

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第419號

上訴人 易鐸工程有限公司

法定代理人 陳聖文

上訴人 陳錦錡

被上訴人 陳傑明

訴訟代理人 翁瑞麟律師

複代理人 黃建章律師

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10月31日臺灣桃園地方法院111年度訴字第2016號第一審判決提起上訴，本院於113年10月23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。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人易鐸工程有限公司（下稱易鐸公司）、陳錦錡（與易鐸公司合稱上訴人）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於民國111年6月21日，經由原法院民事執行處（下稱執行法院）109年度司執字第9346號給付票款強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍定原為陳錦錡所有如原判決附表（下稱附表）所示土地及建物（下稱系爭房屋，合稱系爭房地），並於同年7月4日經核發不動產權利移轉證

書，取得系爭房地所有權。詎陳錦錡稱其於108年12月25日，以每月租金新臺幣（下同）1,000元，將系爭房屋1樓出租予易鐸公司，約定租期自109年1月1日起至124年12月31日止（下稱系爭租約），系爭房屋現由易鐸公司占有使用迄今。惟系爭租約租期逾5年，且未經公證，無民法第425條第1項之適用，易鐸公司為無權占用，陳錦錡亦不得據以拒絕交付系爭房地。爰依民法第348條第1項規定，請求陳錦錡，及依民法第767條第1項前段、中段規定，請求易鐸公司，將系爭房地騰空返還予伊；且願供擔保請准宣告假執行（原審判決駁回被上訴人請求給付相當租金之不當得利部分，未據被上訴人上訴，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、上訴人則以：陳錦錡於108年12月25日將系爭房屋1樓出租予易鐸公司，約定租期自109年1月1日起至124年12月31日止，依民法第425條第1項規定，系爭租約對被上訴人仍繼續存在。民法第425條第2項規定應作目的性限縮解釋，系爭租約租期未逾5年部分（即至113年12月31日止）仍有民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，逾5年部分始有同條第2項規定之適用。強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，出賣人於未交付標的物前繼續占有該物，僅屬債務不履行，而非無權占有。系爭房地於拍賣公告上載明拍定後不點交，陳錦錡未將系爭房地交付予被上訴人，占有系爭房地難謂為無權占有。附表編號2建物為未辦保存登記建物，被上訴人僅取得事實上處分權，不能主張物上請求權，且系爭房屋與桃園市○○區○○路000號房屋相通且共用空間，不能命伊遷讓返還系爭房屋等語，資為抗辯。

三、除確定部分外，原審判決上訴人應將系爭房地全部騰空返還予被上訴人。上訴人不服提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見原審卷第256至259頁）：

01 (一)系爭房地原為陳錦錡所有，經陳錦錡之債權人聲請強制執
02 行，執行法院以系爭執行事件拍賣系爭房地，被上訴人於
03 111年6月21日以1,672萬元拍定，經執行法院於同年7月4日
04 核發不動產移轉證明書，取得系爭房地所有權，並於同年7
05 月25日登記為所有權人。

06 (二)系爭執行事件於系爭房地拍賣公告點交情形欄位註明：「不
07 點交」；使用情形欄位記載：「拍賣建物與門牌號碼000號
08 建物內部相通共用，建物範圍如何分隔，拍定後由應買人自
09 行協商解決，建物拍定後不點交」等語。

10 (三)被上訴人取得系爭房地所有權後，陳錦錡未將系爭房地點交
11 予被上訴人。系爭房屋於被上訴人取得所有權前，即由易錚
12 公司占有使用，被上訴人取得所有權後，該公司繼續占有使
13 用。

14 五、被上訴人主張：伊因拍定取得系爭房地所有權，陳錦錡未依
15 買賣契約交付系爭房地，上訴人無權占有使用伊所有系爭房
16 地，爰依民法第348條、第767條第1項前段、中段規定，請
17 求上訴人應將系爭房地全部騰空返還予伊等情，為上訴人所
18 否認，並以前詞置辯。茲查：

