臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第423號

原　　告　苗栗世紀楊生化科技有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蔡富貴

被　　告　陳素麗

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林根庸

被　　告　李佩倫

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃奕騰

上列當事人間請求返還占有物事件，本院於民國112年8月22日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣訴外人潘淑娟原為門牌號碼新竹縣○○市○○○街00○00號二棟建物（下合稱系爭建物，分稱38號、40號建物）之所有權人，潘淑娟前先於民國94年1月20日與原告簽訂投資協議書（下稱系爭投資協議書），並於同年11月7日與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），將系爭建物出租予原告，約定租賃期間自94年1月20日起至114年1月20日止，共計20年，每月租金新臺幣（下同）5萬元，潘淑娟並將上開20年租金，用於投資原告培育樹苗，及取得出售樹苗淨利二千分之一股權，潘淑娟亦於出租時，將系爭建物之大門遙控器及房屋鑰匙交付原告，點交系爭建物予原告占有使用，上開投資協議書及系爭租約，並於94年11月7日經臺

灣臺北地方法院所屬民間公證人，以該院94年度北院民公誌字第11172號公證書予以公證在案。詎料潘淑娟於上開租賃期間，竟將38、40號建物分別借名登記予訴外人鍾享麟、李志龍，鍾享麟再以非真實買賣之關係，將38號建物之所有權借名登記而移轉至被告陳素麗名下，李志龍亦以非真實買賣之關係，將40號建物之所有權，借名登記並移轉至訴外人李爵班名下，李爵班再移轉予被告李佩倫，依民法第425條第1項之規定，原告與潘淑娟間之系爭租約，對被告二人仍繼續有效存在，原告仍為系爭建物之承租人，被告為出租人，惟系爭建物現分別為被告二人所占有使用，並侵奪而排除原告之占用，原告自得本於系爭租約對系爭建物之占有權，請求被告二人返還系爭建物予原告。為此，爰依民法第962條之規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠、被告陳素麗應將38號建物騰空遷讓返還予原告。㈡、被告李佩倫應將40號建物騰空遷讓返還予原告。

二、被告之答辯：

㈠、被告陳素麗則以：被告陳素麗於購買38號建物時，與原告及前手鍾享麟等人均不認識，係於96年間經房屋仲介購買38號建物後，始收到原告寄發之存證信函指述被告陳素麗有侵占之情。嗣原告於105年間對鍾享麟就38號建物及其坐落土地提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經本院以105年度重訴字第39號駁回其訴，另原告之法定代理人對潘淑娟就系爭建物提起法定抵押權存在訴訟，經本院105年度訴字第935號駁回其訴，另於97年間對被告陳素麗提起侵占罪之告訴，經臺灣新竹地方檢察署檢察官以97年度偵字第5196號為不起訴處分（上開偵查案件下稱系爭偵查案件），可見原告主張其對系爭建物有權利等情，均非事實。又系爭租約經公證之起租日為94年11月7日，然38號建物早已於94年4月6日移轉登記為鍾享麟所有，潘淑娟已非38號建物之所有權人，自無權將他人房屋擅自出租他人。且潘淑娟曾於94年1月10日與鍾享麟之妻連香聰，就38號建物及其基地簽訂不動產買賣契約書，

原告法定代理人係該契約之介紹人，則潘淑娟怎會在同年月20日，又就上開建物與原告簽訂系爭租約?況潘淑娟曾於系爭偵查案件中，證稱其係將系爭建物借予原告法定代理人使用，可見系爭租約係虛假的，應屬無效。又被告陳素麗因信賴38號建物之登記公示資料，善意買受原登記所有權人為鍾享麟之38號建物，自應受法律之保護。又38號建物從未交付予原告，由原告以承租人身份占有使用，自無買賣不破租賃規定之適用，不得對被告陳素麗主張系爭租賃契約繼續有效，況原告本件之請求亦已罹於時效消滅等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡、被告李佩倫則以：原告於105年間對被告李佩倫之前手李爵班就40號建物及其坐落土地提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經本院以105年度重訴字第39號駁回其訴，另原告之法定代理人蔡富貴對潘淑娟就系爭建物提起法定抵押權存在訴訟，經本院105年度訴字第935號駁回其訴，另於97年間對被告陳素麗提起侵占罪之告訴，經臺灣新竹地方檢察署檢察官以97年度偵字第5196號為不起訴處分。被告李佩倫因信賴40號建物之登記公示資料，善意買受原登記所有權人為李爵班之40號建物，自應受法律之保護。又潘淑娟曾於系爭偵查案件中，證稱其係將系爭建物借予原告法定代理人使用，且系爭租約內容對出租人苛刻，復背於公共秩序及誠信原則，故該租約應係通謀虛偽且其約定應屬無效。況原告事實上未占有40號房屋，對該房屋無事實上管領力，自無占有權被侵害，且其形式上之系爭租約，亦無從依民法第425條第1項之規定，對受讓該房屋之被告發生效力。況原告本件起訴顯已罹於時效而消滅，自不能請求被告李佩倫返還40號建物等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠、查，依原告所提出之系爭租約、系爭投資協議書及公證書影本所載（見本院卷一第15-22頁），原告係與潘淑娟先於94年1月20日簽訂系爭投資協議書，其後再於同年11月7日簽訂

