臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第101號

原　　告　青田實業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　趙振宏

訴訟代理人　郭睦萱律師

複代理人　　林沛彤律師

被　　告　林政榮

　　林清祥

　　林坤忠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月29日辯論終結，判決如下：

主　文

被告林政榮、林清祥應將門牌號碼新竹市○○路○段○○○巷○弄○○○號一樓至三樓之房屋全部清空遷讓返還予原告。

被告林坤忠應將門牌號碼新竹市○○路○段○○○巷○弄○○○號一樓至三樓之房屋交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣貳拾貳萬元為被告供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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；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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條及第262條第1、2項分別定有明文。查，本件原告起訴時主張其因法院拍賣取得門牌號

碼新竹市○○路○段000巷0弄00號1樓至3樓房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權，惟系爭房屋遭「林振榮」無權占有，而以「林振榮」1人為被告，聲明請求：（一）被告應將門牌為新竹市○○路○段000巷0弄00號1樓至3樓之房屋清空遷讓返還予原告。（二）被告應自民國110年1月起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6,724元及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣具狀更正「林振榮」姓名為「林政榮」，並在不變更訴訟標的之情況下追加其他無權占有人林清祥、林坤忠為被告，其後復具狀撤回前開訴之聲明第2項關於不當得利金額之請求，有民事變更聲明暨追加被告狀、民事撤回一部起訴暨補充理由狀在卷可佐。核原告追加林清祥、林坤忠為被告部分，係基於系爭房屋遭無權占有之同一基礎事實，另原告更正被告林政榮姓名部分，核屬更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，均無不合，自應准許；至原告撤回不當得利之請求部分，則係於被告3人尚未為本案之言詞辯論前為之，無庸得其等之同意，而生撤回效力，合先敘明。

二、本件被告林政榮、林坤忠經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

門牌號碼新竹市○○路○段000巷0弄00號1樓至3樓之房屋（下稱系爭房屋）原為被告林坤忠即林清海之繼承人（以下稱被告林坤忠）所有，前經本院民事執行處以108年度司執字第35676號強制執行事件拍賣，由原告得標買受，並繳足全部價金，本院民事執行處於109年11月2日發給不動產權利移轉證書，並已就系爭房屋取得新竹市稅務局核發之房屋稅籍證明書。原告取得系爭房屋事實上處分權後，被告林坤忠迄今仍未交付系爭房屋予原告，另被告林政榮、林清祥則無權占有系爭房屋為使用、收益，被告3人占有使用系爭房

屋，顯已妨礙原告對於系爭房屋為使用、收益之權利，爰依民法第179條前段、第184條第1項前段之規定及適用或類推適用民法第767條第1項前段、第962條前段之規定，請求被告林政榮、林清祥、林坤忠將系爭房屋全部清空遷讓返還予原告，併依民法第348條規定請求被告林坤忠將系爭房屋交付予原告。為此提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告林政榮、林清祥、林坤忠應將系爭房屋全部清空遷讓返還予原告。（二）前項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。（三）訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

（一）被告林清祥於本院最後言詞辯論期日到庭表示：其為土地所有權人，原告可向其收購土地；系爭房屋現為被告三人所居住使用等語，並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

（二）被告林政榮、林坤忠均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張系爭房屋原為被告林坤忠所有，前經原告於本院108年度司執字第35676號清償票款強制執行事件中拍定取得系爭房屋事實上處分權等情，業據原告提出新竹市稅務局房屋稅籍證明書及本院109年11月2日新院嶽108司執賢35676字第037061號不動產權利移轉證書等資料為證（見本院卷第17至21頁），並經本院依職權調取本院108年度司執字第35676號清償票款強制執行卷宗核閱屬實，而被告林清祥於本院言詞辯論期日到庭就原告上開主張並未表示爭執，被告林政榮、林坤忠則經合法通知，並未到庭，亦未提出書狀答辯，以供本院斟酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告前開主張為真。

（二）原告得類推適用民法第767條第1項前段及民法第184條第1項之規定，請求被告林政榮、林清祥將系爭房屋全部清空遷讓返還予原告

1. 按違章建築之讓與，雖因違反建築法規，以致無從為移轉登記，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之「事實上處分權」讓與受讓人（最高法院97年度台上字第399 號、93年度台上字第2652號、92年度台上字第1755號判決參照）；執行法院就執行標的所為之拍賣，及投標人應此拍賣所為之投標，其性質則與買賣之法律行為無殊。又按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，為強制執行法第98條第1項前段所明訂，該條並未將不能辦理保存登記之違建物排除在外，是應認買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，即取得該不動產之事實上處分權。
2. 再按違章建築之事實上處分權人雖非合法之所有權人而不得享有所有權人完全相同之保障，然仍應於個案中審酌相關具體事實，衡量事實上處分權靜態權利保護及動態交易安全保護之必要性，具體判斷之。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 項定有明文，前揭所有物返還請求權，乃屬保障所有權人圓滿行使占有、使用、收益所有物之權能，違章建築之事實上處分權人固無法直接主張民法767 條規定之物上請求權，然違章建築之事實上處分權權利本質僅為原始所有權之變形，於違章建築遭行政強制拆除以前，法院仍應尊重其財產權存在之既定現實，於前揭建物遭他人占有，致事實上處分權人無法行使占有、使用、收益權能時，自得類推適用民法第767 條規定請求無權占有者或侵奪者返還前揭建物，以謀保障。查原告經本院108年度司執字第35676號強制執行事件之拍賣程序，拍定取得系爭房屋。系爭房屋雖為未辦保存登記建物，以致原告無從登記取得系爭房屋之所有權，然原告因法院拍賣承買系爭不動產，並取得本院權利移轉證明書後，業已取得系爭房屋之事實上處分權等情，業如前述，而被告林政榮、林清祥占有使用系爭