19 (一)附表編號1所示建物（即桃園市○○區○○段000號建物，下
20 稱000建號建物）為坐落桃園市○○區○○段00000地號土地
21 上之加強磚造2層房屋，另於第一層有增建14.77平方公尺，
22 部分占用同段000地號土地，及屋頂突出物7.77平方公尺
23 （即暫編000建號建物），暫編000建號建物第1層增建14.77
24 平方公尺部分與000建號建物內部相通，屋頂突出物7.77平
25 方公尺部分，無獨立出入口，須經由系爭房屋1樓出入，有
26 000建號建物謄本、系爭房屋內部現況照片、系爭執行事件
27 查封執行筆錄、桃園市楊梅地政事務所111年1月18日函附暫
28 編000建號建物測量成果圖、拍賣公告可稽（見原審卷第
29 53、19至23頁、本院卷第113至121頁、系爭執行事件卷二第
30 77、108至110、181至183頁），並經本院調取系爭執行事件
31 卷宗核閱無訛。足見增建部分（暫編000建號建物）與登記

之主建物（即000建號建物）結構相互依存，使用上亦為一體使用，結構上與使用上皆不具獨立性，增建部分乃擴張000建號建物所有權範圍，與000建號建物歸於同一所有權，合先敘明。

（二）被上訴人依民法第348條第1項規定，請求陳錦錡將系爭房地騰空交付予被上訴人，有無理由？

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。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，依前開規定，物之出賣人即債務人自負有交付其物於買受人即拍定人之義務。又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上訴人遷讓（最高法院70年台上字第19號判決意旨參照）。

2. 查系爭房地原為陳錦錡所有，經陳錦錡之債權人聲請強制執行，經執行法院以系爭執行事件拍賣，被上訴人於111年6月21日拍定系爭房地，執行法院於同年7月4日核發不動產權利移轉證書，由被上訴人取得系爭房地之所有權，並於同年7月25日登記為系爭房地所有權人；被上訴人取得系爭房地所有權後，陳錦錡未將系爭房地點交予被上訴人等情，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項(一)、(三)）。系爭房地之出賣人陳錦錡依民法第348條第1項規定，負有交付系爭房地予買受人即被上訴人之義務，卻未履行，且被上訴人已於同年9月20日以通訊軟體催告陳錦錡點交系爭房地，有LINE對話紀錄可稽（見原審卷第263頁）。陳錦錡於受催告後仍未給付，自受催告時起負遲延責任，則被上訴人依民法第348條第1項規定，請求陳錦錡交付系爭房地，自屬有據。

（三）被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求易鐔公司將系爭房地騰空返還被上訴人，有無理由？

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，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

段、中段定有明文。次按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。民法第425條第1項、第2項定有明文。前開法條第1項關於買賣不破租賃之規定，具有債權物權化之效力，在長期或未定期限之租賃契約，於當事人之權義關係影響甚鉅，故同條第2項明定未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，排除買賣不破租賃之適用。

2. 被上訴人主張易鐔公司占有系爭房屋，為上訴人所不爭執（見兩造不爭執事項(三)）。上訴人抗辯易鐔公司與陳錦錡間系爭租約，依民法第425條第1項規定，對系爭房地之買受人即被上訴人仍繼續存在云云。查易鐔公司以每月租金1,000元向陳錦錡承租系爭房屋1樓，約定租期自109年1月1日起至124年12月31日止，有系爭租約可稽（見原審卷第31頁），可見系爭租約為租賃期限逾5年、且未經公證之不動產租賃契約，依民法第425條第2項規定，系爭租約即無民法第425條第1項買賣不破租賃原則之適用。是上訴人不得以系爭租約對抗被上訴人，主張系爭租約繼續存在於易鐔公司與被上訴人間。上訴人執系爭租約主張有權占有，即非有據。
3. 上訴人固抗辯本件應就民法第425條第2項規定為目的性限縮解釋，系爭租約5年內租期部分應排除適用云云。惟所謂目的性限縮，乃指某項規定，依法律之內在目的及規範計劃，本應設有限制，而未設有此限制，基於本質上不同之事物應為不同處理之平等原則，依法律之規範意旨限制其適用範圍，以填補法律漏洞之方法，倘無法律漏洞，自不生目的性限縮而補充之問題。審諸民法第425條第2項立法理由：「在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執

