臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4440號

原　　告　信義房屋股份有限公司
（即周莉玲、周莉榕之承當訴訟人）
000000000000000000
法定代理人　薛健平
訴訟代理人　羅凱正律師
黃子盈律師
參　加　人　張淯
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳恒寬律師
複 代 理人　周宣律師
柯雪莉律師
被　　告　何文綺
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　謝曜焜律師
複 代 理人　惠嘉盈律師
訴訟代理人　江國盛
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於

訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。查，周莉玲、周莉榕共有坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號（權利範圍77/10000）暨其上之臺北市○○區○○段○○段0000000000號（權利範圍：全部）、臺北市○○區○○段○○段0000000000號（權利範圍：1/60），即門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00巷0號6樓之5及同號10樓之13房屋（下分稱6樓之5房屋、10樓之13房屋，合稱系爭房屋，並與坐落土地合稱系爭不動產)之所有權，於訴訟繫屬中之民國108年9月26日移轉登記與信義房屋股份有限公司(下稱信義房屋公司)，有系爭不動產謄本在卷可證（見本院卷一第627至630頁）。周莉玲、周莉榕並將其對被告之債權等權利讓與信義房屋公司，亦有權利讓與協議書可查（見本院卷一第487頁）。信義房屋公司、周莉玲、周莉榕具狀聲請由信義房屋公司承當訴訟，雖被告具狀表示不同意，然系爭不動產及周莉玲、周莉榕對被告之債權等權利既已移轉於信義房屋公司，由其承當訴訟有助於終局解決本件紛爭，並助於判決主觀效力之明確，爰於110年2月8日裁定准許信義房屋公司為周莉玲、周莉榕之承當訴訟人，續行訴訟（見本院卷一第675至677頁）。

二、復按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查，參加人張淯於108年3月22日本件訴訟繫屬中，具狀表明其就兩造間之損害賠償事件有法律上利害關係，為輔助原告而聲請參加訴訟（見本院卷一第255至261頁），經核與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於107年4月23日向被告購買系爭不動產，價金為2388萬元，並簽訂買賣契約(下稱系爭買賣契約)。於磋商

過程，被告告知系爭房屋現有租賃關係存在，並承諾排除且於點交系爭房屋時，無任何他人占用之狀態存在。被告於簽訂系爭買賣契約時，提供訴外人即系爭房屋當時承租人吳佳玲之搬遷同意書，兩造並合意被告應於107年7月1日即完稅前，排除上開租賃關係及承租人之占有。嗣於107年7月1日辦理交屋事宜時，兩造在系爭房屋確認清空並點交，且於同年月4日，兩造在信義地政士辦理交屋事宜，被告提供系爭房屋之鑰匙、社區電梯磁扣及車位遙控器與原告。詎料，被告之配偶江國盛於同年月5日致電信義房屋公司告知系爭房屋目前有人更換鎖匙，信義房屋公司隨即派二名員工前往瞭解，在現場經訴外人潘美儀轉述其受參加人張淯指示帶鎖匠至系爭房屋換鎖，並稱系爭房屋係由參加人向原屋主郭瑞美承租後，再出租與訴外人吳佳玲，適用買賣不破租賃原則，對於系爭房屋仍得租賃使用而占有、使用系爭房屋迄今。於上開情事發生後，經原告質問，被告始提供吳佳玲與參加人之房屋租賃契約書與原告，租約載明出租人即為參加人，然被告與原告洽談系爭買賣契約過程，從未透露該資訊。原告一再要求被告應排除系爭房屋之全部租賃關係，然被告迄今仍置之不理，被告交付之系爭房屋，於交屋翌日遭參加人向原告主張有租賃關係存在並更換門鎖占用，致原告迄今無法進入使用系爭房屋，系爭房屋存在權利上瑕疵。且依參加人與吳佳玲之租賃契約，被告早已知悉參加人至少對於系爭房屋有租賃使用權限，參加人始得出租系爭房屋與吳佳玲使用，被告於系爭房屋點交前並未排除參加人對於系爭房屋之占有狀態，亦未告知有該租賃關係存在，系爭房屋具有權利上瑕疵。被告對於交付權利完整而無瑕疵之系爭房屋與原告之義務，有給付遲延之情事，原告得依系爭買賣契約第9條第2項、系爭買賣契約第17條第24項前段、民法第349條、第353條、第227條第1項、第231條第1項，請求被告賠償因給付遲延致無法使用系爭房屋期間之相當租金之損害，系爭房屋附近之不動產租金行情按月每坪約1451元至2327元，以每