房屋，復無足可對抗原告之法律上正當權源，則本於原告財產權存在等既定現實之尊重，本院自應肯認原告得類推適用民法第767 條第1項前段之規定，請求被告林政榮、林清祥遷讓返還系爭房屋。

3. 再按受讓未辦理所有權第一次登記之建物事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，亦為社會交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。原告既已取得系爭房屋之事實上處分權，則其當有使用、收益系爭房屋等事實上之處分權能，兼以被告林政榮、林清祥無權占有系爭房屋且拒不搬遷，等同侵害原告使用、收益系爭房屋等事實上之處分權能，是原告本於侵權行為之法律關係，請求被告林政榮、林清祥賠償損害本無不合。第按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。民法第213 條第1 項定有明文。本件被告林政榮、林清祥既以無權占有之方式，侵害原告使用、收益系爭房屋等事實上之處分權能，則原告本於民法第184條第1項侵權行為之法律關係，請求被告林政榮、林清祥遷讓返還系爭房屋，以求回復其處分權能遭侵害前之原狀，亦屬於法有據。

4. 綜前所述，本件原告類推適用民法第767條第1項前段、民法第184條第1項前段請求系爭房屋占有人即被告林政榮、林清祥遷讓返還系爭房屋，均有理由，應予准許。

（三）原告依民法第348條第1項之規定，請求被告林坤忠將系爭房屋交付予原告，為有理由：

按物之出賣人，負交付其物於買賣人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。就買賣雙方而言，於出賣人尚未將買賣標的交付予買受人之前，買受人並不得謂出賣人就買賣標的之繼續使用為無權占有（最高法院70年度台上字第212號判決、72台上253號判決意旨參照）。次按，依強制執行法所為之拍賣，通說係解釋為買

賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院80年臺抗字第143號判例意旨參照）。查，系爭房屋原屬被告林坤忠所有，嗣經本院民事執行處拍賣，於109年9月間拍定，由原告得標，揆諸前揭說明，乃法院代替被告林坤忠立於出賣人之地位，出賣系爭房屋予原告，被告林坤忠雖非屬無權占有系爭房屋，然依民法第348條第1項之規定，被告林坤忠自負有交付系爭房屋予原告之義務；且觀諸原告提出之拍賣公告「使用情形」欄記載：「拍定後不點交」等語（見本院卷第79頁），可知本院民事執行處拍賣系爭房屋以後，並未將系爭房屋點交予拍定人即原告，且被告林清祥到庭亦陳稱系爭房屋現為被告3人居住使用等語（見本院卷第119頁），足認被告林坤忠於系爭房屋拍定後，尚未交付系爭房屋予原告無疑。而被告林坤忠既尚未交付系爭房屋予原告，則原告主張依民法第348條第1項規定，訴請被告林坤忠將系爭房屋交付予原告，自屬有據。

（四）原告雖另主張依民法第179條前段、第962條前段之規定，請求被告3人將系爭房屋全部清空遷讓返還予原告。惟按，原告以單一之聲明，主張二以上訴訟標的，而請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，乃所謂選擇訴之合併，原告如依其中之一訴訟標的可獲全部勝訴判決時，法院得僅依該項訴訟標的而為判決，對於其他訴訟標的無庸審酌；如各訴訟標的對於原告判決之結果不同時，法院自應擇對原告最為有利之訴訟標的而為裁判，以符尊重當事人程序主體地位及程序選擇權之原則，並兼顧當事人程序上之利益與實體上之利益（最高法院102年度台上字第2409號判決意旨參照）。查，本件原告乃以單一之聲明，主張本於民法第348條第1項、民法第179條前段、第184條第1項前段及適用或類推適用民法第767條第1項前段、第962條前段之規定，訴請被告3人將系爭房屋全部清空遷讓返還予原告，請求本院擇一而為原告勝訴之判決，本院既已

認原告依民法第184條第1項前段、類推適用第767條第1項規定，對於被告林政榮、林清祥之請求為有理由，亦認原告依民法第348條第1項規定，對於被告林坤忠之請求為有理由，揆諸前揭說明，自毋庸再就原告併為主張之其他法律上之請求權基礎有無理由，予以審酌，附此敘明。

四、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項、類推適用民法第767條第1項前段規定請求判決：被告林政榮、林清祥應將系爭房屋全部清空遷讓返還予原告，暨依民法第348條第1項之規定請求判決被告林坤忠應將系爭房屋交付予原告，均為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　1　　日

民事第二庭　法　官　張詠晶

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　　110　　年　　6　　月　　1　　日

書記官　蔡美如