臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第27號

原　　告　江培銘
訴訟代理人　方春意律師
被　　告　台灣中壢污水處理股份有限公司
　　臺信食品國際股份有限公司
　　長榮海事工程有限公司
兼上共同
法定代理人　張名諒
被　　告　欣亞開發股份有限公司
　　信福營造有限公司
共　　同
法定代理人　陳沛翎
被　　告　鼎佑暘海事工程股份有限公司
法定代理人　陳國榮
　　陳沛翎
共　　同
訴訟代理人　陳水聰律師
複代理人　張琳婕律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告張名諒、被告欣亞開發股份有限公司、被告台灣中壢污水處理股份有限公司、被告臺信食品國際股份有限公司、被告長榮海事工程有限公司、被告鼎佑暘海事工程股份有限公司，應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○號3 樓房屋騰空遷讓後交付原告。

二、被告欣亞開發股份有限公司、被告台灣中壢污水處理股份有限公司、被告臺信食品國際股份有限公司、被告長榮海事工程有限公司、被告鼎佑暘海事工程股份有限公司應自民國（下同）108 年8 月16日起至109 年8 月21日止，按月各給付原告新臺幣（下同）2,000 元；自109 年8 月22日起至前項

房屋交付之日止，按月各給付原告7,824 元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告欣亞開發股份有限公司、被告台灣中壢污水處理股份有限公司、被告臺信食品國際股份有限公司、被告長榮海事工程有限公司、被告鼎佑暘海事工程股份有限公司各負擔6分之1，餘由原告負擔。

五、本判決第一項原告以 254 萬 3,300 元為被告張名諒、被告欣亞開發股份有限公司、被告台灣中壢污水處理股份有限公司、被告臺信食品國際股份有限公司、被告長榮海事工程有限公司、被告鼎佑暘海事工程股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告張名諒、被告欣亞開發股份有限公司、被告台灣中壢污水處理股份有限公司、被告臺信食品國際股份有限公司、被告長榮海事工程有限公司、被告鼎佑暘海事工程股份有限公司如以762 萬9,900 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項到期部分，原告以3 萬元為被告欣亞開發股份有限公司、被告台灣中壢污水處理股份有限公司、被告臺信食品國際股份有限公司、被告長榮海事工程有限公司、被告鼎佑暘海事工程股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告欣亞開發股份有限公司、被告台灣中壢污水處理股份有限公司、被告臺信食品國際股份有限公司、被告長榮海事工程有限公司、被告鼎佑暘海事工程股份有限公司如以12萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款定有明文。聲明：「㈠被告欣亞開發股份有限公司（下稱欣亞公司）、被告臺灣中壢污水處理股份有限公司（下稱中壢污水公司）

、被告信福營造有限公司（下稱信福公司）、被告臺信食品國際股份有限公司（下稱臺信公司）、被告長榮海事工程有限公司（下稱長榮海事公司）、被告鼎佑暘海事工程股份有限公司（下稱鼎佑暘公司，與前揭公司合稱被告六間公司）應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓交付原告。㈡自108年8月16日起至返還系爭房屋予原告之日止，每一被告按月給付2,000元予原告願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於109年1月21日以書狀追加張名諒為被告（下稱張名諒），並於109年10月20日擴張聲明為：「㈠張名諒及被告六間公司應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空交付予原告。㈡張名諒應自109年2月2日起至109年8月21日止，按月給付原告1萬2,000元；自109年8月22日起至系爭房屋交付之日止，按月給付原告4萬6,944元。㈢被告六間公司應自108年8月16日起至109年8月21日止，按月各給付原告2,000元；自109年8月22日起至系爭房屋交付之日止，按月各給付原告7,824元。㈣第㈡項、第㈢項之請求，於張名諒清償範圍內，被告六間公司比例同免其責任，於被告六間公司清償之範圍內，張名諒同免其責任。㈤原告願供擔保請准宣告假行。」原告追加張名諒及擴張請求被告六間公司給付金額部分，核其內容均係基於系爭房屋而生關連性紛爭，證據資料具共通性及同一性，堪認請求之基礎事實同一及擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於108年7月16日自法務部行政執行署高雄分署處（下稱高雄分署）拍定取得原登記在張名諒名下之系爭房屋及其坐落之基地，並取得高雄分署核發之不動產權利移轉證書。詎張名諒並未履行出賣人義務交付系爭房屋，且系爭房屋內仍有被告六間公司無權占用迄今，原告因而有無法利用系爭房屋之損害，爰依民法第348條第1項規定、第767條第1項、第184條第1項、第179條等規定，請求張名