月租金平均數1889元計算，系爭房屋面積合計31.66坪，原告按月應有5萬9806元即按日1994元之租金損害（即1889元x31.66坪/30日＝1994，元以下四捨五入，下同），原告得向被告一部請求自107年7月5日起至108年7月4日止，按日給付每日1994元之給付遲延損害賠償，合計72萬7810元（即1994元x365日＝72萬7810元），嗣周莉玲、周莉榕於訴訟繫屬中將系爭不動產移轉登記與信義房屋公司，並將對被告之債權讓與信義房屋公司，由信義房屋公司承當訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告72萬7810元，及自107年7月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約伊已履約完畢，原告不得向被告為本件之請求。參加人於103年7月22日以其母親郭瑞美所有之系爭房屋所有權作為擔保，向被告之配偶江國盛借款1200萬元，於清償期104年7月21日屆至後，參加人未能如期還款，被告於105年1月13日將系爭房屋信託登記為被告所有。嗣於105年1月22日，參加人與江國盛訂立清償協議書，約定於被告終止上開信託登記之日三個月內，清償借貸本金1200萬元，因參加人仍未能依上開協議如期清償且於106年7月19日將系爭房屋出租吳佳玲，經協調後，參加人於107年2月9日再將系爭房屋信託登記為被告所有，並約定被告得處分包含出售系爭房屋。因參加人仍不能清償借款本金及利息，被告於107年2月24日以存證信函通知參加人、郭瑞美將行使信託契約之權利，並於同日以存證信函通知吳佳玲協商租賃事宜，經被告與吳佳玲於107年3月25日訂立雙方協議書後，被告始委託仲介公司出售，並於現況說明記載系爭房屋目前出租之狀態，兩造於107年4月23日簽訂系爭買賣契約後，被告已於107年6月12日將系爭房屋所有權移轉登記與原告，吳佳玲亦依協議於107年6月29日清空系爭房屋，將系爭房屋之占有交與被告，被告始於107年7月1日與原告辦理系爭房屋之點交事宜，並經原告確認系爭房屋已清空且無人占有，原告

因而受領點交並更換鎖匙。被告點交系爭房屋與原告時，並無參加人實際占有系爭房屋，參加人係於完稅後、點交後始擅自侵入系爭房屋而非法占有，被告並未違反系爭買賣契約第9條第2項、第17條第24項約款。被告否認參加人與郭瑞美間就系爭房屋有租賃關係存在，因郭瑞美為參加人之母親，且參加人於103年7月22日以郭瑞美所有系爭房屋為擔保向被告借款1200萬元，嗣又將系爭房屋信託登記與被告，依常理判斷，參加人不可能向郭瑞美承租系爭房屋，參加人對於系爭房屋並無租賃權利，自不得對原告主張有租賃權利；且系爭房屋所有權於105年2月2日且至107年2月9日止均登記為郭瑞美所有，參加人並無系爭房屋之管理權，參加人雖於106年7月9日將系爭房屋出租吳佳玲，但此僅於參加人與吳佳玲間發生效力，基於債權相對性原則，參加人及吳佳玲不得以渠等間租賃關係對抗所有權人郭瑞美及受託登記為所有權人之被告。被告係依信託契約書約定出售系爭房屋，原告無庸受參加人與吳佳玲間租賃契約拘束，參加人亦不得對原告主張任何權利，兩造簽訂系爭買賣契約當時，系爭房屋並不存在參加人有租賃權利之權利瑕疵問題，且原告已因買賣而取得系爭房屋所有權並受領交付，已可對抗任何第三人，包含參加人，原告取得之權利並無瑕疵，原告不得向被告主張民法第349條、第353條之權利瑕疵。且被告已依系爭買賣契約完成給付，亦無民法第227條第1項、第231條第1項之損害賠償。況參加人僅侵入6樓之5房屋，租用面積僅52.24平方公尺，約15.8坪，原告本件請求包含10樓之13房屋而以31.66坪計算，亦無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人為輔助原告一方，其陳述略以：系爭不動產原為參加人之母親郭瑞美所有，郭瑞美將系爭房屋之使用、管領權限交與參加人處理，郭瑞美與參加人並於102年3月29日訂立6樓之5房屋之租賃契約，租期自102年4月1日至105年3月31日止，以現金支付租金每月5000元，租期屆滿後，並未另定新

