臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北簡字第3537號

原　　告　翊丞國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　張聖源

被　　告　施雲年

　　施景祥

　　施永達

　　施淑惠

兼 上四 人

訴訟代理人　施慶霞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○號二樓之一房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一０八年八月二十二日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣肆拾柒萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前於民國108年7月29日自鈞院民事執行處（下稱執行處）106年度司執智第121261號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣取得坐落於臺北市○○區○○段○○段○00○0000地號土地及其上同區段第371、3928建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號2樓之1房屋（下稱系爭房屋），執行處已於108年8月5日核發權利移轉證書，原告並於108年8月22日完成所有權移轉登記。又

系爭房屋迄今仍為被告無權占有，致原告受有相當於租金之損害，爰依民法第767條、第184條及民法第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋及給付自108年8月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬8,000元等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應自108年8月22日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告1萬8,000元。

二、被告則以：被告母親即訴外人施黃秀鑾前於67年間與系爭房屋之原所有權人即訴外人柳參簽立買賣合約，約定由施黃秀鑾以總價86萬元向柳參購買系爭房屋，施黃秀鑾並已給付68萬5,000元，餘款17萬5,000元則以清償柳參銀行貸款方式給付，又系爭房屋係屬國宅受有移轉登記之限制，斯時雖未辦理所有權移轉登記，然柳參已於67年間將系爭房屋交付施黃秀鑾使用，故自67年迄今系爭房屋之地價稅、房屋稅及水電費等均係由施黃秀鑾及其繼承人即被告所繳納。而柳參於81年2月5日去世後，依法本應由其子即訴外人柳朝明配合辦理系爭房屋所有權移轉登記，然柳朝明非但不配合，更在102年間辦理繼承登記後，於103年間將系爭房屋移轉登記予訴外人陳錫卿，為此施黃秀鑾曾對柳朝明、陳錫卿提出刑事告訴，經臺灣臺北地方檢察署103年偵字第18022號不起訴處分後，陳錫卿又於105年3月間將系爭房屋移轉登記予訴外人歐俊辰，嗣歐俊辰因未償還臺灣新光銀行股份有限公司之貸款而遭拍賣系爭房屋。因被告之被繼承人施黃秀鑾曾支付柳參買賣價金，該買賣價金係為確保占有使用系爭房屋之對價，與租金之性質相同，自得類推適用民法第425條之規定，於系爭房屋滅失止被告仍有占有使用系爭房屋之權利。又施黃秀鑾於76年間亦一併買受系爭房屋相鄰之門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號2樓之2房屋及其土地，並與系爭房屋打通合併使用，出入僅剩一個大門，且自施黃秀鑾買受系爭房屋至被告繼承系爭房屋，持續居住近40年，故已足表彰被告占有之本權，且上揭情形已載明於拍賣公告，並註明不點

交，是原告於投標前既已知悉上開情形，自不得再行主張被告無權占有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告於108年7月29日得標買受系爭房屋，本院民事執行處於108年8月5日核發不動產權利移轉證書，原告已於108年8月22日完成系爭房屋之所有權移轉登記等情，此有不動產權利移轉證書、建物所有權狀及系爭執行事件公告等件在卷可稽（見本院卷第11至13頁及第177頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）原告請求遷讓返還系爭房屋部分：

1、按民法第767條前段規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。而所有人以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源事實證明之，如不能證明，則應認原告請求為有理由。原告主張其於108年7月29日自本院系爭執行事件拍賣取得系爭房屋，執行處已於108年8月5日核發權利移轉證書，原告並於108年8月22日完成所有權移轉登記，原告為系爭房屋之所有權人，且系爭房屋現為被告占有使用等節，為被告所不爭執（見本院卷第83至84頁），惟被告辯稱其等非無權占有，依上開說明，被告自應就其等有占有之正當權源負舉證之責。

2、被告辯稱原告與被告施淑惠前於108年10月31日曾簽立買賣契約書，約定原告將系爭房地以總價525萬元出賣予被告施淑惠，然原告並未依照買賣契約書履行云云，固據提出買賣契約書為憑（見本院卷第131至135頁）。然稽諸上開買賣契約書特約條款已約定：「…若於108年12月30日內未能取得金融機構之貸款核准並交付取款條，無須經過催告，本契約視為解除。買方於108年12月31日內未完成過戶，視同違約，須於109年1月15日前清空交屋，逾期每

月賠償新臺幣壹萬元，並願放棄法律民刑事訴訟之權利。」（見本院卷第135頁），且參以被告施淑惠陳稱：買賣契約書雖約定應於108年12月31日前完成過戶，然因其曾告知原告親戚欲購買系爭房屋，惟原告均不理會等語（見本院卷第129頁），因買賣契約書為被告師施淑惠所簽立，被告施淑惠本有履行買賣契約書之義務，核與親屬是否購買系爭房屋無涉，是被告施淑惠既未依上開買賣契約書之約定於108年12月30日取得金融機構之貸款核准並交付取款條予原告，依上開特約條款之約定，本無須經過原告催告，買賣契約書即視同解除，是兩造間並無系爭房屋之買賣契約存在，被告以此主張有占有系爭房屋之正當權源，並無可採。

