臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第152號

上　訴　人　劉慶祥

訴訟代理人　邱超偉律師

被 上訴 人　林俊君

訴訟代理人　張碧雲律師

被 上訴 人　趙家範

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月7日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1046號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11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。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人趙家範經合法通知無正當理由不到庭，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於民國94年1月18日，拍定取得臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）91年度執字第43711號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣之被上訴人林俊君所有，坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上如原判決附圖所示面積共361.32平方公尺之建物【門牌號碼：高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋），與系爭土地合稱系爭房地】，並經高雄地院於94年2月15日核發不動產權利移轉證書。詎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、交付予趙家範占有使用。系爭房地既為伊所有，被上訴人間上開租約對伊不生效力，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，請求擇

一判命林俊君交付系爭房地，並依民法第767條第1項規定，請求趙家範自系爭房屋1樓遷出，將該部分返還予伊等情，並聲明：㈠林俊君應將系爭房地交付予上訴人；㈡趙家範應自系爭房屋1樓遷出，並將該部分返還上訴人；㈢上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、林俊君則以：就上訴人拍定取得系爭土地所有權雖無爭執，惟其既未曾將土地交付上訴人，應認其繼續占有土地並非無權占有，上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求交付土地，於法不合。又系爭房屋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，故系爭執行事件乃誤為拍賣第三人之物，其拍賣應屬無效，難認上訴人取得上開部分之所有權。其與上訴人間就系爭房屋既無買賣關係存在，上訴人亦非系爭房屋之所有人，則上訴人依買賣關係及民法第767條第1項中段規定，請求交付系爭房屋，即屬無據。其次，縱認其與上訴人間就系爭房地有買賣關係存在，但上訴人於94年間即已取得系爭房地所有權，遲至112年6月2日始寄發存證信函，並於112年6月26日方提起本件訴訟請求交付系爭房地，應認上訴人對其之買賣標的物交付請求權已罹於15年消滅時效，自得行使時效抗辯拒絕給付等語為辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡林俊君應將系爭房地交付予上訴人；㈢趙家範應自系爭房屋1樓遷出，並交還上訴人。林俊君則聲明：上訴駁回。趙家範則未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、上訴人與林俊君不爭執事項：

㈠系爭房地前經高雄地院公開拍賣，由上訴人於94年1月18日得標買受，經高雄地院於94年2月15日核發不動產權利移轉證書。

㈡上訴人前起訴請求林俊君遷讓返還系爭房屋，經高雄地院以

109年度雄簡字第132號判決上訴人勝訴，經林俊君上訴後，再經高雄地院以111年度簡上字第77號將前揭上訴人勝訴部分，即命林俊君遷讓返還系爭房屋部分廢棄，並判決駁回上訴人此部分之請求（下稱前案）。

㈢系爭房屋為未保存登記建物。

㈣上訴人於拍定系爭房屋後迄今，林俊君均未實際交付系爭房地予上訴人。

五、本件爭點：

㈠上訴人依買賣契約關係請求林俊君交付系爭房地，有無理由？

㈡上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求林俊君交付系爭房地，有無理由？

㈢上訴人依民法第767條第1項之規定，請求趙家範自系爭房屋1樓遷出，並將該部分返還上訴人，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠上訴人依買賣契約關係，請求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，拍定人或承受人為買受人。次按，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。而作為不同之訴訟標的之各別請求權，因可行使請求之主體、時點等均不同，且可能適用不同之時效規定，是縱基礎事實同一，然如權利人僅就其中特定之請求權作為訴訟標的起訴，應祇就該已起訴部分有中斷時效之效果。再按，時效完成後，債務人得拒絕給付，已為民法第144條第1項所明定。

2.經查，上訴人主張因拍定取得系爭房地所有權之情，已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為證（見原審卷一第17至25

頁），是上訴人主張其與林俊君間，就系爭房地存在買賣契約之法律關係，尚非無據。惟上訴人既至遲於94年2月24日（按：即上訴人登記為系爭土地所有權人之日，見原審卷一第19頁）便已取得不動產權利移轉證書，故自斯時起即得對林俊君行使買賣標的物交付請求權，故請求權消滅時效應自94年2月24日起算。

3.上訴人雖稱曾在94年間以口頭方式請求林俊君交付系爭房地云云，惟據林俊君所否認，在上訴人未為其他舉證，其此部分之主張尚難憑採。況縱上訴人曾在94年間向林俊君請求交付系爭房地，然在林俊君未為承認之情形下，其亦未於6個月內起訴，遲至108年間對林俊君提起前案訴訟，此經上訴人自承在卷（見原審卷二第69頁），依民法第130條之規定，時效即應視為不中斷。