租賃契約，以不定期租賃方式存續。參加人嗣將6樓之5房屋出租吳佳玲，租期自103年8月1日至104年7月30日止、自105年8月1日至106年7月31日止、自106年8月1日至107年7月31日止。參加人前於104年7月間向被告之配偶江國盛借款1200萬元而有債務糾紛，郭瑞美遂以系爭不動產協助參加人處理債務，並將系爭不動產信託登記與被告。於105年1月22日，參加人與江國盛就上開借貸清償事宜訂立清償協議書，參加人為履行協議而辦理貸款，乃尋得訴外人許凱傑同意出名登記為系爭房屋買受人後，由許凱傑以系爭房屋所有權人名義向銀行辦理貸款，貸得金錢除清償既有銀行貸款，並清償對江國盛之債務。江國盛為確保後續程序履行及其受債務清償之利益，要求郭瑞美、參加人應同意由江國盛指定之代書即訴外人林益弘協助辦理，郭瑞美、參加人同意並於106年8月11日交付印鑑章一枚及印鑑證明三份與林益弘辦理上述事宜。郭瑞美、參加人為避免系爭房屋遭不當移轉，於交付印鑑資料時，要求林益弘出具承諾書將上開印鑑章及印鑑證明作為系爭房屋移轉給許凱傑貸款之用。然林益弘於107年2月9日將系爭房屋信託登記與被告，被告又出售原告且於107年7月4日辦理點交完畢，參加人對此並不知悉，遲至107年7月5日參加人之員工欲進入系爭房屋時，始發覺房屋門鎖遭人更換，參加人本於承租人及郭瑞美授與之使用管領權限，指示員工潘美儀委請鎖匠更換門鎖並進入系爭房屋內。至系爭房屋承租人吳佳玲雖於107年6月間突然向參加人表示欲提前終止租約，經商討後，達成提前一個月退租，並退還七月份房屋租金及押租金，參加人並於107年6月29日指派代理人潘美儀在系爭房屋辦理歸還鑰匙、清點房屋現況與給付上開退還七月份房屋租金及押租金，參加人嗣於107年7月5日始知悉系爭房屋遭人盜賣，參加人並非非法占有系爭房屋等語。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第330頁；本院並依論述需要予以調整或簡化文字用語）：

㈠郭瑞美與被告於105年1月13日將郭瑞美所有之系爭不動產所

有權信託登記為被告所有。

㈡參加人與江國盛於105年1月22日訂立清償協議書（見本院卷一第197至201頁），約定略以：被告及江國盛同意終止系爭不動產之信託並為塗銷信託登記。參加人應自上開塗銷信託登記完成之日起，三個月內向銀行辦理貸款以清償積欠江國盛借貸本金1200萬元。

㈢被告嗣於105年2月2日塗銷上開系爭不動產之信託登記。

㈣參加人於106年7月19日出租6樓之5房屋予訴外人吳佳玲。

㈤原告於107年4月23日向被告買受系爭不動產，價金為2388萬元，並簽訂不動產賣賣契約書（即系爭買賣契約）。

㈥原告與被告於107年7月1日辦理系爭不動產點交事宜，原告與被告於系爭不動產確認清空並點交。

㈦參加人於107年7月5日更換系爭不動產之門鎖並予以占有。

五、得心證之理由

原告主張被告並未依系爭買賣契約約定排除系爭房屋之出租等情，已違反契約義務，被告應負給付遲延責任等語，為被告所否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

㈠系爭買賣契約第9條第2項約定：「買賣標的物如有出租、被第三人佔用或有屬於非約定之物品留置者，除契約另有約定外，概由賣方負責於點交前排除之。」、第17條第24項約定：「本買賣標的現有承租方，詳如附件之協議書。現買方不同意繼受租約，賣方已於簽約時提供承租方搬遷同意書，並於完稅前排除租賃關係及承租方之占有。如未如期完成者，賣方完成排出承租方占有後始辦理完稅手續，遲延期間依契約第10條辦理。」，有系爭買賣契約（見本院卷一第23、27頁）及附件之協議書（見本院卷一第35至39頁）可參。查，被告於系爭房屋之現況說明書係載：定期租賃，租期至107年7月31日，租金每月5萬元，押金10萬元，且未經公證一節，亦有說明書在卷可參（見本院卷一第89頁）。並觀之參加人與吳佳玲之租賃契約係以：由吳佳玲承租6樓之5房屋，租期自106年8月1日至107年7月31日，亦有租賃契約

書附卷可查（見本院卷一第285至287頁）。參加人亦稱其僅出租6樓之5房屋至107年7月31日止，且與吳佳玲已於107年6月間終止上開租約（見本院卷一第256至259、306、331頁）。堪認被告於現況說明書所載出租一節，與上情相符。

㈡復查，被告與吳佳玲先後於107年3月25日、107年6月19日、107年6月29日協議有關：吳佳玲知悉被告將委託銷售系爭不動產，並約定自107年3月25日起至吳佳玲搬遷完畢為止，吳佳玲配合系爭不動產出售等看屋事宜，且吳佳玲不得超過107年6月30日前交還、清空該房屋；吳佳玲於107年6月19日交付房屋鑰匙一副與被告，被告預先支付4萬元予吳佳玲；且於107年6月29日，吳佳玲已清空6樓之5房屋並將房屋清空交與被告等情，各有雙方協議書、雙方協議書附件-補貼金額支付明細、雙方協議書附件-補貼金額支付明細二等在卷可徵（見本院卷一第35、37、39頁）。至參加人稱其於107年6月29日指派代理人潘美儀在系爭房屋辦理歸還鑰匙、清點房屋現況與給付上開退還七月份房屋租金及押租金等語，然觀諸其提出之收據二紙，僅載明：承租人吳佳玲收到參加人退還七月份房屋租金、押金等情（見本院卷一第295、297頁），並無任何關於吳佳玲將房屋鑰匙歸還、清點房屋與參加人等情，自不可採。吳佳玲實係將其承租房屋清空點交返還被告一節，堪可憑採。

