

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1063號

原告 林世欽
訴訟代理人 李美寬律師
被告 邱蒼信
邱蒼茂

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告邱蒼信、邱蒼茂應將門牌號碼高雄市○○區○○街○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。履行期間為伍個月。

訴訟費用由被告邱蒼信、邱蒼茂負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾捌萬參仟肆佰元供擔保後，得假執行。但被告邱蒼信、邱蒼茂以新臺幣壹佰壹拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○街00號未辦理保存登記房屋（下稱系爭房屋）原為訴外人大榮製鋼股份有限公司（下稱大榮公司）所有，後經法務部行政執行署高雄分署（下稱行政執行高雄分署）以104年度罰執特專字第202137號等行政執行事件（下稱系爭執行事件）進行拍賣程序，由原告於民國112年8月22日以新臺幣（下同）115萬元得標買受，並取得行政執行高雄分署於112年9月5日核發之不動產權利移轉證書，原告並已完納系爭房屋之房屋稅，業已取得系爭房屋之事實上處分權。然而，系爭房屋現由被告2人無權占有使用中，經原告屢次催告請求搬遷，被告2人卻置之不理，其2人未經原告同意而占用系爭房屋，自受有占有之利益，致原告受有損害。為此，爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告2人應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告2人則均以：因被告2人父親持有大榮公司股票，並以

01 股票交換系爭房屋，故系爭房屋係大榮公司自65年起無償提
02 供予被告2 人家人居住，非事後占有居住，後來被告2 人父
03 親車禍受傷，沒多久大榮公司倒閉，被告2 人找大榮公司談
04 ，大榮公司稱可使用居住至被告2 人這一代為止，才會收回
05 去，結果大榮公司欠稅遭到法拍，以法律層面來說，原告請
06 求係有理由，但在人情世故上，原告請求無理由；此外，30
07 幾年前因為房子倒塌，被告2 人有用水泥翻修系爭房屋，不
08 鏽鋼鐵門亦由被告2 人自行裝修，原告應給予搬遷補償費用
09 等語置辯。

10 三、本院得心證之理由：

11 (一)按依強制執行法所為之拍賣，仍屬買賣性質，拍定人為買受
12 人，執行法院僅代表出賣人立於出賣人之地位（最高法院49
13 年台上字第2385號、96年度台上字第2035號、102 年度台上
14 字第2056號判決參照）。次按未辦理所有權第一次登記建物
15 之讓與，雖因不能向地政機關辦理登記，但並非不得為交易
16 、讓與之標的，受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為
17 讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人，受讓人因受
18 領交付而取得事實上處分權；而受讓未辦理所有權第一次登
19 記之建物，受讓人雖僅能取得事實上處分權，但該事實上處
20 分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能
21 ，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，且未
22 為所有權登記建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權
23 之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有
24 占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因
25 時，該事實上處分權人自得依民法第179 條規定，請求返還
26 其占有（最高法院67年度第2 次民事庭庭長會議決定(一)、91
27 年度台上字第2154號判決、74年度台上字第1317號判決、10
28 6 年度台上字第187 號判決意旨參照）。

29 (二)經查，系爭房屋為未辦理保存登記之建物，而原告係於112
30 年8 月22日系爭執行事件中，拍定取得對系爭房屋之權利，
31 並在繳足全部價金後，經行政執行高雄分署於112 年9 月5

01 日核發不動產權利移轉證書在案，原告並已為系爭房屋之房
02 屋稅納稅義務人等事實，除據原告提出行政執行高雄分署11
03 2年9月5日雄執申104年罰特執專字第00202137號函及不
04 動產權利移轉證書、高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書附卷
05 可稽（見本院審訴卷第13至18頁），亦經本院依職權調取系
06 爭執行事件卷宗核閱無訛，並有高雄市稅捐稽徵處鹽埕分處
07 113年8月9日高市稽鹽房字第1137960079號函暨所附系爭
08 房屋稅籍證明書存卷可查（見本院訴字卷第27至29頁），上
09 開事實依調查證據之結果，即堪認為真實。又揆諸前揭說明
10 ，系爭房屋為未辦理保存登記之建物，無從為所有權移轉登
11 記，雖得為交易、讓與之標的，然買受人所取得者僅為「事
12 實上處分權」而非所有權，而強制執行法所為之拍賣既屬私
13 法買賣性質，則原告經由拍賣程序而取得系爭房屋之權利亦
14 僅為系爭房屋之「事實上處分權」，但該事實上處分權，仍
15 具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能。

