臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2964號

原　　告　賴杏花

訴訟代理人　張育銜律師

複代理人　　劉添錫律師

被　　告　金扶輪建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　藍銘洋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段0號10樓之9房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國112年10月12日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣4萬1,667元。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣92萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣274萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼新北市○○區○○路0段0號10樓之9房屋（下稱系爭房屋）原為訴外人吉輝營造有限公司所有，嗣原告於法務部行政執行署新北分署之105地稅執字第4953號強制執行事件（下稱系爭強制執行程序）中拍定取得，並於民國112年10月12日收受不動產權利移轉證明書後，於112年10月31日辦理所有權移轉登記完畢。而前開系爭強制執行程序中，被告之法定代理人藍銘洋主張其以被告名義與吉輝營造有限公司簽訂租賃契約，從81年11月租到86年11月共5年，到期後續租，從86年11月租到91年11月共5年，5年到期後仍繼續就系爭房屋使用收益，故致系爭房屋於拍賣後不點

交，惟就系爭強制執行程序中之詢問筆錄內容以觀，被告與吉輝營造有限公司間之租賃關係，期間已逾5年，未另定租約且未經公證，屬不定期限租賃，故被告不得對原告主張其屬有權占用，爰依民法第767條第1項前段請求被告將附表所示之不動產全部遷讓騰空返還予原告。又依被告於系爭強制執行程序之詢問筆錄，被告係以新臺幣（下同）250萬元承租5年作為租金，依此換算，被告無權占有系爭房屋期間每月受有相當於不當得利數額約為4萬2,000元（計算式：250萬元÷60個月≒4萬1,666元），爰依民法第179條請求被告應自原告於112年10月12日取得系爭房屋之日起至被告將系爭房屋騰空返還予原告止，按月給付4萬2,000元。並聲明：一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段0號10樓之9房屋騰空遷讓返還予原告。二、被告應自112年10月12日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告4萬2,000元。三、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋及其坐落土地自始由藍銘洋為起造人建造並於完成之後即由被告設址使用至今，吉輝營造有限公司於77年轉賣給被告股東藍秀澤，並同登記在系爭房屋，81年間因有資金週轉需求，而向土地銀行融資500萬元，為幫忙負擔貸款利息，才訂立5年房屋租約及後續延伸250萬元之押租金，及94年房屋修繕費用由被告全墊款，並續為使用至今。嗣因藍銘洋為上開吉輝營造有限公司向土地銀行融資500萬元之連帶保證人，但因資金需求，吉輝營造有限公牌照照於90年初另由會計師經手轉讓，而房屋並無出售，至93、94年間系爭房屋已頻收到稅捐單位之催告漏報及欠稅，其他建材、機電材料商等之催收函，又對會計師及後來登記為吉輝營造有限公司負責人之劉順賢根本找不到人，故對房屋地價稅及對土地銀行應繳交償還本利之房貸，有疑惑而遲滯。嗣因土地銀行向本院以97年度執字第98036強制執行事件對系爭房屋進入強制執行程序，後經藍銘洋和解並按期繳交總計600萬元，而順利取回土地銀行對吉輝營造有限公司

之債權憑證。藍銘洋已以前揭陳報狀內容對法務部行政執行署新北分署陳情說明，自應依和解創設之新法律關係請求履行，不得再依原有法律關係請求給付，且系爭房屋本非原義務人劉順賢登記範圍，自不得再依原有法律關係請求給付，況98年迄今已14年，97年度執字第98036強制執行事件已罹於時效，更不能改以系爭強制執行程序就強以原漏欠公司營業稅之義務人為執行拍賣對象之債務人。再被告就250萬元押租金及出資整修房屋花費30萬元之修繕費返還權存在，於上開280萬元未返還前已默示為不定期限租賃契約，被告有權占有繼續使用。並聲明：一、原告之訴駁回。二、如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應就其占有係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上字第2578號判決意旨參照）。查原告為法務部行政執行署新北分署拍賣系爭房屋之拍定人，並於112年10月12日收受不動產權利移轉證明書後，於112年10月31日辦理所有權移轉登記完畢，有該署不動產權利移轉證書、土地登記及建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院112年度訴字第2964號「下稱訴字」卷第17頁至第23頁），又被告現占用系爭房屋使用，亦有詢問筆錄在卷可考（見訴字卷第25頁至第26頁），是原告確實自112年10月12日起為系爭房屋所有權人，且系爭房屋由被告占用中，原告自得依民法第767條第1項前段請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。至被告辯稱其與吉輝營造有限公司定有不定期限之租賃契約，惟按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425條亦定有明文，而觀諸被告與吉輝營造有限公司所訂立之最後一次房屋租賃契約，租賃期自86年11月10日起，至91年11月9日止，共5年，此有該房屋租賃契約書在卷可稽（見法務部行政執行署新北分署執行案件卷宗），則被告與吉輝營造有限公司之租賃期間早已終止，縱被告有繼續使用收益情形，亦僅屬不定期限租賃契約，復未見被告有提出任何經公證之不動產租賃契約，自難認被告得以上開租賃契約主張有權占有。另被告主張系爭房屋並未出售，及已與土地銀行和解等情，然系爭強制執行程序係因吉輝營造有限公司積欠多年房屋稅及地價稅，方遭法務部行政執行署新北分署拍賣系爭房屋，亦經本院調閱法務部行政執行署新北分署執行案件卷宗核閱無誤，是系爭房屋於原告拍定前，確屬吉輝營造有限公司所有，且與土地銀行所聲請之強制執行程序無關，被告此部分主張亦難認有據。

（二）又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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。復按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，查被告於112年10月12日原告收受不動產權利移轉證明書後仍持續占用系爭房屋，業如前述，自屬無法律上原因獲得相當於租金之利益，而觀諸被告最後一次所簽訂之租約係以250萬元押租金簽訂5年租約，則其所受利益自應以每月4萬1,667元計算為當（計算式：250萬元÷60個月＝4萬1,667元，元以下四捨五入），是原告請求被告自112年10月12日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬1,667元部分，為有理由，應予准許。逾此部分，則無理由，不予准許。

（三）綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及不當得利返還請求權，請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段0

號10樓之9房屋騰空遷讓返還予原告、被告應自112年10月12日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告4萬1,667元，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求則為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　11　　日

民事第五庭　　法　官　陳囿辰

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　　113　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　董怡彤