

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第208號

原告 青田實業有限公司

法定代理人 趙振宏

訴訟代理人 林沛彤律師

被告 黃擇青

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應將彰化縣○○市○○段000○號即門牌號碼：彰化縣○○市○○路○段000巷00弄00號之房屋（登記一層面積為44.25平方公尺、二層為48.34平方公尺，總面積為92.59平方公尺，另含第三樓層增建面積為48.34平方公尺，增建部分如附圖）騰空遷讓返還予原告。

貳、訴訟費用由被告負擔。

參、本判決原告以新台幣182,530元為被告供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張以：

(一)原告青田實業有限公司於民國（下同）112年8月15日經拍賣取得彰化縣○○市○○段000○號（即門牌號碼：彰化縣○○市○○路○段000巷00弄00號，含三樓層增建部分）之房屋（下稱系爭房屋）及其所座落之土地，權利範圍為3/4（原證1）。嗣後原告再於113年11月26日經法院

01 拍賣行使優先承買權取得系爭房屋及其所座落之土地權利  
02 範圍1/4（原證2）。是原告現為系爭房屋權利範圍「全  
03 部」之所有權人（原證3）。

04 (二)鈞院111年度司執字第36046號、111年度司執字47958號、  
05 111年度司執字47960號、113年度司執字1445號強制執行  
06 卷宗，系爭建物業於111年9月5號(附件1)、111年12月7日  
07 (附件2)，以及113年4月8日進行測量(參見附圖)，增建部  
08 分為第三層增建面積48.34平方公尺。

09 (三)按「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物  
10 所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之  
11 義務，如因其權利而得占有一定之物者，並負交付其物之  
12 義務。」民法第348條規定。次按「所有人對於無權占有  
13 或侵奪其所有物者，得請求返還之。」民法第767條第1項  
14 前段定有明文。

15 (四)被告於鈞院113年度司執字第1445號113年4月8日執行筆錄  
16 記載系爭房屋為被告居住，被告稱其係向前共有人黃瑞娟  
17 借住於系爭房屋(原證8)，查封筆錄記載系爭房屋由被告  
18 負責保管，並由被告保管切結(原證9)。原告近日至系爭  
19 房屋訪查，亦係被告一人居住於系爭房屋。系爭房屋現確  
20 由被告無權占用中。

21 (五)被告前為系爭房屋所有權人，原告經法院拍賣取得系爭房  
22 屋全部業如前述，然被告目前仍占用系爭房屋尚未交付予  
23 原告，是原告得以買受人之地位，依民法第348條規定請  
24 求被告交付系爭房屋予原告。又，原告現為系爭房屋所有  
25 權人，然系爭房屋現遭被告無權占有，原告亦得依民法第  
26 767條規定請求被告騰空返還系爭房屋予原告。

27 (六)原告聲明：

28 1.被告應將彰化縣○○市○○段000○號即門牌號碼：彰  
29 化縣○○市○○路○段000巷00弄00號之房屋(含第三樓  
30 層面積為48.34平方公尺之增建部分如附圖)騰空遷讓  
31 返還予原告。

01 2.前項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

02 3.訴訟費用由被告負擔。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
04 述。

05 參、本院判斷：

06 一、查民法第七百六十七條係規定，所有人對於無權占有或侵  
07 奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得  
08 請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前  
09 項規定，於所有權以外之物權，準用之。故非所有人或得  
10 準用之所有權以外之物權權利人，即無此項物上請求權  
11 （最高法院100年度台上字第1722號判決參照）。另按  
12 「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所  
13 有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義  
14 務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義  
15 務。」民法第348條亦有規定。

16 二、原告起訴主張以：

17 (一)原告青田實業有限公司於112年8月15日經拍賣取得彰化縣  
18 ○○市○○段000○號（即門牌號碼：彰化縣○○市○○  
19 路○段000巷00弄00號，含三樓層增建部分）之房屋（下  
20 稱系爭房屋）及其所座落之土地，權利範圍為3/4（原證  
21 1）。嗣後原告再於113年11月26日經法院拍賣行使優先承  
22 買權取得系爭房屋及其所座落之土地權利範圍1/4（原證  
23 2）。是原告現為系爭房屋權利範圍「全部」之所有權人  
24 （原證3）。

25 (二)本院111年度司執字第36046號、111年度司執字47958號、  
26 111年度司執字47960號、113年度司執字1445號強制執行  
27 卷宗，系爭建物業於111年9月5號(附件1)、111年12月7日  
28 (附件2)，以及113年4月8日進行測量(參見附圖)，增建部  
29 分為第三層增建面積48.34平方公尺。

30 (三)按「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物  
31 所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之

01 義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之  
02 義務。」民法第348條規定。次按「所有人對於無權占有  
03 或侵奪其所有物者，得請求返還之。」民法第767條第1項  
04 前段定有明文。

05 (四)被告於本院113年度司執字第1445號113年4月8日執行筆錄  
06 記載系爭房屋為被告居住，被告稱其係向前共有人黃瑞娟  
07 借住於系爭房屋(原證8)，查封筆錄記載系爭房屋由被告  
08 負責保管，並由被告保管切結(原證9)。原告近日至系爭  
09 房屋訪查，亦係被告一人居住於系爭房屋。系爭房屋現確  
10 由被告無權占用中。

11 (五)被告前為系爭房屋所有權人，原告經法院拍賣取得系爭房  
12 屋全部業如前述，然被告目前仍占用系爭房屋尚未交付予  
13 原告，是原告得以買受人之地位，依民法第348條規定請  
14 求被告交付系爭房屋予原告。又，原告現為系爭房屋所有  
15 權人，然系爭房屋現遭被告無權占有，原告亦得依民法第  
16 767條規定請求被告騰空返還系爭房屋予原告。被告則經  
17 合法通知，未到庭亦未提出何證物供審酌。

18 三、原告分二次向被告及訴外人黃瑞娟買受系爭建物，其中被  
19 告部分為系爭建物之應有部分4分之3，訴外人黃瑞娟部分  
20 係應有部分4分之1，有本院調閱之111年度司執字第36046  
21 號及113年度司執字第1445號執行卷可稽，且被告於執行  
22 中已自承占用系爭房屋，則原告基於民法第767條第1項所  
23 有物返還請求權之法律關係，請求被告返還系爭建物，併  
24 請求出賣人即被告交付出賣物，按強制執行法之拍賣固係  
25 執行法院行使國家強制執行權，將債務人財產實施換價之  
26 處分行為，而用以清償債權人之債權，然性質上仍屬私法  
27 買賣行為，執行法院僅為執行拍賣之機關，買賣法律關係  
28 之出賣人仍是債務人，而拍定人則為承買人為實務通說，  
29 原告自得另依買賣之法律關係，一併請求被告交付系爭買  
30 受之房屋，核屬單一聲明，訴訟標的之競合，原告依據之  
31 兩訴訟標的請求被告返還房屋，為有理由，應予准許，爰

01 判決如主文第1項所示。又增建之建物原告請求引用執行  
02 卷測量圖，避免訴訟無謂之費用支出，亦無不合。

03 四、原告陳明願供擔保請求宣告假執行，經核無不合，酌定相  
04 當金額宣告之。

05 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

07 民事第四庭 法官 李言孫

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

12 書記官 廖涵萱