4.又雖上訴人於108年間對林俊君提起前案訴訟，惟觀上訴人所提之前案，係依民法第767條第1項請求林俊君返還系爭房地，此經本院依職權調取前案訴訟卷宗核閱屬實，並非依買賣契約之法律關係請求林俊君交付買賣標的物即系爭房地。又因買賣契約出賣人本不以所有權人為限，故基於買賣契約所生交付買賣標的物請求權，與所有權人之所有物返還請求權內容相異，據以請求之原因事實及意思表示亦殊，而屬不同之訴訟標的，揆諸前揭論，上訴人於前案所為起訴之舉，自不生中斷本件買賣契約請求權時效之效力。況上訴人前案最終業經審理後認上訴人對林俊君請求遷讓房屋部分為無理由，而判決駁回確定，是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）。綜上，上訴人稱前案起訴已主張因拍賣取得系爭房屋所有權，併依民法第767條第1項規定請求林俊君遷讓返還系爭房屋，可認已生買賣請求權時效中斷之效力，時效應自前案判決確定之日起重行起算云云，為不足採。

5.綜上，上訴人得對林俊君行使買賣標的物交付請求權時效，既應於94年2月24日起算，在上訴人未能證明曾中斷時效而

可重新起算之情形下，消滅時效早於109年2月24日完成。上訴人遲至112年6月2日始寄發存證信函依買賣契約法律關係請求林俊君交付系爭房地，並於同年6月26日起訴（見原審卷一第7頁），應認其基於買賣契約之請求權已罹於15年消滅時效，林俊君既為時效抗辯拒絕給付，則上訴人依買賣關係，請求林俊君交付系爭房地，即屬無據。

㈡上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求林俊君交付系爭房地，有無理由？

1.按不動產之出賣人，固負有交付出賣之不動產於買受人之義務，但在未交付前，出賣人繼續占有該買賣標的物，尚難指為無權占有，亦不因已辦理所有權移轉登記而有異，先予敘明。次按，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段固定有明文。惟此所謂妨害者，係指以占有以外方法，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而言（最高法院88年度台上字第2420號民事裁判），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。

2.經查，上訴人於前揭時間拍定取得系爭房地後，林俊君迄今均尚未交付系爭房地予上訴人，故上訴人未曾取得系爭房地之占有，此為上訴人與林俊君所不爭執（見不爭執事項㈣），是依上開論述，林俊君就系爭房地部分於交付予上訴人前，尚非無權占有。上訴人主張依民法第767條第1項中段請求林俊君交付系爭房地（見本院卷第84頁），然上訴人既從未實際占有系爭房地，即與前述民法第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不符，上訴人依此規定請求林俊君交付系爭房地，亦無足取。

3.上訴人雖舉最高法院83年度台上字第695號、84年度台上字

第65號民事判決意旨，主張系爭房地於拍賣時，固載明為不點交，惟上訴人既已合法取得權利移轉證書，上訴人即為系爭房地之所有權人，林俊君縱對系爭房屋有事實上管領力，亦不能認林俊君對系爭房地仍為有權占有，上訴人仍得基於所有權行使權利，且無罹於時效問題云云。惟上訴人所舉上開2則最高法院判決之基礎事實，均係占有人與拍定人或買受人間並無直接買賣關係，即占有人並非強執執行案件中之債務人，而係債務人之前手，或占有人與買受人並非買賣契約之當事人，故占有人自不得以其與直接或間接後手（即債務人或原出賣人）間所存抗辯之事由（即未點交或未交付）對抗最後取得物權之拍定人。均與本件基礎事實，林俊君本身即為債務人有所不同，自無得比附援引而可為有利上訴人認定之處，併敘明之。

㈢上訴人依民法第767條第1項之規定，請求趙家範自系爭房屋1樓遷出，並將該部分返還上訴人，有無理由？

1.按不動產買賣契約成立後，其收益權之歸屬，依民法第373條規定，應以標的物已否交付為斷，與是否已辦理所有權移轉登記無涉（最高法院84年度台上字第3001號民事裁判意旨參照）。次按，民法第767條第1項之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（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，是占有連鎖中之直接占有人，即得超越其與前手間之債之關係，而對原所有人主張有權占有。

2.依前所述，林俊君於系爭房地遭拍賣後，迄今既均尚未交付系爭房地予拍定之上訴人，對系爭房地仍屬有權占有，已如

前述，且依上開論述，其對系爭房地尚有收益之權。而系爭房屋1樓既由林俊君出租予趙家範經營早餐店使用，為上訴人及林俊君所自陳。則林俊君於與趙家範締結租賃契約後，將系爭房屋1樓交付予趙家範占有使用，依前揭說明，趙家範即得以所受讓之占有對抗上訴人，而主張為有權占有。趙家範就系爭房屋1樓既係有權占有，上訴人依民法第767條第1項，請求趙家範自系爭房屋1樓遷出，並將該部分返還上訴人，即無理由。

七、綜上所述，上訴人依買賣關係及民法第767條第1項中段規定，請求林俊君交付系爭房地，並依民法第767條第1項規定，請求趙家範自系爭房屋1樓遷出，將該部分返還予上訴人，均無理由，應予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　27　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　11　　月　　27　　日

書記官　陳憲修

附註：

民事訴訟法第466條之1：
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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。