

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第10號

原告 廖明邦

廖俞淨

共同

訴訟代理人 黃振源律師

複代理人 高民

被告 儷瑞寶飾有限公司

旺旺瓏國際有限公司

兼上二人

法定代理人 江昭螢即江敏絹

被告 吳思葶

兼上一人

法定代理人 吳筱薇

吳睿彥即吳璿世

被告 吳俞萱

吳昱鋁

兼上二人

法定代理人 周颯妤

吳承祐

被告 余思錡

共同

訴訟代理人 周于舜律師

上當事人間遷讓房屋等事件，本院於111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 被告應將坐落臺中市○○區○○段○○地號，面積563.75m²，權
02 利範圍全部之土地及門牌號碼臺中市○○區○○○道○段000○0
03 號建物（臺中市○○區○○段○○○○0000○號建物）遷讓交還
04 原告二人。

05 被告應自民國110年12月9日起至遷讓交還前項土地及建物予原告
06 止，按月給付原告廖明邦新臺幣壹萬肆仟肆佰元、原告廖俞淨新
07 臺幣柒仟貳佰元。

08 訴訟費用由被告負擔。

09 本判決於原告以新臺幣參佰零肆萬柒仟伍佰元供擔保後，得假執
10 行；但被告如以新臺幣玖佰壹拾肆萬貳仟伍佰元為原告預供擔
11 保，得免為假執行。

12 事實及理由

13 壹、程序事項：

14 訴狀送達後，除有民事訴訟法第255條第1項所列各款情形，
15 原告不得將原訴變更或追加他訴，準此，於訴狀尚未送達
16 前，原告自得為訴之追加，蓋原告於訴狀送達前為追加，與
17 提起新訴或合併起訴無異，核無禁止之理由。至於訴狀送達
18 後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在
19 此限：被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論
20 者，視為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正
21 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。同法第25
22 5條第1項第1款、第2項、第256條有明文規定。本件原告起
23 訴時以被告江昭螢即江敏絹無權占用原告共有（原告廖明邦
24 權利範圍2/3、原告廖俞淨權利範圍1/3）坐落臺中市○○區
25 ○○段○○地號，面積563.75m²，權利範圍全部之土地（下
26 稱系爭土地）及其上門牌號碼臺中市○○區○○○道○段00
27 0○0號之未辦保存登記建物（臺中市○○區○○段○○○○
28 0000○號，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動
29 產），依民法第767條及179條請求遷讓交還系爭不動產及自
30 原告取得所有權日即民國110年12月9日起至交還系爭不動產
31 止，按月給付原告相當於租金之不當得利。於訴狀送達前，

原告主張儷瑞寶飾有限公司（下稱儷瑞寶飾公司）亦無權占用系爭不動產，以民事追加被告及撤回被告狀，追加儷瑞寶飾公司為被告（本院卷第69頁），自屬合法；又原告於訴狀送達後，復以旺旺瓏國際有限公司（下稱旺旺瓏公司）、吳思葶、吳睿彥即吳璿世、吳筱薇、吳俞萱、吳承祐、周姵妤、余思錡亦無權占用系爭不動產，於111年5月20日以民事追加被告狀追加旺旺瓏公司、吳思葶、吳睿彥即吳璿世、吳筱薇、吳俞萱、吳承祐、周姵妤、余思錡為被告（本院卷第191-198頁）暨於111年6月29日言詞辯論期日，以言詞追加吳昱錫為被告（本院卷第237頁），被告及追加被告對原告所為追加均無異議而為本案之言詞辯論，視為同意追加，依前揭說明，原告所為追加均屬合法，應予准許。又原告關於請求被告給付不當得利之聲明原為：被告應自110年12月9日起至遷讓交還系爭不動產予原告止，按月給付原告21,600元，嗣於110年7月21日具狀更正此部分聲明為：被告應自110年12月9日起至遷讓交還系爭不動產予原告止，按月給付原告廖明邦14,400元、原告廖俞淨7,200元，核係依原告2人之權利範圍，更正請求給付之不當得利數額，非屬訴之變更，併此敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

