臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第79號

上　訴　人　林書維

訴訟代理人　黃淑枝

被上訴人　　施嘉婷

000000000000000000

訴訟代理人　陳星宇律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於民國113年1月24日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第727號第一審判決提起上訴，並為擴張之訴，本院於113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及擴張之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人黃昇易於民國108年9、10月間，介紹訴外人梁俊智向伊買受門牌號碼○○市○○區○○路0巷00號即同區○○段000建號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋）及其所坐落同段000地號土地（權利範圍全部，下合稱系爭房地），梁俊智指定登記在被上訴人名下，並與伊簽署協議書約定得於系爭房地登記買方名下屆滿3年後之45天內，以新臺幣（下同）500萬元買回系爭房地；又伊於該3年期間，向被上訴人以每月租金新臺幣（下同）15,000元承租系爭房屋，梁俊智已將該協議書之權利義務讓與被上訴人。上訴人於買回期限內要求買回系爭房地，被上訴人卻故意不出面辦理相關手續始逾期。爰依上開協議書約定，提起本件訴訟。另伊已給付租金至112年1月，被上訴人不得反訴請求返還系爭房屋等情。並於原審聲明求為命被上訴人應於上訴人或其指定買家給付500萬元之同時，將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人或其指定買家；暨駁回被上訴人反訴之判決。原審為上訴人全部敗訴判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並為擴張之訴，聲明：廢棄原判決；暨被上訴人應於上訴人

或其指定買家給付500萬元之同時，將系爭房地之所有權移轉登記予上訴人或其指定買家；暨駁回被上訴人在第一審之反訴。

二、被上訴人則以：上訴人及梁俊智簽立該協議書，與伊無關，不能拘束伊，上訴人依該協議書請求伊允由上訴人買回系爭房屋，欠缺當事人適格。且該協議書約定賣方得於約定期限屆至前以500萬元價金向買方買回系爭房屋，並完成相關點交程序，賣方即上訴人應如何籌得500萬元價金、如何與第三人簽約、以若干價金出售系爭房屋，概與伊無涉，該協議書亦未要求買方履行配合尋得新買家、配合於指定日期簽約及完成相關手續等義務。上訴人買回期限為111年11月21日至000年0月0日間，因上訴人母親反應系爭房屋賣不出去、售價不合理，伊已於111年12月16日與上訴人合意將買回權期限展延至112年1月27日，係因上訴人覓得之新買家毀約，始未出售系爭房屋等語，資為抗辯。另反訴主張：兩造間就系爭房屋之租約已於109年3月4日終止，卻繼續無權占有系爭房屋，且自112年1月起未給付相當於租金之不當得利，應返還系爭房屋，並給付112年1月起至11月間之不當得利共165,000元，依民法第767條第1項前段、第179條規定，提起反訴等情，並於原審聲明求為命上訴人應將系爭房屋返還予被上訴人；暨上訴人應給付被上訴人165,000元及法定遲延利息。嗣於本院聲明：駁回上訴。

三、兩造間之不爭執事項：

㈠梁俊智於108年9、10月間向上訴人買受所有系爭房地，上訴人於108年11月22日將系爭房地移轉登記予梁俊智指定之被上訴人名下。

㈡上訴人與梁俊智於108年10月21日簽署協議書，約定上訴人得於系爭房地登記在買方或買方指定之登記名義人之日起算3年屆滿日起之45天內，以500萬元買回系爭房地。

㈢兩造於108年10月31日就系爭房屋簽訂租賃契約，約定被上訴人以每月租金15,000元出租系爭房屋予上訴人，租賃期間

自108年12月5日起至109年3月4日止（下稱系爭租約），並經公證。

㈣上訴人於該協議書約定買回期限前，委由其母黃淑枝聯繫黃昇易協助展延期限至112年1月27日。

㈤系爭租約租期屆滿後，上訴人仍繼續依原約定租金之數額，支付被上訴人至111年12月31日止。

㈥如被上訴人反訴請求為有理由者，上訴人使用系爭房屋相當於租金之不當利得為每月15,000元。

㈦上訴人迄今仍使用系爭房屋。

㈧被上訴人於000年0月間，依公證之系爭租約，向執行法院聲請強制執行上訴人應自系爭房屋遷出，將系爭房屋交付被上訴人（即原審法院112年度司執字第15912號，下稱系爭執行事件）。嗣經執行法院於同年8月25日以該公證書原定給付之執行力已消滅，被上訴人不得持該公證書為執行名義，逕對上訴人聲請遷讓房屋強制執行為由，裁定駁回其強制執行之聲請確定。

四、爭點：

㈠上訴人得否依該協議書約定，請求被上訴人應於上訴人或上訴人指定之買家給付500萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人或上訴人指定之買家？

㈡被上訴人得否請求上訴人自系爭房屋遷讓，並將系爭房屋返還被上訴人？

㈢被上訴人得否請求上訴人給付自112年1月1日起至同年11月30日止相當於租金之不當利得？

五、本院判斷：

㈠當事人之適格，係指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之，且係依原告起訴主張事實決之，非依法院判斷之結果定之。在給付訴訟，主張權利存在之人，以其主張有給付義務之人為被告，當事人即為適格。債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199條第1項定有明文。上訴人

主張伊與梁俊智簽立協議書，梁俊智復將該協議書之權利義務讓與被上訴人，伊依該協議書約定，請求被上訴人應於伊獲所指定買家給付500萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予伊或所指定買家，以被上訴人為被告提起訴訟，要難謂於當事人之適格有何欠缺。故被上訴人抗辯以其為被告欠缺當事人適格云云，核無可採。