3、被告又辯稱其母親施黃秀鑾於67年間已向系爭房屋之所有權人柳參以總價86萬元買受系爭房屋，並已給付價款，斯時系爭房屋係屬國宅受有所有權移轉登記之限制，故未辦理所有權移轉登記，然柳參於67年間已將系爭房屋交付施黃秀鑾占有使用，現由施黃秀鑾之繼承人即被告占有使用，已逾40年，且系爭房屋之地價稅、房屋稅及水電費係由施黃秀鑾及被告所繳納，是系爭執行事件拍賣公告之使用情形註明：「…3.本件執行標的371建號（即2樓之1）建物現由占有人施○○及其家屬居住使用中，據占有人施○○陳稱已居住於2樓之1建物及2樓之2建物40餘年，並表示2樓之1建物如經拍定，則拍定人應與占有人協商構築隔間牆及開挖大門之事宜，請應買人注意。」，已足表彰被告占有之本權云云，固據提出臺灣電力公司繳費憑證、臺北市稅捐稽徵處地價稅繳款書、臺北市稅捐稽徵處房屋稅繳納通知書臺北市銀行國宅貸款分期攤還送款簿及臺灣北區電信管理局電話費收據等件為憑（見本院卷第143至165頁）。惟按學說與司法實務固有「債權物權化」法理，即特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付

使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在。然「債權物權化」法理之適用，仍有其要件限制，即該債權契約存在之事實為第三人所明知，且已具備使第三人知悉之公示狀態（占有使用），否則無以保護善意第三人之財產權。申言之，契約於當事人間固有效力，但第三人並不當然受拘束。若為維持法律秩序之安定，使當事人締結契約之本旨及社會公益得以完全實現，固得例外令第三人受該債權契約關於不動產繼續占有法效之拘束，惟必須第三人明知或可得而知該債權契約存在及不動產之占有實況，令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞，且不悖公平正義及誠信原則者，始為適法（參照最高法院99年度台上字第1759號判決、108年度台上字第787號判決意旨）。查系爭執行事件拍賣公告所載上開使用情形，乃執行人員至系爭房屋現場查封時時就被告所為之陳述而為單純之註記，並非執行法院對於被告占有權源之認定，且參以拍賣公告之使用情形亦註明：「…，施○○陳稱…，並表示2樓之1建物如經拍定，則拍定人應與占有人協商構築隔間牆及開挖大門之事宜，請應買人注意。」，是系爭執行事件既記載系爭房屋之所有權人為歐俊辰，且拍賣公告亦僅表示拍定人應與占有人協商構築隔間牆及開挖大門之事宜，並無揭示施黃秀鑾與柳參間系爭房屋之買賣資訊，且被告亦未提出施黃秀鑾與柳參間之買賣契約（被告辯稱買賣契約遭竊已遺失），則縱被告確有長期占有系爭房屋之事實，然因無法認定原告明知或可得而知施黃秀鑾與柳參間就系爭房屋存有買賣契約，依上開說明，原告自不受施黃秀鑾與柳參間買賣契約之拘束，亦即上開拍賣公告不足表明被告占有系爭房屋之本權。

4、被告另辯稱因被繼承人施黃秀鑾曾支付柳參買賣價金，該

買賣價金係為確保占有使用系爭房屋之對價，與租金之性質相同，自得類推適用民法第425條之規定，於系爭房屋滅失止被告仍有占有使用系爭房屋之權利云云。惟民法第425條規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」，因被告並未舉證施黃秀鑾與柳參間就系爭房屋之買賣契約是否業經公證，是縱具有租賃性質，惟於未經公證不定期租賃，依前揭民法第425條規定意旨，並無買賣不破租賃之適用，是被告辯稱得類推適用民法第425條之規定，亦屬無據。

5、基上，被告既未舉證說明其有占有系爭房屋之之正當權源，則原告依據民法第76條規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

（二）原告請求給付不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。查原告於108年8月22日完成系爭房屋之所有權移轉登記，且被告無法律上原因而占有系爭房屋，業如前述，被告自屬無法上原因而受有利益，又參酌原告與被告施淑惠簽立之買賣契約書特約條款既約定：「…買方於108年12月31日內未完成過戶，視同違約，須於109年1月15日前清空交屋，逾期每月賠償新臺幣壹萬元，並願放棄法律民刑事訴訟之權利。」（見本院卷第135頁）」，則原告依不當得利法律關係請求被告自108年8月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬元之不當得利，應屬有據，逾此範圍，不得請求。

五、綜上所述，原告依據民法第767條及第179條規定請求：

（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應自108年8月22日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告1萬元，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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　　19　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　蘇炫綺