宣　　示　　判　　決　　筆　　錄

111年度板簡字第347號

原　　告　松燁有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鍾宏奇

訴訟代理人　張育銜律師

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　何永順

000000000000000000

訴訟代理人　劉敏卿律師

被　　告　何水源

上列當事人間111年度板簡字第347號請求遷讓房屋等事件於中華民國112年5月30日辯論終結，於中華民國112年7月11日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪

法院書記官　葉子榕

通　　譯　黃上慈

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：

㈠門牌號碼新北市○○區○○路○巷00號4樓房屋(下稱系爭房屋)原係訴外人何俊榮所有，嗣因何俊榮之債權人即新北市板橋區農會聲請強制執行，經鈞院民事執行處106年度司執字第65085號強制執行程序(下稱系爭強制執行程序)查封拍

賣後，由原告及訴外人李咨豫於民國(下同)110年11月11日依系爭強制執行程序依法定。並經鈞事執行處於110年11月24日核發系爭房屋及其坐落土地之不動產權利移轉證書予原告及李咨豫，嗣後訴外人李咨豫於110年12月20日將其拍得之應有部分(1/1000)以買賣為原因移轉登記予原告，故原告業已取得系爭房屋之所有權全部無誤。

㈡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。有妨害其所有權之虞者,得請求防止之，此觀民法(下同)第767條第1項之規定自明。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。且無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務(最高法院72年度台上字第1552號、73年度台上字第2950號判決意旨參照)。

㈢又系爭房屋未點交之原因，因現占有人即被告等於鈞院民事執行處查封時，陳報其等基於借名登記及繼承等關係占有使用。而被告等抗固稱占用系爭房屋之合法權源基於其母借名登記第三人，後因訴外人何俊榮對第三人判決勝訴，始登記為何俊榮名義，嗣後被告等另訴並取得勝訴判決...云云。惟按，強制執行法第十五條所定之第三人異議之訴，以排除執行標的物之強制執行為目的，故該條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言，若為執行標的之不動產登記於執行債務人名下，縱令該第三人與執行債務人間有借名登記之情形，僅享有依借名登記關係，得請求執行債務人返還該不動產所有權之債權而已(最高法院103台上字第2142號民事判決參照)，並不得逕刃被告即屬有權占用。又，不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權

契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人;出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，最高法院106年度第3次民事庭會議決議闡釋甚明。

㈣次查，被告何永順曾就系爭強制執行程序提起第三人異議訴訟，並經最高法院108年度台上字第2010號民事判決駁回被告何永順之訴確定。另，被告何永順雖曾起訴請求訴外人何俊榮將系爭房屋移轉登記為全體繼承人公同共有，並經高等法院109年度重上更一字第103號民事判決勝訴確定，而被告何水源亦曾依相同事由起訴請求，並經鈞院104年度訴字第1265號民事判決勝訴確定，然被告等就上開兩案中，起訴請求之事實理由均為其母即訴外人何彩旋於61年間買受系爭房屋時，將系爭房屋借名登記予訴外人施美芳，嗣因何彩旋於91年12月28日死亡，上開借名登記關係即告終止，系爭房屋自應為全體繼承人公同共有。

㈤然如前述，原告取得系爭房屋經系爭強制執行程序合法取得，揆諸前開法條及決議，縱認被告等主張之借名登記關係屬實，並業已取得勝訴判決確定，然該借名登記契約效力不及於原告等第三人，被告等自不得以訴外人何彩旋與訴外人施美芳有借名契約存在一節對抗原告，又被告何永順就系爭強制執行程序提起之第三人異議之訴既經駁回確定，則足證被告等均無占有使用系爭房屋之合法權源。

㈥末按，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;又無權占有他人房屋，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年台上字第1695號判例可資參照)。查系爭房屋位於新北市中和區之市區，步行至捷運景平站僅需8分鐘，且周圍商家林立,距離最近之便利超商亦僅步行1分鐘，更鄰近新北市中和區景平路之主

要對外交通要道，實屬交通便利，生活機能發達之住所，此有系爭房屋鄰近之GOOGLE地圖搜尋結果可參。另系房屋之總坪數約為23.32坪(計算式:77.12平方公尺X0.3025＝23.32坪)，揆諸591租屋網系爭房屋鄰近之單層住家且相近坪數租金價格，其價格概約落在新臺幣（下同）42,000至25,000元，故原告依每月30,000元之金額而向被告等請求相當於租金之不當得利,應屬合理。

㈦為此，爰依民法第767條、第179條等規定提起本訴，求為判決：⑴被告等應將門牌號碼新北市○○區○○路○巷00號4樓房屋騰空遷讓返還予原告。⑵被告等應自110年12月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告30,000元等語。

二、被告則辯以：

㈠被告何水源、何永順均自母親何彩旋於61年間買受系爭房屋及土地後，被告何水源自該時起，即設籍於系爭房屋至今，從未間斷，而系爭房屋係真正所有權人何彩旋（即被告之母），借用施美芳之名義登記，何彩旋於91年12月28日死亡，借名關係消滅，系爭房地即由何彩旋之子女何俊榮、何碧蓉、何光輝、何秋鶯、何玲珠、何聰賢、何永順等八位繼承人公同共有。

㈡103年5月間何俊榮與施美芳利用訴訟詐欺之方法，取得新北地院103年度訴字第899號移轉登記案之第一審確定判決後，何俊榮於103年8月20日將系爭房地登記於其名下，並同時對外接連設定抵押權借款，何俊榮未償還借款，系爭房地遭抵押權人拍賣，於110年11月11日由原告以1010萬元拍定取得權利。

