臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1046號

原　　告　劉慶祥　　住○○市○○區○○街00號

訴訟代理人　邱超偉律師

被　　告　林俊君

訴訟代理人　張碧雲律師

被　　告　趙家範

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年4月3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

一、本件被告趙家範未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

二、原告主張：伊於民國94年1月18日，拍定取得本院91年度執字第43711號強制執行事件拍賣之被告林俊君所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上如附圖所示面積共361.32平方公尺（一層85.33平方公尺、二層89.97平方公尺、三層89.97平方公尺、四層96.05平方公尺）之門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地以下合稱系爭房地），並經本院於94年2月15日核發不動產權利移轉證書。詎被告林俊君迄未交付系爭房地，復於伊取得系爭房地所有權後，將系爭房屋1樓出租、交付予被告趙家範占有使用，惟系爭房地既為伊所有，被告間上開租約對伊不生效力，被告趙家範占有系爭房屋1樓，即無合法權源存在，則伊自得依買賣關係及民法第767條第1項中段規定（二者請擇一為有利於伊之判決），請求被告林俊君交付系爭房地，並依民法第767條第1項規定，請求被告趙家範自系爭房屋1樓遷出，將該部分返還予伊等情，並聲

明：㈠被告林俊君應將系爭房地交付原告。㈡被告趙家範應自系爭房屋1樓遷出，並將該部分返還原告。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告林俊君以：伊對於原告拍定取得系爭土地所有權，並不爭執，惟伊既不曾將土地交付原告，應認伊繼續占有土地並非無權占有，原告依民法第767條第1項中段規定，請求伊交付土地，於法不合。又系爭土地上如附圖所示面積共361.32平方公尺（一層85.33平方公尺、二層89.97平方公尺、三層89.97平方公尺、四層96.05平方公尺）之部分，實為坐落系爭土地及相鄰同段000、000、000地號土地上門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋之一部，而○○街00號房屋乃訴外人林義淵於73年間出資興建，故本院91年度執字第43711號強制執行事件乃誤為拍賣第三人之物，其拍賣應屬無效，難認原告取得上開部分之所有權。伊與原告間就系爭房屋既無買賣關係存在，原告亦非系爭房屋之所有人，則原告依買賣關係及民法第767條第1項中段規定，請求伊交付系爭房屋，即屬無據。其次，縱認伊與原告間就系爭房地有買賣關係存在，但原告於94年間即已取得系爭房地所有權，乃其遲至112年6月2日始寄發存證信函予伊，並於112年6月26日提起本件訴訟，請求伊交付系爭房地，應認原告對伊之買賣標的物交付請求權已罹於民法第125條所定之15年消滅時效，伊得行使時效抗辯拒絕給付等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，被告林俊君願供擔保請准宣告免為假執行。被告趙家範則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、下列事項為原告與被告林俊君所不爭執（見本院卷二第112、113頁）：

㈠、系爭土地及暫編888建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋坐落同段000、000地號土地上未保存登記部分），前經本院公開拍賣，由原告於94年1月18日得標買受，經本院於94年2月15日核發不動產權利移轉證書。

㈡、原告前起訴請求被告林俊君遷讓返還系爭房屋，經本院高雄簡易庭以109年度雄簡字第132號判決原告勝訴，被告林俊君聲明不服，提起上訴，經本院以111年度簡上字第77號將原判決上開判命被告林俊君遷讓返還系爭房屋部分廢棄，並判決駁回原告此部分之請求（下稱前案）。

五、本件之爭點為：㈠原告依買賣關係及民法第767條第1項中段規定，請求被告林俊君交付系爭房地，有無理由？㈡原告請求被告趙家範自系爭房屋1樓遷出，並將該部分返還原告，有無理由？茲分述如下：

㈠、原告依買賣關係及民法第767條第1項中段規定，請求被告林俊君交付系爭房地，有無理由？

1.按強制執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院47年台上字第152號裁判意旨參照）。又請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行為時起算。民法第125條、第128條分別定有明文。

2.本件原告主張其拍定取得系爭房地之所有權，並提出不動產權利移轉證書、建物所有權狀、房屋稅繳款書、房屋稅籍資料及土地登記謄本等件為證（見本院卷一第17至25頁），被告林俊君對於原告拍定取得系爭土地所有權，並不爭執，惟否認原告亦有拍定取得系爭房屋所有權，堪認雙方就系爭房屋有無買賣關係存在，有所爭執。然查，縱令原告主張其拍定取得系爭房地，而與被告林俊君間就系爭房地有買賣關係存在乙節屬實，因其至遲於94年2月24日（即原告登記為系爭土地所有權人之日，見本院卷一第19頁）即已取得不動產權利移轉證書，而得對被告林俊君行使買賣標的物交付請求權，其請求權消滅時效應自斯時起算。原告雖謂其曾在94年間以口頭方式請求被告林俊君交付系爭房地云云，惟其此一說詞為被告林俊君所否認，復未據原告舉證以實其說（見本

