臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第17號
114年度上字第19號

上　訴　人　李侯瑛珠
000000000000000000
訴訟代理人　林丞鏞
被上訴人　　江佳樺
訴訟代理人　陳慧瑜
　　孫安妮律師

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11月1日臺灣高雄地方法院113年度訴字第199號、112年度訴字第1335號第一審判決提起上訴，本院於114年8月6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

一、被上訴人主張：伊經臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）111年度司執字第122939號強制執行事件（下稱系爭執行程序）拍賣取得坐落高雄市○○區○○段0000○0地號土地（應有部分10000分之548 ）及其上同段0000建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○街000巷0○0號，所有權全部，與上開土地下合稱系爭房地），於民國112年7月31日取得法院核發之不動產權利移轉證書，伊為系爭房地之所有權人。上訴人為系爭房地之現占有人，然並無任何占有系爭房地之正當權源，其持續無權占用不願搬離，侵害伊之所有權，且無法律上原因而受有利益，致伊受有損害。爰依民法第767條第1項前段規定請求上訴人返還系爭房地，併依民法第179條規定，請求上訴人自112年7月31日起至返還系爭房地之日止，按月給付伊新臺幣（下同）2,433元等語。聲明：㈠上訴人應將系爭房地遷讓返還予被上訴人。㈡上訴人應自112

年7月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人2,433元。（至被上訴人於原審請求上訴人按月給付逾上開金額部分，業經原審判決駁回，未經被上訴人提起上訴，非本件審理範圍，不予載述。）㈢上訴人之訴駁回。

二、上訴人則以：訴外人即伊之配偶李雄士為系爭房地之原所有權人，前於110年2月2日將系爭房地借名登記於第三人施信吉名下（下稱系爭借名登記契約），並由訴外人李俊謙代理李雄士與施俊吉簽訂協議書，約定所有權權狀仍歸李雄士保管，實際上管理使用者仍為李雄士，及由李雄士之長孫李冠緯繳交系爭房地之貸款。嗣李雄士於110年6月7日死亡，由伊與訴外人李俊謙、李俊益、李淑娟、李敏娟等人共同繼承系爭借名登記契約，伊對系爭房地有占有使用之正當權源。又被上訴人係委託專業之代標公司代標，其未注意標單記載系爭房地業經伊陳報自58年即已居住於系爭房地之使用情形，且該占有未經法院除去，即行出高價搶標，顯已接受拍定後無法行使所有權之風險，應受系爭借名登記契約之拘束。又被上訴人因系爭執行事件取得系爭房地所有權，致使系爭房地占有與使用權分離，伊得類推適用土地法第104條規定，主張對系爭房地有優先承買權存在。縱認伊無優先承買權，伊基於與施信吉間之系爭借名登記契約占有系爭房屋，依占有連鎖，亦得對被上訴人主張為有權占有，故被上訴人請求為無理由等語置辯。並聲明：㈠確認上訴人對系爭房地有優先購買權存在。㈡被上訴人之訴駁回。

三、原審判決定2個月履行期間命上訴人應遷讓返還系爭房地予被上訴人及按月給付被上訴人2,433元，並駁回被上訴人其餘之訴及上訴人之訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴，於本院聲明：(一)原判決關於1.命上訴人給付（含遷讓房屋及給付金錢）部分。2.駁回確認上訴人對系爭房地有優先購買權存在之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。（二）上開第一項廢棄1.部分，被上訴人第一審之訴駁回。（三）上開第一項廢棄2.部分，確認上訴人對系爭房地有優先購買權存在。

被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠李雄士為系爭房地之原所有權人，施信吉於110年1月28日為系爭房地之所有權登記名義人。