㈢系爭房地被告知悉遭何俊榮以訴訟詐欺方式取得，被告何水源於104年下半年對何俊榮起訴，業經新北地院以104年度訴字第1265號案判決何水源勝訴，該案於105年4月15日確定，依確定判決主文，何俊榮應將系爭房地辦理移轉登記給何水源兄弟姊妹八人。

㈣系爭房地拍賣進行中，被告何永順聲請法院假處分系爭房地，業獲新北地院以104年度全字第99號裁定允准，被告何永順供假處分擔保後，法院以104年度司執全菊字第268號辦理假處分案之執行，嗣被告何永順假處分案之本案訴訟，即訴請何俊榮應將系爭房地辦理移轉登記給何永順等八位繼承人案，亦經台灣高等法於110年6月29日以109年度重上更一字第103號判決，何永順勝訴，該案於110年8月12月判決確定。被告各自取得之勝訴確定判決，有在第一次及第二次拍賣公告中註記本件拍定後「不點交」。

㈤被告何水源、何永順各持前開各自取得之確定判決，於110年11月12日（即110年11月11日系爭房地拍定第二天），申請地政機關辦理「確定判決權利移轉登記」遭地政機關駁回，訴願亦遭駁回，兩人即提起行政訴訟，該行政訴訟案於112年2月9日遭台北高等行政法院駁回，被告二人刻正上訴，該行政訴訟案現由最高行政法院審理中。

㈥由上可知，被告二人係有權占用房屋，而非無權占用系爭房屋各等語。

三、本院之判斷：

㈠原告主張前向本院106 年度司執字第65085號強制執行程序拍定而與訴外人李咨豫取得系爭房屋所有權(權利範圍分別為999/1000、1/1000)，經本院民事執行處於110 年12月24日發給權利移轉證書予原告及訴外人李咨豫，嗣後訴外人李咨豫於110年12月20日將其拍得之應有部分(1/1000)以買賣為原因移轉登記予原告，並於110年10月27日辦理所有權移轉登記完畢等情，業據原告提出本院不動產權利移轉證書、系爭房屋之建物登記第一類謄本在卷可證，且經本院調閱民事執行處106 年度司執字第65085號卷宗核閱屬實，且為被告所不爭執，是此部分之事實，洵堪認定；又系爭房屋目前由被告占有使用中乙節，亦為被告所不爭執，故此部分之事實，亦堪採信。

㈡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。故所有物返還請求權，係以請求權主體為所有人，相對人為現占有物而無正當權源之人為要件。如相對人對於占有物係有合法占有權源，即難謂為無權占有。查：系爭房屋原係登記為訴外人何俊榮所有，惟被告何永順、何水源前分別於103年5月、104年間對何俊榮提起所有權移轉登記訴訟，並經法院判決認定何俊榮應將系爭房屋之所有權移轉登記予被告何永順、何水源及其他全體繼承人公同共有，業經判決確定在案，此有臺灣高等法院109年度重上更一字第103號判決在卷可稽，復經本院依職權調取本院103年度訴字第899號、104年度訴字第1162號、104年度訴字第130號、104年度訴字第1265號等卷宗查明屬實。足見被告等所辯係有權占有房屋，為可採取。再參以系爭強制執行程序之拍賣公告均記載「不點交」，使用情形欄分別載有『一、建物部分現為第三人何水源基於繼承關係自62年起居住迄今，並主張其對債務人已取得應移轉登記為全體繼承人公同共有之確定判決，惟因本件拍賣標的仍登記為債務人所有，是第三人上述主張不影響本件拍賣。建物部分既由第三人占有使用，故拍定後不點交」、「建物部分查封，據假處分債權人何永順稱為其與其弟及家人居住使用，並主張拍賣標的原係其母借名登記予第三人，後因債務人對第三人訴訟獲勝訴確定判決後，始登記為債務人名義。然假處分債權人及其他繼承人嗣另訴依民法第184條第1項後段，請求債務人應移轉登記為全體繼承人公同共有，經臺灣高等法院109年度重上更一字第103號判決勝訴確定。惟因本件拍賣標的仍登記為債務人所有，並迭經假處分債權人及其弟提起第三人異議訴訟均遭判決駁回確定，是上述情事不影響本件拍賣。又本件建物部分既非由債務人而係第三人基於繼承關係占有使用，故拍定後不點交。』各等語，此有被告所提本院拍賣公告在卷可憑。是原告經由法院強制執行程序取得系爭房屋所有權前，依拍賣公告內容即可明確知悉系爭房屋係由被告基於繼承關係自62年起居住迄今，且業經法院

判決確定何俊榮應將系爭房屋之所有權移轉登記予被告何永順、何水源及其他全體繼承人公同共有，原告明知上情，被告占有系爭房屋係有所憑，而仍願購買，自應承受該不利益。是原告之主張，尚非正當，委無可取。

㈢被告占有使用系爭房屋，係屬有權占有，已如前述，非無法律上原因，即便其因而受益，亦難謂為不當得利，故原告請求被告給付相當於租金之不當得利，亦屬無據。

㈣從而，原告依民法第767條、第179條等規定訴請①被告等應將門牌號碼新北市○○區○○路○巷00號4樓房屋騰空遷讓返還予原告。②被告等應自110年12月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告30,000元，為無理由，應予駁回。

四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　11　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書 記 官　葉子榕

法　　官　李崇豪

上列為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　11　　日

書 記 官　葉子榕