

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第403號

原告

即反訴被告 李倉吉

訴訟代理人 黃敬唐律師

黃絲榆律師

被告

即反訴原告 郭武明

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年2月10日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將桃園市○○區○○段○○地號土地交付原告。
- 二、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號房屋騰空遷讓返還原告。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰零捌萬元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣陸佰貳拾肆萬零伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於原告以新臺幣壹萬肆仟陸佰元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣肆萬參仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴，此觀民事訴訟法第259條自明。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言；即舉凡本訴標的之法律關係或作為防

01 禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或
02 當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標
03 的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原
04 因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院
05 95年度台上字第1558號裁判要旨參照）。

06 二、查本件原告係以被告應依兩造間民國111年5月19日房屋土地
07 買賣契約書之約定將坐落桃園市○○區○○段00地號土地
08 （權利範圍全部，下稱系爭土地）交付原告、門牌號碼桃園
09 市○○區○○路○段000號建物（下稱系爭建物）騰空遷讓
10 返還原告（見本院卷一第3頁至第5頁），被告則以其為系爭
11 建物增建而增加面積、電錶、果樹及水錶，原告應返還前開
12 所受之利益而提起反訴（見本院卷一第249頁至第251頁），
13 經核被告所提起之反訴與原告所提本訴，均就系爭房地買賣
14 契約之法律關係，兩造互對他造之請求，可認本訴與反訴間
15 之原因事實及法律關係具有共通性或牽連性，相關訴訟或證
16 據資料均可相互援用，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考
17 量，應認被告所提之反訴，與前揭規定相合，應予准許。

18 貳、實體方面：

19 甲、本訴部分：

20 一、原告主張：

21 (一)、原告於111年5月19日以新臺幣（下同）1,902萬元向被告買
22 受系爭土地及系爭建物（以下合稱系爭房地），並簽訂土地
23 買賣契約書及房屋交易安全契約書（下分稱土地買賣契約、
24 房屋買賣契約，合稱系爭房地買賣契約），原告依約給付買
25 賣價金後，被告拒不辦理系爭房地之所有權移轉登記，嗣經
26 原告執先前訴請被告移轉系爭房、地之所有權登記與事實上
27 處分權之勝訴判決（按即本院112年度重訴字第26號、臺灣
28 高等法院112年度重上字第702號、最高法院113年度台上字
29 第946號判決，下稱前案訴訟），於113年8月20日登記為系
30 爭土地之所有權人。詎被告迄今仍占有系爭房地，拒絕點交
31 予原告，甚擅立系爭房地之租賃契約並以面額45,000元之匯

01 票作為租金，惟原告已將上開匯票寄還被告，並函催被告應
02 於113年8月30日將系爭房地騰空點交予原告，被告仍置之不
03 理。為此，爰依系爭土地買賣契約第1條、第12條約定請求
04 被告將系爭土地交付原告，並自系爭建物騰空返還並交付予
05 原告等語。

06 (二)、聲明：被告應將系爭土地交付原告；被告應將系爭建物騰空
07 遷讓交付原告；原告願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)、原告於購買系爭土地前即知悉系爭建物存有租約，而訴外人
10 陳順文業於112年4月20日將系爭房地出租予訴外人陳銘杰，
11 陳銘杰復於113年8月21日將系爭房地之租賃權轉讓予被告，
12 依民法第425條有關買賣不破租賃之規定，系爭房地雖已出
13 售予原告，但本件租約對於兩造間仍然存在，且被告已將11
14 3年8月21日至114年1月20日之租金共45,000元提存於法院，
15 原告自不得請求被告將系爭房地交付予原告。又系爭土地既
16 已移轉登記於原告名下，原告應將系爭房地履約保證專戶之
17 款項出款予被告，然原告屢經被告催告迄仍未出款，被告亦
18 得行使民法第264條之同時履行抗辯權而不交付系爭房地予
19 原告等語，資為抗辯。

20 (二)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
21 供擔保請准宣告免為假執行。

22 乙、反訴部分：

23 一、反訴原告爰用本訴之陳述為主張，並補充：

24 (一)、系爭建物之面積為122.5平方公尺較房屋買賣契約約定之面
25 積增加4.74925坪，反訴被告應以每坪250,000元計算系爭建
26 物之價金為1,187,231元給付反訴原告；且系爭建物增加一
27 個電錶、一個水錶及45棵果樹，反訴被告因此而受有利益，
28 故反訴被告亦應給付電錶費用160,000元、120,000元及果樹
29 85,550元，合計1,552,812元予反訴原告等語。

