

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度沙簡字第542號

原告 黃榕美

訴訟代理人 陳建良律師

複代理人 陳柏宏律師

被告 謝理明

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自坐落臺中市○○區○○段00○號建物即門牌號碼臺中市○○區○○街00號5樓之5、之7房屋遷出，將房屋返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣200,900元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告與被告原為配偶，民國99年離異後，原告長居美國，被告卻持續居住在原告所有坐落臺中市○○區○○段00○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○街00號5樓之5、之7，下稱系爭房屋）內，原告於113年3月4日返台時要求被告遷讓返還系爭房屋，被告因此提出要分配將來系爭房屋出售所得三分之一，原告同意後，被告遂承諾在113年6月10日前遷讓系爭房屋。惟被告卻遲遲未遷讓，原告委請律師寄發存證信函催告被告限期遷讓，被告卻又提出新的搬遷條件，出爾反爾。系爭房屋既為原告所有，被告無權占有系爭房屋，原告自得依民法第767條第1項前段規定，提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求法院判決：1、被告應自坐落臺中市○○區○○段00○號建物即門牌號碼臺中市○○區○○街00號5樓之5、之7房屋遷出，將房屋返還原告。2、訴訟費用由被告負擔。

01 (二)對被告抗辯之陳述：1、兩造早於99年間離婚，法定財產制
02 關係於離婚時消滅，縱一方有剩餘財產差額，依民法第1030
03 條之1第5項規定，剩餘財產差額之分配請求權亦早罹於5年
04 之消滅時效，縱被告請求，原告亦拒絕。原告所以同意將系
05 爭房屋出售且以出售所得3分之1給付被告，純在解決被告長期
06 占用系爭房屋之問題，不願因此對簿公堂，並非承認對被告
07 有分配剩餘財產差額之義務。故原告對被告之給付義務，
08 純係基於兩造如協議書所示之協議而生，別無其他。2、兩
09 造係協議將系爭房屋出售，出售所得由原告取得3之2、被告
10 取得3分之1。則顯然在系爭房屋出售前，原告並無向被告任
11 何給付之義務，被告抗辯在原告為給付前得暫不履行遷讓房
12 屋之義務，顯然無據。3、況兩造所以約定被告應於簽署協
13 議後3個月搬出，一面固為被告並無繼續占用系爭房屋之正
14 當權源，一面則是為利於原告整理房屋以利出售、點交房
15 屋。否則被告不配合銷售房屋所必要之整理、看屋、限期點
16 交等必要程序，系爭房屋之出售豈非遙遙無期？兩造所協議
17 之限期遷讓，與原告之給付顯不相牽連，被告無從抗辯同時
18 履行。

19 二、被告抗辯：

20 (一)系爭房屋雖登記在原告名下，但仍係兩造婚姻關係存續中
21 所購置之婚後財產，並約定為兩造婚後之共同住所，被告
22 自始本於兩造夫妻同財共居之關係而居住在系爭房屋內，
23 並非無權占有。且購屋後系爭房屋之貸款、水電費、管理
24 費、房屋稅、地價稅都是被告支付，被告於105年繳清系
25 爭房屋貸款，以及原告以系爭房屋在台新銀行設定之二胎
26 信貸及原告之信用卡債務。

27 (二)兩造於77年結婚，因原告於85年至93年間迷上投資股票，
28 負債累累被黑道討債，為了小孩安全，故原告帶著小孩到
29 美國與被告之父母居住，只剩被告一人留在台灣賺錢住在
30 系爭房屋內。98年原告突然回台說要離婚，99年離婚，兩
31 造當時並沒有協議財產問題，被告對於系爭房屋仍有權

01 利，原告亦同意被告居住在系爭房屋內。離婚後迄今已逾
02 14年，原告也從未提及系爭房屋的事，要求被告遷離，直
03 到113年3月4日原告突然回台灣，並直接開鎖進入系爭房
04 屋，帶仲介要來賣房子，當天兩造協議後由原告取得系爭
05 房屋部分出售價款的3分之2、被告取得3分之1，被告於11
06 3年6月10日遷出，兩造簽立了協議書。惟當被告開始整理
07 搬家物品時才發現，原告竟自85年至89年間期間將被告賺
08 的錢轉出到原告的帳戶或親戚的帳戶，甚至轉到不知名人
09 士的帳戶，金額大約14,382,761元，被告才發現自己是笨
10 蛋。所以被告就沒有搬出系爭房屋，並要求原告在簽一份
11 較詳細的協議書來維護雙方權益。

