

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第195號

原告 鄭博仁

侯慧玲

共同

訴訟代理人 田杰弘律師

被告 順生堂國際開發股份有限公司

法定代理人 康陳圳

被告 社團法人中華更生文教關懷協會

法定代理人 康陳圳

被告 黃涓琳

共同

訴訟代理人 宋明政律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告順生堂國際開發股份有限公司、被告社團法人中華更生文教關懷協會應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號房屋及其共同使用部分（含停車位編號95、107、130、135、131、140、145）騰空遷讓返還予原告。

被告順生堂國際開發股份有限公司、被告社團法人中華更生文教關懷協會應自民國一一二年一月五日起至騰空返還前項房屋及其共同使用部分（含停車位編號95、107、130、135、131、140、145）之日止，按月給付原告新台幣貳萬參仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告順生堂國際開發股份有限公司、被告社團法人中華更生文教關懷協會負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎

事實同一，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。原告於民國112年6月19日最後一次言詞辯論期日追加請求返還共同使用部分（含停車位編號95、107、130、135、131、140、145，以下合稱7個停車位），並變更聲明（見112年度訴字第195號卷，下稱訴卷，第73至74頁），係兩造之前辯論所及7個機械式停車位部分，為兩造之前於112年5月10日辯論所及登記事項（見訴卷第68頁），復有坐落高雄市○○區○○段000地號土地上之同段3232建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路00號1樓、2樓房屋（下稱系爭房屋）之建物登記公務用謄本可考（見111年度審訴字第976號卷，下稱審訴卷，第93頁），核屬基於同一基礎事實而為之，且不甚礙被告之防禦及訴訟終結，自應准許。兩造對於被告之名稱、本件依112年課稅現值1,773,700元（見審訴卷第31頁），核課第一審裁判費18,622元，亦均無意見，附此敘明。

二、原告主張：

（一）系爭房屋於103年9月29日，以買賣為原因，登記為訴外人林宛宣所有，嗣原告鄭博仁、侯慧玲於111年9月6日，以本院108年度司執字第20213號清償債務強制執行事件拍定取得，經本院於111年9月20日核發不動產權利移轉證書後，於111年10月21日辦畢所有權移轉登記，是原告鄭博仁、侯慧玲業已取得系爭房屋所有權。被告順生堂國際開發股份有限公司（下稱順生堂公司）與系爭房屋原所有權人林宛宣間之租賃契約未定期限，被告社團法人中華更生文教關懷協會（下稱中華更生協會）與系爭房屋原所有權人林宛宣間之租賃契約期限逾5年，且均未經公證，依民法第425條規定，不得對受讓人即原告主張租賃契約仍繼續存在。系爭房屋1樓、2樓僅有1樓之對外出入口，內部亦無阻隔，被告順生堂公司、被告中華更生協會與原告間亦無上開租約適用，對原告而言，均係占用系爭房屋全部，無從依上開租約區別占用範圍。又

01 被告黃涓琳於108年11月22日前，為被告順生堂公司、被告
02 中華更生協會之法定代理人，以該公司、協會之名占用系爭
03 房屋，於原告提起本件訴訟前，被告黃涓琳亦委請律師與原
04 告洽談和解事宜，可見其本身亦為占有人，故被告3人均屬
05 持續無權使用占有系爭房屋。被告無權占有系爭房屋，原告
06 得本於所有人之物上請求權，請求被告遷讓交還系爭房屋。

07 (二)被告無權占有系爭房屋，致原告受有相當於租金之損害，被
08 告因而受有利益。原告得依不當得利之法律關係，請求被告
09 返還至遷讓交屋之日止，以每月新台幣（下同）10萬元計算
10 所受相當於租金之利益。