諒及被告六間公司自系爭房屋騰空遷出，及按月給付相當於租金之損害或不當得利等語。並聲明：㈠張名諒及被告六間公司應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空交付予原告。㈡張名諒應自109年2月2日起至109年8月21日止，按月給付原告1萬2,000元；自109年8月22日起至系爭房屋交付之日止，按月給付原告4萬6,944元。㈢被告六間公司應自108年8月16日起至109年8月21日止，按月各給付原告2,000元；自109年8月22日起至系爭房屋交付之日止，按月各給付原告7,824元。㈣第㈡項、第㈢項之請求，於張名諒清償範圍內，被告六間公司比例同免其責任，於被告六間公司清償之範圍內，張名諒同免其責任。㈤原告願供擔保請准宣告假行。

二、被告則以：不爭執原告為系爭房屋之所有權人。惟被告六間公司皆與張名諒就系爭房屋訂立租賃契約，租約屆期日分別為：欣亞公司租至117年1月6日、中壢污水公司租至105年8月31日、信福公司租至115年6月16日、臺信公司租至118年1月7日、長榮公司租至117年11月24日、鼎佑暘公司租至104年12月31日，並經高雄分署載明於拍賣公告內。因被告六間公司與張名諒之租賃契約成立在原告拍定取得系爭房屋所有權之前，依照民法第425條第1項規定，縱系爭房屋嗣後經拍賣或所有權經移轉於原告，在該租賃契約之租賃期間尚未終止前，被告六間公司對系爭房屋仍有使用權。是以，被告六間公司係基於租賃契約關係而占有使用系爭房屋，並非如原告所稱，其等係無權占有或侵害其所有權。再者，系爭房屋於108年7月16日拍賣，張名諒先前亦已於108年7月4日拍賣前提出聲明異議，證明系爭房屋內所有裝潢、門窗、壁飾、管路等設施，均為承租人即被告長榮公司出資裝設，耗資1,200萬元左右，承租人願併附拍賣，但應將賣得價金轉交予承租人，此部分原告亦尚未支付償金等語為辯，並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告於108 年7 月16日自高雄分署拍定取得系爭房屋及其坐落之基地，並於108 年8 月16日取得該署核發之不動產權利移轉證書。

㈡、系爭房屋現仍由被告六間公司及張名諒占有使用中。

四、本院得心證之理由

原告主張張名諒及被告六間公司無權占有系爭房屋，張名諒及被告六間公司應自系爭房屋騰空遷讓，惟張名諒與被告六間公司以前詞置辯。故本件應審究者為㈠原告請求張名諒及被告六間公司自系爭房屋騰空遷出，是否有據？㈡原告請求張名諒及被告六間公司返還無權占用系爭房屋之不當得利，是否有據？茲分別論述如下：

㈠、原告得請求張名諒自系爭房屋騰空遷出：

1.按，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，拍定人為買受人（執行法院即代債務人出賣之人）（最高法院47年台上字第152 號判決意旨參照），行政執行依行政執行法第26條準用強制執行法之規定，應為同一法理；又拍賣之不動產，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 項參照）債務人之財產經執行法院以拍賣程序拍定後，債務人（即出賣人）自負有交付該拍定物予拍定人（即買受人）之義務。

