

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2016號

原告 陳傑明

訴訟代理人 翁瑞麟律師

複代理人 徐兆毅律師

被告 陳錦錡

訴訟代理人 宋英華律師

複代理人 葉育泓律師

被告 易鐔工程有限公司

法定代理人 陳聖文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳錦錡、易鐔工程有限公司應將如附表所示之不動產全部騰空返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳錦錡負擔三分之一，被告易鐔公司負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時係以陳錦錡為被告，訴之聲明為：「（一）被告陳錦錡應將坐落於桃園市○○區○○段000○號，即門牌號

碼為桃園市○○區○○路000號房屋，全部騰空遷讓返還原告。（二）願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第3頁）。嗣因被告陳錦錡陳報與易鐸工程有限公司（下稱易鐸公司）間就上開房屋有租賃契約關係，上開房屋現為易鐸公司占有等情，原告乃於民國112年5月2日追加易鐸公司及其法定代理人陳聖文為被告，並追加請求確認陳錦錡、易鐸公司間之租賃契約關係不存在，及請求易鐸公司、陳聖文連帶賠償，暨就請求返還範圍為補充而變更聲明（見本院卷第65-87頁）；後又於112年7月26日具狀撤回對陳聖文之起訴及減縮聲明，並經陳聖文同意撤回（見本院卷第209-215頁、第254頁）；最終於112年8月21日當庭確認本件訴之聲明為：「（一）被告陳錦錡、易鐸公司應將如附表所示之不動產全部騰空返還原告。（二）被告易鐸公司應給付原告新臺幣（下同）30萬元，並自112年5月4日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告3萬元。（三）願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第251頁）。經核原告上開追加、減縮訴之聲明，均係基於主張經由拍賣程序買受如附表所示不動產之事實，核屬請求之基礎事實同一，應予准許。至原告補充請求返還之具體範圍部分，僅屬補充事實上陳述，而非訴之變更或追加，併此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：如附表所示桃園市○○區○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地）及桃園市○○區000○號建物及其增建部分（即門牌號碼：桃園市○○區○○路000號全部範圍，下稱系爭房屋，與系爭土地併稱系爭不動產），原為被告陳錦錡所有，因被告陳錦錡積欠債務，經其債權人聲請對系爭不動產為強制執行，由鈞院以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）受理後，於111年6月21日拍賣系爭不動產，並由原告拍定，取得本院111年7月4日核發之不動產權利移轉證書，並於同年月25日辦畢所有權移轉登記，而為如附表所示不動產即系爭土地及系爭

01 房屋之所有權人。惟被告陳錦錡迄未將系爭不動產點交予原
02 告，原告自得依民法第348條規定，請求被告陳錦錡將系爭
03 不動產騰空交付予原告。又系爭房屋現由被告易鐸公司占有
04 使用中，然被告陳錦錡與被告易鐸公司間就系爭房屋之租賃
05 契約租期逾5年，且未經公證，無民法第425條第1項規定之
06 適用，被告易鐸公司自不得以此抗辯繼續占有使用系爭房
07 屋，是以，被告易鐸公司占有系爭房屋並無合法權源，原告
08 自得依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告易鐸
09 公司將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並依民法第179條規
10 定，請求被告易鐸公司返還自111年7月4日起至112年5月3日
11 止，長達10個月，以每月3萬元計算之相當於租金之不當得
12 利，共計30萬元，及至返還系爭房屋之日止，按月給付3萬
13 元予原告等語，並聲明：（一）被告陳錦錡、易鐸公司應將
14 如附表所示之不動產全部騰空返還原告。（二）被告易鐸公
15 司應給付原告30萬元，並自112年5月4日起至遷讓返還系爭
16 房屋之日止，按月給付原告3萬元。（三）願供擔保請准宣
17 告假執行。

