臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第906號

上　訴　人　林志青（原名：林志晴）

000000000000000000

訴訟代理人　黃程國律師

複 代理 人　曾穎千律師

被 上訴 人　黃王麗娜

訴訟代理人　林明忠律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國114年2月24日臺灣新北地方法院113年度訴字第1798號第一審判決提起上訴，本院於115年7月21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：訴外人賴文和原為坐落新北市○○區○○段000000地號土地（權利範圍1/5）及其上同小段6311建號建物(門牌號碼同區○○路00號，權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）之所有權人，於民國110年2月2日將系爭房屋出租予上訴人而簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約，租期自110年4月15日至113年4月14日），伊則於112年9月22日經由原法院111年度司執助字第2274號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序，取得系爭房地所有權。伊業於前開租期屆滿前，以新莊○○郵局存證號碼131號存證信函（下稱系爭存證信函）通知上訴人於期滿時遷離，上訴人迄今仍占用系爭房屋而為無權占用。爰依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，擇一請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人等語。

二、上訴人則以：兩造為共同放款人，以被上訴人為代表於109年12月21日與賴文和簽立第二胎、第三胎借貸契約書，約定由兩造各出資新臺幣(下同)500萬元(共計1,000萬元)借貸予

賴文和，伊已分別於如附表所示時間，共匯款500萬元予賴文和。兩造復簽訂放款協議書（即上證12，下稱系爭放款協議書），與賴文和達成合作約定，由賴文和就系爭房地各設定600萬元之最高限額抵押權予兩造以為擔保，由賴文和出租系爭房屋予伊，使系爭房屋於強制執行程序成為不點交之標的，以便將來能以低價拍定取得系爭房地，兩造待高價售出系爭房地後，依出資比例進行分潤（下稱系爭合作協議）。系爭合作協議迄今仍存在，伊自得合法占有系爭房屋等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人之請求，為其勝訴之判決，即判決上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執之事項(本院卷第71頁、第110至111頁)：

㈠系爭房地原為賴文和所有，賴文和於109年12月22日設定第二、三順位之最高限額各為600萬元之抵押權予被上訴人。嗣系爭房地經原法院民事執行處（下稱執行法院）於111年4月1日囑託地政機關為查封登記，執行法院於111年4月19日至系爭房屋現場查封時，上訴人在場稱其係向賴文和承租系爭房屋，並提出系爭租約影本予執行法院。執行法院於111年11月10日就系爭房地進行第一次拍賣程序，由被上訴人以總價2,138萬9,000元拍定，並繳納保證金400萬元。又被上訴人前於111年6月28日持臺灣臺北地方法院111年度司票字第5238號裁定及確定證明書為執行名義聲請就系爭房地為強制執行（原法院111年度司執字第88506號），該案經併入系爭執行事件執行，即被上訴人為系爭執行事件之併案債權人，故被上訴人主張以其債權抵繳價金。經執行法院製作分配表分配，被上訴人獲分配總額為443萬2,669元，執行法院於112年8月11日發函通知被上訴人補繳差額價金1,295萬6,331元（計算式：總價2,138萬9,000元－保證金400萬元－443萬2,669元＝1,295萬6,331元），被上訴人如數繳納後，執

行法院於112年8月26日核發系爭房地之權利移轉證書與被上訴人，被上訴人於112年9月18日收受前述權利移轉證書。

㈡上訴人與賴文和就系爭房屋簽立系爭租約，約定租賃期間自110年4月15日至113年4月14日，上訴人確實有居住在系爭房屋。

㈢被上訴人於113年4月11日寄發系爭存證信函，上訴人於113年4月12日收受。

㈣原審卷第103至109頁匯款單據之匯款時間分別為110年1月28日、110年2月1日、110年2月3日、110年3月5日，數額各100萬元。

㈤被上證1之匯款單據之匯款時間分別為109年12月30日、109年12月21日，數額各350萬元、150萬元。

五、本院之判斷：

上訴人主張兩造簽訂系爭放款協議書，兩造與賴文和間存在系爭合作協議，系爭放款協議書及系爭合作協議為其合法占用系爭房屋之依據等情，為被上訴人否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執要旨分述如下：

㈠按出租人於租賃物交付後，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，為民法第425條第1項所明定。上述租賃物所有權讓與，包括強制執行拍賣之所有權移轉在內（最高法院78年度台上字第613號判決意旨參照）。查上訴人與賴文和就系爭房屋簽立系爭租約，約定租賃期間自110年4月15日至113年4月14日，上訴人確實居住在系爭房屋，被上訴人經由系爭執行事件之拍賣程序，取得系爭房地所有權，於112年9月18日收受執行法院核發之系爭房地權利移轉證書等情，為兩造所不爭執【前述不爭執之事項四、㈠、㈡】，是被上訴人取得系爭房屋所有權時，尚應受系爭租約之拘束。惟被上訴人於113年4月11日寄發系爭存證信函，通知上訴人於系爭租約屆期時遷離，上訴人於113年4月12日收受系爭存證信函乙節，復為兩造不爭執【前述不爭執之事項四、㈢】，堪認上訴人於系爭租約屆期後，即無從本

於承租人身分合法占用系爭房屋。

㈡上訴人無法證明被上訴人有簽立系爭放款協議書，被上訴人無庸受系爭放款協議書之拘束：

1.按私文書除僅因文書之效力或解釋有爭執者外，依民事訴訟法第352條第2項規定，應提出其原本；私文書除他造於其真正無爭執者外，應由舉證人證其真正，同法第357條規定甚明。