㈡施信吉於110年1月28日將系爭房地，設定202萬元之最高限額抵押權予玉山銀行核撥貸款。

㈢李雄士於110年6月7日過世，其繼承人有上訴人及訴外人李俊謙、李俊毅、李淑娟、李敏娟（前4人下合稱李俊謙等4人）。

㈣系爭房地因施信吉與合迪股份有限公司間之票據債務，遭強制執行，由被上訴人經系爭執行事件執行程序，於112年7月31日取得系爭房地之不動產權利移轉證書（雄院國111 司執修字第122939號不動產權利移轉證書）。

㈤上訴人為系爭房屋現占有人。

五、兩造之爭點：

㈠被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？上訴人抗辯其與訴外人施信吉就系爭房地有借名登記契約存在，是否有據？

㈡如被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋有理由，則被上訴人請求上訴人自112年7月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人2,433元，有無理由？

㈢上訴人主張其對系爭房地有優先購買權，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？上訴人抗辯其與訴外人施信吉就系爭房地有借名登記契約存在，是否有據？

1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又按借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三

人。出名人既登記為該財產之所有人，則在借名關係存續中，其將該財產設定抵押權登記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意而有異（最高法院108年度台上字第1744號判決要旨參照）。另按強制執行法上之拍賣為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人（最高法院85年台上字第2678號判決意旨參照）。再按拍賣之不動產，買受人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，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。復基於強制執行而取得不動產物權者，屬於民法第759條規定之範圍，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力。

2.施信吉於110年1月28日登記為系爭房地之所有權人，嗣施信吉之債權人合迪股份有限公司，就施信吉名下之系爭房地聲請強制執行，被上訴人於系爭執行事件拍定買受系爭房地，並於112年7月31日取得原審法院核發之不動產權利移轉證書等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠㈣）。上訴人雖抗辯施信吉為系爭房地之出名人云云，縱係屬實，惟施信吉於系爭執行事件強制執行時，既為系爭房地之登記名義人，則依前揭說明，本有權處分系爭房地，不因第三人（含買受人）為善意或惡意而有異，則被上訴人係經由系爭執行事件執行程序拍定買受系爭房地，於112年7月31日取得不動產權利移轉證書時，即為系爭房地之所有權人，應堪認定。至上訴人抗辯：依強制執行法第69條規定，被上訴人取得所有權有瑕疵云云；然強制執行法第69條係規定拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，且被上訴人係經由系爭執行事件拍定買受系爭房地，並取得不動產權利移轉證書時，成為系爭房地之所有權人，已如前述，故上訴人此部分抗辯，應無可採。

3.上訴人抗辯：李雄士於110年2月2日將系爭房地借名登記於施信吉名下，嗣李雄士過世後，由伊及李俊謙等4人共同繼承系爭借名登記契約，是伊與施信吉間有借名登記法律關係

存在。然被上訴人明知伊有權占有使用系爭房屋，卻惡意經由系爭執行事件高價標得買受系爭房地，應受伊與施信吉間借名登記關係之拘束云云，固據提出李雄士（賣方，代理人為李俊謙）與施信吉（買方）間之協議書為證（見原審訴字1335號卷第165頁）。經查，自協議書內容，記載：1年之內賣方有權照原價買回，過戶產生之稅全部歸賣方李先生（指李雄士）負擔。若未按期繳息，李先生喪失買回權。買方施信吉持有期間之貸款利息及費用全歸賣方李先負擔。以及買方施信吉持有期間不得作任何處分，權狀歸賣方李先生保管等語。依其內容，可知為雙方約定李雄士一年之內有權照原價買回系爭房地，以及系爭房地貸款利息由李雄士負擔，並權狀由李雄士保管等情，已難認李雄士與施信吉間依前開協議而有借名登記契約關係存在。然縱上訴人與施信吉間有借名登記之契約關係存在，此為其等間之內部約定，基於債之相對性，其契約效力仍不及於該債權契約以外之第三人即被上訴人，被上訴人不受該借名登記法律關係之拘束，此不因被上訴人是否知悉系爭房地之使用是否有正當權源而有異。故上訴人上開抗辯，不足採信。至於上訴人抗辯：系爭執行事件拍賣公告載明：標的由第三人李侯瑛珠居住，表示已從58年居住至今，但約兩年前該屋被兒子過戶給債務人，實際情形請投標人自行查明等詞，然被上訴人明知系爭房屋拍賣條件，應知悉上訴人為有權占有，屬惡意投標人云云，然拍賣公告載明執行標的由非債務人或房地登記所有人之占有情形，尚難以此認定占有為有權或無權占有，此外，上訴人與施信吉間之內部約定，基於債之相對性，該債權契約不得拘束契約當事人以外之第三人（被上訴人），業如前述，上訴人此部分抗辯，應無可採。