2.原告於108 年7 月16日經由行政執行事件拍定而取得張名諒系爭房屋之所有權，成為系爭房屋之所有權人乙情，有卷附之高雄分署拍賣公告、系爭房屋及其坐落土地附表、拍定人及拍定金額附表、高雄分署函請高雄市政府地政局新興地政事務所准由原告辦理所有權登記之函不動產權利移轉證書可憑（見本院卷455 至473 頁，列印自本院卷188 頁卷附高雄分署103 年度贈稅執特專字第103390號電子卷證光碟），並有原告提出之高雄分署核發之不動產權利移轉證書影本及系爭房暨其坐落基地之登記謄本附卷可參（審重訴卷第21至22

頁、本院卷第451 至453 頁），而張名諒對原告為系爭房屋所有權人並不爭執，依前揭說明，原告基於民法第348 條規定，請求張名諒自系爭房屋騰空遷出，以完成交付系爭房屋予原告之義務，於法即屬有據，應予准許。

㈡、原告依侵權行為或不當得利等規定，請求張名諒返還占用系爭房屋之利益部分部分，並無理由：

1.按出賣人在未交付前繼續占有出賣標的物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有或侵權行為，買受人既無收益權，亦無利益受損害可言（最高法院102 年度台上字第2420號民事裁判意旨參照）。

2.原告經拍賣程序而取得系爭房屋之所有權，張名諒依買賣契約之法律關係，負有交付系爭房屋予原告之義務，固如前述，惟原告在未交付前繼續占有出賣之系爭房屋，僅屬債務不履行，尚難認張名諒即無占有系爭房屋之正當權源及原告之利益受有損害，則原告主張名諒無權占用系爭房屋並按月受有相當免繳租金之利益，致伊受有無法使用系爭房屋之損害為由，依侵權行為或不當得利法則，請求張名諒自109 年2 月2 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月返還占用系爭房屋之利益予伊部分，於法無據，礙難准許。

㈢、原告得請求欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司自系爭房屋騰空遷出部分：

1.按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）。

2.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）。

3.按以無權占有為原因，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。查原告為系爭房屋之所有權人，為欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司所不爭執，惟前揭公司係抗辯基於渠等與張名諒間就系爭房屋存在有租賃關係，並提出租賃契約書為憑（本院卷第153 、155 、163 、165 、167 頁），並主張依民法第425 條規定而有「買賣不破租賃」原則適用，惟前揭租賃契約書均未經公證，且欣亞公司、臺信公司、長榮海事公司之租賃契約均超過5 年，依前揭說明，並無「買賣不破租賃」原則之適用，原告自未繼受張名諒出租人地位，欣亞公司、臺信公司、長榮海事公司自無由以與張名諒間之租賃契約關係對抗原告，而謂有權占有系爭房屋；而中壢污水公司及鼎佑暘公司之租賃契約業已分別於105 年7 月24日及104 年12月31日屆期終止，亦難認就系爭房屋仍有占有權源，故欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司自108 年8 月16日原告取得權利轉證書之日起即無權占有系爭房屋，原告依民法第767 條第1 項前段及民法第184 條第1 項規定，請求欣亞公司、中壢污水公司

、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司自系爭房屋騰空遷出並返還予原告，確屬有據，應予准許。（原告請求信福公司部分為無理由，詳如下㈤之說明）

㈣、原告得請求欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司返還相當租金之不當得利：

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益。民法第179 條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。查上訴人既自108 年8 月16日起無權占有系爭房屋，已如前述，且迄今仍未返還，原告依上開不當得利規定，請求欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司自108 年8 月16日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月各給付相當於租金之不當利得，自屬有據

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。土地法第97條第1 項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地法施行法第25條、土地法第148 條亦有規定。查欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司對原告主張系爭房屋及其坐落土地之總價值為563 萬3,763 元不爭執（本院卷第440 頁），僅主張不應以年息10％作為計算標準，惟營業用房屋非供居住，使用人用以營業獲取利潤，並得享有營業房屋所形成商圈之商業利益，其應付租金不僅為使用房屋之對價，且包括此項特殊利益之對價在內，當非一般住宅用房屋之承租可比，自不受土地法第97條規定房租最高限制之拘束（最高法院92年度台上字第2305號判決意旨參照），系爭房屋位於高雄市三多商區附近，周遭知名百貨公司林立，鄰近捷運站，往來交通便捷，生活及商業機能良好，附加商業利益及價值可觀，本院審酌上情，以兩造合意之房地總價額乘以年息10％計算無權占有系爭房屋

