

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1737號

原告 王詩彤

訴訟代理人 陳建宏  
謝爾芙  
陳麗妃

被告 陳劉錦秀

訴訟代理人 劉仲倫

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院民國（下同）113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、本件原告經合法通知，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，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告雖未於最後言詞辯論時到庭，但依其提出之書狀及之前於言詞辯論時到庭主張：伊在本院110年度司執字第4216號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）之公開拍賣程序中，購得被告所有門牌號碼○○市○○區○○路0 巷00號房屋（下稱系爭房屋），1年半前業經系爭執行事件發給權利移轉證書，辦畢所有權移轉登記，但被告仍不願移轉系爭房屋之占有，依民法第767條第1項規定請求被告騰空遷讓，另依同法第179條規定請求被告給付無權占用受有相當於租金之不當得利，自111年1月29日起至112年7月28日止，以每月租金2萬元計算之不當得利新台幣（下同）30萬元。

01 並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓騰空返還原告；(二)被告應  
02 給付原告30萬元。

03 三、被告抗辯：系爭房屋是他人信託登記在伊名下，伊未去過系  
04 爭房屋，亦未占用系爭房屋。並聲明：原告之訴駁回。

05 四、本院之判斷：

06 (一)物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權  
07 之義務；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受  
08 人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第348條  
09 第1項、第373條分別定有明文。又不動產之拍賣因拍定而成  
10 立買賣契約，原則仍適用民法關於買賣之規定，而不動產買  
11 賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條規定，  
12 應以標的物已否交付為斷，與何時取得所有權無關，是所有  
13 權雖已移轉，而標的物未交付者，買受人尚無收益權，此有  
14 最高法院85年度台上字第350號民事裁判要旨可資參照。原  
15 告就其主張之上開事實，已提出系爭執行事件發給之不動產  
16 權利移轉證書、土地及建物所有權狀、催告交付之存證信函  
17 為證（見本院卷第13至25頁），且為被告所不爭執，並經調  
18 閱系爭執行卷核對無訛，堪信為真實。然本件既屬因法院不  
19 動產拍賣程序拍定取得，依上開法文、裁判要旨所示，系爭  
20 房屋之收益權應以交付為基準，判斷屬原所有人或拍定人  
21 擁有，原告既自承系爭房屋尚未交付，房屋之收益權自歸被  
22 告即系爭執行事件之債務人（系爭房屋原所有人）擁有，原  
23 告當不得依同法第179條規定，請求被告給付無權占用系爭  
24 房屋之相當於租金不當得利。

25 (二)所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其  
26 所有物，並排除他人之干涉；所有人對於無權占有或侵奪其  
27 所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除  
28 去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第765  
29 條、第767條第1項固有明文。然如上所述，拍賣之不動產拍  
30 定後，所有權雖已移轉，在標的物交付前，買受人尚無收益  
31 權，故在標的物交付前，拍定之所有人就拍定不動產之所有

01 權尚受有限制，拍定人當不得依上開民法第767條第1項所有  
02 物返還請求權之規定，請求執行程序之債務人即不動產原所  
03 有人返還拍定之已取得所有權不動產，而應依民法第348條  
04 第1項前段「物之出賣人，負交付其物於買受人」之規定，  
05 請求執行程序之債務人即不動產原所有人將拍定之不動產交  
06 付。本件原告自承自系爭執行事件拍定系爭房屋後，原所有  
07 人被告既尚未交付系爭房屋，依上所述，僅得依民法第348  
08 條第1項前段，請求原所有人被告將拍定之系爭房屋交付，  
09 竟誤引同法第767條第1項之規定，請求被告騰空遷讓返還系  
10 爭房屋，於法當屬無據。

11 五、原告依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭  
12 房屋，及依同法第179條規定請求，請求被告給付無權占用  
13 系爭房屋受有自111年1月29日起至112年7月28日止，以每月  
14 租金2萬元計算之相當於租金之不當得利30萬元，於法無  
15 據，均應予以駁回。再者，本件事證已臻明確，兩造其餘攻  
16 擊防禦方法及所舉證據，經審酌認與判決結果不生影響，爰  
17 不逐一論列，併此敘明。

18 六、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文（訴訟費用負擔  
19 之依據：民事訴訟法第78條）。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
21 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
27 書 記 官 武凱葳