11 (三)爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟等
12 語。並聲明：1.被告應將系爭房屋及其共同使用部分（含7
13 個停車位）騰空遷讓返還予原告。2.被告順生堂公司應自起
14 訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋及其共同使用
15 部分（含7個停車位）之日止，按月給付原告10萬元。3.被
16 告中華更生協會應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還
17 系爭房屋及其共同使用部分（含7個停車位）之日止，按月
18 給付原告10萬元。4.被告黃涓琳應自起訴狀繕本送達翌日起
19 至騰空遷讓返還系爭房屋及其共同使用部分（含7個停車
20 位）之日止，按月給付原告10萬元。

21 三、被告均以：被告順生堂公司與林宛宣間之租賃契約未定期
22 限，被告中華更生協會與林宛宣間之租賃契約期限未屆滿，
23 故被告順生堂公司、被告中華更生協會均仍有權占有。且7
24 個停車位中，編號107、131、145號等3個停車位已由訴外人
25 李昱儀出租給住戶即訴外人李明家、黃壬華、郭旭祥使用，
26 租金每月1,400元，租期2年尚未屆至，故被告非占有人。被
27 告黃涓琳於108年11月22日前雖為被告順生堂公司及被告中
28 華更生協會之法定代理人，然於103年9月30日與林宛宣簽訂
29 租賃契約、於108年間委託律師與原告洽談搬遷事宜，均係
30 代表法人之行為，法律效果歸屬於法人，況且被告黃涓琳現
31 非法定代理人，故不能認為被告黃涓琳亦為占用人。又被告

01 黃涓琳係為被告順生堂公司及被告中華更生協會如有返還義
02 務，應屬不真正連帶關係，於任一被告給付範圍內，其餘被
03 告免給付義務。原告主張之不當得利金額並無依據，亦屬過
04 高等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 四、兩造不爭執事項如下（見訴卷第67頁）：

06 (一)原告鄭博仁、侯慧玲於111 年9 月6 日於108 年度司執字第
07 20213號清償債務強制執行事件，拍定取得系爭房屋所有
08 權，本院於111 年9 月20日核發不動產權利移轉證書，原告
09 於111年10月21日辦畢所有權移轉登記，應有部分各為99/10
10 0、1/100。

11 (二)系爭房屋原所有權人為被告黃涓琳之女林宛宣，林宛宣於10
12 3 年9 月29日以買賣為原因，登記為所有權人。

13 (三)被告黃涓琳於108 年11月22日前，為被告順生堂公司、被告
14 更生協會之法定代理人。

15 (四)被告黃涓琳於103 年9 月30日，代表被告順生堂公司、被告
16 更生協會，向林宛宣承租系爭房屋。

17 (五)被告順生堂公司與林宛宣間之租賃契約約定租賃範圍為1、2
18 樓，每月租金2萬元，未定期限，未經公證。

19 (六)被告中華更生協會與林宛宣間之租賃契約約定1 樓之1/3部
20 分，每月租金3,000元，租期自103 年9 月30日至113 年9
21 月30日，期限逾5年，未經公證。

22 (七)被告順生堂公司、被告更生協會之法定代理人於本件訴訟
23 前，變更為康陳圳。

24 (八)被告順生堂公司、被告更生協會仍依原租約之範圍，各自占
25 用系爭房屋之一部。

26 四、本件爭點如下（見訴卷第68至69頁）：

27 (一)被告黃涓琳是否有占有系爭房屋之事實？

28 (二)被告就系爭房屋有無合法占有使用權源？

29 (三)原告依民法第767 條第1 項規定，請求被告將系爭房屋騰空
30 遷讓返還予原告，有無理由？

31 (四)原告依民法第179 條規定，請求被告給付相當於租金之不當

01 得利，有無理由？金額為若干？

02 (五)被告黃涓琳與被告順生堂公司、中華更生文教關懷協會間有
03 無不真正連帶債務關係？

04 五、本院得心證之理由：

05 (一)難認被告黃涓琳為占有人：

06 1.按被告否認其現在占有之事實，即應由原告就所主張被告占
07 有之事實負舉證責任，如不能證明時，應認原告之請求為無
08 理由（最高法院104年度台上字第942號判決參照）。對於物
09 有事實上管領之力者，為占有人，法人並無物理上之實體存
10 在，依法人實在說之理論，固得經由代表機關於其職務範圍
11 內對物為事實上管領，或經由指示受僱人、學徒、家屬或其
12 他類似關係之人對物為事實上管領，實現法人之占有，於此
13 情形，倘無自主占有之意思，法人代表機關就其事實上管領
14 之物，即非占有人（最高法院111年度台上字第1080號判決
15 參照）。