18 二、被告則以：被告陳錦錡業於108年12月25日與被告易鐸公司
19 訂立租賃契約，將系爭房屋1樓以每月租金1,000元出租予被
20 告易鐸公司，租期自109年1月1日起至124年12月31日止（下
21 稱系爭租約），原告依拍賣程序取得系爭房屋，依民法第42
22 5條第1項規定，系爭租約對於原告仍繼續存在。準此，被告
23 陳錦錡並非現占有使用系爭房屋之人，被告易鐸公司亦非無
24 權占有，原告請求被告騰空遷讓返還系爭不動產，顯屬無
25 據。又強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，出賣人
26 於未交付標的物前繼續占有該物，僅屬債務不履行，而非無
27 權占有。本件如附表所示不動產於拍賣公告上載明拍定後不
28 點交，則被告陳錦錡或被告易鐸公司未將系爭土地及系爭房
29 屋交付予原告，僅屬債務不履行，尚難謂為無權占有。被告
30 易鐸公司就系爭房屋既非無權占有，則原告依民法第179條
31 規定，請求被告易鐸公司給付於占有期間相當於租金之不當

01 得利，當屬無據。退步言之，縱認原告得請求被告易錚公司
02 給付相當於租金之不當得利，其請求之金額應以被告間所定
03 系爭租約約定之租金數額為據，方屬妥適。從而，原告本件
04 請求均無理由，應予駁回等語，資為抗辯，並聲明：（一）
05 原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免
06 為假執行。

07 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第256-259頁）：

08 （一）如附表所示之不動產（即系爭土地及系爭房屋）原為被告
09 陳錦錡單獨所有，因被告陳錦錡積欠債務，經債權人聲請
10 對系爭不動產為強制執行，經本院以系爭執行事件於111
11 年6月21日拍賣如附表所示不動產。系爭執行事件於系爭
12 不動產拍賣公告上，於點交情形欄位註明「不點交」；使
13 用情形欄位記載「拍賣建物與門牌號碼173號建物內部相
14 通共用，建物範圍如何分隔，拍定後由應買人自行協商解
15 決，建物拍定後不點交」。

16 （二）如附表所示不動產由原告於111年6月21日以16,720,000元
17 拍定，並於111年7月4日核發不動產移轉證明書予原告，
18 由原告取得附表所示不動產之所有權，並於111年7月25日
19 登記為所有權人。

20 （三）原告自取得附表所示不動產之所有權後迄今，被告陳錦錡
21 均未將附表所示不動產點交予原告。

22 （四）附表編號1、2所示門牌號碼桃園市○○區○○○路000號
23 建物（即系爭房屋），於原告取得所有權前，係由被告易
24 錚公司占有使用，現仍為被告易錚公司占有使用中。

25 四、原告依民法第348條、第767條第1項規定，請求被告騰空遷
26 讓返還如附表所示不動產予原告，並依民法第179條規定，
27 請求被告易錚公司給付相當於租金之不當得利等情，則為被
28 告所否認，並以前詞置辯。是以本件應審究者為：（一）原
29 告依民法第348條第1項規定，請求被告陳錦錡將系爭不動產
30 騰空交付予原告，有無理由？（二）原告依民法第767條第1
31 項規定，請求被告易錚公司將系爭房屋騰空返還原告，有無

理由？（三）原告依民法第179條規定，請求被告易錚公司返還相當於租金之不當得利，有無理由？若有理由，其返還利益數額為何？茲分述如下：

（一）原告依民法第348條第1項規定，請求被告陳錦錡將系爭不動產騰空交付予原告，有為理由：

1、如附表編號1所示237 建號建物為磚造2 層樓房屋，坐落於桃園市○○區○○段00000地號土地上；另於237建號建物第一層增建14.77平方公尺，並部分占用桃園市○○區○○段000地號土地，及增建屋頂突出物7.77平方公尺，上開增建部分與主建物即237 建號建物內部相通，無獨立出入口，有237建號建物謄本、原告所提出系爭房屋內部現況照片可稽（見本院卷第53頁、第19-23頁），並有系爭執行事件之查封執行筆錄、桃園市楊梅地政事務所檢附增建部分建物測量成果圖、拍賣公告等可佐【見本院109年度司執字第9346號卷（下稱執行卷）卷二第69-70頁、第77頁、第108-110頁、第181-183頁】，且經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛。是系爭房屋包含主建物（即237 建號登記部分）與增建部分，係屬法律上同一所有權標的範圍，合先敘明。

2、按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項前段定有明文。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項亦有明文。強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院80年台抗字第143號判決意旨參照）。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）。

