臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第193號

原告 吳奇峯

訴訟代理人 廖玄賢

被告 林家慶

林順昌

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將宜蘭縣○○鄉○○段○○○○○號建物騰空遷讓返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾捌萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。」「被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明第1、2項原為：(一)被告應將宜蘭縣○○鄉○○路0段000號7樓建物內辦公桌物品家具搬離，訴請房屋遷讓。(二)被告應將上開建物內違建樓梯拆除讓我恢復原有建築結構（見本院卷第7頁）。原告嗣於民國113年12月10日本院言詞辯論時具狀變更其前述聲明

01 為：(一)被告應將宜蘭縣○○鄉○○段0000○號建物騰空遷讓
02 返還予原告。(二)被告應將如附圖粉紅色標示之「增建樓梯
03 間」拆除，並恢復原有建築結構（見本院卷第129頁）。而
04 被告對原告前揭訴之變更追加，均未表示異議即為本案之言
05 詞辯論，揆諸前開規定，原告前揭訴之變更追加自屬合法，
06 應予准許。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：原告於112年間於本院111年度司執字第17175號
09 債權人周守男等與債務人財團法人立大基金會間求償債務強
10 制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣取得宜蘭縣○○鄉○○
11 ○段0000○號建物（下稱系爭建物），並經辦理所有權登記
12 完竣，原告為系爭建物之所有權人，詎被告等無正當合法權
13 源占有使用系爭建物，已侵害原告之所有權，又系爭建物之
14 門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段000號7樓，與相鄰之門
15 牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號7樓之1建物（下稱相鄰
16 建物）為不同之建物，而被告擅自將相鄰建物與系爭建物間
17 之隔間拆除，並於如附圖粉紅色標示之「增建樓梯間」之處
18 所增建通往8樓之樓梯（下稱系爭增建樓梯），被告前揭所
19 為均已侵害原告之所有權。為此，爰依民法第767條之規
20 定，請求被告遷讓返還系爭建物予原告，及請求被告將系爭
21 增建樓梯拆除並恢復建物原有結構等語。並聲明：(一)(二)如前
22 述變更後訴之聲明。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：被告確實有占有使用系爭建物，但並非無權占
24 有，且系爭建物為被告林家慶所有，此部分業經法院判決，
25 僅是沒有過戶而已，且系爭執行事件之拍賣公告上亦載明
26 「不點交」，原告自不得請求被告遷讓返還系爭建物，且系
27 爭建物現並有出租予第三人張美燕及順風瓦斯公司，至原告
28 所稱之樓梯是建商一開始就蓋的，系爭建物與相鄰建物牆壁
29 遭打通也是向建商買來時就存在的情形，並非被告所為等
30 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
31 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告請求遷讓返還系爭建物部分：

03 查原告主張系爭建物為其所有，現遭被告2人無權占有等
04 情，被告2人固就其等現占有使用系爭建物乙節並不爭執，
05 惟辯稱系爭建物應為被告林家慶所有，且系爭執行事件拍賣
06 系爭建物時，其拍賣公告就已經載明「不點交」，是原告應
07 不得請求被告遷讓返還云云。經查：

08 1. 系爭建物為原告所有：

09 按「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉
10 證書之日起，取得該不動產所有權。」強制執行法第98條第
11 1項前段定有明文。查原告於112年8月22日於本院系爭執行
12 事件拍賣取得系爭建物，並經於112年9月7日獲發不動產權
13 利移轉證明書等情，業經本院核閱系爭執行事件卷宗無訛，
14 自堪信實。揆諸前開規定，系爭建物自112年9月7日起即為
15 原告所有，首堪認定。至被告林家慶固提出本院108年度訴
16 字第166號（下稱前案）判決主張其方為系爭建物之所有
17 人，而查本院前案中，該案原告即本件被告林家慶（下僅稱
18 被告林家慶）係依民法第419條準用第179條之規定，請求該
19 案被告財團法人立大基金會（下稱立大基金會）將系爭建物
20 所有權移轉登記予被告林家慶，經本院以前案判決被告林家
21 慶勝訴，此固有本院前案判決在卷可憑，惟依前案判決上述
22 之認定，僅係認定被告林家慶依民法第419條準用第179條之
23 規定存有得請求立大基金會移轉系爭建物所有權登記之債權
24 請求權而已，並非認定被告林家慶即為系爭建物之所有權
25 人，是於立大基金會依前案判決所判之內容，辦畢系爭建物
26 之移轉登記前，系爭建物既仍登記為立大基金會所有，即屬
27 立大基金會之所有物，得為立大基金會之其他債權人於強制
28 執行程序中予以查封扣押並拍賣取償，是本件原告自本院11
29 1年度司執字第17175號債權人周守男等與債務人立大基金會
30 間求償債務強制執行事件（即系爭執行事件）拍賣取得系爭
31 建物，自屬合法有效。被告辯稱系爭建物應屬被告林家慶所