30 (二)、聲明：反訴被告應給付反訴原告1,552,812元；反訴原告願
31 供擔保請准宣告假執行。

01 二、反訴被告則以：

02 (一)、爰用本訴之陳述為主張。

03 (二)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
04 供擔保請准宣告免為假執行。

05 丙、兩造所陳下列事實，分別有系爭土地登記第一類謄本、系爭
06 土地買賣契約、系爭建物買賣契約、本院112年度重訴字第2
07 6號民事判決、臺灣高等法院112年度重上字第702號民事判
08 決、最高法院113年度台上字第946號民事裁定及其確定證明
09 書、公證書附住○○○○○○○○○○○○○○區00號存證信函
10 及其收件回執、郵政匯票、同意書、本院113年度存字第174
11 8號提存書（見本院卷第7頁至第8頁、第11頁至第60頁、第1
12 47頁至第169頁、第173頁至第203頁、第211頁、第247頁）
13 等件在卷可佐，且為兩造所不爭執，堪信為真正：

14 一、原告於111年5月19日以1,902萬元向被告購買系爭房地，並
15 簽訂系爭房地買賣契約。

16 二、原告前依系爭房地買賣契約之法律關係起訴請求被告將系爭
17 土地之所有權移轉登記予原告、將系爭建物之事實上處分權
18 讓與原告，經本院以112年度重訴字第26號、臺灣高等法院1
19 12年度重上字第702號、最高法院113年度台上字第946號判
20 決原告勝訴而告確定，原告於113年8月20日以判決移轉為原
21 因登記為系爭土地之所有權人。

22 三、被告於111年6月10日與陳順文就系爭建物簽訂住宅房屋租賃
23 契約，記載每月租金9,000元（租賃期間自111年6月10日至1
24 15年8月9日），並經本院以111年度桃院公字第000000000號
25 公證。

26 四、被告於113年8月23日以觀音工業區36號存證信函向原告主張
27 系爭建物113年8月21日起至114年1月20日共5個月租金為45,
28 000元，並檢附面額為45,000元之郵政匯票予原告。嗣因原
29 告拒絕收受，被告以本院113年度存字第1748號提存前開租
30 金45,000元。

31 五、陳順文於112年4月20日簽立同意書，內容記載其願將系爭建

物112年4月20日至115年8月9日之房屋租賃權轉讓與陳銘杰。

六、陳順文於112年4月20日與陳銘杰簽訂房屋租賃契約書，記載系爭建物以每月9,000元（租賃期間自112年4月20日至115年8月9日）出租予陳銘杰。

七、陳銘杰於113年8月21日簽立同意書，內容記載其願將系爭建物113年8月21日至115年8月9日之房屋租賃權轉讓與被告。

丁、關於兩造各項爭執部分，本院判斷如下：

一、原告請求被告應交付系爭土地、遷讓返還系爭建物，為有理由：

(一)、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。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345條第1項、第348條第1項分別定有明文。

(二)、查系爭土地買賣契約第1條約定：「土地標示：系爭土地。備註欄：…2.地上物之處理，隨同土地一併移轉所有權予甲方乙方協同將地上物稅籍變更為甲方。房屋隨同移轉，不另計價。…點交日為111年8月20日。…。」、「第12條約定：「1.本買賣土地依本契約書簽定時之現況點交之。點交時，甲、乙雙方應填寫『土地點交書』。」（見本院卷一第13頁、第16頁）。又原告已將買賣價金1,902萬元匯入「中信房屋房屋交易安全專戶」（下稱系爭專戶）之事實，為被告所不爭執（按：被告僅爭執原告未將履約保證專戶之款項出款予被告，此部分詳如後述），且前案訴訟判決認定被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告並應將系爭建物之事實上處分權讓與原告確定之事實，亦經本院調取前案訴訟卷宗核閱無訛。而依房屋交易安全契約第貳條第1項約定，原告將各期價款存入系爭專戶時，視為被告已收受該筆買賣價金（見本院卷一第19頁），足認原告關於給付買賣價金之義務業已履行完畢，則原告依系爭契約第1條及第12條之約定，請求被告交付系爭土地及遷讓返還系爭建物，應屬有據。