系爭租約，約定由潘淑娟將系爭建物出租予原告，租賃期限自94年1月20日起至114年1月20日止，共計20年，每月租金5萬元，潘淑娟並將上開20年租金，用於投資原告培育樹苗，及取得出售樹苗淨利二千分之一股權，系爭投資協議書及系爭租約，並於94年11月7日經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人，以該院94年度北院民公誌字第11172號公證書予以公證在案；又潘淑娟係於92年7月18日以買賣為原因，登記為38號建物所有權人，其後潘淑娟於94年4月28日以買賣為原因，將38號建物之所有權移轉登記予鍾享麟，鍾享麟復於96年11月15日，將上開建物所有權，以買賣為原因，移轉登記予被告陳素麗，另潘淑娟於92年7月18日以買賣為原因，登記為40號建物所有權人，其並於95年1月23日以買賣為原因，將該建物之所有權移轉登記予李志龍，李志龍再於103年6月20日，以買賣為原因，將上開建物所有權移轉登記予李爵班，李爵班再於106年12月22日，以買賣為原因，將該建物所有權移轉登記至被告李佩倫名下乙節，亦有原告所提系爭建物登記謄本，及新竹縣竹北地政事務所112年6月7日北地所登字第1120002513號函檢送之系爭建物異動索引附卷為憑（見本院卷一第23、27-29頁、第227-239頁），是系爭建物上開之所有權移轉登記之情形，堪信為事實。至原告另主張系爭租賃契約對被告二人仍繼續有效存在，被告二人目前侵奪原告對該等建物之占有，應將系爭建物返還予原告乙節，則為被告二人所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：１、本件原告有無民法第425條第1項規定之適用？２、原告就系爭建物，是否有占有權遭被告侵奪之情形?原告之請求權是否已時效消滅?爰予以論述如下。

㈡、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條定有明文。又按民法第425條第1項規定，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，此項「所有權讓與不破租賃原則」之適用，必以該租賃物讓與之時，已存在有效之租賃契約，並經承租人占有中為前提（最高法院97年度台上字第508號判決要旨參照）。

㈢、經查，於原告與潘淑娟二人間，就系爭建物所簽訂系爭租約，是否屬合法有效乙節，被告於本件就此有加以爭執，姑先不論此一爭執點，而先假設認定原告與潘淑娟二人，確係有效簽訂系爭租約，惟查，原告法定代理人蔡富貴於本院112年5月23日言詞辯論期日時，已到庭陳稱：「（問：潘淑娟房子租給原告之後，原告有使用過嗎？她租房子給原告的時候，房子有交給原告嗎？）租給原告的時候，有交給原告，但是後來因為潘淑娟又給他的同學住，所以我又交給他的同學住，是鍾享麟還有李志龍…」、「（問：後來為什麼潘淑娟又把房子賣給現在的被告二人？）潘淑娟是不是賣我不知道，我只知道潘淑娟有先借用鍾享麟、李志龍二人登記為38、40號房屋的所有權人，後來鍾享麟又過戶登記38號房屋給陳素麗，陳素麗我不熟。李志龍過戶登記40號房屋給李爵班，李爵班又過戶登記給李佩倫。」等語（見本院卷第74頁），且參以被告2人所提出其等分別向鍾享麟、李爵班買受系爭建物時，其中被告李佩倫於107年1月間，受領出賣人李爵班點交40號建物之房地產點交書影本，及鍾享麟於96年2月間，出具予買方即被告陳素麗38號建物之標的物現況說明書影本（見本院卷一第417、273頁），可知原告與潘淑娟簽立系爭租約後，潘淑娟雖曾有將系爭建物交付予原告使用，惟原告嗣後又將系爭建物交付予鍾享麟、李志龍使用，自斯時起其已喪失對系爭建物之占有，對該等建物已無事實上之管領力，且其後無論於94年間，潘淑娟辦理38號建物所有權移轉登記予鍾享麟，鍾享麟於96年間移轉該房屋所有權予被告陳素麗，或潘淑娟於95年間將40號建物所有權移轉登記予李志龍，李志龍再於103年間移轉登記予李爵班，李爵班再於106年12月間移轉登記予被告李佩倫時，均難認原告

