

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第180號

原告 李相穎 住○○市○○鎮區○○街00號0樓

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 山南水北企業有限公司

設高雄市○○區○○街00號0樓

兼法定代理

人 朱益靚

被告 潤元興企業有限公司

0000000000000000

兼法定代理

人 朱鎰宏

上四人共同

訴訟代理人 朱富興

被告 凱邑企業有限公司

設高雄市○○區○○街0號

兼法定代理

人 陳素真

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年5月11日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告朱益靚應將門牌號碼高雄市○○區○○街○○號七樓房屋交付予原告。

二、被告山南水北企業有限公司、潤元興企業有限公司、朱鎰宏、凱邑企業有限公司及陳素真應將門牌號碼高雄市○○區○○街○○號七樓房屋騰空遷讓返還予原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、原告以新臺幣捌拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰陸拾陸萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年8月26日經本院109年度司執字第20238號強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍定取得債務人即被告朱益靚所有、坐落高雄市○○區○○○段000地號土地（權利範圍萬分之231，下稱系爭土地），及其上同段6758建號建物（權利範圍全部，門牌號碼高雄市○○區○○街00號7樓，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）所有權，本院於109年8月26日核發系爭房地不動產權利移轉證書，原告已於109年9月8日辦理系爭房地所有權移轉登記完畢。詎朱益靚仍持續占有使用系爭房地，未履行交付買賣標的即系爭房地之義務，原告自得依據與朱益靚間之買賣契約請求交付系爭房屋。又被告山南水北企業有限公司（下稱山南水北公司）、潤元興企業有限公司（下稱潤元興公司）、朱鎰宏、凱邑企業有限公司（下稱凱邑公司）、陳素真及朱益靚於原告取得系爭房地權利移轉證書並辦理所有權移轉登記完畢後，仍繼續無權占用系爭房地，致原告無法使用收益，自得依據民法第767條第1項規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。為此，就朱益靚部分，先位依據民法買賣契約法律關係、備位依據民法第767條第1項規定，就其餘被告部分，均依據民法第767條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：

(一)先位聲明：1.朱益靚應將系爭房屋交付予原告。2.山南水北公司、潤元興公司、朱鎰宏、凱邑公司及陳素真應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。3.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)朱益靚部分另備位聲明：朱益靚應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告均以：系爭房地固為被告占有使用中，然系爭執行程序2次拍賣程序，已公告系爭房地自107年7月起供山南水北公司及潤元興公司設籍營業使用，債務人朱益靚亦提出分別載有「朱鎰宏107年6月1日向山南水北公司籌備處（朱益靚）承租、租期10年、月租新臺幣（下同）5,000元」及「朱鎰

01 宏107年6月1日向潤元興公司籌備處（朱鎰宏）承租、月租
02 5,000元」之租賃契約（下分稱系爭甲租約、乙租約），並
03 載明為不點交。又系爭房屋原係朱鎰宏所有，山南水北公
04 司、凱邑公司於107年7月15日曾合夥共同經營事業，並經會
05 議決議授與被告兼凱邑公司法定代理人陳素貞於107年6月1
06 日向朱鎰宏承租系爭房屋，作為山南水北公司、凱邑公司登
07 記地址及出差休憩與商活招待使用，凱邑公司與朱鎰宏以口
08 頭締結如系爭甲、乙租約條件之租約承租系爭房地（下稱系
09 爭丙租約，與系爭甲、乙租約合稱系爭租約），原告拍定時
10 既知悉系爭房地上有系爭租約且不經點交，基於買賣不破租
11 賃原則，系爭租約應對原告繼續存在，被告自非無權占用系
12 爭房地等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均
13 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項

15 (一)系爭房地原登記為朱益靚所有，嗣經系爭執行事件拍賣，經
16 原告拍定取得，於109年9月8日以拍賣為登記原因，登記為
17 原告所有。

18 (二)被告目前占有使用系爭房地。

19 四、本院得心證之理由

20 (一)原告依據買賣契約法律關係請求朱益靚交付系爭房屋，有無
21 理由？

22 1.按強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即以債務人
23 為出賣人，拍定人或得標人為買受人，而以拍賣機關代替債
24 務人立於出賣人之地位（最高法院80年度台抗字第143號判
25 決意旨參照）。又不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何
26 方，依民法第373條前段之規定，應以標的物已否交付為
27 斷。所有權雖已移轉而標的物尚未交付者，買受人仍無收益
28 權。出賣人在未交付前繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚
29 難指為無權占有（最高法院110年度台上字第207號民事判決
30 意旨參照）。

31 2.查系爭執行事件之執行債務人及系爭房地原所有權人為朱益

01 靚，系爭房地拍定後不點交，有系爭房地第2次拍賣公告在
02 卷可稽【見110年度鳳簡字第670號卷（下稱鳳簡卷）第45頁
03 至第49頁】。原告於系爭執行事件拍定系爭房地，109年8月
04 26日經核發權利移轉證書，取得系爭房地之所有權，原告於
05 109年9月8日辦理系爭房地所有權移轉登記完畢等情，有系
06 爭房地權利移轉證書及謄本可參（鳳簡卷第15頁至第21頁、
07 第207頁至第208頁），依據上揭說明，足見原告與朱益靚間
08 就系爭房地業已成立買賣契約，然朱益靚迄仍繼續占有使用
09 系爭房地（兩造不爭執事項(二)），未依約交付系爭房地占有
10 予原告，則原告依據民法買賣契約法律關係，先位請求朱益
11 靚交付系爭房屋，即屬有據。

