

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1064號

上訴人 陳伯勳

參加人 周國華

被上訴人 毛怡婷

訴訟代理人 張育銜律師

複代理人 廖婉茹律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年3月16日臺灣臺北地方法院111年度訴字第1811號第一審判決提起上訴，本院於113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國110年8月11日經原法院民事執行處（下稱執行法院）107年度司執字第131047號執行事件（下稱系爭執行事件、執行程序）拍定取得原為參加人所有如附表所示坐落臺北市○○區○○段○○段000○000○000○000○0000○號建物及同小段252地號土地（下稱系爭房地）之所有權，於同年8月25日取得權利移轉證書，並於同年9月2日辦理所有權移轉登記，但上訴人佯稱就系爭房地有租賃關係（下稱系爭租賃關係），致系爭房地拍賣後不點交，惟系爭租賃關係並不存在，縱認存在，亦屬未經公證之未定期限租約，對伊不生民法第425條第1項之效力，上訴人無權占用系爭房屋，並受相當於每月租金新臺幣（下同）12萬元之不當得利等情。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人應將系爭房地騰空遷讓返還予被上訴人，並自110年8月25日起至騰空遷讓返還之日止，按月給付被上訴人12萬元之判決。並願供擔保請准宣告假執行。【原審判決上訴人應將系爭房地騰空遷讓返還被上訴人，並自111年9月2日起至騰空遷讓返還之日止，按月給付被上訴人8萬3962

元，且各准免假執行，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人就其敗訴部分未據聲明不服，非本院審理範圍，不予贅述】並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人及參加人則以：參加人於93、94年間陸續取得系爭房屋1至4樓所有權，於103年間以系爭房地向訴外人華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）抵押貸款，由上訴人及子女為參加人清償貸款，上訴人對參加人共有3000萬餘元之債權，伊等2人乃成立系爭租賃關係，原約定租金每月3萬元，後調整為4萬5000元，並以上訴人對參加人之債權抵付租金，本院110年度抗字第1259號裁定廢棄執行法院除去系爭租賃關係之命令，可見系爭租賃關係確屬存在，且效力及於被上訴人，又被上訴人並未取得系爭房地之地下室，無權禁止上訴人進入使用，上訴人並非無權占有，亦無不當得利可言等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、法院之判斷：

(一)查參加人前於103、104年間將其當時所有之系爭房地為華泰銀行設定擔保債權總金額為1440萬元、960萬元之最高限額抵押權，嗣華泰銀行聲請拍賣抵押物，由被上訴人於110年8月11日經系爭執行程序拍定取得系爭房地所有權，於同年8月25日取得權利移轉證書，並於同年9月2日辦理所有權移轉登記，因系爭租賃關係爭議未決，執行法院拍賣後不點交，上訴人繼續占用系爭房地，被上訴人於112年10月18日始依原審判決循假執行程序點交受領系爭房地等事實，業據本院調取系爭執行事件全卷核閱無訛，且有執行影卷可參，並經被上訴人陳明（本院卷238頁），及有權利移轉證明書、110年7月15日拍賣公告（原審卷(一)23至37頁）、系爭房地登記謄本暨權利異動索引（原審卷(一)121至199頁）、臺北市建成地政事務所函及建物測量成果圖（原審卷(一)201至203頁）可稽，合先敘明。

(二)上訴人抗辯就系爭房地有系爭租賃關係存在乙節，並不可

01 採，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰
02 空遷讓返還系爭房地，為有理由：

03 1.上訴人抗辯其與參加人間就系爭房地成立系爭租賃關係，
04 並以其對參加人之債權抵付租金，系爭租賃關係效力及於
05 被上訴人，其有權占用系爭房地等情，為被上訴人否認，
06 上訴人應就其主張系爭租賃關係存在一事負舉證之責。

07 2.惟查，上訴人於111年6月8日答辯狀先係自陳其與參加人
08 未簽立任何租賃契約等語（原審卷(一)107頁）。復於111年
09 7月18日答辯狀陳述略以：「…上訴人夫婦子女持有參加人
10 3000萬元以上債權，自始未曾交付系爭房地予參加人使
11 用，何有與其簽立租約之事實及必要？截至債權銀行108
12 年2月19日具狀陳報時止，2樓有張育銓租用中，上訴人配
13 偶蔡秀蓮豈有可能於106年5月1日起即另向參加人承租」
14 等語（原審卷(一)233、235頁）。又於111年7月20日原審言
15 詞辯論期日改稱有向參加人承租系爭房地等語（原審卷(一)
16 310至311頁）。再於111年8月29日陳報狀陳述略以：「…
17 上訴人及家人窮一切人、物、財力維持系爭房地產權完
18 整…依雙方約定由上訴人及家人自歷來代付、代償銀行本
19 利之債權中，每月提出3萬元酌抵每月租金，再以承租名
20 義占有、使用系爭房地…參加人違反雙方約定及與債權銀
21 行和解協議意旨…未克盡善良管理人責任維護系爭房地產
22 權完整無瑕，致遭各方非法霸凌甚至拍賣…自110年2月24
23 日進行拍賣起…變更原約定內容，即以上訴人及家人前代
24 付、代償、代墊債權中，每月提出4萬5000元抵充每月應
25 付租金」等語（原審卷(一)335、337頁）。另於111年11月1
26 7日原審言詞辯論期日陳述略以：「系爭房地過戶予參加
27 人時，確實沒有交付價金，房子沒有交付給參加人使用，
28 所以就有成立租賃關係…沒有正式的書面契約，有口頭的
29 租賃契約。（問：系爭租賃關係成立時間？）從系爭房地
30 拍定以後。（問：拍定以前與參加人有無租賃契約？）
31 有，從大約94年房子登記給參加人時開始，當時租金每月

