十 六 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 劉 延 村

法官 許 澍 林

法官 黃 秀 得

法官 魏 大 曉

法官 陳 淑 敏

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 九 月 七 日

E