

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1090號

上訴人 李彬

訴訟代理人 王維立律師

蔡柏毅律師

被上訴人 楊金美

訴訟代理人 周廷威律師

複代理人 楊鳳池律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國113年2月29日臺灣新北地方法院第一審判決（112年度訴字第2788號）判決提起上訴，本院於114年1月22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

一、被上訴人主張：貴豪通運有限公司（下稱貴豪公司）所有之新北市○○區○○段0000建號（門牌號碼○○○街0巷0號0樓之1，含共有部分同段6672建號權利範圍10萬分之174，以下稱系爭房屋），及坐落之同段41地號土地（權利範圍1000萬分之11923）（與系爭房屋合稱系爭房地），經貴豪公司之債權人永豐商業銀行（下稱永豐銀行）聲請強制執行，由新北地方法院以111司執字第159136號清償債務強制執行事件受理（下稱原法院強制執行程序），系爭房地並已於民國110年12月3日由另案（原法院110司執字第146917號）為查封登記。112年9月6日系爭房地進行拍賣，被上訴人以新臺幣（下同）903萬9,999元拍定取得系爭房地，經原法院執行處核發不動產權利移轉證書，並辦畢所有移轉登記。上訴人與貴豪公司間於查封後之111年12月30日簽立租賃契約（下稱本件租約），依強制執行法第51條第2項規定對被上訴人不生效力，詎上訴人經被上訴人於112年10月11日、同年月2

01 1日以郵局存證信函催告仍拒不搬遷，自屬無權占有，爰依
02 民法第767條第1項前段規定，提起本件訴訟請求上訴人將系
03 爭房屋騰空返還予被上訴人，並為假執行之聲請。原審為被
04 上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行之宣告，上訴人不
05 服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

06 二、上訴人則以：上訴人與系爭房屋原所有權人貴豪公司於111
07 年12月30日簽署租賃契約，合法承租系爭房屋，租期為112
08 年1月1日至121年12月31日止，本件租約並經臺灣臺北地方
09 法院所屬民間公證人公證作成公證書。上訴人雖於系爭房地
10 遭查封後，始與貴豪公司簽定本件租約，但被上訴人於拍定
11 前即已知悉本件租約，執行法院及債權人復未依強制執行法
12 第51條第3項規定排除租約，是本件無強制執行法第51條第2
13 項之適用，本件租約對於被上訴人仍屬有效，依民法第425
14 條有關買賣不破租賃之規定，本件租約對於兩造間仍然存在
15 在，上訴人於租約期限屆至前繼續占有使用系爭房屋，並非
16 無權占有。退步言，縱被上訴人屬於強制執行第51條第2項
17 之債權人，惟被上訴人於拍定前即已知悉本件租約，並可慮
18 及該租賃關係之不利，執行法院更因此將系爭房屋列為不點
19 交狀態，被上訴人仍投標應買，卻於拍定後主張系爭租約對
20 其不生效力，亦與誠信原則有違等語，資為抗辯。上訴聲
21 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲
22 請均駁回。

23 三、得心證之理由：

24 被上訴人主張上訴人與貴豪公司簽立之租賃契約對被上訴人
25 不生效力，被上訴人得依民法第767條第1項前段規定，請求
26 上訴人將系爭房屋騰空返還被上訴人，為上訴人否認，並以
27 前揭情詞抗辯，茲就兩造爭點分別論述如下：

28 (一)按已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登
29 記，其通知於第一項執行行為實施前到達登記機關時，亦發
30 生查封之效力，強制執行法第76條第2項定有明文。又強制
31 執行程序旨在滿足債權，故對於實現此目的有所妨礙之行為

01 均應予排除，始足以貫徹強制執行之效果。強制執行法第51
02 條第2項規定：實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設
03 定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。
04 所謂「其他有礙執行效果之行為」，係指處分行為以外，其
05 他足以影響查封效力之行為，例如將查封物出租、出借或使
06 用權之讓與等是。所謂之「債權人」，解釋上包含拍定人在
07 內，除為貫徹查封之公信力，且若拍定人不能主張債務人違
08 反查封效力之行為對其不生效力，勢必影響投標意願，以致
09 損害債權人及債務人之權益。況不動產經查封後，依同法第
10 78條規定，債務人對該不動產之管理或使用收益權即受限
11 制，於經執行法院允許時，其得使用收益或出租等管理行
12 為，亦僅至拍定時為止，遑論未經執行法院允許而為之出
13 租，是縱執行法院將是項查封後出租之事實記載於拍賣公
14 告，拍定人主張該租約對其不生效力，要無違背誠信原則可
15 言（最高法院108年度台再字第3號判決意旨參照，同院109
16 年度台上字第1238號裁定、94年度台上字第1924號判決、85
17 年度台抗字第534號裁定、71年度台上字第3636號判決同此
18 見解）。

