臺灣高等法院民事判決

113年度上字第278號

上　訴　人　張智翔

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　廖婉茹律師

被　上訴人　宋新凌

000000000000000000

訴訟代理人　陳德峯律師

複　代理人　朱正聲律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國112年10月11日臺灣新北地方法院112年度訴字第1313號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

被上訴人應自門牌號碼新北市○○區○○路○○○號三樓房屋遷出，並將該房屋交付予上訴人。

被上訴人應自民國一一二年十月三十一日起至遷出交付前項房屋予上訴人之日止，按月給付上訴人新臺幣壹萬捌仟肆佰柒拾貳元。

其餘追加之訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決第二項所命給付部分，於上訴人以新臺幣陸拾萬柒仟元為被上訴人供擔保後，得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹佰捌拾貳萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付部分，於各該給付期屆至時，上訴人各期以新臺幣陸仟貳佰元為被上訴人供擔保後，得假執行，但被上訴人如各期以新臺幣壹萬捌仟肆佰柒拾貳元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查上訴人原以宋新幗、黃振璋為本件訴訟之共同被告，嗣因宋新幗、黃振璋於本院民國113年7月10日言詞辯論期日陳明其等係基於被上訴人家屬關係而與之同居在門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓房屋（下稱系爭房屋），為占有輔助人，上訴人乃當庭撤回對宋新幗、黃振璋部分之起訴，並經宋新幗、黃振璋同意（見本院卷第213頁），是以，上訴人上開撤回對宋新幗、黃振璋起訴部分，合於前揭法律規定，應予准許。

二、次按第二審為訴之變更或追加，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款分別定有明文。查本件上訴人原依民法第767條第1項前段、第179條規定，聲明請求被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人，及自112年3月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人新臺幣（下同）2萬3,090元；嗣上訴後於本院追加備位之訴，依民法第348條第1項、第229條第2項、第231條規定，請求被上訴人應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交付予上訴人，及自收受民事上訴暨理由狀繕本之翌日起至遷出交付系爭房屋予上訴人之日止，按月給付上訴人2萬3,090元（見本院卷第15頁至第19頁、第212頁至第213頁），核係本於系爭房屋遭占用之同一基礎事實為追加請求，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：宋新幗前於110年2月24日將系爭房屋暨坐落土地（下合稱系爭房地）信託登記予被上訴人，嗣經上訴人於112年3月25日拍賣取得系爭房地之所有權，宋新幗雖曾於108年間與被上訴人就系爭房屋簽立出典契約暨房屋典權契約（下稱系爭典權契約）與房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契

約），典期及租賃期限均載為20年，惟其等未為典權之登記，該典權不生效力，且房屋租賃期間逾5年，亦未經公證，無買賣不破租賃原則之適用，系爭房屋現仍由被上訴人居住使用，顯係無權占用，並受有相當於租金之不當得利等情，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，先位在原審求為被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人，及自112年3月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人2萬3,090元之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並於本院追加備位之訴，依民法第348條第1項、第229條第2項、第231條規定，請求被上訴人履行其出賣人之交付義務，及賠償上訴人因遲延而生之損害。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分：1.被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人。2.被上訴人應自112年3月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人2萬3,090元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。追加備位聲明：㈠被上訴人應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交付予上訴人。㈡被上訴人應自收受民事上訴暨理由狀繕本之翌日起至遷出交付系爭房屋予上訴人之日止，按月給付上訴人2萬3,090元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房地原為宋新幗所有，因宋新幗配偶黃振璋曾向被上訴人借款600萬元，宋新幗為擔保還款而將系爭房屋出典予被上訴人，雙方並於108年2月1日簽訂系爭典權契約，嗣上訴人於112年3月25日拍賣取得系爭房地之所有權，依民法第924條之2第1項中段規定，被上訴人與上訴人間，推定在系爭典權契約存續期間有租賃關係存在，故被上訴人對於系爭房屋即屬有權占有，且出賣人在買賣標的物交付前繼續占有標的物，僅屬債務不履行，並非無權占有等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷第117頁至第118頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