3、經查，如附表所示不動產原為被告陳錦錡所有，嗣經被告

01 陳錦錡之債權人聲請拍賣並繫屬於系爭執行事件，系爭不
02 動產之拍賣公告點交情形記載「不點交」，原告於111年6
03 月21日拍定系爭不動產，本院於111年7月4日核發不動產
04 權利移轉證書予原告，由原告取得系爭不動產之所有權，
05 並於111年7月25日登記為系爭不動產之所有權人；原告曾
06 於111年9月20日以通訊軟體LINE通知被告陳錦錡限期完成
07 系爭不動產之點交事宜，惟被告陳錦錡迄今仍未交付系爭
08 不動產予原告等情，有系爭房屋所有權狀、不動產權利移
09 轉證書及LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷第13-17頁、
10 第263頁），並經本院調閱系爭執行事件卷宗核閱無訛，
11 且為兩造所不爭執（如本件不爭執事實第1、2項所示）。
12 揆諸首揭說明，原告既已因拍定而取得如附表所示不動產
13 之所有權，其自得基於買受人之地位，依民法第348 條第
14 1 項規定，請求出賣人即被告陳錦錡交付如附表所示不動
15 產。又如附表所示237建號含增建部分（即系爭房屋）並
16 未全部占用系爭土地；況依被告陳錦錡提出之系爭租約所
17 示，被告陳錦錡僅將系爭房屋1樓出租予被告易鐸公司使
18 用，系爭房屋共有2 層樓及屋頂增建部分，其中2 樓及屋
19 頂增建部分，無獨立出入口，同需經由1樓進出，此有系
20 爭執行事件拍賣公告、現場照片、查封筆錄可憑，足認系
21 爭房屋除1樓部分由被告易鐸公司占用外，其餘部分仍由
22 被告陳錦錡占有使用，且出入均會經過系爭房屋之各樓
23 層，其對系爭房屋之全部均有占有之事實，堪予認定。是
24 被告陳錦錡基於強制執行拍賣之買賣關係，對拍定人即買
25 受人原告，即負有交付如附表所示不動產全部予原告之義
26 務。準此，原告依民法第348條第1項規定，請求被告陳錦
27 錡應將系爭不動產（即系爭土地及系爭房屋）騰空交付予
28 原告，洵屬有據。

29 （二）原告依民法第767條第1項規定，請求被告易鐸公司將系爭
30 房屋騰空返還原告，為有理由：

31 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，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。不動產之買受人辦理所有權移轉登記完畢，即有得向第三人主張之所有權，縱出賣人尚未交付買賣標的之不動產，買受人仍得依民法第767條、第184條第1項之規定，對於無權占有或因故意或過失不法侵害其所有物者，請求返還其所有物及賠償其損害，此等請求權本與其對於出賣人之請求權獨立存在，不能以其尚未受買賣標的物之交付而排斥其行使（最高法院90年度台上字第1028號判決意旨參照）。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，其期限逾五年或未期限者，不適用之，民法第425條第1項及第2項定有明文可參。上開規定，係基於承租人受交付後，必占有租賃物之普通情形而為規定。又買賣不破租賃原則具有債權物權化之效力，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行，俾杜爭議而減訟源，故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，排除買賣不破租賃原則，而不適用第1項規定，因而增訂第2項（民法第425條於88年4月21日修法理由參照）。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

- 2、經查，原告係於系爭執行事件中拍定被告陳錦錡所有之系爭不動產，本院並於111年7月4日核發系爭不動產之權利移轉證書予原告，由原告取得系爭不動產之所有權，並於111年7月25日登記為系爭不動產之所有權人，此為被告易