16 2.查被告黃涓琳於103 年9 月30日，係代表被告順生堂公司、
17 被告更生協會，向當時登記為系爭房屋所有人之女兒林宛宣
18 承租系爭房屋，被告黃涓琳擔任法定代理人至108 年11月22
19 日止，現法定代理人為康陳圳，及系爭房屋外懸掛該公司與
20 協會之招牌等情，為兩造所不爭執（見訴卷第67、76頁），
21 復有被告順生堂公司、被告更生協會之法人登記查詢可考
22 （見審訴卷第125至126頁），並經本院勘驗GOOGLE街景照片
23 無訛（見訴卷第76頁），足見被告黃涓琳並非以自己為承租
24 人使用系爭房屋，被告順生堂公司、被告更生協會占用迄今
25 係因當時簽訂租約之緣由，是尚難以被告黃涓琳為簽約時之
26 法定代理人代表承租或因其為林宛宣之母親，而遽謂被告黃
27 涓琳亦為占有人。

28 3.原告係以被告3人為占有人要求搬遷，且被告黃涓琳係103年
29 9月30日代表簽約之人，是縱被告黃涓琳有委請被告訴訟代
30 理人與原告洽談和解（見訴卷第23、75頁），亦難認被告黃
31 涓琳主觀上係認為自己為占有人。

01 4.此外，本院109年度簡上字第180號判決並未認定被告黃涓琳
02 有何自己占有系爭房屋之事實，有該判決可考（見訴卷第33
03 至46頁），原告援引主張被告黃涓琳為占有人云云（見訴卷
04 第76頁），委無可採，是無從認定被告黃涓琳為占有人。

05 (二)被告順生堂公司、被告中華更生協會對原告無占有權源：

06 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；
07 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與
08 第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，
09 於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限
10 者，不適用之，民法第767條第1項前段、第425條第1項、第
11 2項分別定有明文。強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之
12 一種，即以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人，而
13 以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院80年度
14 台抗字第143號判決參照）。以無權占有為原因，請求返還
15 所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭
16 執，僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事
17 實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事
18 實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高
19 法院106年度台上字第2511號判決參照）。民法第425條之立
20 法理由略以：本條第1項規定買賣不破租賃原則，具有債權
21 物權化之效力，在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人
22 之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法
23 明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行
24 時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙
25 債權人之強制執行，俾杜爭議而減訟源。故明定未經公證之
26 不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，排除買賣不
27 破租賃原則，而不適用第1項之規定，爰增訂第2項。次按當
28 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
29 訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張其為系爭房屋
30 之所有權人，系爭房屋現仍由被告順生堂公司、被告中華更
31 生協會占有之事實，既為被告所不爭執（見訴卷第67頁），

則被告自應就其有占用系爭房屋合法權源之有利於己之事實，負舉證責任。

2.查被告順生堂公司、被告中華更生協會與林宛宣間之2份租賃契約均未經公證，且前者未定期限，後者租期自103年9月30日至113年9月30日，期限逾5年等情，為兩造所不爭執（見訴卷第67頁），復有租賃契約2份可考（見訴卷第55至61頁），堪信為真。揆諸前揭說明，並無民法第425條第1項規定買賣不破租賃原則之適用。被告辯稱租約未定期或未屆滿云云（見訴卷第68頁），均僅係與林宛宣間之債之關係，不生對抗拍定取得之買受人原告之效力，自無從認定有何合法占有使用權源。

