

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第183號

原告 鼎莊貿易有限公司

法定代理人 黃晏晏

訴訟代理人 黃志弘

原告 葉耕彰

上列二原告

訴訟代理人 陳尚敏律師

被告 新竹聖安宮

法定代理人 曾國筌

訴訟代理人 李晉安律師

複代理人 常家浩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上如附圖編號A所示門牌號碼新竹市○區○○路○○○巷○號範圍房屋（面積一四八平方公尺）騰空遷讓返還予原告鼎莊貿易有限公司。

被告應將前項房屋坐落範圍土地返還予原告葉耕彰。

原告葉耕彰其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告鼎莊貿易有限公司、葉耕彰分別以新臺幣壹拾萬元、新臺幣貳佰陸拾伍萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如分別以新臺幣參拾萬陸仟零玖拾捌元、新臺幣柒佰玖拾陸萬貳仟肆佰元為原告鼎莊貿易有限公司、葉耕彰預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於起訴時主張民法第767條第1項前段、中段規定為請求

01 權基礎，並聲明：(一)被告應將門牌號碼新竹市○○路00
02 0巷0號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告鼎莊貿易
03 有限公司（下稱鼎莊公司）。(二)被告應清除其於新竹市○○
04 段000地號土地（下稱系爭土地）上之現占用物，並將土地
05 返還原告葉耕彰。嗣就上開聲明第1項部分，變更請求權基
06 礎為民法第962條、第184條第1項、第179條規定，並聲明：
07 (一)被告應將如附圖編號A所示坐落系爭土地上之系爭房屋部
08 分範圍（即面積148平方公尺，下稱系爭空間）騰空遷讓返
09 還予原告鼎莊公司。(二)被告應清除系爭空間內現占用物，並
10 將該坐落土地返還予原告葉耕彰（見本院111重訴183卷第1
11 1、114、139、141、148、177頁）。合於民事訴訟法第255
12 條第1項第2款、第3款、第256條規定，應予准許。

13 二、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。
14 民事訴訟法第40條第3項定有明文。所謂非法人團體設有代
15 表人或管理人者，必須有一定名稱及事務所或營業所，並有
16 一定之目的及獨立之財產者，始足當之。查被告雖未登記為
17 法人團體，亦未為寺廟登記，惟設有管理組織，並選任主任
18 委員為代表人，另有總務單位負責費用支出等情，業據被告
19 陳述明確，並有新竹市政府民國111年3月17日府民禮字第11
20 10047852號函、新竹聖安宮108年9月22日公告函在卷可參
21 （見本院111重訴183卷第163、178頁、110司執26501影
22 卷），依前開規定及說明，應認新竹聖安宮為設有代表人之
23 非法人團體，具有當事人能力。

24 貳、實體方面

25 一、原告主張：

26 (一)系爭土地為原告葉耕彰所有，前出租予原告鼎莊公司法定代
27 理人黃晏晏使用。而坐落系爭土地上之系爭房屋為未辦理保
28 存登記建物，原為訴外人鼎記貿易股份有限公司（下稱鼎記
29 公司）出資興建，因原告鼎莊公司為鼎記公司代償債務，鼎
30 記公司法定代理人莊○○乃代表鼎記公司於107年9月15日將
31 系爭房屋事實上處分權讓與原告鼎莊公司，然鼎記公司因故

01 解散，致原告鼎莊公司未能完成稅籍資料移轉登記。原告鼎
02 莊公司於107年9月28日與訴外人吳○○簽訂房屋租賃契約
03 書，將系爭空間出租予吳○○作為營業網路倉儲使用。詎吳
04 ○○未經原告同意，擅自開設宮廟，經原告鼎莊公司依租賃
05 契約法律關係訴請吳○○遷讓系爭房屋，前經本院109年度
06 訴字第930號判決准予在案，吳○○不服提起上訴，經臺灣
07 高等法院110年度上易字第687號審理，嗣吳○○撤回上訴而
08 確定。原告鼎莊公司曾執上開確定判決對吳○○提出遷讓房
09 屋強制執行之聲請，經本院以110年度司執字第26501號遷讓
10 房屋事件受理，惟因吳○○稱伊非系爭空間現占有人，遭本
11 院駁回強制執行之聲請。