- (一)系爭不動產為原告於110年11月18日向鈞院得標買受，於同年12月9日辦妥土地所有權及房屋稅籍登記，原告廖明邦權利範圍2/3、原告廖俞淨權利範圍1/3。被告等無任何權源，無權占用系爭不動產，原告依民法第767條規定請求被告遷讓交還系爭不動產。否認被告儷瑞寶飾公司與被告江昭螢即江敏絹間租賃契約之實質真正，該租約係臨訟製作。
- (二)被告等無權占用系爭不動產，即受有相當於租金之不當得利，依系爭不動產附近區域之不動產交易實價，關於工廠租賃每月每坪租金約為新臺幣（下同）744元至1,172元不等，原告主張依系爭建物每月每坪租金100元計算相當於租金之不

01 當得利並無不當。系爭建物面積為716.54m²約合216坪，依
02 此計算每月相當於租金之不當得利為21,600元（100元/坪×2
03 16坪=21,600元）。又原告廖明邦、廖俞淨就系爭不動產之
04 權利範圍各為2/3、1/3，每月可得請求之金額為原告廖明邦
05 14,400元、原告廖俞淨7,200元（計算式：21,600元×2/3=1
06 4,400元；21,600元×1/3=7,200元），原告依民法第179條
07 請求被告自原告取得所有權登記即110年12月9日起至交還系
08 爭不動產予原告止，按月給付相當於租金之不當得利。

09 (三)聲明：1.被告應將系爭不動產遷讓交還原告2人。2.被告應
10 自110年12月9日起至遷讓交還系爭不動產予原告止，按月給
11 付原告廖明邦14,400元、原告廖俞淨7,200元。3.訴訟費用
12 由被告共同負擔。4.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)系爭建物目前為被告等占有使用。

15 (二)原告固經鈞院拍賣得標系爭不動產，然因被告儷瑞寶飾公司
16 前與原所有權人即被告江昭螢即江敏絹訂定租賃契約（下稱
17 系爭租約），租賃期間自108年11月1日起至111年9月30日止
18 ，依民法第425條第1項規定，租賃契約對於受讓人即原告仍
19 繼續存在，被告儷瑞寶飾公司自得基於兩造間之租賃關係而
20 占有使用系爭建物，被告儷瑞寶飾有限公司亦願按期繳納原
21 租金予原告，原告不得主張民法第767條之規定，請求被告
22 儷瑞寶飾公司自系爭建物遷出。

23 (三)均聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受
24 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執及爭執之事項（本院卷第238-239頁，並依訴訟 26 資料修改部分文字）

27 (一)兩造不爭執之事項：

28 1.坐落臺中市○○區○○段0地號，面積563.75m²、權利範圍
29 全部及同段臨時編定1259建號即門牌號碼臺中市○○區○○
30 ○道○段000○0號，面積：一層343.36m²、二層373.18m²，
31 合計716.54m²，應有部分全部之未辦保存登記建物，原為被

01 告江昭螢即江敏絹所有，經本院109年度執字第93304號拍
02 賣，原告於110年11月18日拍定，同年12月9日以拍賣為登記
03 原因登記取得系爭土地所有權及辦理系爭建物房屋稅籍登
04 記，權利範圍為原告廖明邦2/3、原告廖俞淨1/3。

05 2.系爭不動產前經債權人星展銀行聲請假扣押之強制執行，本
06 院以109年度司執全字第87號受理，系爭土地於109年2月17
07 日為查封登記、系爭建物於109年4月7日由本院民事執行處
08 到場執行查封、測量，債務人即被告江昭螢即江敏絹在場表
09 示：系爭建物部分債務人居住使用，2樓有部分房間出租他
10 人使用；系爭不動產嗣經債權人合迪股份有限公司聲請強制
11 執行，本院以109年度執字第93304號受理，本院民事執行處
12 於109年9月9日到場執行，債務人即被告江昭螢即江敏絹在
13 場表示：系爭建物現由其及家人居住使用，一部分房間出租
14 予他人，承租人有吳璿世（女婿）、吳筱薇（女兒）、余思
15 綺（註：應為余思綺之誤載，以下同），無訂立租賃契約，
16 僅口頭約定，租金酌收。本院民事執行處囑託臺中市政府警
17 察局調查系爭建物房屋現況，臺中市政府警察局110年2月4
18 日房屋現況調查表記載房屋使用情形如原證2（本院卷第19
19 頁、77頁），本院拍賣公告附表備註欄記載：「四土地使用
20 分區為農業區，建物為債務人及家人居住使用。…債務人另
21 稱部分房間出租女兒、女婿及第三人余思綺，但無租賃契
22 約，僅口頭約定，租金酌收…」。