01 行，爰增訂第2項」，可見立法者衡酌長期或未定期限之租
02 賃契約，對契約當事人之權義關係影響甚鉅，為防免弊端，
03 避免租賃契約債權物權化效力範圍過廣，故明定須藉由公證
04 制度，承租人始受買賣不破租賃原則之保障，長期或未定期
05 限之租賃契約倘未經公證，即不適用民法第425條第1項買賣
06 不破租賃，以求當事人之權利義務內容合法明確。上訴人將
07 未經公證之長期租賃契約拆分為5年以內租期適用買賣不破
08 租賃原則、逾5年部分則否，顯然違背立法意旨，使當事人
09 間之法律關係不明確。上訴人是項抗辯，為不足採。

10 4. 又強制執行法所謂「點交」程序，係指買受人或承買人在符
11 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
12 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
13 「拍定後不點交」之意義，僅在於限制買受人拍定後不得向
14 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
15 上合法占有之權源。是縱令拍賣公告上註記不點交，亦僅限
16 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
17 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
18 約有權占有云云，亦不足採。

19 5. 是以，易鐸公司縱因陳錦錡出租而占有使用系爭房屋，系爭
20 房屋所有權今既已由被上訴人因拍賣而取得，是除經被上訴
21 人同意繼續出租予易鐸公司使用系爭房屋外，被上訴人未當
22 然繼受陳錦錡出租人地位，不受系爭租約拘束，易鐸公司不
23 得以其與陳錦錡訂立之系爭租約，對被上訴人主張有占用系
24 爭房地之正當權源。易鐸公司復無法舉證其有其他合法占用
25 系爭房地之權源。又暫編000建號建物與000建號建物歸於同
26 一所有權，已如前述，上訴人抗辯暫編000建號建物係未辦
27 保存登記建物，不適用物上請求權規定云云，自不足採。另
28 000建號建物為已辦保存登記建物，暫編000建號建物並經執
29 行法院囑託地政機關測量面積、範圍，系爭房屋面積、範圍
30 並無不明確之情事（見原審卷第15、17頁、系爭執行事件卷
31 二第108至110、181至183頁），佐諸被上訴人持原審命上訴

01 人應將系爭房地騰空返還予被上訴人之判決聲請假執行，亦
02 無不能執行之情事，經本院調取原法院113年度司執字第
03 10295號假執行卷宗查核無訛。則被上訴人依民法第767條第
04 1項前段、中段規定，請求易錚公司騰空遷讓返還系爭房地
05 予被上訴人，即屬有據。

06 6. 又被上訴人雖於本案確定前，以原審判決聲請假執行，經假
07 執行事件執行法院定113年5月29日履勘並執行將系爭房地點
08 交予被上訴人，經本院調取假執行事件卷宗查閱無訛。上訴
09 人騰空返還予被上訴人，係被上訴人以原審判決假執行之結
10 果，於本案判決確定前，仍應認被上訴人依民法第348條第1
11 項、第767條第1項前段、中段規定請求上訴人騰空返還系爭
12 房地，有保護之必要，附此敘明。

13 六、綜上所述，被上訴人依民法第348條第1項規定，請求陳錦
14 錡，及依民法第767條第1項前段、中段規定，請求易錚公司
15 騰空返還系爭房地，為有理由，應予准許。從而原審為上訴
16 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不
17 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

18 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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

23 民事第十二庭

24 審判長法 官 沈佳宜

25 法 官 陳筱蓉

26 法 官 陳 瑜

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

30 書記官 林吟玲

