

裁判字號：臺灣高等法院 99 年上字第 484 號民事判決

裁判日期：民國 99 年 07 月 27 日

裁判案由：遷讓房屋等

臺灣高等法院民事判決

99年度上字第484號

上訴人 丙○○

訴訟代理人 乙○○

被上訴人 甲○○

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國99年3月25日臺灣桃園地方法院 99年度訴字第122號第一審判決提起上訴，本院於中華民國99年7月13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。

事實與理由

- 一、本件被上訴人起訴主張：伊於民國（下同）98年11月16日向原法院民事執行處拍定取得坐落桃園縣桃園市○○段318 地號土地及其上桃園縣桃園市○○段1616建號，即門牌號碼桃園縣桃園市○○路○段138之4號2樓之房屋，連同共同使用部分1771、1775及1777建號之建物應有部分，因上訴人與原所有權人孫合章間就系爭不動產含停車位訂有租賃契約，每月租金新臺幣（下同）10,000元、租期自93年11月10日至103年11月9日止（下系爭租約），故拍定後不點交，嗣伊經原法院核發系爭不動產權利移轉證書，並於98年12月7日辦妥所有權移轉登記。然系爭租約並未經公證，租期復長達10年，並無買賣不破租賃原則之適用，上訴人占有系爭房屋並無正當權源，伊既為系爭不動產所有權人自得依民法第767 條規定，請求上訴人自系爭房屋遷出。又上訴人於伊取得所有權後，仍占有系爭房屋，對伊而言即屬無權占有，並受有相當於租金之利益，爰依民法第179條之規定請求上訴人返還不當得利，並以上訴人承租之租金，即每月10,000元，請求上訴人按月給付至遷讓系爭房屋止。爰依民法第767條、第179條之規定，聲明求為判決：(一)上訴人應將桃園縣桃園市○○段1616建號，即門牌號碼為桃園縣桃園市○○路○段138之4號2樓（含門牌號碼為桃園縣桃園市○○路○段○○○號地下二層編號37號停車位）遷讓返還被上訴人。(二)上訴人應自98年11月16日起至返還系爭房屋止，按月給付被上訴人10,000元。(三)願供擔保准為宣告假執行。
- 二、上訴人則以：被上訴人向原法院民事執行處投標系爭不動產，拍賣公告已載明房屋部分有租賃關係之事實，且為拍賣內容之一部，無論應買人投標買得或由債權人承受，依繼受取

得之法理，其租賃關係對應買人或承受人當然繼續存在。被上訴人明知原法院民事執行處拍賣公告中載有「於查封時已出租予第三人羅珮楨（即上訴人）占有使用，租賃期間自93年11月10日起至103年11月9日止，月租金10,000元，拍定後不點交」等語，且執行債權人兆豐國際商業銀行股份有限公司（以下稱兆豐銀行）曾於執行程序中聲請法院除去租賃權，亦遭原法院駁回，並經本院駁回抗告確定，確認系爭租約為真正，被上訴人既願以該條件拍定，顯願接受租賃關係繼續存在之意思合致，自應受其拘束，而有拋棄民法第425條第2項之利益。況所謂「公證」一詞，其公證事務，固由法院或民間公證人辦理，但其因法令另有規定或因事件之性質，或有其他必要情形者，例如，調解委員會調解成立，或由法院民事執行處拍賣公告，乃依法公告其上有租賃關係之期限、租金，及不點交等情形屬之，即其有公信力，故上開買賣不破公證租賃之規定，於法院拍賣公告之情形，應依同一法理類推適用，被上訴人自不得主張其對系爭租賃關係不繼續存在，是伊承租系爭房地，既有買賣不破租賃原則之適用，非無權占有，被上訴人自不得請求遷讓返還，及給付相當租金之不當得利等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應將門牌號碼桃園縣桃園市○○路○段138之4號2樓房屋及桃園縣桃園市○○路○段○○○號地下2層編號37號停車位，騰空遷讓返還被上訴人，及應自98年12月7日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人10,000元，並以供擔保為條件，就遷讓房屋部分，為准、免假執行之宣告。而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分，聲明不服提起上訴，其上訴聲明為：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)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)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，此部分已告確定。其答辯聲明為：上訴駁回，第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、本件被上訴人起訴主張伊於98年11月16日向原法院民事執行處拍定取得系爭不動產，因上訴人與原所有權人孫合章間就系爭不動產訂有租賃契約，每月租金10,000元、租期自93年11月10日至103年11月9日止（下系爭租約），故拍定後不點交，伊業經原法院核發系爭不動產權利移轉證書，並於98年12月7日辦理所有權移轉登記完竣之事實，業據其提出原法院98年11月24日桃院永97司執威字第57144號不動產權利移轉證書、98年契稅繳款書、土地及建物所有權狀影本為證（見原審卷第5至6頁），並為上訴人所不爭，自堪信為真實。至於被上訴人主張上訴人與原所有權人孫合章之租賃契約未經公證，且租期長達10年，並無買賣不破租賃原則之適用，上訴人無占有系爭房屋之正當權源，其得請求上訴人自系爭房屋遷出，並給付相當於租金之不當得利乙節，則為上訴人所否認，並以前開情詞置辯，則本件兩造之爭點厥為：法

