

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第384號

原告 陳志欣
訴訟代理人 黃小舫律師
被告 鄭宏華

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將屏東縣○○鄉○○段000○號建物即門牌號碼為屏東縣○○鄉○○路000號房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣21萬6,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣64萬5,700元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊前將其所有屏東縣○○鄉○○段000○號建物即門牌號碼為屏東縣○○鄉○○路000號（下稱系爭房地）出租予訴外人鄭水煙，約定租期自民國108年2月1日起至109年2月1日止。詎鄭水煙於承租1個月後，未獲伊同意即將系爭房屋給被告居住使用，被告無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋等語。並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋前為訴外人即伊伯母郭金鳳所有，郭金鳳同意伊居住其內，惟嗣後系爭房屋遭法院拍賣，輾轉由原告買受。兩造為朋友，原告同意在系爭房屋出售前，伊仍得繼續居住使用，出售後亦會給予搬遷費，伊並非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願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，

01 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
02 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
03 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
04 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權
05 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
06 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

07 (二)經查，系爭房屋為原告所有，現為被告占有中等節，有建物
08 登記謄本在卷可證（見本院卷第39至40頁），且為兩造所不
09 爭執，堪予認定。被告固抗辯原告有同意伊在系爭房屋出售
10 前仍得居住使用，且出售後亦會給予搬遷費，伊並非無權占
11 有云云。然查：

12 1.證人即原告友人陳建宏於本院審理中證稱：兩造在協調系爭
13 房屋時，伊有在場。系爭房屋還沒賣出時，原告就有請被告
14 搬出去，且已強調很多次，後來委託仲介出售時，是再次強
15 調如房屋有賣出，被告一定要搬出去，伊無聽到原告向被告
16 表示願意讓被告居住其內等語（見本院卷第128至129頁），
17 可知原告不論在委託仲介出售系爭房屋前或後，均有明確請
18 求被告遷出系爭房屋。

19 2.證人即被告之女鄭淳如雖於本院審理中證稱：伊曾陪同被告
20 與原告討論系爭房屋事宜，當天原告有提及系爭房屋要出
21 售，如售出會給予被告搬遷費。原告沒有明確要求被告一定
22 要搬走，故伊覺得原告有同意被告住在系爭房屋等語（見本
23 院卷第124至125頁），惟原告主張兩造討論系爭房屋事宜多
24 次，被告中後期希望承租系爭房屋，伊有同意若被告可給付
25 租金，即不出售系爭房屋，證人鄭淳如係參與該承租協談階
26 段，惟被告嗣後未能備妥租金簽訂租約等語，而被告不爭執
27 確曾與原告商討承租系爭房屋乙節（見本院卷第126頁），
28 則尚難以原告於兩造協商承租系爭房屋期間，未明確要求被
29 告遷出，逕認原告有同意被告居住使用系爭房屋。從而，被
30 告此部分抗辯，並非可採。

31 3.至被告抗辯原告承諾會給予搬遷費云云，惟此僅屬原告是否

01 有債務不履行之問題，並非占有系爭房屋之正當權源，被告
02 執此抗辯為有權占有，難謂有據。此外，被告復未能提出任
03 何證據證明有占用系爭房屋之合法權利，自應認其確係無權
04 占有系爭房屋。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，
05 請求被告遷讓系爭房屋，自屬有據。

06 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求如主文
07 第1項所示，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保聲
08 請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌
09 定相當擔保金額准許之。

10 五、至被告雖聲請傳訊證人雷姓房仲、東姓房仲，以資證明原告
11 有同意給付被告搬遷費乙節，惟原告有無同意給付被告搬遷
12 費，並無礙原告之請求，已如前述，核無調查之必要。本件
13 事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌
14 後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
17 民事第三庭 審判長法官 潘 快
18 法官 陳茂亭
19 法官 郭欣怡

20 正本係照原本作成。

21 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
22 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
23 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
26 書記官 謝鎮光