01 錫公司所不爭執，惟被告易錫公司抗辯基於其與被告陳錦
02 錡間就系爭房屋存有租賃關係，依民法第425條規定有買
03 賣不破租賃原則之適用等語，並提出系爭租約為證（見本
04 院卷第31頁）。然觀諸系爭租約內容，租期自109年1月1
05 日起至124年12月31日止，長達15年，且未經公證，依前
06 揭規定，並無民法第425條第1項買賣不破租賃規定之適
07 用，堪予認定。是以，被告易錫公司縱然係經被告陳錦錡
08 同意出租而占有使用系爭房屋1樓，然系爭房屋所有權今
09 既已由原告因拍賣而取得，是除經原告同意繼續出租予被
10 告易錫公司使用系爭房屋外，原告自未當然繼受被告陳錦
11 錡出租人地位，不受系爭租約之法律關係拘束，被告易錫
12 公司亦不得以其與被告陳錦錡間有訂立系爭租約為由，對
13 原告主張有占用系爭房屋1樓之正當權源，此外，被告易
14 錫公司復無法舉證其有其他合法占用系爭房屋1樓之權
15 源，準此，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告
16 易錫公司騰空遷讓返還系爭房屋1樓及其坐落土地予原
17 告，即屬有據，應予准許。

18 （三）原告依民法第179條規定，請求被告易錫公司返還相當於
19 租金之不當得利，為無理由：

20 按不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第
21 373條前段之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖
22 已移轉而標的物尚未交付者，買受人仍無收益權。出賣人
23 在未交付前繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚難指為無
24 權占有（最高法院110年度台上字第207號判決意旨參
25 照）。是以，買賣契約成立後，出賣人未依約交付買賣標
26 的物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有或侵權行為，
27 買受人既無使用、收益權，亦無利益受損可言，更無所謂
28 相當於租金之損害。經查，系爭執行事件之執行債務人及
29 系爭不動產原所有權人為被告陳錦錡，如附表所示不動產
30 係合併拍賣，且拍定後不點交，有系爭不動產第2次拍賣
31 公告在卷可稽（見執行卷三第5-7頁）。又原告於系爭執

行事件拍定系爭不動產，111年7月4日經核發權利移轉證書，取得系爭不動產之所有權，被告陳錦錡迄今仍未將系爭不動產交付予原告等情，為兩造所不爭執。則被告陳錦錡尚未交付系爭不動產（含系爭房屋）前占有系爭不動產，僅屬債務不履行，尚難謂為無權占有。於出賣人即被告陳錦錡未交付系爭不動產（含系爭房屋）予原告前，原告尚未取得系爭房屋之使用收益權，參諸前揭說明，難認原告受有何相當於租金之損害。至於被告易鐸公司雖應將系爭房屋1樓及其坐落土地遷讓並交還原告，然此係原告取回系爭房屋1樓之使用收益權之方式，在原告取回系爭房屋1樓之使用收益權之前，亦難謂其受有不能使用該樓層之相當於租金之損害。從而，原告基於不當得利之法律關係，請求被告易鐸公司給付自111年7月4日起至112年5月3日止，共10個月，以每月3萬元計算之相當於租金之不當得利共30萬元，及至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬，即無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告基於拍賣之買賣法律關係，依民法第348條第1項規定，請求被告陳錦錡騰空返還系爭不動產；以及依民法第767條第1項之規定，請求被告易鐸公司交付系爭房屋及其坐落土地部分，均為有理由，應予准許。又因原告尚未取得系爭房屋之使用收益權，是無利益受損可言，故其依不當得利之法律關係，請求被告易鐸公司給付占用系爭房屋之相當於租金之不當得利部分，為無理由，自應駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

民事第二庭 法官 陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 112 年 10 月 31 日

書記官 藍予伶

附表：

編號	土地坐落				面積 (m ²)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	桃園市	楊梅區	大平段	991	75.89	全部
2	桃園市	楊梅區	大平段	993-2	183.51	全部

編號	建號	基地座落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (m ²)		權利範圍
		----- 建物門牌		樓層面積 合 計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	237	桃園市○○區○○段 00000地號 ----- 桃園市○○區○○○ 路000號	住家用 加強磚造 2層	一層：155.25 二層：155.25 合計：310.5		全部
	備註	因分割增加建號1349；重測前：大平山下段1330建號				
2	357 (未辦 保存登 記建 物，查 封時所 編之建 物35 7，已 於塗銷 查封時 刪除)	桃園市○○區○○段 000○00000地號 ----- 桃園市○○區○○○ 路000號		一層：14.77 屋頂突出物一層：7.77 合計：22.54		全部
	備註	分割自地號30-36號；重測前：大平山下段30-64地號				