12 (二)原告鼎莊公司自鼎記公司合法取得系爭房屋事實上處分權，
13 未曾同意吳○○將系爭空間轉租被告，亦未同意系爭空間得
14 作為宮廟使用，前已終止與吳○○間之租賃契約。系爭空間
15 目前既由被告無權占有使用中，原告鼎莊公司自得依民法第
16 962條、184條第1項、第179條規定，擇一請求被告遷讓返還
17 系爭空間。原告葉耕彰則爰依民法第767條第1項前段、中段
18 規定，請求被告清除系爭空間內現占用物，並將該空間坐落
19 土地範圍返還予原告葉耕彰。

20 (三)並聲明：

- 21 1. 被告應將系爭空間騰空遷讓返還予原告鼎莊公司。
- 22 2. 被告應清除系爭空間內現占用物，並將土地返還予原告葉耕
- 23 彰。
- 24 3. 如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)吳○○前向原告鼎莊公司承租系爭空間作為倉儲使用，嗣因
27 經營不善，於承租後3個月即將系爭空間以原租金轉租被告
28 使用。原告鼎莊公司曾到場了解，並清楚知悉被告將系爭空
29 間作為宮廟使用，未提出異議，是被告轉承租系爭空間自屬
30 合法。被告向吳○○轉承租系爭空間後，部分租金交予吳○
31 ○，部分租金則直接匯予原告鼎莊公司，嗣因原告鼎莊公司

與吳○○間有訴訟糾紛，原告鼎莊公司始拒絕收受租金。被告並未違反租約及其他租約約定事項，原告與吳○○間之糾紛應由渠等自行解決。被告與吳○○間之租約既未到期，被告有權使用系爭空間至租期屆滿為止。此外，系爭房屋處分權名義人應該是鼎記公司非莊○○，莊○○不能以個人名義將系爭房屋讓與原告鼎莊公司，且臺灣高等法院111年度上訴字第320號刑事判決，亦認定原告鼎莊公司沒有簽訂租賃契約之權利，故否認原告鼎莊公司有合法取得系爭房屋之事實上處分權。

(二)被告係向吳○○轉承租系爭空間，吳○○則與原告鼎莊公司成立租賃契約，依債權相對性原則，被告與原告葉耕彰間並無任何租賃關係存在，原告葉耕彰請求被告清除系爭空間內現占用物，並將土地返還，為無理由等語，資為抗辯。

(三)並聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 如受不利之判決，願提供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院111重訴183卷第179至180頁）：

(一)黃晏晏、黃志弘於107年9月28日以原告鼎莊公司名義將系爭空間出租吳○○（見本院109竹簡375卷第21至24頁、本院111重訴183卷第29頁）。

(二)原告鼎莊公司前依租賃契約法律關係訴請吳○○遷讓系爭房屋，經本院109年度訴字第930號判決准予在案，吳○○不服提起上訴，經臺灣高等法院110年度上易字第687號審理，嗣吳○○撤回上訴而確定（見本院111重訴183卷第31至40、51頁）。

(三)黃晏晏、黃志弘前開以原告鼎莊公司負責人莊克成名義簽約行為，因莊克成簽約前已死亡，渠等卻仍使用其名義，經臺灣高等法院111年度上訴字第320號刑事判決認定成立共同行使偽造私文書罪並緩刑確定（見本院111重訴183卷第127至138頁）。

(四)原告葉耕彰為系爭土地所有權人（見本院111重訴183卷第12

5頁)。

(五)系爭房屋稅籍資料之納稅義務人登記為鼎記公司(見本院111重訴183卷第27頁)。

(六)被告目前仍占有使用系爭空間。

四、本院之判斷：

(一)原告鼎莊公司有無自鼎記公司合法受讓系爭房屋事實上處分權？

原告鼎莊公司主張因代償鼎記公司債務而受讓系爭房屋之事實上處分權一節，固據提出協議書為證(見本院111重訴183卷第123頁)，惟觀該協議書僅有訴外人莊○○個人名義簽名與蓋章，並無任何鼎記公司或莊○○代表鼎記公司名義，自不足作為原告鼎莊公司此部分事實主張之憑據。再參以原告鼎莊公司不否認迄今未辦妥系爭房屋稅籍之納稅名義人變更，系爭房屋現仍登記鼎記公司為納稅義務人，有新竹市稅務局房屋稅籍證明書為憑(見本院111重訴183卷第27頁)，足見原告鼎莊公司主張已合法受讓系爭房屋事實上處分權，並非有據。

