

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1207號

原告 張旻惠

訴訟代理人 詹晉鑒律師

複代理人 葉晉瑜律師

被告 尤洋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月29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：

(一) 原告於民國112年10月12日，經本院公開拍賣得標買受門牌號碼新北市○里區○○路0段000號16樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地，取得不動產權利移轉證書後，已於同年11月20日辦理所有權移轉登記，嗣後發現被告未經原告同意，無權占用系爭房屋，拒不搬遷，為此依民法第767條第1項規定，訴請被告騰空遷讓返還系爭房屋，而系爭房屋之每月租金行情為新臺幣（下同）18,800元，原告另依民法第179條規定，訴請被告返還自112年11月20日起至同年12月19日止相當於租金之不當得利18,800元暨法定遲延利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告18,800元。

(二) 聲明：

1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。
2. 被告應給付原告18,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
3. 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋

01 之日止，按月給付原告18,800元。

02 二、被告抗辯：

03 (一) 被告於110年9月1日起，向訴外人洪志成承租系爭房屋，  
04 約定每月租金為5,000元，上開租金包括管理費每月2,150  
05 元、機車停車位每月200元，均由洪志成負擔，租賃期間  
06 至115年7月31日止（下稱系爭租約），期限並未超過5  
07 年，被告持續依約給付租金，合法占有使用系爭房屋，並  
08 非無權占有，此於本院就系爭房屋之拍賣公告上已有載  
09 明，原告於拍定買受前應已知悉，縱其經由拍賣程序取得  
10 系爭房屋所有權，系爭租約對原告仍繼續存在，且被告均  
11 有按期向本院提存應給付予原告之租金，並無不當得利，  
12 另原告所主張關於系爭房屋之租金數額亦屬過高。

13 (二) 聲明：如主文第1項所示。

14 三、得心證之理由：

15 (一) 原告主張其於112年10月12日經本院公開拍賣得標買受系  
16 爭房屋及坐落土地，取得不動產權利移轉證書後，已於同  
17 年11月20日辦理所有權移轉登記，系爭房屋目前仍為被告  
18 占有使用等情，業據原告提出本院不動產權利移轉證書、  
19 建物及土地所有權狀、本院111年度司執字第71225號強制  
20 執行事件（下稱系爭執行事件）之拍賣公告影本等件為證  
21 （見本院卷第18至22頁、26頁），並經本院依職權調閱系  
22 爭執行事件卷宗查明無訛，且為被告所不爭執，應堪信為  
23 真實。

24 (二) 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權  
25 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；民法  
26 第425條第1項定有明文。上述租賃物所有權讓與，包括強  
27 制執行拍賣之所有權移轉在內。強制執行法上之拍賣，應  
28 解為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受  
29 人，買賣契約於拍定時即告成立（最高法院78年度台上字  
30 第613號、77年度台上字第2276號判決意旨分別可資參  
31 照）。

01 (三) 被告辯稱其與系爭執行事件之債務人洪志成間訂有系爭租  
02 約，並提出住宅租賃契約書影本1份為證（見本院卷第40  
03 至58頁），原告則否認系爭租約之真正性，並聲請傳喚證  
04 人洪志成為證。經查：