4.上訴人辯稱：伊與施信吉間就系爭房地有借名登記契約存在，基於占有連鎖之法理，亦得對被上訴人主張有權占有云云。按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476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（最高法院101年度台上字第224號判決要旨參照）。查，上訴人自陳：伊自58年間起居住於系爭房屋迄今等語（見原審訴字第199號卷第105頁），及於系爭執行事件時陳稱：自58年居住系爭房屋迄今等語（見系爭執行事件卷112年1月10日查封暨測量筆錄），於本院時則改稱：於69年起居住於系爭房屋等語（見本院卷第73頁），而證人即上訴人鄰居張延德於本院到庭證述：伊於68年底搬入高雄市○○區○○街000巷0號之0地址住到現在，上訴人一直住在系爭房屋沒有搬走等語（見本院17號卷第140-141頁）；惟不論上訴人於58年或69年居住系爭房屋，被上訴人於112年7月31日經由系爭執行事件即法院拍賣程序買受系爭房地，成為系爭房地所有權人，上訴人即為無權占有人，此與前述「占有連鎖」之要件並不相符，自無占有連鎖之適用，故上訴人此部分抗辯，應屬無據。

5.綜上所述，系爭房屋為被上訴人所有，上訴人就其占有系爭房屋並無正當權源，應屬無權占有。是以，被上訴人依民法第767條第1項前段，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

6.再按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌上訴人之境況，兼顧被上訴人之利益，法院得於判決內定相當之履行期間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。經查，兩造合意給予上訴人2個月搬遷期限（見原審訴字第1135號卷第105頁），爰就遷讓房屋部分酌定履行期間為2個月。

㈡如被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋有理由，則被上訴人請求上訴人自112年7月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人2,433元，有無理由？

1.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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。依土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，而法定地價，依土地法第148條規定，為土地所有權人依該法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，則指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，其公告申報地價期間自行申報之地價。再者，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，非必達申報總地價年息10%最高額。

2.經查，上訴人自58年間起居住於系爭房屋迄今，且上訴人與施信吉間之借名登記法律關係，不得拘束被上訴人，已如前述，是自被上訴人112年7月31日取得系爭房屋所有權之日起，上訴人即無法律上之原因占有使用系爭房屋，而獲有相當於租金之利益，致被上訴人受損害，被上訴人請求自112年7月31日起至上訴人返還系爭房屋止，相當於租金之不當得利，應屬有據。又系爭房屋係供住家使用，業據上訴人陳明在卷（見原審訴字第1135號卷第105頁），且系爭房屋附近有公園、市場、輕軌站、中學，交通便利，生活機能尚可，有GOOGLE地圖可參（原審訴字第1335號卷第95頁），本院審酌系爭房屋所在位置、工商業繁榮程度，使用人利用系爭房屋之經濟價值及所受利益等一切情形，認上訴人應給付相當於租金之不當利益，以包括建築物及其基地申報總價額為基準之申報總價5%計算，應屬相當。再者，系爭土地之113年1月申報地價為每平方公尺1萬3,588元、系爭房屋之112年度課稅現值為16萬6,100元、有系爭土地地價公務用謄本、房屋課稅明細表為憑（見原審訴字第199號卷第119、129頁），基此，被上訴人請求上訴人返還自112年7月31日起至上訴人返還系爭房屋止，按月給付相當於租金之不當得利

