

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第216號

上訴人 邱詮崇

指定送達地址：臺中市○○路○○○00
號信箱

被上訴人 陸桂瑛即李陸桂瑛

李忠容

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國113年5月16日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度訴字第633號）提起上訴，並為訴之變更，本院於113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該訴訟費用負擔部分均廢棄。

被上訴人李忠容應將坐落臺南市○○區○○○段○○○段000000地號土地上之同段000建號（門牌號碼臺南市○○區○○○00○00號）房屋騰空遷讓返還上訴人。

被上訴人陸桂瑛即李陸桂瑛應自第二項所示房屋遷出，並將該房屋交付上訴人。

廢棄部分第一、二審及變更之訴訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被上訴人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求

之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人於原審依民法第767條第1項規定，請求被上訴人陸桂瑛即李陸桂瑛（下稱陸桂瑛）及被上訴人李忠容（下稱李忠容）將坐落臺南市○○區○○○段○○○○段000000地號土地上之同段102建號（門牌號碼為臺南市○○區○○○00○00號）房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還上訴人，嗣於本院審理過程中，就陸桂瑛部分，將請求權基礎變更為民法第348條第1項前段規定，並將聲明變更為請求陸桂瑛應自系爭房屋遷出，及將系爭房屋交付上訴人。經核上訴人所為上開訴之變更，與原訴對於陸桂瑛所為請求遷讓返還系爭房屋之基礎事實同一，並得援用原請求之訴訟及證據資料，依上說明，其所為訴之變更，應屬合法，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：臺南市○○區○○○段○○○○段000000地號土地（權利範圍全部）及坐落其上之系爭房屋（以下合稱系爭房地）原均為陸桂瑛所有，上訴人於臺灣臺南地方法院（下稱原法院）111年度司執字第130397號之給付借款強制執行事件（下稱系爭執行事件）中，得標買受系爭房地，並於民國112年9月7日辦畢產權移轉登記，取得系爭房地之所有權。系爭房屋現由陸桂瑛之前配偶李忠容居住使用，上訴人欲與其二人聯繫討論搬遷事宜，惟其二人均未回應，顯已妨礙上訴人對於系爭房地之使用收益。上訴人因拍賣取得系爭房地所有權，就系爭房地與陸桂瑛應成立買賣契約，爰依民法第348條第1項規定，請求陸桂瑛自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交付上訴人。又李忠容與陸桂瑛已離婚，並非陸桂瑛之家屬，而無權占有系爭房屋，上訴人另依民法第767條第1項規定，請求李忠容將系爭房屋遷讓返還上訴人等語。並聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。（二）被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還（陸桂瑛之部分為遷出交付）上訴人。（上訴人就原判決駁回其關於不當得

01 利請求部分，已撤回起訴，不在本院審理範圍內，不予贅
02 述）。

03 二、被上訴人於原審及本院經合法通知，均未到庭，亦未提出書
04 面為任何答辯。

05 三、得心證之理由：

06 (一)上訴人主張系爭房地原為陸桂瑛所有，上訴人於系爭執行事
07 件中得標買受系爭房地，原法院於112年8月24日核發南院武
08 111司執北字第130397號不動產權利移轉證書（下稱系爭權
09 利移轉證書）與上訴人，系爭房地並於112年9月7日以拍賣
10 為原因移轉登記於上訴人名下（原因發生日期記載112年8月
11 24日），系爭房屋現由陸桂瑛之前夫李忠容居住使用，被上
12 訴人係於91年10月9日離婚等情，業據上訴人提出系爭權利
13 移轉證書、拍賣公告、系爭執行事件之查封筆錄、指封保管
14 切結、系爭房地第一類謄本為證（調字卷第19至40頁、原審
15 卷第41至43頁），被上訴人對於上訴人主張之上開事實，已
16 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
17 提出任何書狀或證據資料爭執前揭上訴人主張事實，依民事
18 訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自
19 認，堪認上訴人主張之上開事實為真實。

20 (二)關於上訴人依民法第348條第1項規定，請求陸桂瑛交付系爭
21 房屋部分：

22 1.按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出
23 賣人，拍定人或得標人為買受人。依民法第348條第1項規
24 定，物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未
25 交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占
26 有，亦不因已取得所有權而有異（最高法院113年度台上
27 字第251號、111年度台上字第2211號民事判決意旨參
28 照）。次按物之出賣人，負交付其物於買受人並使其取得
29 該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權
30 利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其
31 物之義務，民法第348條定有明文。依此規定，出賣人之

義務，除負有使買受人取得該物所有權或其權利之義務外，尚負有交付其物或因其權利所占有一定之物之義務甚明（最高法院106年度台上字第2759號民事判決意旨參照）。準此，法院依強制執行法所為拍賣，係以債務人為出賣人、拍定人為買受人，並以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，應買人因拍定而取得不動產之所有權，與私法上之買賣契約性質相符，債務人之財產經執行法院以拍賣程序拍定後，債務人（即出賣人）自負有交付該拍定物與拍定人（即買受人）之義務甚明。

2.經查，陸桂瑛為系爭房地之原所有權人，上訴人於系爭執行事件中因拍賣取得系爭房地所有權，依上開說明，執行法院之拍賣程序僅係代陸桂瑛出賣系爭房地，陸桂瑛在尚未將系爭房地交付上訴人前，其繼續占有系爭房地，即非無權占有。惟上訴人既經執行法院拍賣程序取得系爭房地所有權，陸桂瑛自應履行交付系爭房地與上訴人之義務。系爭房屋現雖由陸桂瑛供其前夫李忠容使用，然陸桂瑛仍占有（間接占有）系爭房地，則上訴人基於買賣契約之法律關係，請求陸桂瑛應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交付上訴人，核與買賣契約所定出賣人之義務相符，於法核屬有據。

(三)關於上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求李忠容將系爭房屋遷讓返還上訴人部分：

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。查上訴人主張系爭房屋現由李忠容居住使用，李忠容就系爭房屋並無合法占有權源，且李忠容與陸桂瑛已離婚，並非陸桂瑛之家屬等情，而被上訴人對上訴人主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀或證據資料為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，亦應視同自認，是上訴人主張之上開事實堪認可採。李忠容既非陸桂瑛之家屬，且無占有使用系爭房屋之合

01 法權源，則其占有使用系爭房屋，自屬無權占有。從而，上
02 訴人依民法第767條第1項規定，請求李忠容將系爭房屋遷讓
03 返還與上訴人，亦屬有據，應予准許。

04 四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求李忠容將
05 系爭房屋遷讓返還上訴人，均有理由，應予准許。原審就此
06 部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨就此部分指
07 摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。另上訴人就陸桂
08 瑛之部分，於本院變更為依民法第348條第1項規定，請求陸
09 桂瑛自系爭房屋遷出，將該房屋交付上訴人，亦有理由，應
10 併予准許。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 六、據上論結，本件上訴及變更之訴為有理由，依民事訴訟法第
15 463條、第385條第1項前段、第450條、第78條、第85條第1
16 項前段，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
18 民事第二庭 審判長法官 吳上康

19 法官 林育幟

20 法官 余玟慧

21 上為正本係照原本作成。

22 不得上訴。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

24 書記官 方毓涵