2.上訴人主張被上訴人簽立系爭放款協議書，並提出系爭放款協議書之原本、共同買賣建物及土地契約書（即甲之1與甲之2，影本見本院卷第369至377頁、第379至387頁，彩色掃描版本見電子卷證）、授權書與借貸契約書（即上證13，影本見本院卷第451頁、第453至455頁、第457至459、第461至463頁、第465頁、第473頁，彩色掃描版本見電子卷證）等件為證，被上訴人雖不爭執甲之1、甲之2之「黃王麗娜」印文係由被上訴人親自蓋章（本院卷第366頁），惟否認系爭放款協議書及其上蓋用之「黃王麗娜」印文之真正（本院卷第531至533頁）。經查，系爭放款協議書原本蓋用之「黃王麗娜」之「黃」字之「田」之寬度，較上證13原本蓋用之「黃王麗娜」印文之「黃」字之「田」之寬度為寬，系爭放款協議書原本蓋用之「黃王麗娜」印文之「娜」字，中間筆畫明顯勾起，而不同於上證13原本蓋用之「黃王麗娜」印文之「娜」字等節，業經本院當庭勘驗並提示兩造表示意見在卷（本院卷第542頁）。甲之1與甲之2之共同買賣建物及土地契約書原本蓋用之「黃王麗娜」與「黃」字與「娜」字，亦不同於系爭放款協議書原本蓋用之「黃王麗娜」之「黃」字與「娜」字乙節，亦經本院於準備程序進行勘驗並提示兩造表示意見在卷（本院卷第433頁）。堪認系爭放款協議書之「黃王麗娜」印文均與上證13、甲之1、甲之2之「黃王麗娜」印文不同，上訴人復無提出其他事證證明系爭放款協議書經被上訴人簽訂，則上訴人主張被上訴人應受系爭放款協

議書之拘束云云，均不可取。

3.上訴人雖聲請就系爭放款協議書之「黃王麗娜」印文與上證13、甲之1、甲之2之「黃王麗娜」印文送交法院以外之機關為鑑定（本院卷第522至526頁）。惟就前述文書之印文之對比乙事，業經本院當庭勘驗並提示兩造表示意見，業如前述，經以肉眼辨識即可見前開文書之印文形式明顯不符，實無庸再由法院以外之機關為鑑定，自無依上訴人聲請為此項證據調查之必要。

㈢上訴人並無得對被上訴人主張合法占用系爭房屋之權源，被上訴人訴請上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由：

1.上訴人主張兩造共同放款予賴文和，簽立系爭放款協議書，得以系爭合作協議對抗被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋之請求云云。惟上訴人無法證明被上訴人簽立系爭放款協議書乙節，業如前述。系爭放款協議書復僅記載：「貳、甲乙雙方（按甲方為被上訴人，乙方為上訴人、陳文明、王奕慷，本院卷第313頁）基於放款風險另達成下列協議：1.乙方林志青（按即上訴人）除於110年2月2日已與賴文和簽署房屋租賃契約書，乙方應於後續將林志青的戶籍遷入新北市○○區○○路00號房舍（按即系爭房屋）內，作為後續拍賣不點交之依據。.....4.甲乙雙方約定，除前此各自已出資500萬元金額外，甲方雙方再依拍賣出資額取得○○路00號房舍產權後，依據雙方約定出售後取得之房屋價差利潤，待結帳後按出資額比例分潤之」等語（本院卷第317頁），前述約定內容係涉及出售系爭房屋結算分潤各節，無關上訴人得對抗經拍賣程序取得系爭房屋所有權之被上訴人之合法權源，縱然得以認為系爭放款協議書為兩造協議之內容，上訴人也無從據此對抗被上訴人所為之本件請求。是上訴人以被上訴人簽立系爭放款協議書乙節為憑，拒絕騰空遷讓返還系爭房屋予被上訴人，難認有據。

2.上訴人另主張其與被上訴人共同放款予賴文和，並由賴文

和就系爭房地各設定600萬元之最高限額抵押權予兩造以為擔保等節，並提出相關匯款單據、本票、切結書、LINE對話紀錄等（原審卷第99至109頁、本院卷第207頁、第209、第211頁、第213頁、第215頁、第217頁、第219頁、第297至299頁、第301至303頁、第305至311頁）為證。惟前開書證僅得證明兩造間資金往來情況繁複，但無法從匯款單據、本票等而獲悉相關款項之原因事實，遑論得以證明上訴人主張之系爭合作協議存在，是上訴人以前開證據為依據，主張其得以系爭合作協議為其對被上訴人占用系爭房屋之合法權源云云，亦不可採。

3.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。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455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。被上訴人經由系爭執行事件之拍賣程序，取得系爭房地所有權，以系爭存證信函終止系爭租約，上訴人無法證明其有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系爭房屋，自為可採。從而，被上訴人依前開規定，訴請上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，自屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

民事第二十庭

審判長法　官　劉素如

法　官　莊佩穎

法　官　何若薇

附表：上訴人主張交付借款之日期、金額

編號	日期	金額
1	110年1月28日	100萬元
2	110年2月1日	100萬元
3	110年2月3日	100萬元
4	110年3月5日	100萬元
5	110年3月9日	100萬元
共計	500萬元	

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　鄭淑昀