12 (三) 依據兩造於113年3月4日簽定之協議書，被告雖同意於3個
13 月遷離系爭房屋，但原告同時承諾給付被告出售所得總額
14 之3分之1，二者在實質上或履行上顯有牽連性，且原告遲
15 遲未依兩造協議內容出售系爭房屋，被告應得以爰依民法
16 第264條同時履行抗辯之規定或類推適用關於同時履行之
17 抗辯，主張在原告出售系爭房屋並交付被告出售所得總額
18 之3分之1前，暫不履行遷離系爭房屋之約定。綜上所述，
19 原告主張無理由。並聲明：1、原告之訴及假執行聲請均
20 駁回。2、訴訟費用由原告負擔。3、如受不利判決，願供
21 擔保請准宣告免為假執行。

22 三、得心證之理由

23 (一) 原告主張之事實已據提出建物登記第一類謄本、合約書、
24 郵局存證信函、掛號郵件收件回執、臺中市政府地方稅務
25 局113年房屋稅繳款書等為證，被告雖以前情答辯，惟本
26 院認為，兩造於113年3月4日簽訂合約書，並約定：「經
27 雙方協議將地址台中市○○區○○街00號5樓之5及5樓之7
28 出售，將出售總額所得分成三等份，黃榕美取得三分之
29 二，謝理明取得三分之一，特立此約證明，另約定三個月
30 搬出（六月拾日）」，此有合約書附卷可稽，被告亦不爭
31 執此合約之真正。因此，依該合約約定，臺中市○○區○

01 ○街00號5樓之5及5樓之7將予以出售，出售總額所得分成
02 三等份，原告取得三分之二，被告取得三分之一，且被告
03 同意於113年6月10日前遷出等情。從而，兩造關於系爭房
04 屋之爭議，應以113年3月4日簽訂之上述契約為據。本件
05 被告所執抗辯事項，均屬113年3月4日簽訂契約前之事
06 項，然被告既已於113年3月4日就系爭房屋之爭議與原告
07 達成合意並簽訂該合約書，自不得再執簽訂合約前之事由
08 對抗原告，故被告上述抗辯事項，應無可採。

09 (二) 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
10 拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又按
11 民法第264條規定之同時履行抗辯權，除當事人基於同一
12 雙務契約而生互為對待給付或互為對價關係之債務有其適
13 用外，倘當事人因契約而互負之債務，其兩對立之債務，
14 在實質上有履行之牽連關係，基於誠信及公平原則，亦得
15 類推適用該條關於同時履行抗辯之規定（最高法院106年
16 度台上字第2048號判決意旨參照）。本件雙方合約書簽訂
17 內容未載被告同意於113年6月10日前遷出，被告此項遷出
18 之義務，與合約前段關於系爭房屋出售後價金之分配情
19 形，二者間並非同一雙務契約而生，亦無互為對待給付或
20 互為對價關係之情形，亦即，並非被告搬遷才取得系爭房
21 屋出售價金三分之一，因此，被告遷出義務與被告取得系
22 爭房屋出售價金三分之一間並無對價關係，則被告主張同
23 時履行抗辯云云，並無可採。

24 (三) 綜上，本件原告依兩造簽訂之合約關係，請求被告應自坐
25 落臺中市○○區○○段00○號建物即門牌號碼臺中市○○
26 區○○街00號5樓之5、之7房屋遷出，將房屋返還原告，
27 為有理由，應予准許。

28 四、原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應
29 由法院主動宣告原告於本判決確定前，即可依本判決命給付
30 內容對被告財產聲請強制執行，並且依據被告聲請宣告被告
31 如果預先提供擔保之後，就可免為假執行。

01 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

03 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

04 法 官 劉國賓

05 以上為正本，係照原本作成。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
07 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
08 訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

10 書記官