- 05 1. 本院系爭執行事件拍賣公告中，就系爭房屋之使用情形業  
06 已載明：「(二)111年11月2日現場查封時，3432建號建物  
07 （即系爭房屋）經按電鈴及敲門，無人回應。第三人尤○  
08 於同年月10日陳報住宅租賃契約書，主張係基於租賃關係  
09 占有使用中，租期自110年9月1日起至115年7月31日止，  
10 租金每月5,000元，建物配賦之機械式停車位編號93號位  
11 於地下二層，機車停車位編號18號位於地下一層等語。惟  
12 現在實際情形如何，仍應請應買人自行查明注意。」（見  
13 本院卷第26頁），系爭執行事件中並曾經由新北市蘆洲分  
14 局員警於111年11月17日前往系爭房屋查訪，當時由被告  
15 主張租賃權而居住使用中，並提出前揭住宅租賃契約書影  
16 本1份為證（見系爭執行事件卷宗）。
- 17 2. 證人洪志成於本院審理中到庭證稱：我與被告是男女朋友  
18 關係，在110年9月1日把系爭房屋租給被告，記得是115  
19 年7月底租期屆滿，被告說115年6月份她的小孩畢業，畢  
20 業後給她一個月的時間找工作，所以約定租到115年7月  
21 底，因為我們是男女朋友關係，所以我算她便宜，約定每  
22 月5千元，管理費及停車費是約定由我繳納。我與被告都  
23 要開車，機車停車位一個月200元由我繳納，管理費一個  
24 月2,150元也是我繳納，扣除這些費用才是被告要繳納給  
25 我的錢。因為有租賃契約，她就可以住得放心，而且她可  
26 以入戶籍，讓小孩讀○○國中，當時被告說她需要有保  
27 障，如果以後分手，才不會被趕出去。一開始被告是每月  
28 給我現金，之後覺得麻煩，變成一年繳一次，後來我罹  
29 癌，期間欠了很多錢，被告就一次給我三年多的租金，也  
30 都是用現金給付給我。因為後來系爭房屋被拍賣了，所以  
31 我就每個月把租金退還給被告，讓她可以去付給拍定人，

01 我是每個月退給被告2,650元等語（見本院卷第125至127  
02 頁），證人洪志成上開證述，均與被告所陳、本院上開拍  
03 賣公告、前揭住宅租賃契約書之約定暨房租收付款明細記  
04 載相符。被告另陳稱：其於112年1月1日所一次給付予洪  
05 志成三年多的租金（112年1月1日至115年7月31日）215,0  
06 00元，係於111年10月11日自其本人之銀行帳戶提領5萬  
07 元、另從兩個孩子的銀行帳戶各提領10萬元，共25萬元，  
08 支付上開租金後，餘額留做生活費用等情（見本院卷第12  
09 8至129頁），並提出各該銀行帳戶存摺內頁提款明細為證  
10 （見本院卷第134頁、138至140頁、146頁），核與其上開  
11 所述均屬相符，是被告前揭所辯，堪予採信。

12 3. 被告與系爭執行事件之債務人洪志成間，既有系爭租約存  
13 在，揆諸前揭法條規定及裁判意旨，在被告本於承租人之  
14 地位占有系爭房屋期間，原告雖經由強制執行拍賣程序取  
15 得系爭房屋之所有權，系爭租約對於原告仍繼續存在，被  
16 告並非無權占有，是原告依民法第767條第1項規定訴請被  
17 告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬無據。

18 （四）被告辯稱其自112年11月起，至113年10月止，均有依約按  
19 期向本院提存應給付予原告之租金等情，業據被告提出本  
20 院提存書影本為證（見本院卷第100至118頁、132頁），  
21 且為被告所不爭執（見本院卷第128頁），應堪信為真  
22 實，足認被告於承租期間均有依約給付原告租金，且被告  
23 既係本於系爭租約而占有使用系爭房屋，並無不當得利可  
24 言，是原告請求被告返還自112年11月20日起至同年12月1  
25 9日止相當於租金之不當得利18,800元暨法定遲延利息，  
26 及自起訴狀繕本送達翌日起至被告騰空遷讓返還系爭房屋  
27 之日止，按月給付原告18,800元，均屬無據。

28 （五）綜上所述，原告依民法第767條第1項規定訴請被告騰空遷  
29 讓返還系爭房屋，另依民法第179條規定請求被告返還自1  
30 12年11月20日起至同年12月19日止之不當得利18,800元暨  
31 法定遲延利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至被告騰空遷

01 讓返還系爭房屋之日止按月給付原告18,800元，均無理  
02 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已  
03 失所附麗，應併予駁回之。

04 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據，經審酌  
05 之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

08 民事第一庭法 官 邱光吾

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

14 書記官 唐千雅