# 臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第985號

原　　告　陳文賢
訴訟代理人　楊淑惠律師
被　　告　施順隆
　　葉美香
　　施柏羽
　　施品辰

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段000 地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路0 段000 巷00號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣251,825 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣755,476 元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告均經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告為坐落高雄市○○區○○段000 地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，及其上門牌號碼高雄市○○區○○路0 段000 巷00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）之事實上處分權人，系爭房地現為被告無權占用。為此，爰依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求被告遷讓返還系爭土地，及擇一依不當得利及侵權行為法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋。並聲明：㈠被告應將系爭房地騰空遷讓返還予原告。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀做何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠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，民法第767 條第1 項前段、中段分別定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179 條規定，請求返還其占有（最高法院106 年度台上字第187 號判決參照）。

㈡原告主張其為系爭土地所有權人之事實，業據其提出與所述相符之系爭土地謄本、房屋稅繳款書為證（見審訴卷第17至19頁）。又觀諸原告與被告施順隆繼母施林素霞之買賣契約書，原告雖將系爭房地出售予施林素霞，惟該契約第5、6條約定「乙方（即施林素霞）如未依上開第4項所載方式給付價金…乙方並同意無條件在違約後1個月內自行自本件土地及房屋搬離、清空」、「甲方（即原告）收足乙方所繳新臺幣155萬元總價金後，應將本件土地及房屋所有權移轉登記予乙方」（見審訴卷第93至94頁），依此約定，原告係於收訖系爭房地買賣價金後，始將系爭房屋事實上處分權移轉予施林素霞。而施林素霞並未如期給付系爭房地價金予原告，有原告存摺影本在卷可憑（見審訴卷第97至113 頁），足認原告現仍為系爭房屋事實上處分權人。另被告均在系爭房屋地址由本人或同居人收受起訴狀繕本及本院通知，有本院送達證書在卷可稽（見審訴卷第73至79頁），而被告受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作有利於己之聲明或陳述以供本院審酌，依民事訴訟法第280 條第3 項、第1 項規定，視同自認，本院依上開調查證據之結果，認原告

之主張堪信為真實。

㈢從而，原告為系爭土地所有權人，及系爭房屋之事實上處分權人，被告卻占用系爭房地，則原告依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求被告遷讓返還系爭土地，及依不當得利法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

五、原告陳明聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告如供相當之擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　4　　日

民事第二庭　審判長法　官謝文嵐

法　官蕭承信

法　官許家菱

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　　111　　年　　5　　月　　4　　日

書記官劉國偉