

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第435號

原告 李文誠

被告 大樋有限公司

法定代理人 林玉枝

被告 林鼎翔

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年4月15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、被告大樋有限公司（下稱大樋公司）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊與訴外人李文傑、周士凱、周怡珍（下稱李文傑3人）於本院110年度司執字第110075號之拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭強制執行事件）得標買受門牌號碼臺南市○○區○○路000巷0弄0號及5號房屋（下稱系爭房屋），應有部分各4分之1，並經本院核發不動產權利移轉證明書，伊已於民國111年11月10日辦理所有權移轉登記完畢。前屋主即被告林鼎翔聯絡稱系爭房屋提供予第三人放置物品，需時間搬遷，嗣未回覆搬遷狀況，經催告亦不置理；被告無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致伊與共有人受有每月租金新臺幣（下同）13,500元之損害，李文傑3人已將系爭房屋返還及不當得利之受領權委託伊，為此依所有物返還請求權及不當得利法律關係為請求。並聲明：（一）被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告；（二）被告應給付原告189,000元，及自112年

01 12月12日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告13,500
02 元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

03 三、被告則以：

04 (一)林鼎翔辯稱：伊固為系爭房屋之原共有人，應有部分10分之
05 1，惟係前幫大樋公司墊款，大樋公司始讓與系爭房屋上開
06 應有部分，伊未占有系爭房屋，亦無提供系爭房屋予第三人
07 使用，原告對伊請求並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

08 (二)大樋公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲
09 明或陳述。

10 四、得心證之理由：

11 強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣
12 人，拍定人或得標人為買受人。依民法第348條第1項規定，
13 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
14 前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不
15 因已取得所有權而有異（最高法院113年度台上字第251號判
16 決意旨參照）。又強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一
17 種，即以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人。又不
18 動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條
19 前段之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉而
20 標的物尚未交付者，買受人仍無收益權。出賣人在未交付前
21 繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有（最高
22 法院110年度台上字第207號判決意旨參照）。查系爭強制執
23 行事件之執行債務人為被告2人，及系爭房屋原為被告2人所
24 共有，系爭房屋拍定後不點交等情，為兩造所不爭執。原告
25 於系爭強制執行事件拍定系爭房屋，於111年10月12日領得
26 本院發給之權利移轉證書，取得系爭房屋之所有權，被告即
27 出賣人雖迄未將系爭房屋交付予原告，依上開說明，被告雖
28 負債務不履行之責，但在未交付前繼續占有該物，尚難指為
29 無權占有，是原告依民法767條第1項規定「所有人對於無權
30 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」請求被告返還，
31 顯無理由。又系爭房屋未交付予原告，原告雖為系爭房屋之

01 所有權人，然尚無收益權，是原告依不當得利法律關係請求
02 被告返還占有系爭房屋之利益即相當於租金之不當得利，亦
03 無理由。

04 五、綜上所述，原告依所有物返還請求權及不當得利之法律關
05 係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還，併給付原告189,00
06 0元，及自112年12月12日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給
07 付原告13,500元等，均無理由，應予駁回。原告假執行之聲
08 請，因訴已遭駁回，而失依據，併予駁回。並依民事訴訟法
09 第78條規定，命敗訴之原告負擔訴訟費用。

10 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 5 月 16 日
12 民事第三庭 法 官 施介元

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
16 審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 5 月 16 日
18 書記官 曾怡嘉