臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第247號

原　　告　童昊均
訴訟代理人　陳慧瑜
　　李明通
被　　告　王育蒼

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋未辦保存登記之0樓神明廳及陽台部分遷讓交付原告，並自民國113年11月29日起至交屋日止按月給付原告新臺幣2,000元。

二、訴訟費用新臺幣6,310元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利息。

三、本判決得假執行。如被告以新臺幣46萬7,399元為原告供擔保得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國113年11月13日於本院執行處承買坐落高雄市○○區○○街00號房屋及坐落土地（下稱系爭房地），並於113年11月29日取得本院核發之不動產權利移轉證書，惟原所有權人即訴外人朱○榮因積欠被告債務而自106年起將系爭房屋0樓神明廳及陽台部分（系爭租用部分）以每月新臺幣（下同）2,000元抵償被告之債務，系爭租用部分現由被告占有使用中，惟被告與朱○榮間債務每月以2,000元抵償，有違常情，且系爭租用部分屬未約定租期之不定期租賃關係，故原告自得本於所有權人請求被告遷讓系爭租用部分，並請求113年11月29日起占用系爭租用部分之相當於每月2,000元不當得利等語。為此，爰依民法第184條第1項前段、第179條、第767條第1項前段及通謀虛偽意思表示之法律關係，擇一為有利之判決，提起本件訴訟。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：原屋主即債務人朱○榮積欠伊80萬元，朱○榮將系爭租用部分以每月2,000元租給伊使用，用以抵償債務，雙方為口頭不定期租賃契約，原告明知系爭租用部分不為點交，原告仍承買系爭房地，依民法第425條規定，原告不得請求被告遷讓系爭租用部分、損害賠償或不當得利等語，以資答辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠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767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。又因強制執行而拍定取得不動產所有權者，自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，此觀民法第759條及強制執行法第98條第1項規定即明。未辦理建物所有權第一次登記之建物，由出資建造人原始取得所有權，建造人之債權人對該建物為強制執行，經拍定人取得權利移轉證書時，即取得該建物之所有權，縱無法辦理所有權移轉登記，仍無礙於該建物所有權之取得（最高法院110年度台上字第131號判決意旨參照）。查，原告上開主張之事實，業經原告提出本院113年11月29日不動產權利移轉證書、拍賣公告、高雄市稅捐稽徵處114年契稅繳款書、高雄市○○區○○段000○0地號土地謄本、同段0000建號建物謄本為證（本院卷第13至23頁、第43至49頁），且為被告所未爭執，堪認原告業經拍賣取得系爭房地之所有權。

㈡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，固為民法第425條第1項所明定。但同條第2項復規定：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。經查，被告雖辯以買賣不破租賃原則，原告不得請求被告交付系爭租用部分云云，惟縱認被告與朱○榮就系爭租用部分之口頭租約為真正，雙方口頭租約顯亦無法公證，且以每月2,000元抵償80萬元債務，租賃期限顯逾5年，

復被告亦自承與朱○榮間租約係屬不定期租賃等情（本院卷第112頁），是依民法第425條第2項規定，自不適用同條第1項規定，被告自不得以與朱○榮間口頭租賃關係對抗原告，被告所辯，自非可取。至於強制執行法之「點交」程序，係指買受人或承受人於符合強制執行法第99條第1項至第3項之情形下，得請求執行法院強制解除債務人或第三人占有之權利而言。執行法院所為「拍定後不點交」之意義，僅在於限制買受人或承受人不得於拍定或承受後請求執行法院點交而已，無從推論債務人或第三人有實體上合法占有之權源，是以原告於拍定買受後，亦已取得完足之所有權，不受被告與朱○榮間口頭租賃契約之抗辯事由拘束，應無因此衍生被告得以其與朱○榮間口頭租賃契約之抗辯事由對抗原告可言。

㈢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；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定有明文。無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被告於原告取得系爭房地所有權後，仍繼續無權占用系爭租用部分，排除原告對於系爭租用部分之管領使用，被告於使用期間之利益依其性質不能返還，自應償還相當於租金之價額，以代返還其不當得利，又系爭租用部分原係朱○榮以每月2,000元租用與被告以抵償債務，足證被告占有使用系爭租用部分可獲得每月相當於租金之利益為2,000元，故原告依民法第179條規定，主張以相當於每月2,000元計算不當得利，請求被告自113年11月29日起至系爭租用部分交付原告為止，按月給付2,000元相當於租金之不當得利，尚屬適當，應予准許。

㈣原告另依民法第184條第1項前段及通謀虛偽意思表示之法律關係，擇一為有利之判決之法律關係請求之部分，既經其陳明係與民法第179條規定、第767條第1項前段之法律關係擇一有利之選擇合併關係（本院卷第132頁），且無從使其受更有利之判決，則就上開勝訴部分，本院自毋庸裁判，併予

敘明。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序事件，就本判決主文第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如分別以主文第3項所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　7　　日

高雄簡易庭　法　　官　張浩銘

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　7　　日

書　記　官　林家瑜