

# 臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第279號

上訴人 顏福榮

訴訟代理人 楊光律師

被上訴人 周國雄

追加被告 久鼎企業有限公司

久鼎永芳有限公司

共同

法定代理人 周國雄

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國111年1月18日臺灣基隆地方法院110年度訴字第485號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

## 主文

原判決關於駁回後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應自門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○○號房屋遷出，並將該房屋交付上訴人。

追加被告久鼎企業有限公司、久鼎永芳有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○○號房屋騰空遷讓返還上訴人。

關於廢棄改判部分，第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人及追加被告久鼎企業有限公司、久鼎永芳有限公司負擔。

## 事實及理由

## 壹、程序方面：

一、被上訴人及追加被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，

01 核無民事訴訟法第386 條所列各款之情形，爰依上訴人聲  
02 請，由其一造辯論而為判決。

03 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  
04 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、  
05 第255條第1項第2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項  
06 第2款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權  
07 之行使外，得適用於當事人之變更或追加。在第二審依第44  
08 6條第1項適用第255條第1項第2款規定變更或追加當事人，  
09 倘於對造之審級利益及防禦權之保障無重大影響，亦得為之  
10 （最高法院106年度第13次民事庭會議決議參照）。上訴人  
11 於民國111年5月9日在本院第二審程序主張追加被告係占有  
12 使用坐落新北市○○區○○段000000地號（權利範圍:10/54  
13 0）、216-62地號（權利範圍:全部）土地，及其上同區段46  
14 8建號即門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○00號建物  
15 （建物層數2層，權利範圍:全部，下稱系爭房屋，與坐落土  
16 地合稱系爭房地）之人，依民法第767條規定，以追加之訴  
17 請求追加被告遷出系爭房屋（見本院卷第39頁），核與原訴  
18 對於被上訴人所為請求遷讓房屋之請求基礎事實同一，並就  
19 兩造所提證據充分攻防，於其審級利益及防禦權之保障無重  
20 大影響，依上開說明，上訴人所為訴之追加，應予准許。

21 貳、實體方面：

22 一、上訴人主張：伊經原法院109年度司執字第27905號清償票款  
23 執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序，於110年9月15日  
24 得標買受被上訴人所有之系爭房地，伊於同年月27日經原法  
25 院發給不動產權利移轉證書取得系爭房地所有權。被上訴人  
26 為系爭房地出賣人，負有交付買賣標的物即系爭房地之義  
27 務，被上訴人及追加被告卻仍無權占用系爭房地，伊自得依  
28 民法第348條第1項、第767條第1項前段規定，請求被上訴人  
29 謄空遷讓返還系爭房地，及依第767條第1項前段規定，請求  
30 追加被告謄空遷讓返還系爭房屋。原審判決上訴人敗訴，上  
31 訴人不服，提起上訴，並為訴之追加。上訴及追加聲明：(一)

01 原判決主文第二項廢棄。(二)被上訴人及追加被告應自系爭房  
02 屋騰空遷讓返還上訴人。

03 二、被上訴人及追加被告則以：系爭房屋現由追加被告使用，伊  
04 希望能給予半年時間搬遷，並且補助伊搬遷費等語，資為抗  
05 辭。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。追加被告答辯聲明：追  
06 加之訴駁回。

07 三、兩造不爭執之事項：

08 (一)上訴人經系爭執行事件拍賣程序，於110年9月15日得標買受  
09 被上訴人所有之系爭房地，於同年月27日經原法院發給不動  
10 產權利移轉證書取得系爭房地所有權，有拍賣不動產筆錄、  
11 110年9月27日基院麗109司執儉字第27905號不動產權利移轉  
12 證書等件附於系爭執行事件執行卷宗可稽（見系爭執行事件  
13 卷第248、257頁）。

14 (二)原法院於系爭執行事件將系爭房地拍賣條件定為不點交，有  
15 拍賣公告可稽（見系爭執行事件卷第230頁反面）。

16 (三)被上訴人將系爭房地無償供追加被告使用，系爭房地現由追  
17 加被告占有使用中，有房屋及土地使用同意書可稽，並為被  
18 上訴人自認在卷（見原審卷第49、129至130頁，本院卷第80  
19 頁）。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)上訴人得否依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人將  
22 系爭房屋遷讓予上訴人？

23 1.按強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即以債務人  
24 為出賣人，拍定人或承受人為買受人。而不動產之出賣人，  
25 因負有交付出賣之不動產於買受人之義務，但在未交付前，  
26 出賣人繼續占有該買賣標的物，尚難指為無權占有，亦不因  
27 已辦理所有權移轉登記而有異（最高法院86年度台上字第72  
28 4號、84年度台上字第3001號、83年台上字第1948號判決要  
29 旨參照）。