01 (三)、按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
02 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
03 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
04 限者，不適用之。民法第425條定有明文。準此，該條規定
05 之適用，必以該租賃物讓與之時，已存在有效之租賃契約，
06 並經承租人占有中為前提。查：

07 1、被告固辯稱原告於購買系爭土地前即知悉系爭建物存有租
08 約，而陳順文將系爭房地出租予陳銘杰，陳銘杰又將系爭房
09 地之租賃權轉讓予被告，依買賣不破租賃之規定，租約對於
10 兩造間仍然存在等語，並提出被告與陳順文經公證之租賃契
11 約書、陳順文之同意書、陳順文與陳銘杰之租賃契約書、陳
12 銘杰之同意書等件為證（見本院卷一第147頁至第163頁、第
13 169頁、第173頁至第203頁、第211頁），然原告否認被告、
14 陳順文、陳銘杰彼此之間確有租賃之真意，被告就前揭租賃
15 關係之存在自有舉證之義務。查據系爭房地買賣契約所附之
16 111年5月13日不動產說明書現況調查表所示，項次11就買賣
17 標的有無出租一欄勾選「否」（見本院卷一第25頁），且
18 於兩造買賣契約特約條款第3條亦僅約定系爭土地上有系爭
19 建物，買賣雙方約定該產權一併移轉登記於買方等語，就系
20 爭建物上存有租約一節，則付之闕如（見本院卷一第23
21 頁），是被告辯稱原告於購買土地前即知悉有租約存在等
22 情，已難採信。

23 2、又被告所提出其與陳順文間租約雖約定租賃期間為「111年
24 6月10日至115年8月9日止」，然被告於111年10月11日本院
25 執行法院假處分執行時向執行法院陳稱：建物出租第三人，
26 租期為「110年10月4日至115年8月9日」，此有被告所提出
27 之前揭假執分執行筆錄在卷可憑（見本院卷二第149頁、被
28 告114年1月21日民事答辯狀第5頁第10行至第14行，本院卷
29 二第279頁），此非但已與兩造系爭房地買賣契約所附之不
30 動產說明書現況調查表記載並無租約不符，被告前開二次自
31 陳之起租日期亦有出入，是被告與陳順文間租賃契約之真實

01 性已非無疑。再依被告與陳順文間之租賃契約後附之房租
02 收/付款明細欄所示，被告自111年7月1日起至113年8月1日
03 止按月向陳順文收取租金9,000元（見本院卷一第163頁），
04 然苟如被告所稱陳銘杰自112年4月20日起至115年8月9日止
05 向陳順文承租系爭建物，且該建物出租予陳銘杰後之112年5
06 月1日起至113年8月1日止之每月租金竟仍係由被告所收取
07 （見本院卷一第175頁），則此段期間之出租人究為陳順文
08 抑或係被告？被告所主張者，顯均與被告所提出之前揭租賃
09 契約之記載未合，且於上開期間被告又何以得同時向陳順文
10 及陳銘杰各收取每月9,000元之租金？而陳順文與被告間租
11 賃契約、陳順文與陳銘杰間租賃契約之內容真實性既有可
12 議，被告主張其自113年8月21日起經由陳銘杰之轉讓租賃權
13 即承租系爭建物等語，即難認與事實相符，被告既未再提出
14 其他證據舉證證明其基於承租人之地位自始占有使用系爭建
15 物，其依民法第425條之規定主張原告應繼受前揭租約之效
16 力等情，難認有據。

17 (四)、又因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
18 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民
19 法第264條第1項定有明文。被告雖以原告應將系爭房地履約
20 保證專戶之款項出款予被告，然原告迄仍未出款，被告得行
21 使同時履行抗辯權而不交付系爭房地等語。經查：

22 1、系爭土地買賣契約第4條約定：價金支付方式（如本土地買
23 賣使用『房屋交易安全制度』，本條買賣價款均應存入保管
24 銀行之系爭專戶內（見本院卷一第13頁）；及系爭特約條款
25 第9條、第10條分別約定：買賣雙方約定探地完成後，買方
26 同意賣方動撥履保價金100萬元，該款項出款至中信房屋南
27 崁加盟店帳戶；協助解除本標的之限制登記；買賣雙方協
28 議，賣方完成用印及交付印鑑證明後，始得進行第二次動撥
29 180萬元等語（見本院卷一第23頁、第24頁）。又依房屋交
30 易安全契約書第貳條第1項約定，甲方（即原告）將各期價
31 款存入丁方（即中信房屋仲介股份有限公司，下稱中信房