01 3萬元，因為我們有互相僱傭及合夥關係，所以我有墊錢
02 的部分就抵銷了，是不定期租賃合約，拍定以後，每月租
03 金4萬5000元，並從參加人欠我的錢去抵，拍定以後也是
04 不定期租賃合約」等語（原審卷(一)348、349頁）。又於11
05 1年12月22日答辯狀陳述略以：「參加人自83年即任職上
06 訴人事務所…以鉅額業務收入及買賣房地款項入其帳戶，
07 未曾訂定任何書面契約，系爭租賃關係為諾成契約，不以
08 訂立書面租賃契約或支付押租金為成立要件，與民法第42
09 5條不定期租約有間，以債抵租有屆期之日，雙方約定如
10 於5年內未盡清償，租期應以5年為限」等語（原審卷(一)49
11 4、495頁）。再於112年2月16日原審言詞辯論期日陳述：
12 「系爭租賃關係從94年開始，當時約定從我釐清他的銀行
13 債務及訴訟費用都是我付的，有約定不能返還就要變更確
14 定的租金，雖然是沒有定期的租約，但是有訂以5年為
15 準…有約定被拍賣時，條件成就才開始算5年」等語（原
16 審卷(二)52、53頁）。綜上以觀，上訴人對於其與參加人間
17 究竟有無系爭租賃關係存在、系爭租賃關係何時成立、是
18 否訂有期限、租賃內容為何、上訴人據以抵付租金之債權
19 究竟為何、債權金額究竟如何計算而得等節，前後陳述顯
20 不一致，互為矛盾，其所提出之貸款繳付明細、支付命
21 令、參加人存摺內頁交易明細、匯款證明等（原審卷(一)26
22 1、267、275至277、451至461、463至473頁），亦無從遽
23 認系爭租賃關係存在，則其抗辯基於系爭租賃關係有權占
24 有系爭房地云云，難認可採。

- 25 3.再查，上訴人與參加人於系爭執行程序中，迭番聲明異議
26 並爭執系爭租賃關係存在，執行法院於110年3月15日所為
27 第2次拍賣公告本以：「系爭房地1樓現由上訴人使用中並
28 主張存有租賃關係（下稱甲租賃），拍定後不點交；系爭
29 房地2樓拍定後點交，但參加人及第三人主張有租約（下
30 稱乙租賃）聲明異議被駁回，如經上級審廢棄，則改為不
31 點交；系爭房地3樓、4樓出租予上訴人，租期自106年8月

15日起至107年8月14日止，上訴人稱與參加人目前仍有租約（下稱丙租賃），拍定後不點交」為拍賣條件（下稱系爭拍賣條件），嗣於110年4月1日依執行債權人華泰銀行聲請，以「系爭房地以最低拍賣價額3369萬元進行第1次拍賣，因廢標未拍定，而甲、乙、丙租賃均由參加人於華泰銀行抵押權設定後，依序於000年0月00日出租予第三人張育銓，於000年0月0日出租予第三人蔡秀蓮，於000年0月00日出租予上訴人，租期屆滿後，均由上訴人以租抵債續為占用，已影響華泰銀行抵押權」為由，命令除去租賃（下稱系爭除租命令），上訴人對系爭除租命令聲明異議及抗告後，經本院110年度抗字第1259號裁定認為：「系爭租賃關係存否之實體上爭執，固非執行法院得予實質審究，惟系爭房地鑑定總價為3000萬餘元，第1次拍賣所定最低拍賣價格為3369萬元（執行影卷(一)144至145頁、卷(二)9至10頁），遠高於華泰銀行執行債權1867萬1103元本息、違約金及執行費，110年4月7日進行第2次拍賣，嗣改定110年8月11日為之，所定最低拍賣價格為3200萬5500元（執行影卷(四)6至10頁、卷(五)），亦遠高於執行債權，又系爭房地第1次拍賣有第三人以總價3805萬2000元投標，但因保證金支票未經背書而廢標（執行影卷(四)136至140頁），廢標難認與系爭租賃關係存否有關，自難據謂系爭租賃關係影響華泰銀行抵押權，況系爭房地於110年8月11日進行第2次拍賣，其公告已記載系爭除租命令若經異議撤銷確定，系爭房地拍賣後不予點交，仍由被上訴人以總價3912萬9990元拍定（執行影卷(六)），可見系爭房地縱未除去租賃於拍定後不點交，仍得順利拍賣，所得價款並足以滿足華泰銀行之執行債權，華泰銀行抵押權所擔保之債權不因系爭租賃關係存否而受影響」等情，因而裁定廢棄系爭除租命令，系爭房地因而拍定後不點交，有本院110年度抗字第1259號全案影卷可佐。可知本院上開裁定並未實體審究系爭租賃關係存否，係因系爭房地總價遠高於執