㈡上訴人得否依該協議書約定，請求被上訴人應於上訴人或上訴人指定之買家給付500萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人或上訴人指定之買家？

1.按買回契約效力之發生，以出賣人即買回人於買回期限內提出買回價金，向買受人即買回契約之相對人表示買回為要件，此觀民法第379條第1項規定「出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物」自明。查協議書第6點「特約事項」第1、2款約定，自系爭房地登記於買方或買方指定之登記名義人之日起算3年為期，於該3年期間屆滿之日起算45天內，賣方對買方有買回權；賣方未於該期限內與買方完成行使買回權所需之簽約、過戶、尾款點交或其他相關事宜者，則其所得行使之買回權消滅（審訴卷頁19）。上訴人係於108年11月22日將系爭房地移轉登記予梁俊智指定之被上訴人名下乙節，為兩造所不爭執，已如前述。依該協議書前開約定，上訴人買回期限為系爭房地移轉登記予被上訴人之108年11月22日起算3年屆滿後之45天內，即112年1月5日前。復依上訴人之母黃淑枝與黃昇易間LINE對話紀錄以觀，黃淑枝於111年12月16日為上訴人請黃昇易協助展延期限，並確認展延期限至112年1月27日（審訴卷頁173至175），亦為兩造所不爭執，已如前述，則上訴人行使系爭房地買回權之期限已延長至112年1月27日。

2.上訴人卻遲至112年6月6日始具狀追加請求行使買回權（審訴卷頁103至105，原於同年5月22日具狀起訴請求撤銷系爭執行事件所為強制執行程序，審訴卷頁7至15），顯

已逾上開伊得行使系爭房地買回權之期限。且上訴人並未提出買回價金，向被上訴人表示買回系爭房地。是依前揭規定、協議書約定及說明，上訴人之系爭房地買回權業已消滅，伊訴請行使買回權，殊無所據。

3.上訴人雖主張：伊行使買回權逾協議書所載買回期間，係因被上訴人故意拖延，可歸責於被上訴人云云，為被上訴人所否認。惟查黃淑枝於112年1月11日告知黃昇易，仲介聯絡不上買主，又於同年月15日向黃昇易表示「上次有跟你說買家很不穩……昨晚仲介已經確定他毀約了……是否能再延三個月，我會把握時間找到買家」等語（審訴卷頁200、205之LINE對話紀錄），足徵上訴人未能於行使系爭房地買回權之期限內覓得系爭房地買家，殊與被上訴人無涉，洵難謂有何可歸責於被上訴人之事由。又上訴人主張係被上訴人故意拖延伊買回系爭房地云云，並未舉證以實其說。故上訴人此部分主張，顯難憑採。

㈢被上訴人得否請求上訴人自系爭房屋遷讓，並將系爭房屋返還被上訴人？

1.按民法第451條規定，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。是定期租賃契約期滿後，得否變為不定期限租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就；苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就。且出租人於訂約之際，訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力。依兩造間系爭租約第2條約定，租賃期間於108年12月5日起至109年3月4日止（審訴卷頁23）；第14條第1項約定：「本租約期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續約」（審訴卷頁25），兩造既未於系爭租約期滿後合意另訂新租

約，為兩造所不爭執（訴卷頁25），即已發生阻止系爭租約期滿續約或更新契約之效力，兩造就系爭房屋之租約於109年3月4日租期屆滿後即已消滅，至為明灼。

2.上訴人雖抗辯：伊繼續給付租金至111年12月，迄今仍租住系爭房屋云云，為被上訴人所否認。惟兩造間就系爭房屋之租約已於109年3月4日租期屆滿後即消滅，且未合意另訂新的書面租賃契約，被上訴人並無不即表示反對之意思，詳如前述，兩造自無就系爭房屋成立不定期租賃租約之可言。縱認上訴人每月給付或以押金抵扣被上訴人15,000元至111年12月31日，核屬返還伊使用系爭房屋之相當於租金之不當得利至明。故上訴人此部分所辯，不足以認定伊係有權占用系爭房屋。

3.準此以言，兩造間就系爭房屋之租約已屆滿而消滅，復未合意另訂新的書面租賃契約，而上訴人迄今仍占用系爭房屋，殊無占有使用之正當權源，為無權占有。被上訴人自得請求上訴人遷讓系爭房屋。

㈣職是之故，上訴人無權占有系爭房屋，並於112年1月1日起迄今未償付被上訴人相當於租金之不當得利每月15,000元，為兩造所不爭執，悉如前述，被上訴人自得請求上訴人給付自112年1月1日起至同年11月30日止相當於租金之不當得利每月15,000元甚明。

六、綜上所述，上訴人依兩造間之協議書約定，請求被上訴人於伊或所指定之買家給付500萬元之同時，將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人或所指定之買家，為無理由，不應准許。被上訴人反訴主張依民法第767條第1項、第179條等規定，請求上訴人應將系爭房屋返還予被上訴人，並給付165,000元（計算式：15,000×11＝165,000）及自反訴狀繕本送達翌日即112年12月8日（訴卷頁31）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人全部敗訴之判決，並無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。至上訴人擴張請求被上

訴人於伊或所指定之買家給付500萬元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予上訴人或所指定之買家，亦為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴及擴張之訴均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　18　　日

民事第一庭

審判長法　官　蘇姿月

法　官　郭宜芳

法　官　劉定安

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　　9　　月　　18　　日

書記官　王佳穎

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。