院卷二第69頁），已難遽信。且上情縱令屬實，然原告自承：伊在94年間以口頭方式請求被告林俊君交付系爭房地，但在94年以後，僅在108年間對被告林俊君提起前案訴訟，待前案判決伊敗訴確定後，才又在112年6月2日寄發如本院卷一第45至48頁所示之存證信函予被告林俊君等語（見本院卷二第69頁），足認原告之買賣標的物交付請求權時效不曾中斷（民法第129、130條參照），而已於109年2月24日完成。乃原告遲至112年6月2日始寄發上開存證信函，並於同年6月26日起訴請求被告林俊君交付系爭房地（見本院卷一第7頁），應認其請求權已罹於15年消滅時效，被告林俊君復為時效抗辯拒絕給付，是縱使被告林俊君應就系爭房地負出賣人交付買賣標的物之責任，原告之請求權亦已歸於消滅。則原告依買賣關係，請求被告林俊君交付系爭房地，於法即屬無據。

3.原告雖謂：伊於前案中已主張透過法院拍賣取得系爭房屋所有權，並以所有人之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告林俊君遷讓返還系爭房屋，而前案起訴既屬合法，即應認請求權時效生中斷之效力，故伊之買賣標的物交付請求權時效應自前案判決確定之日起重行起算，尚未罹於15年之消滅時效云云。惟原告於前案主張之請求權為民法第767條第1項規定，與本件主張之請求權為買賣關係，乃不同之訴訟標的，二者之原因事實並不相同，其請求權時效之進行自應分別以觀，尚難認其提起前案亦生中斷本件所主張買賣標的物交付請求權消滅時效之效果。又時效因起訴而中斷者，若撤回其訴或因不合法而受駁回之裁判，其裁判確定，視為不中斷，民法第131條定有明文；而債權人起訴，如經法院以無理由判決駁回確定者，因其請求既經法院判決否認，自不生時效中斷之效力（最高法院90年度台聲字第143號裁判意旨參照），本件原告所提前案，嗣經本院以111年度簡上字第77號判決其敗訴確定，有該判決在卷可稽（見本院卷一第39至43頁），則原告前案既經判決敗訴確定，依前開說明，亦

不生中斷時效之效果。是原告執前詞主張其買賣標的物交付請求權尚未罹於時效云云，要無足取。

4.所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，為民法第767條第1項中段所明定。又此規定與同法第767條第1項前段規定對照以觀，係指以占有以外之方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實，亦即該所有權之現在事實狀態與其本來應有之狀態，不相一致，且上開規定之妨害，所有人對所有物未失卻占有，僅係不能圓滿實現所有權之內容而已，此與同法第767條第1項前段所定所有物返還請求權之發生，係因他人占有所有物致所有人完全喪失占有者有異。

5.查被告林俊君不曾將系爭房地交付原告，為原告與被告林俊君所自陳（見本院卷二第112頁），而依民法第348條第1項規定，物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已取得所有權而有異，且不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條前段規定，應以標的物已否交付為斷（最高法院81年度台上字第2228號、111年度台上字第2211號裁判意旨參照）。系爭房地既不曾經被告林俊君交付原告，即難認原告已取得系爭房地之收益權，則原告對系爭房地之所有權權能是否仍有受侵害之情事，洵非無疑。且原告不曾受交付系爭房地，可見其自始至終均不曾占有系爭房地，此與民法第767條第1項中段所定所有權妨害除去請求權，以所有人未失去對所有物之占有為要件，亦不相符，自難認原告得依上開規定，請求被告林俊君交付系爭房地。是原告關此部分之主張，亦無足取。

6.從而，原告依買賣關係及民法第767條第1項中段規定，請求被告林俊君交付系爭房地，均屬無據，應不予准許。

㈡、原告請求被告趙家範自系爭房屋1樓遷出，並將該部分返還原告，有無理由？

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。

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。又上開規定乃在維持及回復所有人應有之支配狀態，於所有權之支配內容不能完全實現時，排除該妨害支配之情事，故應於所有人之所有權權能有不法干涉存在時，始有適用上開規定之餘地。

2.查系爭房屋1樓現由被告林俊君出租予被告趙家範經營早餐店使用，為原告及被告林俊君所自陳。又被告林俊君迄未交付系爭房屋予原告，其占有系爭房屋並非無權占有，原告亦未取得系爭房屋之收益權，已如前述，則被告林俊君於有權占有系爭房屋之情形下，將該屋出租予被告趙家範，即難逕認其等對於原告之所有權權能為不法干涉。其次，原告前依民法第767條第1項規定，起訴請求被告林俊君遷讓返還系爭房屋，經前案判決原告敗訴確定，為原告與被告林俊君所不爭執，復經本院調取前案卷宗查明無訛，堪認原告不得以被告林俊君無權占有系爭房屋為由，請求其返還房屋。而被告林俊君將房屋出租予被告趙家範後，仍為房屋之間接占有人（民法第941條參照），於此情形，倘再予肯認原告得以被告趙家範無權占有房屋為由，請求被告趙家範逕將該屋1樓返還原告，無異使原告得藉此迂迴方式直接剝奪被告林俊君之占有，使有權占有房屋之被告林俊君直接喪失占有，致與前案確定判決結果互相矛盾，殊非妥適。

3.從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告趙家範自系爭房屋1樓遷出，並將該部分返還原告，亦屬無據。

六、綜上所述，本件原告依買賣關係及民法第767條第1項中段規定，請求被告林俊君交付系爭房地，並依民法第767條第1項規定，請求被告趙家範自系爭房屋1樓遷出，將該部分返還原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　7　　日

民事第四庭　　法　官　林婕妤

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　　113　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　黃雅慧