12 (二)原告依據民法第767條第1項規定請求山南水北公司、潤元興
13 公司、朱鎰宏、凱邑公司及陳素真騰空遷讓返還系爭房屋，
14 有無理由？

15 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
16 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請
17 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
18 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占
19 有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權
20 源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事裁判
21 要旨參照）。查系爭房地業以拍賣為登記原因，登記為原告
22 所有，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(一)），依據上揭說
23 明，兩造對於系爭房地為原告所有一情並不爭執，則山南水
24 北公司、潤元興公司、朱鎰宏、凱邑公司及陳素真如抗辯其
25 等並非無權占有，自應由其等就此節負擔舉證責任。

26 2.山南水北公司、潤元興公司、朱鎰宏、凱邑公司及陳素真固
27 抗辯原告明知系爭租約存在及不經點交，基於買賣不破租賃
28 規定，其等即得繼續有權占有系爭房地等情，並提出系爭
29 甲、乙租約、統一發票明細表、綜合所得稅申報回執聯、信
30 託財產所得憑單申報書、現場照片及繳費單據為證【鳳簡卷
31 第83頁至第111頁、第123頁至第135頁，本院111年度訴字第

180號卷（下稱本院卷）第49頁至第119頁】。惟查：

(1)基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，雖得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224號判決參照），是以占有連鎖，乃自有權占有人受讓占有者，對所有人所為其亦屬有權占有之主張，如所有人將占有物之所有權移轉予他人，基於債之相對性，除法律另有特別規定外（例如民法第425條第1項買賣不破租賃），原有權占有人並無從對受讓人繼續主張有權占有。是以，系爭房地原所有權人朱益靚乃將系爭房地之所有權移轉予原告，依據上揭說明，除被告可證明其等抗辯本件合於買賣不破租賃特別規定一情為有據，否則即便被告原係有權占有者，亦無從對受讓人即原告繼續主張有權占有。

(2)被告雖抗辯依據系爭租約得適用買賣不破租賃規定等語，然觀諸系爭甲、乙租約之租賃標的均為系爭房地，出租人及承租人欄分別為「山南水北公司籌備處（朱益靚）及朱鎰宏」及「潤元興公司籌備處（朱鎰宏）及朱鎰宏」，可見系爭甲、乙租約雖以系爭房地為租賃標的，然出租人均非自然人朱益靚，朱益靚既非系爭房地出租人，則朱益靚嗣後將系爭房地出賣並移轉所有權予原告，即無民法第425條第1項規定「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」之適用。至凱邑公司抗辯以口頭方式締結之系爭丙租約，凱邑公司亦自陳系爭丙租約係與朱鎰宏簽約，內容與系爭甲、乙租約相同等語（本院卷第43頁），依據上揭說明，亦無民法第425條第1項規定之適用，遑論系爭甲、乙租約第2條約定租期均

01 長達10年（鳳簡卷第83頁、第97頁），凱邑公司亦自陳系爭
02 丙租約乃比照系爭甲、乙租約締結，租期亦長達10年，且系
03 爭租約均未經公證，則依據民法第425條第2項規定，亦無同
04 條第1項規定之適用。至被告抗辯原告知悉系爭房地不經點
05 交云云，然點交與否僅係拍定人得否依據強制執行法第99條
06 等相關規定，聲請執行法院執行清點交付拍定物，此與被告
07 得否對受讓之原告主張有權占有，係屬二事。是以，被告所
08 提系爭租約均無法援引為適用民法第425條第1項買賣不破租
09 賃規定之依據，被告復未提出其等合於其他法律特別規定之
10 情形，難認被告已舉證其等為有權占有，揆諸上揭舉證責任
11 分配說明，應認被告占有系爭房地為無權占有。

12 3.基上，原告依據民法第767條第1項規定請求山南水北公司、
13 潤元興公司、朱鎰宏、凱邑公司及陳素真騰空遷讓返還系爭
14 房屋，即屬有據。

15 五、綜上所述，原告依據民法買賣契約法律關係，先位請求朱益
16 靚交付系爭房屋，以及依據民法第767條第1項規定，請求山
17 南水北公司、潤元興公司、朱鎰宏、凱邑公司及陳素真騰空
18 遷讓返還系爭房屋，均為有理由，應予准許。兩造分別陳明
19 願供擔保，聲請本院宣告假執行或免為假執行，經核於法並
20 無不合，爰分別酌定如主文第4項所示之相當擔保金額，併
21 准許之。

22 六、至原告備位依據民法第767條第1項規定聲明請求朱益靚騰空
23 遷讓系爭房屋予原告部分，原告先位主張已有理由，備位主
24 張部分即毋庸審酌，況依據前揭說明，朱益靚於交付系爭房
25 屋予原告前持續占有系爭房屋，僅屬債務不履行，尚難謂為
26 無權占有，原告備位聲明，應屬無據，惟此不影響本院就先
27 位聲明部分之認定。又兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨
28 攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
29 結果，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

31 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日

民事第三庭 審判長法官 高瑞聰

法官 黃姿育

法官 林家仔

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 111 年 6 月 1 日

書記官 陳郁惠