19 (二)經查，系爭房地經原所有權人貴豪公司之債權人永豐銀行聲
20 請強制執行，原法院強制執行事件受理，並於110年12月3日
21 就系爭房地為查封登記。嗣被上訴人於112年9月6日於原法
22 院強制執行程序中拍賣取得系爭房地，由原法院於112年10
23 月3日發給權利移轉證書，並於112年10月24日為系爭房地所
24 有權登記等情，有不動產權利移轉證書、土地及建物所有權
25 狀、建物登記第一類謄本等件在卷可證（原審卷第15-21
26 頁、第83頁），自堪信為真實。

27 (三)上訴人於111年12月30日與貴豪公司就系爭房屋簽立租約，
28 租期為112年1月1日至121年12月31日，有住宅租賃契約為憑
29 （原審卷第111-117頁），且為兩造所不爭執，亦堪認定。本
30 件租約既於原法院查封系爭房地後始簽立，依前揭強制執行
31 法第51條第2項之說明，被上訴人於原法院強制執行程序拍

01 定取得系爭房地後，自得主張有礙於執行效果之本件租約對
02 其不生效力。上訴人雖舉最高法院70年度台上字第3101號判
03 決，抗辯強制執行法第51條第2項規定之債權人專指該強制
04 執行之債權人而言，並不及於拍定人云云。惟上開判決乃在
05 論述前後不同執行程序債權人間之問題，與前揭判決之基礎
06 事實相異，自不能比附援引，上訴人不得以民法第425條第1
07 項規定，抗辯本件租約於兩造間繼續存在。上訴人復無其他
08 占有系爭房屋之正當權源，則被上訴人主張上訴人無權占有
09 系爭房屋，依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空
10 返還系爭房屋予被上訴人，洵屬有據。

11 (四)上訴人雖辯稱惟被上訴人於拍定前即已知悉系本件租約，法
12 院亦將系爭房屋以不點交方式拍賣，被上訴人於拍定後仍主
13 張本件租約對其不生效力，與誠信原則有違云云。惟按權利
14 之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行
15 使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定
16 有明文。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，
17 依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方
18 利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮
19 權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用（最高法院10
20 8年度台上字第1836號民事判決參照）。查本件被上訴人於
21 原法院強制執行拍賣程序取得系爭房地，雖然拍賣條件註明
22 不予點交，但此僅為執行法院代債務人出賣系爭房屋時，免
23 除拍定後點交拍賣物之義務，無礙拍定人於取得所有權後，
24 依法得行使之權利。故被上訴人於取得系爭房屋之所有權
25 後，對於無權占有之上訴人，依法行使所有物返還請求權，
26 並無違反誠信原則可言。況上訴人於111年12月30日與貴豪
27 公司簽立系爭租約，簽約時公證資料所附之建物登記第一類
28 謄本，已登記系爭房屋於110年12月3日遭查封之事實（原審
29 卷第119頁），上訴人明知此事實，竟仍與原所有人貴豪公
30 司約定低於市價之租金（參見本院卷第129-133頁系爭房屋
31 附近之租賃資訊），簽立長達10年之租約，並約定一次給付

01 租金，租金復匯入第三人之帳戶（見本院卷第167頁匯款申
02 請單），凡此均與一般租賃契約之常情有違，是上訴人就系
03 爭房屋租賃權之債權效力，並無予以特別保護之必要。至於
04 上訴人雖辯稱貴豪公司以低於市價之租金出租，並由上訴人
05 一次給付租金之原因，係貴豪公司為還清欠款力求公司得以
06 營運云云，縱屬實在，亦僅為貴豪公司單方利益之考量。依
07 強制執行法第78條規定，系爭房屋經查封後，貴豪公司對之
08 管理或使用收益權即受限制，貴豪公司未經執行法院允許而
09 為之出租行為，自不能對任何債權人（包括拍定人在內）為
10 主張，上訴人所為誠信原則之抗辯，為無可採。

11 四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，起訴請
12 求上訴人將系爭房屋全部騰空返還被上訴人，自屬正當，應
13 予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指
14 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

15 五、本件事證已臻明確，上訴人抗辯本件租約約定低於市價之租
16 金及一次給付之原因，與本件判斷不生影響，既已論述如前
17 三(四)，證人劉育榮（本院卷第163頁）自無傳訊之必要。兩
18 造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，與
19 本件判決結果無涉或無違，爰不逐一論列，附此敘明。

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

22 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

23 民事第二十三庭

24 審判長法 官 張松鈞

25 法 官 許勻睿

26 法 官 楊舒嵐

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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 114 年 2 月 19 日

05 書記官 劉育妃