(二)原告鼎莊公司主張依民法第962條、第184條第1項、第179條規定，擇一請求被告騰空遷讓返還系爭空間，有無理由？

1. 按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害。民法第962條前段、中段分別定有明文。次按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。民法第943條亦有明文。又物之占有人，縱令為無合法法律關係之無權占有，然其占有，對於物之真正所有人以外之「第三人」而言，依前開民法規定，仍應受占有之保護。此與該物是否有真正所有人存在及該所有人是否對其「無權占有」有所主張，應屬二事。

2. 原告鼎莊公司雖無法證明已合法受讓取得系爭房屋之事實上處分權，惟由其形式上既得以房屋租賃契約關係移轉系爭空間占有予吳○○，吳○○方得再移轉占有給被告使用迄今等情以觀，堪認原告鼎莊公司前以不詳原因取得系爭房屋之事

實上管領力，已屬受前開法律保護之占有人，至為明確。

3. 被告雖以前詞置辯，惟原告鼎莊公司既否認曾同意被告承租系爭空間，被告自應先舉證證明已與原告鼎莊公司合法成立租賃關係。又姑不論原告鼎莊公司與吳○○所簽立系爭房屋租賃契約書之實質效力，依該契約書第11條約定，分租第三人須得出租人同意，始得為之（見本院109竹簡375影卷第23頁），被告復未舉證證明吳○○於轉租時，已合於上開租約條款，自難徒以原告鼎莊公司嗣後獲悉上情而未為反對意思表示，且受領部分被告繳納租金等節，遽認被告已因吳○○合法轉租而取得系爭空間使用權源。足見原告主張吳○○未經同意轉租系爭空間給被告，被告迄今拒不騰空遷讓返還，已有侵奪及妨害其原占有系爭空間狀態，應屬可採。從而，原告鼎莊公司主張依民法第962條前段、中段規定，請求被告騰空返還遷讓系爭空間，為有理由，應予准許。

4. 原告鼎莊公司另依民法第184條第1項、第179條規定請求部分，因本院已認其依民法第962條前段、中段規定之請求為有理由，自無再審究其他請求權基礎之必要，併此敘明。

(三)原告葉耕彰主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告移除系爭空間內占有物，並返還該空間坐落土地，有無理由？

1. 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。民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文亦有明文。又原告以無權占有為原因，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，被告則應就其取得占有，係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。

2. 經查，被告就其占用系爭空間所坐落系爭土地範圍，與系爭土地所有權人即原告葉耕彰之間究竟有何正當權源，自始未

舉證以實其說，已難認屬於有權占有。至被告所辯其合法向吳○○承租，原告鼎莊公司並未異議，且受領部分租金等語，縱認為真，亦屬渠等間之契約關係，依債權相對性原則，自不得對抗非契約當事人之原告葉耕彰。況本院前已認定被告未合法取得系爭空間使用權源，遑論該空間坐落土地範圍之正當權源。而被告在系爭空間內放置占有物，已有妨害原告葉耕彰就該空間坐落土地範圍之所有權能行使，足認原告葉耕彰主張依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭空間坐落土地範圍，為有理由，應予准許。至其另請求被告應清除系爭空間內現占用物部分，因原告鼎莊公司請求被告騰空遷讓返還系爭空間，業經本院判准如前，此部分已有包含清除系爭空間內占用物，自無必要再重複命被告為之，是此部分請求為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，被告未能舉證證明有何使用系爭空間及坐落土地範圍之正當權源。從而，原告鼎莊公司主張依民法第962條前段、中段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭空間；原告葉耕彰主張依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭空間坐落土地範圍，為有理由，應予准許。原告葉耕彰逾此範圍請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰就原告勝訴部分，分別酌定相當擔保金額予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、所提證據及被告聲請調查證據部分（見本院111重訴183卷第163頁），經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 5 月 26 日
民事第一庭 法 官 王凱平

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 5 月 26 日

03 書記官 王恬如

04 附 圖（見臺灣高等法院110上易687卷第131頁）