院拍賣公告記載系爭房屋「於查封時已出租予第三人丙○○……拍定後不點交」，是否與公證有同一效力？是否可認兩造就系爭房屋已有租賃之合意？被上訴人可否請求上訴人遷讓房屋，並給付相當於租金之不當得利？及其數額？

五、茲就上開爭點，析述本院得心證之理由如下：

- (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5年或未定期限者，不適用之，民法425條定有明文。本件上訴人與訴外人即被上訴人前手孫合章就系爭房屋之租賃契約，未經公證，且其約定租賃期限為自93年11月10日起至103年11月9日止10年，有房屋租賃契約在卷可稽（見原審卷第7至8頁），系爭房屋租賃既未經公證，且其租賃期限逾5年，則被上訴人主張依民法第425條規定，並無買賣不破租賃原則之適用，系爭房屋租賃契約對於被上訴人並不繼續存在，應為可取。
- (二) 上訴人雖主張法院拍賣公告已記載系爭房屋「於查封時已出租予第三人丙○○……拍定後不點交」等語，且法院之公告與公證人之公證，同具公信力，應類推適用民法第425條規定，有買賣不破租賃原則之適用云云。惟按類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨的不完整性，法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而定（最高法院93年台上字第1718號判決意旨參照）。而查民法第425條第2項之立法理由為：「在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，爰增訂第2項」，足見防免債務人於受強制執行之際，與第三人虛偽訂立長期或不定期租賃契約，致執行法院因執行標的物於查封前形式上已有租賃契約存在，於拍賣後不辦理點交，造成買方投標意願減低，妨礙債權人債權之實現，乃民法第425條第2項之立法目的之一。其立法目的既在防免執行標的物因長期或不定期租賃契約，拍定後不點交，致影響強制執行拍賣程序之順利完成，則法律未規定執行法院拍賣公告所載事項，與公證有同一效力，顯未違反民法第425條第2項之規範意旨、計劃，並無有法律漏洞之可言，自不生類推適用而補充之問題。上訴人主張拍賣公告上經記載查封時不動產已出租予第三人，拍定後不點交者，應類推適用民法第425條規定，有買賣不破租賃原則之

適用，系爭房屋租賃契約對於上訴人應繼續存在云云，並無足取。

(三) 上訴人雖主張執行拍賣債權人兆豐銀行曾於執行程序中聲請法院除去租賃權，經原法院駁回，並經本院駁回抗告確定，確認系爭租約為真正，被上訴人既願以該條件拍定，顯已拋棄民法第425條第2項之利益，自應受其拘束云云。惟查，兆豐銀行於執行程序中聲請法院除去租賃權，雖經原法院95年度執字第42730號裁定駁回，並經本院96年度抗字第1875號駁回兆豐銀行之抗告確定，惟原法院95年度執字第42730號係以上訴人提出之租賃契約係成立於債權人設定抵押權之前，雖與孫合章所提「無出租出借聲明書」所載內容不同，但何者為真非執行法院所得審究，而裁定駁回兆豐銀行之聲請，本院96年度抗字第1875號裁定則更敘明系爭租賃契約縱為真正，其租賃期限超過五年，且未經公證，依民法第425條規定並無買賣不破租賃之適用，亦無除去該租賃關係之必要，而駁回債權人兆豐銀行之抗告，有該裁定書在卷可稽（見原審卷第24頁），上訴人主張上開裁定已確認系爭租賃之真正，已無足取。而執行法院因上訴人提出租賃契約，主張與訴外人孫合章就系爭房屋有租賃關係存在，而於拍賣公告上載明拍定後不點交，其意僅告知投標人上訴人主張就執行標的物有租賃關係存在，拍定後法院將不負責點交系爭不動產予拍定人，並非以拍定人需繼受租賃契約為拍賣條件。被上訴人依該拍賣公告拍定買受系爭房屋，亦僅足顯示其認知上訴人主張就系爭房屋有租賃關係存在，法院將不辦理點交之事實，非謂其就上訴人主張之租賃關係之真否不得再為爭執。上訴人以拍賣公告已載明房屋已出租，拍定後不點交，主張被上訴人願以該條件拍定，顯有拋棄民法第425條第2項之利益，並無足取。