2,433元（計算式：｛[系爭土地申報地價1萬3,588元×561㎡×548/10000]+系爭房屋課稅現值16萬6,100元｝×5%÷12=2,433，元以下均四捨五入），應屬有據。

㈢上訴人主張對系爭房地有優先購買權，有無理由？

1.按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，即認有受確認判決之法律上利益。查上訴人起訴主張對系爭房地有土地法第104條規定之優先購買權存在，為被上訴人所否認，則對系爭房地優先購買權存在與否，得對抗第三人，此不安狀態得以確認判決予以除去，故上訴人提起確認優先購買權之訴即有受確認判決之法律上利益，核先敘明。

2.按土地法第104條第1項規定：基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言。又按，土地法第104條第1項於64年7月24日修正時，將原規定：「基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，基地所有權人有同樣條件優先購買之權」，擴張為：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。……」，其修正理由固提及：「……為配合憲法第142條及耕地三七五減租條例之規定，保護現有基地或房屋所有權人、典權人、地上權人、承租人或其他合法使用人之權益」等語。惟尋繹其在立法院修正過程，行政院所提修正草案原為「基地出賣時，地上權人、承租人或其他合法使用人有依同樣條件優先購買之權……」，立法院考量「其他合法使用人」範圍廣，裁量幅度過大，恐形成不公現象，而因該合法使用人意指典權人，即逕以典權人取代合法使用人，通過現行條文。是現行法除租賃外，具有地上權、典權關係者亦可行使優先購買權，然

非謂除此之外，其他合法使用人亦得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優先購買權，否則買受人將無從預知優先購買權利人之範圍，有礙交易之安定性（最高法院101年度台上字第567號裁判要旨參照）。又類推適用之意義，亦即與法律明文規定所欲處理之案例事實雖不相同，但在重要之構成要件事實則具有類似性，而依據「相同者應為相同之處理」之法理，亦應適用同一法律規定之作用，即為類推適用。承上修法意旨及沿革，土地法第104條之優先購買權旨在保障於房屋與基地分屬不同人時，為解決糾紛，而賦予房屋、基地所有人有優先購買權，且依前揭說明，現行法除租賃外，具有地上權、典權關係者亦可行使優先購買權，然非謂除此之外，其他合法使用人亦得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優先購買權，否則買受人將無從預知優先購買權利人之範圍，有礙交易之安定性。

3.上訴人主張：伊基於與施信吉間之系爭借名登記契約，對系爭房地有使用權，嗣被上訴人因系爭執行事件取得系爭房地所有權，造成系爭房地占有與所有分離，伊為占有權人，得類推適用土地法第104條規定，主張對系爭房地有優先承買權存在云云（見本院17號卷第218頁、19號卷第222頁）。惟查，縱上訴人與施信吉間有借名登記法律關係存在，然系爭房地於該借名登記法律關係成立前後均未發生房屋與土地所有權分離之情形，且被上訴人經由系爭執行事件即強制執行拍賣程序自施信吉買受系爭房地，亦未有系爭房地分屬不同人所有之情形，上訴人不得以其與施信吉間之借名登記關係對被上訴人主張有權占有，業如前述，故上訴人現亦非系爭房地之合法使用人，依前揭說明，難認本件得類推適用土地法第104條規定，是以上訴人主張本件可類推適用土地法第104條，就系爭房地主張有優先購買權等語，應屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並依職權酌定履行期間為2個月；及依民法第179條規定，請求上訴人自112年7月31日起至遷

讓返還系爭房屋止，按月給付2,433元，為有理由，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。又上訴人請求確認其就系爭房地有優先承買權存在，為無理由，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。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　27　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　李珮妤

法　官　郭慧珊

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　　114　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　邱李如

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。