

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第267號

原告 黃湘玲

訴訟代理人 徐維荃

被告 何相衛

被告 何文宏

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年10月17日辯論終結，判決如下：

主 文

被告何文宏應將如附表所示之不動產騰空遷讓返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告何文宏負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條亦定有明文。查原告起訴時以何相衛為被告，主張何相衛無權占有其因拍定取得之門牌號碼新竹縣○○鎮○○○○000號房屋（下稱系爭房屋），而聲明請求：被告應將門牌號碼新竹縣○○鎮○○○○000號房屋騰空遷讓返還原告。嗣於本件訴訟進行中擴張聲明將應返還標的物擴張包含系爭房屋坐落之土地（下稱系爭土地），再以何相衛之父何文宏亦為系爭房屋占有人為由，追加何文宏為被告（見本院卷第27、57頁），並補充前開聲明請求被告遷讓返還系爭房屋之暫編建號（見本院卷第91頁）。經核原告擴張聲明至系爭土地、追加何文宏為共同被告之前後，均係本於民法第767條第1項前段規定而為請求，並以被告2人為系爭土地、房屋之

01 無權占有人，應將系爭土地、房屋騰空返還予原告等情為
02 據，請求之基礎事實均屬同一，揆諸首揭規定，並無不合，
03 應予准許。至原告以系爭房屋之暫編建號特定系爭房屋所有
04 權範圍，依民事訴訟法第256條規定，核屬補充事實上陳
05 述，非為訴之變更追加，亦併敘明。

06 二、被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事
07 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
08 辯論而為判決。

09 貳、實體事項

10 一、原告起訴主張：坐落新竹縣○○鎮○○段000地號土地及其
11 上同段102建號、暫編745建號建物（即門牌號碼新竹縣○○
12 鎮○○○○000號房屋，下稱系爭房屋）原為被告何相衛所
13 有，嗣由原告於民國113月1月10日經本院112年度司執字第2
14 1301號強制執行事件拍定取得，並經本院於113年1月24日核
15 發不動產權利移轉證明書，原告已於113年2月17日辦畢所有
16 權移轉登記，而依法取得系爭房屋所有權。詎被告2人未得
17 原告之同意，亦無任何合法權源，占有使用系爭房屋，顯已
18 妨礙原告對於所有物之使用、收益之權利，為此爰依民法第
19 767條規定，請求被告2人騰空遷讓房屋，並將系爭房屋返
20 還予原告。並聲明：被告應將門牌號碼為新竹縣○○鎮○○
21 ○○○000號（建號為102及暫編745）之房屋及其坐落之土地
22 （地號為新竹縣○○鎮○○段000地號）無條件騰空遷讓還
23 原告。

24 二、被告2人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
25 或陳述。

26 三、本院之判斷：

27 （一）原告主張於113月1月10日經本院強制執程序拍定取得附
28 表所示房、地，並於113年2月17日辦畢所有權移轉登記之
29 事實，業據原告提出本院113年1月24日新院玉112司執曾2
30 1301字第3114號不動產權利移轉證書、建物及土地所有權
31 狀、建物及土地登記第一類謄本等件為證（見本院卷第13

01 至14頁、第33至37頁、第49至51頁），並經本院依職權調
02 取本院112年度司執字第21301號清償票款強制執行卷全卷
03 核閱無訛；而被告2人已於相當時期受合法通知，均未到
04 場爭執，亦未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供
05 本院審酌，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，
06 堪信原告主張為真實。

07 (二) 又原告起訴主張其拍定取得系爭房屋所有權後，經原告於
08 113年6月25日至現場查訪結果，被告2人仍居住於系爭房
09 屋，被告2人乃系爭房屋之現占有人，渠等應將系爭房屋
10 騰空遷讓返還原告乙節，固據其提出現場照片數禎為證
11 (見本院卷第45至47頁)。惟查，依本院112年司執字第2
12 1301號強制執行程序之現場查封筆錄及拍賣公告「使用情
13 形」所載內容：現場查封履勘時，據債務人之父即被告何
14 文宏在場稱，拍賣之系爭房屋現由其居住使用，其在62年
15 間取得房屋後一直居住至今，後來才將所有權登記於債務
16 人即被告何相衛名下(依不動產登記謄本記載，登記原因
17 為贈與)，另據前案(本院110年度司執字第17094號)現
18 場調查及囑託新竹縣政府竹東分局訪查之結果，被告何相
19 衛並未居住於系爭房屋等語(見本院卷第72頁)，且原告
20 訴訟代理人亦於本院陳稱：113年6月25日之後，我去系爭
21 房屋多次，均遇到被告何文宏，從未遇過被告何相衛，經
22 向鄰里打聽，被告何相衛偶爾才會回來等語(見本院卷第
23 91、92頁)，足見被告何相衛並未實際居住使用系爭房
24 屋，其對於系爭房屋並無實際上之接觸或物理上之控制，
25 而無事實上之管領力，並非系爭房屋之現占有人，僅被告
26 何文宏為實際居住於系爭房屋而為直接占有之事實；原
27 告復未提出其他證據證明被告何相衛於其拍定取得系爭房
28 屋所有權後，有占有使用系爭房屋之事實，則原告主張被
29 告何文宏為系爭房屋之現占有人等情，應堪採信，至被告
30 主張何相衛亦為系爭房屋之現占有人云云，尚無證據以實
31 其說，而非可取。

01 (三) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
02 之，此觀民法第767條第1項前段規定甚明。而民法第767
03 條規定之無權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有
04 人之物而言，無論係自始無權占有，或係原為有權占有，
05 其後喪失占有之權源者，均屬之(最高法院87年度台上字
06 第2024號判決意旨參照)。查原告既因拍定取得系爭房屋
07 所有權，而原告取得系爭房屋所有權後，被告何文宏並未
08 與原告訂有契約，或有其他法律上之原因，得繼續占用系
09 爭房屋，則被告何文宏於系爭房屋所有權讓與原告後，仍
10 繼續占有系爭房屋，屬無權占有。從而，原告依民法第76
11 7條第1項前段規定，請求被告何文宏將系爭房屋騰空遷讓
12 返還原告，於法有據，應予准許。至原告訴請被告何相衛
13 騰空遷讓返還系爭房屋，則因被告何相衛並非系爭房屋之
14 現占有人，而乏適據，不能准許。

15 四、綜上所述，原告本於民法第767條之法律關係，請求系爭房
16 屋現占有人即被告何文宏騰空遷讓返還系爭房屋，為有理
17 由，應予准許；至原告請求被告何相衛返還系爭房屋，則無
18 理由，應予駁回。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
21 民事第一庭 法官 潘韋廷

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
25 書記官 陳佩瑩

26 附表：

27 土地部分：

28

編 號	土地坐落					面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	新竹縣	竹東鎮	九莊		251	73.23	全部

01
02

建物部分：

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	102	新竹縣○○ 鎮○○段000 地號 ----- 新竹縣○○ 鎮○○○○○ 00號	住家用、 加強磚 造、2層	1層：42.11 2層：42.11 合計：84.22		全部
	備考					
2	暫編 745	新竹縣○○ 鎮○○段000 地號 ----- 新竹縣○○ 鎮○○○○○ 00號	住家用、 加強磚 造、4層	3層：51.44 4層：47.58 突出物：2.85 合計：101.87		全部
	備考	未辦建物所有權第一次登記				