01 有，尚屬無據。

02 2. 被告無正當合法權源占有系爭建物：

03 又被告固辯稱：系爭執行事件拍賣系爭建物時，其拍賣公告
04 就已經載明「不點交」，原告自不得請求被告遷讓返還系爭
05 建物等語。惟按「債務人應交出之不動產，現為債務人占有
06 或於查封後為第三人占有者，執行法院應解除其占有，點交
07 於買受人或承受人。」「第三人對其在查封前無權占有不爭
08 執或其占有為前條第2項但書之情形者，前項規定亦適用
09 之。」強制執行法第99條第1項前段、第2項分別定有明文。
10 據此，強制執程序中就債務人應交出之不動產，係於符合
11 上述2項規定之情況下，執行法院始有點交於買受人之義
12 務。於不符上述之情形，依強制執行法第99條第1項反面解
13 釋，執行法院即毋庸點交，並依強制執行法第81條第2項之
14 規定，應記載於拍賣公告中。是以，強制執行中於拍賣公告
15 載明「不點交」等情，僅表示該執行債務人應交出之不動
16 產，與強制執行法第99條所規定應點交之情形不符，並非表
17 示第三人即為有權占有人，亦不足以為第三人得繼續占有執
18 行標的物之合法權源，更不妨害拍定人於取得執行標的物所
19 有權後依訴訟程序向現占有執行標的物之人請求返還。據
20 此，被告依系爭執行事件拍賣系爭建物之拍賣公告載明「不
21 點交」等節為前揭抗辯，應屬無據。而本件被告除上述有關
22 拍賣公告記載「不點交」之抗辯外，又未能提出其他其等能
23 占有系爭建物之合法權源，則本件原告主張被告2人無權占
24 有原告所有之系爭建物，應屬實在。

25 3. 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之。」民法第767條第1項前段定有明文。查系爭建物為原告
27 所有，現由被告2人占有使用中，又被告2人並無占有使用系
28 爭建物之合法權源等情，業如前述，則原告依前開規定請求
29 被告2人遷讓返還系爭建物，為有理由，應予准許。

30 (二)原告請求被告拆除系爭增建樓梯，並恢復建物原有結構部
31 分：

- 01 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
03 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
04 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
05 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
06 法院110年度台上字第464號裁判要旨參照）。又按所有人對
07 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段
08 固有明文。本件原告依前開規定請求被告拆除如附圖粉紅色
09 標示之「增建樓梯間」（即系爭增建樓梯）並恢復建物原有
10 結構，揆諸前開說明，原告自應就其所有權之行使有何遭被
11 告妨害之情負完足說明及舉證之責。
- 12 2. 惟查本件原告就其請求拆除系爭增建樓梯，並恢復建物原有
13 結構部分，於本件訴訟中僅泛稱：我因為系爭建物與相鄰建
14 物先前遭被告將牆壁拆除兩戶打通，並於原來牆壁之地方建
15 造通往樓上違建之樓梯即系爭增建樓梯，導致我無法利用系
16 爭建物辦理貸款，所以要請求被告拆除云云（見本院卷第54
17 頁）。惟查本件自本院調取之系爭執行事件卷宗，即可見系
18 爭建物於本院執行處因系爭執行事件於111年9月28日執行履
19 勘及查封時，系爭建物與相鄰建物間牆壁已遭拆除混同使
20 用，且系爭建物原建物範圍內已有樓梯通往8樓增建建物，
21 此有系爭執行事件之查封（履勘）筆錄在卷可憑（見本院卷
22 第95頁），且系爭執行事件拍賣系爭建物時，其拍賣公告亦
23 明確載明此情，此亦有本院公告在卷可查（見本院卷第101-
24 102頁），憑此可見原告所稱系爭建物內存有系爭增建樓梯
25 乙情，早於原告因拍賣而取得系爭建物時即已存在，且被告
26 2人對原告主張系爭增建樓梯為其等所增建乙節亦有爭執，
27 而原告復未能提出其他證據舉證系爭增建樓梯係被告2人所
28 增建，則本件依原告所提證據，無從認定被告2人有何無權
29 於系爭建物內興建系爭增建樓梯以致妨害原告所有權行使之
30 情，則原告依民法第767條中段之規定，請求被告將系爭增
31 建樓梯予以拆除，並恢復建物原有結構部分，自屬無據，應

01 予駁回。

02 3. 況且，按「動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所
03 有人，取得動產所有權。」民法第811條定有明文。查原告
04 所主張之系爭增建樓梯，其位於系爭建物之部分，既係已與
05 系爭建物附合，即成為系爭建物之重要成分，揆諸前開規
06 定，即為系爭建物之所有人所取得，即系爭建物之範圍，因
07 系爭增建樓梯之增建而有所擴張，而原告既取得系爭建物之
08 所有權，該部分系爭增建樓梯自亦由原告取得，原告苟欲拆
09 除，亦應可自行為之，而無庸請求系爭增建樓梯之原興建人
10 為之，附此指明。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之法律關係，請求
12 被告2人將系爭建物騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予
13 准許。逾此部分之請求，即原告請求被告2人拆除系爭增建
14 樓梯，並恢復建物原有結構部分，則屬無據，應予駁回。

15 五、本件原告勝訴部分，原告業陳明願供擔保請准宣告假執行，
16 經核並無不合，爰命提供相當之擔保准為假執行，並依民事
17 訴訟法第392條第2項之規定，職權為被告酌定相當之擔保
18 後，併宣告得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲
19 請亦失所依據，應併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
21 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
22 敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

25 臺灣宜蘭地方法院民事庭

26 法 官 張文愷

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
29 提出上訴狀（應附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日