臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第108號

原　　告　陳思穎
訴訟代理人　蔡得謙律師
　　蔡奕平律師
被　　告　章長菁
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　黃玉華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告章長菁應將如附表編號1、2所示建物全部騰空遷讓返還原告。

被告黃玉華應自如附表編號1、2所示建物遷出，並交付原告。

訴訟費用由被告章長菁、黃玉華負擔。

本判決第1項、第2項於原告以新臺幣（下同）52萬3,000元為被告章長菁、黃玉華供擔保後，得假執行。但被告章長菁、黃玉華如以157萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告2人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：

㈠原告於民國113年11月14日經本院113年度司執字第12584號強制執行事件（下稱系爭執行事件）以新臺幣（下同）157萬元拍定取得原為被告黃玉華所有如附表編號1、2所示坐落南投縣○○鄉○○段0000地號土地上之同段124、124-1建號建物（下稱系爭建物，門牌號碼：南投縣○○鄉○○路00○

0號），並於113年2月18日完成所有權移轉登記。

㈡嗣被告章長菁主張其與被告黃玉華就系爭建物訂有租賃契約（下稱系爭租賃契約），並於114年2月15日交付系爭租賃契約節本予原告，惟系爭租賃契約約定每月租金僅為8,000元，顯低於系爭建物租金行情，且租賃期間自108年1月1日起至128年12月31日止長達21年，又系爭租賃契約約定被告章長菁係一次付清租金予被告黃玉華，金額高達192萬元，顯與常理不符，是系爭租賃契約之真正性確非無疑。縱認系爭租賃契約為真正，惟租賃期間長達21年，既未經過公證程序，依民法第452條規定，被告章長菁自不得對原告主張系爭租賃契約對於原告繼續存在。是被告章長菁無權占有系爭建物，原告自得請求被告章長菁將系爭建物全部騰空遷讓返還予原告。

㈢被告章長菁表示其為系爭強制執行事件之債務人即被告黃玉華之朋友，而被告黃玉華之個人信件目前仍有寄送達至系爭建物之門牌地址，是被告黃玉華於原告取得系爭建物所有權後，應有持續占用系爭建物之行為，未依法院拍賣程序將系爭建物交付予原告使用，被告黃玉華應自系爭建物遷出，並將系爭建物交付予原告。

㈣原告對於被告章長菁無權占有系爭建物及被告黃玉華持續占用系爭建物之行為，爰依民法第767條第1項前段、第348條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告章長菁、黃玉華應將如附表編號1、2所示建物全部騰空遷讓返還及遷出交付原告；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其為系爭建物之所有權人，系爭建物現遭被告2人占用中等情，業據提出不動產權利移轉證書、系爭建物所有權狀、查封筆錄、房屋租賃契約書、被告黃玉華信件封面資料影本為證，並經本院依職權調取系爭執行事件卷核閱屬

實，而被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供審酌，是以，本院依調查證據之結果，堪信原告之主張為真正。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。另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；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，民法第425條定有明文。查系爭租約之約定租賃期間為108年1月1日至128年12月31日，共計21年，期限已逾5年，且未經公證，有卷附系爭租約可參（見本院卷第35-39頁）。揆諸前開規定，系爭租約自無「買賣不破租賃」原則之適用，是原告主張被告章長菁不得對原告主張租賃關係，應屬可採。則原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項之規定，請求被告章長菁將系爭建物全部騰空遷讓返還予原告，核屬有據。

㈢按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。次按強制執行法上之拍賣，應解為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人，買賣契約於拍定時即告成立（最高法院77年度台上字第2276號民事裁判意旨參照）。查被告黃玉華為系爭執行事件之債務人，其所有系爭建物經由系爭執行事件之拍賣程序，於113年11月14日拍定由原告得標買受等情已如前述，揆諸前揭說明，被告黃玉華與原告間成立買賣契約，且被告黃玉華為出賣人，負有交付系爭建物於買受人即原告之義務。從而，原告主張依民法第348條第1項規定，請求被告黃玉華應自系爭建物遷出，並將系爭建物交付原告，亦屬有據。

四、綜上，原告依民法第767條第1項規定，請求被告章長菁將系爭建物騰空遷讓返還原告，依民法第348條第1項規定，請求黃玉華自系爭建物及增建部分遷出並交付原告，均為有理

由，應予准許。

五、關於本判決主文第1、2項，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金准許之；另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保而免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　9　　日

民事第一庭　法　官　蔡志明

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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　　9　　月　　9　　日

書記官　張雅筑

附表

編號	建號	基地坐落	建築樣式主要建材及房屋層數	建物門牌	樓層	建物面積（㎡）	總計（㎡）	權利範圍	備註
0	000	南投縣○○鄉○○段0000地號	住商用、鋼筋混凝土造、3層	南投縣○○市○○路00○0號	一層	36.02	107.84	全部	
					二層	35.91			
					三層	35.91			
0	000-0	同上	店舖、住宅、RC造、鋼架烤漆浪板，4層	同上	一層	12.15	83.61	全部	
					二層	23.40			
					三層	12.15			
					四層	35.91			
	備考	所有權人黃玉華（未辦保存登記建物）							