

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2811號

原告 祝美玲
訴訟代理人 鄭佑祥律師
被告 廖家慶
鄭秀寶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告廖家慶、鄭秀寶應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號3樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告廖家慶應自民國113年6月9日起至騰空交付第一項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣200元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決關於被告廖家慶部分得假執行；原告以新臺幣陸拾柒萬元為被告鄭秀寶供擔保後，得假執行。

事 實

壹、程序方面：

本件被告鄭秀寶經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一)原告與被告廖家慶於民國113年5月10日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）200萬元向被告廖家慶買受門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號3樓（下稱系爭房屋），嗣被告廖家慶於同年6月3日將系爭房屋所有權移轉登記與原告，並依系爭契約第12條第1項約定最遲應於113年6月9日前完成交屋。惟被告廖家慶迄今仍未依約交屋，且被告鄭秀寶仍設戶籍並占有使用系爭房屋。系爭房屋既已移轉登記為原告所有，被告2人並無繼續使用系

01 爭房屋之正當權源，爰依民法第767條第1項前段物上返還請
02 求權之規定，請求被告2人應將系爭房屋全部騰空遷讓返還
03 原告，自屬有據。

04 (二)依系爭契約第9條第2項之約定：「因可歸責於賣方之事由，
05 未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付
06 日起至實際交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利
07 計算之金額，賠償買方因此所受之損害。」依上開約定，應
08 屬債務不履行之違約金性質，且屬損害賠償總額預定性質之
09 違約金。依原告已支付被告廖家慶關於系爭房屋價款100萬
10 元計算，每日違約金應為200元（計算式：100萬元×2/10000
11 =200元），故原告自得依上開契約約定請求被告廖家慶自11
12 3年6月9日起，至騰空交付系爭房屋之日止，按日給付逾期
13 遷讓房屋之違約金200元。

14 (三)訴之聲明：

15 1.被告廖家慶、鄭秀寶應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

16 2.被告廖家慶應自113年6月9日起至騰空交付第1.項所示房屋
17 之日止，按日給付原告新臺幣200元。

18 二、被告廖家慶於本院113年10月28日言詞辯論時就原告主張之
19 訴訟標的為認諾。

20 三、被告鄭秀寶經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
21 提出準備書狀作何聲明或陳述。

22 四、按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
23 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
24 定有明文。又被告廖家慶既於言詞辯論時為訴訟標的之認
25 諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否
26 果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎（最高法院45
27 年台上字第31號裁判意旨參照）。經查，原告主張之前揭事
28 實，業據被告廖家慶於本院113年10月28日言詞辯論期日就
29 原告之請求即本件訴訟標的為認諾，依前揭法條規定及最高
30 法院裁判意旨，本件即應為被告廖家慶敗訴之判決。

31 五、經查，原告主張伊為系爭房屋所有權人之事實，業據其提出

01 系爭房屋登記第一類謄本影本1件為證，且本院先前關於核
02 定訴訟標的價額及命原告補正第一審裁判費差額之裁定，已
03 於113年10月9日寄送系爭房屋之住址，亦由被告鄭秀寶本人
04 親收，有卷附送達證書可參，另被告鄭秀寶於相當時期受本
05 院合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，復未提出任何書
06 狀作何爭執或否認原告之主張，依民事訴訟法第280條第3項
07 準用同條第1項之規定，視同自認，則本件原告主張之前開
08 事實，堪予認定。

09 六、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
10 民法第767條第1項前段定有明文。又民法第767條規定之無
11 權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而言，
12 無論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占有之
13 權源者，均屬之。（最高法院87年台上字第2024號判決意旨
14 參照）。原告為系爭房屋之所有權人，而被告2人迄今仍無
15 權占有系爭房屋，故原告爰依上開規定，請求被告2人將系
16 爭房屋騰空遷讓返還原告，於法有據。

17 七、依原告與被告廖家慶前所簽訂之系爭契約第12條第1項約
18 定，被告廖家慶應於113年6月9日前完成交屋，另依同契約
19 第9條第2項約定：「因可歸責於賣方之事由，未依前項所定
20 日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至實際交
21 付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，
22 賠償買方因此所受之損害。」依本件原告已支付之系爭房屋
23 價款為100萬元計算，被告廖家慶應按日給付違約金為200元
24 （計算式： $100\text{萬元} \times 2 / 10000 = 200\text{元}$ ）予原告，故原告依上
25 開契約約定請求被告廖家慶給付自113年6月9日起，至騰空
26 交付系爭房屋之日止，按日給付逾期遷讓房屋之違約金200
27 元，洵屬正當。

28 八、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定、系爭契約第
29 9條第2項約定之法律關係，請求被告2人將系爭房屋全部遷
30 讓返還原告、被告廖家慶應自113年6月9日起，至騰空交付
31 系爭房屋之日止，按日給付原告200元，均為有理由，應予

01 准許。
02 九、本件關於被告廖家慶部分係本於其認諾所為之判決，依民事
03 訴訟法第389條第1項第1款規定，爰不待原告聲請，應依職
04 權宣告假執行。另關於被告鄭秀寶部分，原告陳明願供擔
05 保，請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額
06 准許之。

07 十、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第85條第1項前段。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

09 民事第一庭 法官 張紫能

10 以上正本係照原本作成

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

14 書記官 蘇哲男