16 (三)系爭房屋全部目前仍由被告2人占有使用，此為被告2人所
17 自承在卷（見本院訴字卷第45頁），而被告2人雖以前詞置
18 辯，惟：

- 19 1.被告2人先稱系爭房屋係大榮公司自65年起無償提供予被告
20 2人家人居住等語（見本院審訴卷第39頁），後又稱其2人
21 父親係以股票交換系爭房屋云云（見本院訴字卷第44頁），
22 似指使用居住系爭房屋係有對價，前後有所矛盾；然因被告
23 2人始終未能就股票交換乙事舉證以實其說，且由被告2人
24 稱曾找大榮公司協商，大榮稱可使用居住至被告2人這一代
25 為止等語（見本院訴字卷第44頁），可知被告2人與大榮公
26 司間就系爭房屋之使用居住應仍屬無償之使用借貸關係，而
27 非有償之買賣或其他法律關係，否則後續應無再與大榮公司
28 協商或僅能使用居住至被告2人這一代為止之理。
- 29 2.按使用借貸原屬貸與人與使用人間特定之債之關係，除第三
30 人同意外，第三人並不受其拘束；使用借貸非如租賃之有民
31 法第425條規定之適用，故物之原所有人將物借予他人使用

01 ，嗣將物移轉予第三人所有，該他人不得對第三人即物之現
02 在所有人主張有使用借貸之權利（最高法院93年度台上字第
03 1948號判決意旨參照）。查被告2人使用居住系爭房屋之依
04 據為其2人與系爭房屋原所有權人大榮公司間之使用借貸關
05 係，現因系爭房屋之占有、使用、收益、事實上處分及交易
06 等支配權能已由原告取得，原告並未同意被告2人繼續使用
07 居住，則揆諸上開說明，原告不受被告2人與大榮公司間使
08 用借貸關係之拘束，被告2人自不得對原告主張有使用借貸
09 之權利。

10 3.又被告2人辯稱其2人有用水泥翻修系爭房屋，不鏽鋼鐵門
11 亦由其2人自行裝修，原告應給予搬遷補償費用云云。查依
12 被告2人所述，其2人所為係對於系爭房屋之修繕，雖依民
13 法第469條第2項規定「借用人就借用物支出有益費用，因
14 而增加該物之價值者，準用第四百三十一條第一項之規定。
15 」，亦即如被告2人就系爭房屋支出有益費用，因而增加系
16 爭房屋之價值者，如借用人知其情事而不為反對之表示，於
17 使用借貸關係終止時，應償還其費用，但以其現存之增價額
18 為限，惟被告2人並未就何時對系爭房屋為如何之修繕、支
19 出若干費用暨系爭房屋之增價額若干等節舉證以實其說，況
20 此部分亦與被告2人有無占有使用系爭房屋之權利無涉，被
21 告2人尚無從據此為其繼續占有使用系爭房屋之正當理由。

22 4.除此之外，被告2人未能再行舉證證明有何占有使用系爭房
23 屋之正當權源，則其2人占有使用系爭房屋自屬無權占有。

24 (四)系爭房屋之占有利益，現應歸屬於享有事實上處分權之原告
25 ，被告2人未經事實上處分權人即原告同意而占有使用系爭
26 房屋，受有占有之利益，致原告受有損害，且無法律上原因
27 ，原告得依民法第179條規定，請求被告2人將系爭房屋騰
28 空遷讓返還予原告，洵屬有據。

29 (五)按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
30 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期
31 間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項前段定有明文

01 。本院審酌被告邱蒼茂、邱蒼信現分別為73歲、66歲（參本
02 院審訴卷第21至22頁戶籍資料），使用居住系爭房屋約有40
03 幾年，放置在系爭房屋內之物品，照常情而言應不在少數，
04 依被告2人年紀及自述之財產狀況，一時覓地搬遷應屬不易
05 ，核其性質非長期間不能履行，同時考量原告使用系爭房屋
06 之利益，所定期間亦不宜過長，再斟酌本院令兩造就定履行
07 期間乙節陳述意見之結果，原告稱：由本院審酌，無特別意
08 見，但希望不要超過6個月等語，被告2人則稱：希望給我
09 們5個月搬遷時間等語（見本院訴字卷第46頁），爰依前引
10 規定，定本判決履行期間為5個月，以利被告2人另覓適當
11 住處。

12 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告2人應將系
13 爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許；另就此
14 定履行期間為5個月。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執
15 行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，另依職權宣
16 告被告2人預供擔保後亦得免為假執行；另按履行期間，自
17 判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，為民事訴
18 訟法第396條第3項所明定，則定履行期間之判決，如經宣
19 告假執行者，其履行期間應自宣告假執行之判決正本送達於
20 被告時起算（最高法院111年度台上字第846號判決意旨參
21 照），附此敘明。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
23 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

24 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
25 第396條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

28 民事第四庭 法官 王宗羿

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
02 書記官 陳仙宜