㈠系爭房地之原所有權人為宋新幗，宋新幗於110年2月24日將系爭房地以信託為原因移轉登記予被上訴人。

㈡上訴人於臺灣新北地方法院（下稱新北地院）110年度司執字第160559號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）之強制執行程序，拍定取得系爭房地，並經新北地院於112年3月25日核發不動產權利移轉證書。

㈢系爭執行事件將系爭房地拍賣條件定為不點交。

㈣宋新幗與被上訴人於108年2月1日就系爭房屋簽訂系爭典權契約及系爭租賃契約，典期及租賃期間均載為20年，其中典權未經地政機關登記，系爭租賃契約亦未經公證。

㈤系爭房屋現由被上訴人占有。

四、上訴人先位主張被上訴人無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利；備位主張被上訴人應履行其出賣人之交付義務，及賠償上訴人因遲延而生之損害等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：

㈠上訴人先位依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人，及按月給付上訴人相當於租金之不當得利2萬3,090元，有無理由?

㈡上訴人備位依民法第348條第1項、第229條第2項、第231條規定，請求被上訴人自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交付予上訴人，及按月給付上訴人遲延損害2萬3,090元，有無理由?

五、本院之判斷：

㈠關於先位請求部分：

1.按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人。依民法第348條第1項規定，物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已取得所有權而有異（最高法院111年度台上字第2211號、113年度台上字第251號判決意旨參照）。又不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條前段之規

定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉而標的物尚未交付者，買受人仍無收益權。出賣人在未交付前繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有（最高法院110年度台上字第207號判決意旨參照）。

2. 上訴人主張被上訴人自其於112年3月25日拍賣取得系爭房地之所有權時起，無權占用系爭房屋乙節，為被上訴人所否認。經查，系爭房地之原所有權人宋新幗於110年2月24日將系爭房地以信託為原因移轉登記予被上訴人，系爭執行事件之執行債務人與系爭房地所有權人均為被上訴人，此有系爭執行事件拍賣公告、系爭房屋異動索引在卷可參（見原審卷第23頁至第29頁、本院卷第91頁至第95頁），而上訴人於系爭執行事件之強制執行程序拍定取得系爭房地，並經新北地院於112年3月25日核發不動產權利移轉證書，惟系爭執行事件將系爭房地拍賣條件定為不點交，系爭房屋現由被上訴人占有等情，皆為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡、㈢、㈤），雖被上訴人辯稱其與宋新幗前就系爭房屋簽立系爭典權契約與系爭租賃契約（見原審卷第31頁至第47頁），依民法第924條之2第1項中段規定，推定在典權存續中，對上訴人有租賃關係存在云云，然被上訴人既不爭執該典權未經地政機關登記，系爭租賃契約亦未經公證（見不爭執事項㈣），則依民法第758條第1項物權登記生效要件主義之規定，即不生設定典權之效力，被上訴人就系爭房屋未有典權存在，自無從依民法第924條之2第1項中段規定主張其對上訴人有該法定租賃關係存在，另因系爭租賃契約未經公證，然其所載之租賃期限逾5年，亦無民法第425條買賣不破租賃規定之適用。是以，本件執行債務人即被上訴人依法即負有交付系爭房屋予買受人即上訴人之義務，然其迄未交付，而尚未履行點交系爭房屋之義務，惟依前述最高法院判決意旨，在系爭房屋點交前，被上訴人繼續占有系爭房屋，僅屬債務不履行，尚難謂為無權占有，則上訴人先位依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，

即難認有據，又被上訴人既非無權占有系爭房屋，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，亦屬無據。

㈡關於備位請求部分：

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，民法第348條第1項定有明文。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第229條第2項、第231條亦分別定有明文。

