

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2788號

原告 楊金美

訴訟代理人 陳國益

周廷威律師

複代理人 林采緹律師

被告 李彬

訴訟代理人 王維立律師

蔡柏毅律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段00地號土地上即門牌號碼新北市○○區○○○街0巷0號5樓之1（含車位地下一層編號46號）全部騰空返還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新台幣(下同)90萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以269萬4,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。經查，原告起訴主張依民法第348條及第767條所有物返還請求權請求：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段00地號，即門牌號碼新北市○○區○○○街0巷0號5樓之1（含車位地下一層編號46號）全部騰空返還原告。(二)自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。嗣原告於被告行本件言詞辯論前，即民國112年12月11日本院言詞辯論期日當庭撤回民法第348條為請求權基礎及第二項訴之聲明等情，有民事起訴狀、本院言詞辯論筆錄附卷可稽

(本院卷第11頁、第94頁)。揆諸上述規定，原告之撤回無須經被告之同意即生撤回之效力，本院自無庸就原告此部分之聲明為判決，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落新北市○○區○○段00地號即門牌號碼新北市○○區○○○街0巷0號5樓之1建物（下稱系爭建房屋，含地下1層編號46號停車位），前經本院以111年司執字第159136號清償債務強制執行事件（下稱系爭強制執行事件），於112年9月6日進行拍賣，原告以903萬9,999元拍定取得系爭建物及坐落之基地，並於7日內向本院繳足全部價金，經本院執行處依強制執行法第97條之規定核發不動產權利移轉證書，業經地政機關依法辦理所有權狀移轉登記，已於112年10月25日取得土地及建物所有權狀。惟被告占有使用系爭房地，經原告於112年10月11日、同年月21日以郵局存證信函催告被告於文到7日內搬遷，被告均置之不理。又被告與前屋主貴豪通運有限公司（下稱貴豪公司）間於111年12月30日簽立之租賃契約係於系爭房地遭查封後所成立，原告得依強制執行法第51條第2項規定，主張被告與貴豪公司之租賃契約對原告不生效力。爰依民法第767條第1項前段規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部騰空返還原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告與系爭房屋原所有權人貴豪公司於111年12月30日簽署租賃契約，合法承租系爭房屋，租期為112年1月1日至121年12月31日止（下稱系爭租賃契約），系爭租賃契約並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人公證作成公證書。嗣因貴豪公司之債務問題，由訴外人永豐商業銀行股份有限公司發動清償債務之強制執行程序進行拍賣，原告於112年9月6日得標買受系爭房地。又強制執行法之拍賣應解為買賣法律關係，由拍定人為買受人，債務人為出賣人，適用民法第425條有關買賣不破租賃之規定，承租人之租賃契約對於該受讓人仍然存在，並非無權占用。被告自得以與貴豪公司間

之租賃契約得對抗原告。另被告雖係於系爭房屋遭查封後，始與貴豪公司簽訂租賃契約，惟被告已於系爭房地拍賣期間向本院陳報租賃契約及系爭房地之使用情形，並登載於拍賣公告中，且將系爭房屋之點交情形列為不點交之狀態。是原告於拍定系爭房地時，確已知悉系爭房屋由被告所承租使用當中，並以不點交且有租賃狀態於上之條件支付拍賣價金。且聲請查封之債權人或其他參與分配之債權人，亦未請執行法院依法排除被告與貴豪公司間之租賃契約，足認拍定人即原告並無受特別保護之必要，而尚不得據以將強制執行法第51條第2項規定中債權人之定義，擴大解釋兼指拍定人等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登記，其通知於第一項執行行為實施前到達登記機關時，亦發生查封之效力，強制執行法第76條第2項定有明文。又強制執行程序旨在滿足債權，故對於實現此目的有所妨礙之行為均應予排除，始足以貫徹強制執行之效果。強制執行法第51條第2項規定：實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。所謂「其他有礙執行效果之行為」，係指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，例如將查封物出租、出借或使用權之讓與等是。所謂之「債權人」，解釋上包含拍定人在內，除為貫徹查封之公信力，且若拍定人不能主張債務人違反查封效力之行為對其不生效力，勢必影響投標意願，以致損害債權人及債務人之權益。況不動產經查封後，依同法第78條規定，債務人對該不動產之管理或使用收益權即受限制，於經執行法院允許時，其得使用收益或出租等管理行為，亦僅至拍定時為止，遑論未經執行法院允許而為之出租，是縱執行法院將是項查

01 封後出租之事實記載於拍賣公告，拍定人主張該租約對其不
02 生效力，要無違背誠信原則可言（最高法院108年度台再字
03 第3號判決意旨參照）。

04 (二)、經查，系爭房地經原所有權人貴豪公司之債權人即永豐商業
05 銀行股份有限公司聲請強制執行，經本院以系爭強制執行事
06 件受理，並於110年12月13日就系爭房地為查封登記。嗣原
07 告於112年9月6日於系爭強制執行程序中拍賣取得系爭房
08 地，並於112年10月25日取得系爭房地所有權登記等情，有
09 不動產權利移轉證書、土地及建物所有權狀、建物登記第一
10 類謄本等件在卷可證（本院卷第15頁至21頁、第83頁）。自
11 堪信為真實。又被告於111年12月30日與貴豪公司就系爭房
12 屋簽立租賃契約，租期為112年1月1日至121年12月31日等
13 情，有系爭租賃契約在卷可佐（本院卷第111至117頁）。基
14 上，系爭租賃契約係於系爭強制執行事件就系爭房屋查封後
15 始簽署，依前揭說明，強制執行法第51條第2項所稱之債權
16 人包括拍定人即本件原告，自得主張該有礙於執行效果之行
17 為即系爭租約對其不生效力。至被告抗辯本件有民法第425
18 條第1項規定之適用，惟系爭租賃契約既已對於原告不生效
19 力，自無民法第425條第1項規定之適用。此外，被告並無提
20 出其他占有系爭房屋之正當權源。從而，原告依據民法第76
21 7條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋予原告，即
22 屬有據。

23 四、結論：原告為系爭房屋之所有權人，被告與貴豪公司簽立之
24 系爭租賃契約有礙查封之效力，原告依強制執行法第51條第
25 2項主張系爭租賃契約對其不生效力，自屬有據。又被告並
26 無其他占有系爭房屋之正當權源，被告繼續占用系爭房屋即
27 屬無權占用。從而，原告基於所有權人地位，依民法第767
28 條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，
29 應予准許。

30 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均
31 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

01 六、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
02 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
03 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

04 七、據上論結：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
06 民事第七庭 法 官 王婉如

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
11 書記官 許宸和