行債權數額，不論系爭租賃關係存否，均不影響執行債權滿足獲償，因而廢棄系爭除租命令。又強制執行法所謂「點交」程序，係指買受人或承買人在符合強制執行法第99條第1項至第3項之情形下，得請求執行法院強制解除債務人或第三人占有之權利而言。執行法院所為「拍定後不點交」之意義，僅在於限制買受人拍定後不得向執行法院聲請點交而已，並非逕認債務人或第三人即有實體上合法占有之權源。是縱令拍賣公告上註記不點交，亦僅限制拍定人不得向執行法院聲請點交而已，不能遽認上訴人就系爭房地即有正當占用之權源，上訴人執此抗辯基於系爭租賃關係有權占有云云，自不足為採。另被上訴人拍定取得之標的物不包括系爭房地之地下室，被上訴人起訴請求範圍亦不及於地下室部分，上訴人關於地下室使用權屬之爭執，要與本件無關，併此敘明。

4.此外，上訴人陳明不再主張就系爭房地有借名登記關係存在（本院卷236頁），且未再舉證證明就系爭房地有何占有使用之正當權源，是被上訴人主張上訴人無權占用系爭房地乙節，要屬可採。從而，被上訴人本於系爭房地之所有權人地位，依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房地，為有理由。

(三)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自110年9月2日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利8萬3962元，為有理由：

1.按無權占用他人建物，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通念，所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利。則被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人自110年9月2日被上訴人登記為系爭房地所有權人之日起，至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利，洵屬有據。

2.又城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業

上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，不受土地法第97條規定之限制。查系爭房屋主要用途為工業用（見原審卷(一)143、159、175、187頁建物登記謄本），上訴人自承1、2樓前於102年間出租訴外人張育銓做倉庫使用，108年1月退租後目前閒置，而張育銓承租3、4樓結束後，其將原在1、2樓的代書事務所搬到3、4樓等語（原審卷(一)310頁），可見系爭房屋係為營業使用，並非供住宅使用，其租金數額不受土地法第97條第1項規定之限制。爰審酌系爭房屋位於臺北市萬華區，附近交通便利，商店林立，生活機能發達（原審卷(一)45至53頁網路地圖參照），系爭房屋屋齡約50年，每層登記面積64.81平方公尺，未登記面積10.43平方公尺，合計75.24平方公尺即約22.76坪（見前述建物登記謄本及卷(一)203頁建物測量成果圖），又坐落環河南路2段與系爭房屋相鄰且屋齡相近之其他房屋，1樓月租平均每坪約1289元，2樓以上月租平均每坪約800元，有內政部實價登錄查詢資料可佐（原審卷(二)155至157頁），依此計算系爭房屋1樓月租行情為2萬9338元（計算式：1,289元/坪×22.76坪=29,338元，元以下4捨5入，下同），系爭房屋2至4樓月租行情為5萬4624元（計算式：800元/坪×68.28坪=54,624元）。則被上訴人請求上訴人按月給付相當於租金之不當得利8萬3962元（29,338+54,624=83,962），為有理由。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房地，並依民法第179條前段規定，請求上訴人自111年9月2日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付8萬3962元，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並各准免假執行，核無不合。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐一論

列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第86條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 陳彥君

法 官 廖慧如

附表：

編號	土地及建物標示	建物面積	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段000○號建物(建物門牌：臺北市○○區○○○路0段000號)	一層：45.6平方公尺 騎樓：19.21平方公尺 合計：64.81平方公尺	全部
	坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地		
2	臺北市○○區○○段○○段000○號建物(建物門牌：臺北市○○區○○○路0段000號2樓)	64.81平方公尺	全部
	坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地		
3	臺北市○○區○○段○○段000○號建物(建物門牌：臺北市○○區○○○路0段000號3樓)	64.81平方公尺	全部
	坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地		
4	臺北市○○區○○段○○段000○號建物(建物門牌：臺北市○○區○○○路0段000號4樓)	64.81平方公尺	全部
	坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地		
5	臺北市○○區○○段○○段000○號建物(暫編)(臺北市○○區○○○路0段000號、120號2樓、120號3樓、120號4樓未辦保存登記之部分)	第一、二、三、四層 未辦保存登記部分： 各為10.43平方公尺 合計：41.72平方公尺	全部
	坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地		

(原本以下空白)

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

01 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
02 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

05 書記官 呂 筑