臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1313號

原　　告　張智翔
訴訟代理人　劉添錫律師
被　　告　宋新幗
　　黃振璋
　　宋新凌
共　　同
訴訟代理人　陳德峯律師
複代理人　　朱正聲律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告經拍賣取得被告宋新幗所有門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地（下合稱系爭房地）。被告宋新幗前雖將系爭房地信託登記與被告宋新凌，並為出典及出租之約定，典期及租賃期限均載為20年，惟其等未為典權之登記，且房屋租賃期間逾5年，亦未經公證，自無民法第425條第1項之適用，而系爭房屋現仍由被告宋新幗、黃振璋、宋新凌（下合稱被告，分則逕稱姓名）全家居住，則被告對系爭房屋顯無合法占用權源，爰依民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又被告無權占有系爭房屋，受有使用系爭房屋之利益，致原告受有損害，依民法第179條規定，原告自得請求被告給付自本院核發不動產權利移轉證明書即112年3月25日起至遷讓返還系爭房屋前，按月給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）23,090元等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應自112年3月25日起至返還系爭房

屋之日止，按月給付原告23,090元。㈢原告願供擔保，請准宣告執行。

二、被告則以：系爭房地為宋新幗所有，因配偶即黃振璋曾向宋新幗之胞妹宋新凌借款600萬元，為擔保還款而將系爭房屋出典予宋新凌，並於108年2月1日簽訂出典契約暨房屋典權契約，故本件應有民法第924條之2第1項中段規定之適用，宋新凌對於系爭房屋即屬有權占有，宋新幗、黃振璋為其同居之家屬，亦屬有權占有，且強制執行拍賣屬私法買賣，在買賣標的物尚未交付前，出賣人繼續占有標的物僅屬債務不履行，並非無權占有，原告主張被告3人無權占有並無理由等語置辯。並答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為宣告假執行。

三、查系爭房屋原所有權人為宋新幗，後於110年2月24日將系爭房地以信託為原因移轉登記予宋新凌。嗣原告經由本院110年度司執字第160559號拍賣抵押物執行事件（下稱系爭執行事件）強制執行程序，拍定取得系爭房地，並經本院於112年3月25日核發不動產權利移轉證明書。又宋新幗與宋新凌於108年2月1日就系爭房屋簽訂出典契約暨房屋典權契約，典期及租賃期間均載為20年，其中典權未經地政機關登記，房屋租賃契約亦未經公證，及被告現仍占用系爭房屋等情，業據原告提出不動產權利證明書、本院112年2月6日新北院英110司執辰字160559號（第三次拍賣）公告、出典契約暨房屋典權契約等件為證（見本院112年度訴字第1313號卷，下稱本院卷，第19頁至47頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、至原告主張被告無權占有系爭房屋，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還，及依不當得利法律關係，請求被告按月給付相當於租金之不當得利等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執要點分別判斷如下：

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；

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。惟按民法第767條第1項前段所規定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（最高法院101年度台上字224號判決意旨參照）。次按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人。依民法第348條第1項規定，物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已取得所有權而有異（最高法院111年度台上字第2211號判決意旨參照）。又不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條前段之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉而標的物尚未交付者，買受人仍無收益權。出賣人在未交付前繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有（最高法院110年度台上字第207號判決意旨參照）。

㈡查系爭執行事件之執行債務人及系爭房地原所有權人均為宋新凌，系爭房地拍定後不點交，有前揭系爭房地第3次拍賣公告在卷可稽（見本院卷第23頁至29頁）。又原告於系爭執行事件拍定系爭房地，112年3月25日經核發權利移轉證書，取得系爭房地之所有權，惟被告於拍定後均繼續居住於系爭房屋內等情，復為兩造所不爭執，業如前述。雖被告辯稱依宋新幗、宋新凌間之典權設定契約，依民法第924條之2第1項中段規定，推定在典權存續中，有租賃關係存在云云，然被告自承該典權約定未向地政機關登記（見本院卷第74頁），則依民法第758條第1項規定，即不生設定典權之效力，宋新凌就系爭房屋未取得典權，自不得主張有該法定租賃關係存在；另依卷附租賃契約書所載，其期限逾5年，然宋新幗、宋新凌既未將該租賃契約辦理公證，據被告陳述在卷（見本院卷第74頁），則亦不得依民法第425條規定主張其租賃契約，對於受讓人即原告仍繼續存在。是以，本件執

行債務人即宋新凌雖已依法負有交付系爭房地予原告之義務，然其既尚未交付，則就系爭房地之收益權，依民法第373條前段規定，於交付前仍歸屬於出賣人即宋新凌，則其於交付前繼續占有該物，僅屬前述債務不履行問題，尚非無權占有，另宋新幗、黃振璋基於宋新凌之同意而占有，同非無權占有，揆諸上開說明，本件原告依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即非有據，應另循法律途徑向宋新凌為請求。

㈢再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條定有明文；惟按民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（最高法院108年台上字第568號判決意旨參照）。查被告在宋新凌交付系爭房屋予原告前，就原即占有之物仍具收益權，僅生債務不履行問題，並不構成無權占有，業如前所認定，即非無法律上之原因而受有利益，是原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，亦非可採。

五、綜上所述，被告就系爭房屋並非無權占有，是原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。又本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　11　　日

民事第二庭　法　官　宋泓璟

以上正本係照原本做成。

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。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　　112　　年　　10　　月　　11　　日

書記官　林俊宏