㈢依系爭買賣契約第9條第4項：「賣方將買賣標的物騰空辦理點交（含所有權狀、鑰匙、購買車位者含車庫遙控器及相關件）予買方時，交屋手續即為完成，雙方並應配合簽署結案點交文件，如買方無故拒絕合點交，賣方得依民法規定辦理拋棄占有並免除遲延責任」（見本院卷一第24頁），兩造嗣於107年7月1日辦理交屋事宜，已在系爭房屋確認清空並點交；且於107年7月4日，兩造在信義地政士辦理交屋事宜，被告提供系爭房屋之鑰匙、社區電梯磁扣及車位遙控器一節，亦為兩造所不爭執。依此，堪認兩造已依上開約款完成點交，洵堪認定，有成屋履約保證結案單附卷可參（見本院

卷一第87頁）。準此，被告已依約排除系爭房屋之租賃關係，並將系爭房屋依約點交與與原告，自屬可認。

㈣原告固主張系爭房屋經參加人於107年7月5日至系爭房屋換鎖，並以系爭房屋係由參加人向原屋主郭瑞美承租而占有，因適用買賣不破租賃原則，本件被告應負瑕疵擔保責任或不完全損害賠償責任等語，然則，參加人與郭瑞美間之租賃關係為被告所否認，自應由原告舉證證明參加人係基於租賃關係而占有系爭房屋一節，本件雖經參加人提出其與郭瑞美間簽訂之租賃契約書（見本院卷一第268至275頁），然其租約僅至105年3月31日即期滿，至多僅能證明參加人承租系爭房屋至105年3月31日止，且觀之參加人與吳佳玲之房屋租賃契約書，並未載明參加人係以承租人身分轉租系爭房屋與吳佳玲，亦有租約可佐（見本院卷一第41至45頁）。又，本件並無其他證據可資證明參加人與郭瑞美間就系爭房屋確有不定期租賃關係，從而，本件既不能證明參加人係本於租賃關係占有系爭房屋，故被告已依約定排除承租人吳佳玲之租賃關係且點交原告，則於點交後即107年7月5日，參加人自行更換系爭房屋門鎖而占有系爭房屋之事實，即與兩造約定被告應排除租賃之情形不符，從而，原告主張被告履行系爭買賣契約違反權利瑕疵之情形，被告應負權利瑕疵擔保責任，並無理由。且原告另主張被告違反系爭買賣契約第9條第2項、第17條第24項之情形，被告應負不完全給付責任一節，因參加人所為之占有並無證據可認係屬因被告未依約排除租賃關係所為，且係發生於被告完成點交系爭房屋後所發生之情，即非被告依約應排除之，故原告此部分主張，亦無理由。

㈤承上，本件原告不得依系爭買賣契約第9條第2項、第17條第24項前段、民法第349條、第353條、第227條第1項、第231條第1項，請求被告賠償因給付遲延致無法使用系爭房屋期間之相當租金之損害，已如前述，則兩造對於原告一部請求主張其受損害之面積應以15.8坪或以31.66坪計算之爭執事項，自無論述之必要。

六、綜上所述，被告既已將系爭房屋清空點交與原告，原告未能舉證證明被告有何違反系爭買賣契約第9條第2項、第17條第24項前段約定之情，則原告主張因參加人占有系爭房屋而依系爭買賣契約第9條第2項、第17條第24項前段、民法第349條、第353條、第227條第1項、第231條第1項，請求被告賠償因給付遲延致無法使用系爭房屋期間之相當租金之損害合計72萬7810元，及自107年7月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、被告聲請傳喚證人即仲介張譯文以證明：仲介張譯文於107年3月間銷售系爭不動產時，曾目睹被告與參加人談論有關被告將出售系爭不動產之事，當時參加人並未質疑被告之委銷權利，並要求被告延期二個月，如參加人仍未還款，被告再賣房一節，然查，上情係被告與參加人間債務紛爭之情，核與被告是否依其與原告間之系爭買賣契約履行契約義務無涉，故被告上開聲請調查證據，與本件認定並無影響，爰予駁回，併此敘明。又，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　24　　日

民事第六庭　　法　官　陳智暉

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　陳嬿舒