3.被告順生堂公司之租賃範圍為1、2樓，被告中華更生協會之租賃範圍1樓之1/3部分乙情，固有租約第1條租賃範圍欄位之記載可考（見訴卷第55、59頁），即就承租範圍予以區別，並區別租金多寡。然因系爭房屋為1、2樓，系爭房屋僅有1樓之出入口，為同一法人代表人，租約又係於103年9月30日同時由該代表人簽立，及房屋外牆同時懸掛被告法人之2副招牌，並未區分左右分屬不同法人之界線等情，俱為兩造所不爭執（見訴卷第76頁），衡情該代表人代表法人所為占有使用系爭房屋內部空間之活動行為無從區分，1樓、2樓均為被告共同實力支配之範圍，至於租約約定之承租範圍僅係對外向出租人繳納租金之計算方式，是應認被告順生堂公司、被告中華更生協會共同占有使用系爭房屋全部。原告主張占用範圍之認定不受租約拘束等語（見訴卷第74頁），應堪採信。

4.又7個停車位附屬於系爭房屋，屬於共同部分，有登記謄本可考（見審訴卷第93頁），為兩造所不爭執（見訴卷第75頁），亦無法排除或區分代表何法人占有使用之情形，是應認被告順生堂公司、被告中華更生協會共同占有使用。

5.按地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，

該他人為間接占有人，民法第941條定有明文。依此規定，直接占有固係占有，間接占有亦屬占有，故占有非必須親自為之，且毋庸對於物直接管領，基於一定之法律關係，亦可成立占有（最高法院87年度台上字第2277號判決）。占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內，貸與人係經由借用人維持其對借用物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人（最高法院87年度台上字第213號判決參照）。被告雖辯稱其中3個車位由現法定代理人使用、其餘3個車位由訴外人出租他人等語（見訴卷第75頁）。然此為僅係使用時之實際分配情形，不影響評價為占有事實之法律上判斷。且編號107、131、145等3個由訴外人出租住戶之車位係被告交付他人出租，編號130、135、140等3個車位係由被告任由其法定代理人康陳圳使用，可見均係被告將車位交付法定代理人使用或交由訴外人出租他人，應認被告仍為間接占有人（最高法院108年度台上字第2189號、91年度台上字第409號判決案例參照）。被告否認仍間接占有云云，委無可採。

6.從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告順生堂公司將系爭房屋、被告中華更生協會將系爭房屋及其共同使用部分（含7個停車位）騰空遷讓返還予原告，為有理由。

(三)原告得請求被告順生堂公司、被告中華更生協會給付相當於租金之不當得利：

1.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。經查，被告無權占用系爭房屋，已如前述，揆諸前揭法律規定，原告依民法第179條之規定，請求被告返還不當得利，自屬有據。

2.按無權占有他人之土地，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年度台上字第1695號判決參照）。查被告順生堂公司、被告中華更生協會係共同占用，及系爭房屋租金合計23,000元（20,000元＋3,000元＝23,000元），為兩造所不爭執（見訴卷第68頁），以此認定每月應

01 返還之金額，堪認適當。原告主張當地行情每月10萬元云云
02 （見訴卷第68頁），並未提出證據，委無可採。

03 (四)本院係認定被告順生堂公司、中華更生文教關懷協會共同占
04 用系爭房屋，是無不真正連帶債務關係之適用，被告辯稱於
05 其中一位被告給付範圍內，其他被告免給付義務云云，尚難
06 憑採。

07 六、綜上所述，被告順生堂公司、被告中華更生協會均有占用系
08 爭房屋及其共同使用部分（含7個停車位），原告依民法第7
09 67條第1項前段規定，請求騰空遷讓返還予原告，及依民法
10 第179條規定，請求自112年1月5日（起訴狀繕本於112年1月
11 4日送達回證見審訴卷第87、89頁）至騰空返還之日止，按
12 月給付原告23,000元，均有理由。逾此部分，為無理由，不
13 應准許。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法暨舉證，對本
15 件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

16 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
17 事訴訟法第79條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 7 月 13 日
19 民事第三庭 法 官 李俊霖

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 7 月 14 日
24 書記官 黃莉君