臺灣高雄地方法院民事判決

114年度重訴字第73號

原　　告　梁文漢
訴訟代理人　洪儀婧律師
被　　告　吳響峻布莊
法定代理人　吳德祥

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○號即門牌號碼高雄市○○區○○○路○○號一樓建物（含未保存登記部分一一點一八平方公尺）騰空遷讓返還原告及全體共有人。

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○○號即門牌號碼高雄市○○區○○○路○○號地下室建物騰空遷讓返還原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項於原告分別以新臺幣壹佰壹拾肆萬元、新臺幣壹佰陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有規定。本件原告提起訴訟，訴之聲明原為：㈠被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路00號1樓）騰空遷讓返還於原告及楊英俊。㈡被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路00號地下室，下稱系爭地下室建物）騰空遷讓返還於原告及楊英俊、盧明弘。嗣於本院審理中追加並更正聲明為：㈠被告應將上開10

6建號建物（含未保存登記部分11.18平方公尺）騰空遷讓返還原告及全體共有人。㈡被告應將系爭地下室建物騰空遷讓返還原告及全體共有人，經核其追加部分與原訴之聲明均係基於被告無權占有上開建物（追加之未保存登記部分為上開106建號建物之一部，見下所述），另就返還對象則屬未變更訴訟標的，僅係更正事實上或法律上之陳述，均於法相合，應予准許。

二、原告主張：原告前經本院111年度司執字第122483號執行事件（下稱系爭執行事件）自訴外人即債務人吳德祥拍賣取得上開106建號建物暨其未保存登記部分（權利移轉證書上暫編建號3392所示，面積11.18平方公尺，與106建號建物權利範圍均為750/1000，下合稱系爭1樓建物）及系爭地下室建物（權利範圍：50/100，與前者合稱系爭建物），並均已於113年6月4日完成所有權移轉登記。然系爭建物卻遭被告無權占有而作為其「吳響峻布莊中山分店」使用，為此爰依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物等語。並聲明：㈠被告應將系爭1樓建物騰空遷讓返還原告及全體共有人。㈡被告應將系爭地下室建物騰空遷讓返還原告及全體共有人。㈢原告願以現金或銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告曾向訴外人即原共有人吳德祥（即被告之法定代理人）及楊英俊承租系爭建物，被告向吳德祥承租之部分，租賃標的物為坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地上建物之75%，未簽立租約，但每年有給付租金予被告；被告向楊英俊承租之部分，租賃標的為坐落於上揭土地一樓建物之25%，租賃期限不確定，租金待查詢，故被告並非無權占有系爭建物等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

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；各共有人對於第三

人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。再按不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃；出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第422條、第425條條亦有明定。

㈡經查，原告為系爭建物之共有人，系爭建物遭被告占有使用等情，此有本院權利移轉證書、系爭建物登記謄本、系爭建物使用現況照片10張在卷（參審重訴卷第85至86頁、重訴卷第27至33、91、95頁）為證，並據被告自承：確仍在使用系爭不動產等語（參重訴卷第19至20、87頁），堪信可採。

㈢被告雖辯稱其與系爭建物之前共有人楊英俊、吳德祥間定有租賃契約，具使用權源云云，然均未見其提出證據以實其說。且吳德祥身為被告法定代理人，在本件訴訟雖以前詞置辯，惟其在系爭執行事件中係稱：系爭不動產應係無償借用第三人即被告等語，有本院系爭執行事件公告在卷可證（參審訴卷第24至25頁），前後所述不符，可認其上開辯詞應係臨訟杜撰之詞，並不可採。況被告已自承就吳德祥部分未簽立租約等語（參重訴卷第20頁），則依前引規定，該租賃契約視為不定期限之租賃，並無民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，自不得對抗原告，亦未達民法第820條第1項之要件。故被告主張其為有權占有云云，顯乏所據。

五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，經本院

斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　22　　日

民事第三庭　法　官　李怡蓉

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　　115　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　陳日瑩