(四) 上訴人雖又據最高法院60年台上字第14615號判例，主張拍賣公告已載明有租賃關係之事實，且該租賃關係未被除去，則租賃關係對於被上訴人應當然繼續存在云云。查最高法院60年台上字第4615號判例雖謂：「抵押人於抵押權設定後，與第三人訂立租約，致影響於抵押權者，對於抵押權人雖不生效，但執行法院倘不依聲請或依職權認為有除去該影響抵押權之租賃關係之必要，而為有租賃關係存在之不動產拍賣，並於拍賣公告載明有租賃關係之事實，則該租賃關係非但未被除去，且已成為買賣(拍賣)契約內容之一部。無論應買人投標買得或由債權人承受，依繼受取得之法理，其租賃關係對應買人或承受人當然繼續存在」，惟此係於88年4月21日民法第425條修訂前，就買賣不破租賃原則之適用所為之闡釋，則於民法第425條修訂後，法律既已明定未經公證且期限逾五年或未定期限之不動產租賃契約，無買賣不破租賃之適用，應認其闡釋係就非

屬上開未經公證且期限逾五年或未定期限之不動產租賃契約，所為闡釋。上訴人以此主張租賃關係對於被上訴人繼續存在，並無足取。

- (五) 上訴人雖另以拍賣公告已記載系爭房屋「於查封時已出租予第三人丙○○……拍定後不點交」，主張此部分已成為買賣契約內容之一部，被上訴人仍予拍定買受，兩造就系爭房屋已有租賃之合意云云。惟法院於拍賣公告上載明上開文字，其意僅告知投標人上訴人主張就執行標的物有租賃關係執行，就此拍定人應自行釐清，拍定後法院將不負責點交系爭不動產予拍定人，非以拍定人需繼受租賃契約為拍賣條件，已如前述。而執行法院就抵押物所為之拍賣及投標人應此拍賣而為之投標，其性質雖與買賣之法律行為無異，惟執行標的物之承租人並非拍賣之買賣法律行為當事人，法院之拍賣公告亦非可視為承租人之意思表示，承租人自無從依拍賣公告，就其內容與拍定人成立意思表示之合致。上訴人主張與被上訴人就系爭房屋已有租賃之意思表示合致，委無足取。
- (六) 上訴人與原房屋所有權孫合章之租賃契約，依民法第425條規定並無買賣不破租賃原則之適用，已如前述。而按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第759條定有明文。又基於強制執行而取得不動產所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力。倘非更予處分，則不以登記為生效要件。本件被上訴人經原法院強制執行拍賣程序買受系爭不動產，並於98年12月7日收受原法院權利移轉證書，且辦理所有權移轉登記完竣，有原法院不動產權利移轉證書、建物所有權狀在卷可稽（見原審卷第5、6頁）。被上訴人既已取得系爭房屋之所有權，則上訴人自斯時起仍占有系爭房屋，對被上訴人而言，即屬無權占有，則被上訴人本於民法第767條第1項之規定請求上訴人遷讓返還，自屬有據。
- (七) 又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。為民法第179條前段所明定；又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不受法定租金額之限制。本件上訴人原係以每月10,000元之

租金向孫合章承租使用系爭房屋，業如前述，且其於被上訴人取得所有權後，仍續為占有使用，為其所不爭執，則其所受之使用利益，自亦得以原先之租金額為計算之依據。而被上訴人係於98年12月7日收受原法院不動產權利移轉證書而取得系爭不動產所有權，則其請求上訴人自其取得所有權之98年12月7日起至返還系爭房屋之日止，按月以10,000元計算之相當租金利益，亦屬有據。

六、綜上所述，被上訴人主張上訴人與原所有權人間之租賃契約無買賣不破租賃原則之適用，上訴人無占有系爭房屋之合法權源，其得請求上訴人遷讓，並自其取得系爭房屋所有權之日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利，為可採，上訴人所辯均為無可取。從外，被上訴人本於所有權及不當得利之法律關係，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，並自98年12月7日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利1萬元，為有理由，應予准許。原判決就此部分為被上訴人勝訴之判決，並依兩造之聲請，以供擔保為條件，為准、免假執行之宣告，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 99 年 7 月 27 日
民事第三庭

審判長法 官 林敬修
法 官 吳青蓉
法 官 張靜女

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 99 年 7 月 27 日
書記官 蕭麗珍

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

資料來源：司法院法學資料檢索系統