01 屋)於丙方(即中國信託商業銀行永吉分行,下稱中信銀
02 行)開立之系爭專戶時,視為乙方(即被告)已收受該筆買
03 賣價金;第參條第5項亦約定,甲、乙雙方均依不動產買賣
04 契約履行完竣並經丁方書面通知時,丙方應將專戶內本件之
05 買賣價金(扣除本條各項約定之款項)之餘額撥付予乙方。
06 前述買賣契約是否履行完竣依丁方認定為準,甲、乙不得異
07 議(見本院卷一第19頁)。

08 2、本件原告已將系爭房地之價金1,902萬元匯入系爭專戶,依
09 約視為被告已收受買賣價金,已如前述,且存入專戶之各期
10 價款,僅於兩造均依系爭房地買賣契約履行完竣後,「中
11 信房屋」始「有權」指示中信銀行提領及撥付,是原告既
12 已履行支付買賣價金予被告之義務(即將各期價款存入系爭
13 專戶),且無權指示系爭專戶之保管銀行提領、撥付,被告
14 自不得以此執為原告未為對待給付,而拒絕自己之給付,是
15 被告此部分所辯,亦無可取。

16 二、反訴原告請求反訴被告給付1,552,812元,為無理由:

17 (一)、按不當得利返還請求權之成立,須當事人間財產之損益變
18 動,即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害,係無法
19 律上之原因。在給付型之不當得利,關於有無法律上之原
20 因,應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定;倘當
21 事人一方基於一定之目的(針對所存在之法定或約定之法律
22 關係為目標)而對他方之財產有所增益,其目的在客觀上即
23 為給付行為之原因,自非無法律上之原因;又在「給付型之
24 不當得利」固應由主張不當得利返還請求權人(受損人),
25 就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任
26 (最高法院102年度台上字第530號、100年度台上字第899號
27 判決意旨可資參照)。

28 (二)、反訴原告主張系爭建物面積較房屋買賣契約約定面積增加4.
29 74925坪,反訴被告應給付此部分之價金1,187,231元,且系
30 爭建物增加電錶、水錶及45棵果樹,反訴被告亦應給付電錶
31 費用160,000元、120,000元及果樹價值85,550元予反訴原告

01 等語，然為反訴被告所否認。查依系爭房地買賣契約第1
02 條：系爭土地，其表格備註第2點約定：地上物之處理：隨
03 同土地一併移轉所有權予甲方（指原告），乙方（指被告）
04 協同將地上物稅籍變更為甲方，房屋隨同移轉「不另計價」
05 等語（見本院卷一第13頁），及系爭特約條款第3條約定：
06 本約標的上有未保存建物一棟（即系爭建物），買賣雙方約
07 定該產權一併移轉登記於買方；契稅由買方負擔等語（見本
08 院卷一第23頁），可知兩造約定系爭建物與系爭土地同屬系
09 爭契約之買賣標的，僅系爭建物不另計價而已，是反訴原告
10 既已將系爭建物連同系爭土地一併出售予反訴被告，則系爭
11 土地上之果樹、系爭建物之全部（含水錶、電錶等）自亦同
12 屬系爭買賣契約之標的，反訴原告依約本即負有移轉系爭土
13 地、系爭建物或其他地上物之所有權、事實上處分權予反訴
14 被告之義務，是反訴原告逕稱此部分無法律上原因，請求反
15 訴被告應給付建物增加面積、水電錶及果樹之利益共1,552,
16 812元，難認可採，不應准許。

17 參、綜上所述，本訴部分，原告請求被告應交付系爭土地、遷讓
18 返還系爭建物，均為有理由，應予准許。反訴部分，反訴原
19 告請求反訴被告給付1,552,812元，為無理由，不應准許。
20 另本訴部分兩造各陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假
21 執行，經審核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額，併准許
22 之。至反訴原告之訴已經駁回，其假執行之聲請已失所依
23 據，應予駁回。

24 肆、本件本訴及反訴事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法
25 ，及援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並
26 無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁
27 之必要，併此敘明。

28 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

30 民事第三庭 法 官 卓立婷

31 以上正本係照原本作成

01 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

04 書記官 李芝菁