30 2.上訴人主張其經由系爭執行事件拍賣程序，拍得系爭房地，  
31 債務人即被上訴人將系爭房屋借予追加被告，上訴人自得依

無權占有之法律關係請求被上訴人遷讓系爭房屋等語。經查，被上訴人為系爭執行事件債務人，亦即為系爭房地之原所有權人，原法院之拍賣程序僅係代被上訴人出賣系爭房地，被上訴人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，上訴人依無權占有之法律關係訴請被上訴人遷讓系爭房地，為無理由，不應准許，上訴人主張洵屬無據。

(二)上訴人得否依民法第348條第1項規定，請求被上訴人交付系爭房屋部分：

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人並使其取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有一定之物者，並負交付其物之義務，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85年度台上字第1411號判決意旨參照）。是以，法院依強制執行法所為拍賣，乃以債務人為出賣人、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，核與私法上之買賣契約性質相符。準此，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予拍定人（即買受人）之義務甚明。

2.上訴人主張其拍得系爭房地，被上訴人為出賣人，依民法第348條第1項規定，自負有交付系爭房地予其之義務等語。經查，上訴人經系爭執行事件拍賣程序，於110年9月15日得標買受被上訴人所有之系爭房地，於同年月27日經原法院發給不動產權利移轉證書取得系爭房地所有權，有拍賣不動產筆錄、110年9月27日基院麗109司執儉字第27905號不動產權利移轉證書等件附於系爭執行事件執行卷宗可稽（見系爭執行事件卷第248、257頁），可見上訴人既經執行法院拍賣程序而取得系爭房地所有權，被上訴人自應履行交付系爭房地予

上訴人之義務，被上訴人將系爭房屋無償供追加被告使用，業如上述，被上訴人仍占有（間接占有）系爭房地，被上訴人既經由拍賣程序將系爭房地全部出賣予上訴人，則上訴人基於買賣契約之法律關係，請求被上訴人應將系爭房屋交付予上訴人，核與買賣契約所定之出賣人義務相符，於法即屬有據。

(三)上訴人得否依民法第767條第1項前段規定，請求追加被告將系爭房屋遷讓予上訴人？

1.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。次按拍賣公告載明拍賣後不點交，僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人於取得所有權不得依法請求占有人遷讓（最高法院70年度台上字第19號判決意旨參照）。

2.上訴人主張追加被告現占用系爭房屋，應依無權占有之法律關係請求追加被告遷讓系爭房屋等語。經查，被上訴人將系爭房屋無償供予追加被告使用，被上訴人與追加被告間就系爭房屋有使用借貸關係存在，為兩造所不爭執，業如上述。惟當上訴人因拍賣而取得系爭房地所有權後，基於債之相對性，斯時追加被告不得再向上訴人主張有權占有系爭房地。被上訴人及追加被告雖另稱系爭房地遭拍賣時，拍賣公告上已載明系爭房地拍定後不點交等語，上訴人明知系爭房地供第三人使用，而仍願買受，應承繼原所有人應負之義務，不得主張其為無權占有等語，然債權相對性係指未參與締約之人，不受契約之拘束，此為契約自由原則消極意義之表現，不得任意破壞，以貫徹私法自治原則之理念。而債權物權化係債權相對性原則、契約自由原則之例外，應從嚴解釋。據此，當債權契約經由交付或登記而具公示性時，在法律明文規定之案例（如租賃契約及共有物分管契約），固得使債權物權化；但在其他法無明文規定之契約，則不得任意擴張債權物權化之範圍。至於第三受讓人對於原本債權契約之債權人，主張物上請求權時，契約標的物必然已經交付占有，此

時應依具體個案，探究受讓人主張權利之客觀情事，是否違反誠信原則，而在例外情形，禁止標的物受讓人行使物上請求權。至於受讓人單純知悉債權契約存在或債權人占有標的物，不足作為債權物權化之依據，受讓人知悉與否，至多作為法院判斷其主張物上請求權是否違反誠信原則之一項因素而已（參見陳聰富著《債權物權化之適用基礎—最高法院九十六年度台上字第三三四號民事判決評釋》，原載於法令月刊61卷10期，2010年10月，26-36 頁），最高法院95年度第16次民事庭會議決議亦同此見解。從而，縱使上訴人在買受系爭房地前即已明知該房地上有他人占有使用，仍未能執為被上訴人與追加被告間之債權即使用借貸契約應予物權化之依據，而謂上訴人亦應受該契約之拘束。準此，追加被告並無占有使用系爭房屋之合法權源，其占有使用系爭房屋即屬無權占有，從而，上訴人依民法第767條第1項規定，請求追加被告自系爭房屋遷讓，並返還予上訴人等語，即屬有徵，應予准許。

五、綜上所述，上訴人依買賣契約之法律關係，請求被上訴人自系爭房屋遷出，並將該房屋交付予上訴人，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。另上訴人於本院依民法767條第1項規定，追加請求追加被告自系爭房屋遷讓，並返還系爭房屋予上訴人，亦為有理由，應併予准許。

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

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為有理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　12　　日  
　　　　　　民事第六庭

01 審判長法官 周美雲  
02 法官 古振暉  
03 法官 江春瑩  
04 正本係照原本作成。  
05 不得上訴。  
06 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

07 書記官 學妍伶