有占用系爭建物中。

㈣、雖原告嗣於112年7月11日言詞辯論期日，改稱:其於潘淑娟出租而交付系爭建物供其使用後，並未交付予鍾享麟、李志龍使用（見本院卷一第342-343頁），並陳稱建物係供原告員工住等語（見本院卷一第343頁），惟原告上開所述，已與其初始之陳述明顯不同，故原告上開嗣後之改稱，是否屬實，已顯有疑義。何況原告於112年7月11日該期日，又陳稱:潘淑娟當時因積欠原告法定代理人系爭建物之工程款，始與原告簽訂系爭租約，讓原告收租金予以抵債云云（見本院卷一第345頁），亦與其所稱當時其占用系爭建物，並提供予原告員工居住使用有所不同，是以從原告嗣後之陳述反覆及相互矛盾之情，亦堪以佐證及認定其嗣後改稱房屋未交付予他人使用，於上開辦理移轉登記時，均係在其自身占用中乙節，應非事實而不可採，被告辯稱系爭建物於自潘淑娟起，嗣後先後辦理移轉所有權予鍾享麟及被告陳素麗、予李志龍、李爵班及被告李佩倫時，原告均未占有系爭建物乙節，應堪以信實。準此，依上開規定及說明，原告即無民法第425條第1項買賣不破租賃規定之適用，無從主張被告應繼受系爭租約之效力，其與被告間就系爭建物即無租約關係存在，則原告本於承租人之地位，以其承租權之占有被侵奪為由，為本件之請求，即無理由。

㈤、又按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物，民法第962條前段固有規定。惟按「以占有被侵奪為原因請求返還占有物，惟占有人始得為之。所謂占有人，係指對於物有事實上管領之力者而言，此觀民法第九百六十二條、第九百四十條之規定自明。」、「占有被侵奪者，依民法第九百六十二條上段規定，其占有人固得請求返還其占有物，但所謂占有人，必就其占有物有事實上之管領力，否則，即使對於占有物有合法之權源，亦不能本於占有請求返還。」，有最高法院42年台上字第922號、64年台上字第2026號民事判例意旨可供參考。查，本件依前所述，原告先前已自行將系爭

建物交付予他人使用，自斯時起已因此喪失對系爭建物之占有，對該等建物已無事實上之管領力，其即無就系爭建物之占有，遭被告侵奪之情形發生，則揆以上開規定及判例意旨之說明，原告本於民法第962條之規定，請求被告返還占有而各將38、40號建物遷讓返還予原告，亦無理由。

㈥、另按占有人之物上請求權，自侵奪或妨害占有，或危險發生後，1年間不行使而消滅。民法第963條亦定有明文。又民法第128條規定，消滅時效自請求權可行使時起算，所謂「可行使時」，係指請求權人行使其請求權，客觀上無法律上之障礙而言，要與請求權人主觀上何時知悉其可行使無關。倘請求權人因不知權利存在或其他事實上障礙，不能行使請求權者，則時效之進行不因此而受影響（最高法院101年度台上字第1030號裁定、99年度台上字第1335號判決意旨參照）。經查，被告李佩倫係於106年12月間，取得40號建物之所有權登記，並於107年1月間受領該建物之點交而開始占用該建物，另被告陳素麗係於96年間取得38號建物之所有權移轉登記，且應係於96或97年間，即受領該建物之點交，而取得該建物之占有，姑不論被告並無侵奪原告就系爭建物之占有，已如前述，縱認（純屬假設語氣）原告就系爭建物之占有，有各遭被告侵奪，則被告陳素麗、李佩倫侵奪原告占有之時間，亦應分係約在96、97年間及107年1月間，則依上開之規定及說明，原告於斯時即得行使占有人之物上請求權，其對被告陳素麗、李佩倫之占有物返還請求權之時效，即應分別自96、97年間及107年1月間起算，惟原告迄於112年2月7日始依民法第962條之規定提起本件訴訟（見本院卷一第11頁），依上開規定，其請求權已因1年之時效經過而消滅，被告2人所為時效抗辯，亦於法有據，原告亦不得再為本件之請求。

四、綜上所述，原告依民法第962條之規定，訴請被告陳素麗、李佩倫各將38號、40號建物騰空遷讓返還予原告，並無理由，應予以判決駁回。

五、本件待證事實已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，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，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　鄭政宗

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　　112　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　劉亭筠