所獲相當於租金之不當得利之數額，應未失公允，故系爭房屋之每月相當租金之不當得利數額應為4 萬6,948 元（計算式：5,633,763 × 10% ÷ 12＝46,948，小數點以下4 捨5 入），易言之，原告原得起訴請求欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司自其取得系爭房屋所有權之日起，按月共同給付原告4 萬6,948 元，惟原告僅請求欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司自其取得系爭房屋所有權之日即108 年8 月16日起至109 年8 月21日止，按月各給付原告2,000 元；自109 年8 月22日起至系爭房屋交付之日止，按月各給付原告7,824 元，原告之請求未逾前揭被告公司共同應給付之4 萬6,948 元，自應准許。（原告請求信福公司部分為無理由，詳如下㈤之說明）

㈤、原告請求信福公司自系爭房屋騰空遷出，及給付無權占有之不當得利，均無理由：

1.信福公司對於原告為系爭房屋之所有權人並不爭執，惟以其與張名諒間租賃契約業經公證，故就系爭房屋有占有權源等語置辯。查，信福公司與張名諒於105 年11月22日就系爭房屋訂立有租賃契約（下稱系爭租賃契約，本院卷157 至161 頁）、租期自105 年11月22日至115 年6 月15日，租金為每月2,000 元，系爭租約並經本院公證人吳秀琴公證在案，此有本院職權調取之本院105 年度雄院公字第00000000號卷宗核對無誤。依民法第425 條第1 項及第2 項規定，系爭房屋所有權雖因行政執行拍賣程序而自張名諒讓與原告，系爭租賃契約既經公證，則原告應繼受張名諒於系爭租賃契約之出租人義務，信福公司主張其有權占有系爭房屋，自屬有據，故原告請求信福公司自系爭房屋騰空遷出，並無理由。

2.原告雖主張系爭租賃契約之租賃標的物無法確定，系爭租賃契約難認合法成立，公證人係就無效之法律行為做成公證書云云，惟證人即公證人吳秀琴證稱，依照伊辦理公證案件習慣，都會詢問當事人要作何使用，以免因租賃契約未約定強

制執行而有所爭執，系爭租賃契約上之承租位置乃係為了便利計算公證費用，依照伊之經驗，這類案件訟爭性不高，雙方都認識，對系爭租賃契約之位置、面積大小當場也都沒有爭執等語（本院卷第355至357頁）。觀諸證人所言，系爭租賃契約確實經證人向締約雙方確認承租地點、位置、租期及租金等租賃合約必要之點後而簽立，故系爭租賃契約應認合法成立，信福公司依系爭租賃契約就系爭房屋確有合法占有權源，原告主張系爭租賃契約並未成立說法，難認可採。

3.信福公司就系爭房屋既有合法占有權源，原告以系爭房屋所有權人地位，及依侵權行為或不當得利等規定，請求信福公司自系爭房屋騰空遷出及返還不當得利，均無所據，礙難准許。

五、綜上所述，欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司占有使用系爭房屋既屬無權占有，原告依民法第767條第1項前段，請求前揭公司遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求前揭公司自108年8月16日起至109年8月21日止，按月各給付原告2,000元；自109年8月22日起至系爭房屋交付之日止，按月各給付原告7,824元，為有理由；原告請求張名諒依民法第348條第1項規定，交付系爭房屋予原告，亦有理由；逾前開範圍部分，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，原告及張名諒、欣亞公司、中壢污水公司、臺信公司、長榮海事公司、鼎佑暘公司均分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至於原告敗訴部分，假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

七、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　9　　日

民事第七庭　法　　官　林育丞

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　11　　月　　9　　日

書　記　官　陳秋燕