2.上訴人主張被上訴人依法負有交付系爭房屋予上訴人之義務，然其未依約履行，已陷於遲延，應賠償上訴人因遲延而生之損害等情，亦為被上訴人所否認。經查，強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人，被上訴人依民法第348條第1項規定，負有點交系爭房屋予上訴人之義務，然被上訴人迄未交付，而尚未履行點交系爭房屋之義務，已如前述，且經上訴人以民事上訴暨理由狀依民法第348條第1項規定催告被上訴人應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交付予上訴人（見本院卷第17頁），被上訴人於112年10月30日收受乙情，有原法院送達證書在卷可參（見本院卷第31頁），被上訴人於受催告後仍未給付，自受催告時起負遲延責任，則上訴人依民法第348條第1項規定，請求被上訴人自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交付予上訴人，自屬有據。

3.上訴人因被上訴人遲未履行點交系爭房屋予上訴人之義務，致上訴人無法使用系爭房屋，而須繼續在外租屋居住，業據上訴人提出租賃標的為臺北市○○區○○○路000號9樓之2房屋之租賃契約書、繳付租金之交易明細為憑（見本院卷第151頁至第181頁），堪認上訴人確因被上訴人遲延給付而受

有損害，至上訴人固主張其因被上訴人給付遲延，致須支出每月3萬3,000元之房租，然依上訴人提出之上開房屋租賃契約書可知，上訴人所承租之房屋係地處臺北市大同區，且為大樓建物第9層、房間共有4間（見本院卷第151頁），而依卷附系爭房地之權利移轉證書觀之，系爭房屋乃位在新北市中和區，為4層公寓建物之第3層，樓層面積97.44平方公尺、未登記面積14.8平方公尺（見原審卷第19頁至第21頁），兩者所處區域、建物型態、面積格局均不相同，倘逕以該租金數額作為上訴人遲延損害之計算依據，難謂無逾越必要之範圍，惟上訴人因被上訴人遲延點交系爭房屋所受使用利益損害，非不得參酌系爭房屋之應有租金數額加以認定，則上訴人以相當於系爭房屋之租金計算其遲延損害，應屬合理，又依系爭房地之權利移轉證書所載，系爭房屋之拍定金額為182萬元，系爭房屋坐落土地即新北市○○區○○段000地號土地面積為145.74平方公尺，權利範圍為1/4（見原審卷第19頁至第21頁），前開土地112年1月之公告地價為每平方公尺3萬2,618元（見原審卷第107頁），上訴人循土地法第97條第1項規定計算系爭房屋每月租金數額為2萬3,090元【計算式：（3萬2,618元×80%×145.74平方公尺×1/4＋182萬元）×10%÷12＝2萬3,090元，元以下四捨五入】，被上訴人則抗辯上訴人以年息百分之10計算過高云云，則經本院考量系爭房屋暨坐落土地所在區域、路段、交通、工商繁榮程度、商業及發展情形，認以年息百分之8計算較為適當，據此核算上訴人因被上訴人遲延點交系爭房屋每月所受損害為1萬8,472元【計算式：2萬3,090元÷10%×8%＝1萬8,472元】，上訴人逾此範圍之請求，為無理由。

六、綜上所述，上訴人先位依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人，及自112年3月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人2萬3,090元，為無理由，不應准許。原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，

上訴意旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人另於本院追加備位之訴，依民法第348條第1項、第229條第2項、第231條規定，請求被上訴人應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交付予上訴人，及自收受民事上訴暨理由狀繕本之翌日即112年10月31日起（送達證書見本院卷第31頁）至遷出交付系爭房屋予上訴人之日止，按月給付上訴人1萬8,472元遲延損害，為有理由，應予准許，逾此部分之追加請求，不應准許，爰判決如主文第2至4項所示，並就上開應准許部分酌定相當擔保金額為准、免假執行之宣告，其餘不應准許部分之假執行聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　7　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　王唯怡

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　8　　日

書記官　任正人