23 3.被告江昭螢即江敏絹及儷瑞寶飾公司間就系爭建物於108年1
24 1月1日訂立系爭租約（被證1，本院卷第111-116頁），原告
25 對被證1形式上真正不爭執，租賃契約第1條房屋所在地及使
26 用範圍臺中市○○區○○○道○段000○0號、第2條租賃期
27 限4年11個月自民國108年11月1日起至民國113年9月30日
28 止、第3條1.每月租金新台幣壹仟元整…。

29 4.系爭建物目前使用現況：一樓為儷瑞寶飾公司、旺旺瓏公司
30 及江昭螢即江敏絹使用，作為辦公室及倉庫；二樓由吳睿彥
31 即吳璿世、吳筱薇、吳承祐、周姵妤、吳昱鋁、吳俞萱、吳

01 思葶、余思錡占有使用。

02 5.兩造同意以系爭建物每坪每月100元計算相當於租金之數
03 額。

04 (二)兩造爭執之事項：

05 1.原告依民法第767條請求被告自系爭建物遷讓，並交還系爭
06 不動產，是否有理由？

07 2.原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自110年12月9日
08 起至遷讓交系爭不動產之日，按系爭建物每坪每月100元計
09 算之不當得利，是否有理由？

10 四、法院之判斷：

11 (一)原告請求被告遷讓交還系爭不動產為有理由：

12 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
13 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
14 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。以無權占
15 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
16 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於
17 被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，
18 係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請
19 求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決要旨參
20 照）。本件原告主張系爭不動產為其所有，被告自110年12
21 月9日起占用系爭不動產等事實，業據提出土地登記第三類
22 謄本、拍賣公告、不動產權利移轉證明書等件為證（本院卷
23 第17頁、21-26頁），且為被告所不爭執（不爭執事項1.
24 4.），此部分主張自堪信為真正。而原告主張被告為無權占
25 用，請求被告遷讓交還系爭不動產，被告則以前詞置辯，依
26 前揭說明，自應由被告就其占用有正當權源之事實負舉證責
27 任。

28 2.除被告儷瑞寶飾公司外之其餘被告均未提出或主張有何合法
29 占用系爭不動產之權源，並自承無占用權源（本院卷第253
30 頁），自屬無權占用，原告依所有權之法律關係請求上述被
31 告遷讓交還系爭不動產，洵屬有據。

01 3.被告被告儷瑞寶飾公司提出系爭租約主張依民法第425條第1
02 項，系爭租約對原告繼續存在，被告瑞寶飾公司為有權占用
03 乙事，為原告所否認，且原告就被告儷瑞寶飾公司提出之系
04 爭租約形式上真正固不爭執，惟否認其實質上真正，經查：
05 (1)系爭租約記載租賃標的為系爭建物、租賃期限4年11個月自1
06 08年11月1日起至113年9月30日止、租金每月1,000元（不爭
07 執事項3.），而系爭不動產前經債權人聲請假扣押及本案之
08 強制執行，本院民事執行處於109年4月7日到場執行查封、
09 測量時，債務人即被告江昭螢即江敏絹在場表示：系爭建物
10 部分債務人居住使用，2樓有部分房間出租他人使用；於109
11 年9月9日到場執行時，債務人即被告江昭螢即江敏絹在場表
12 示：系爭建物現由其及家人居住使用，一部分房間出租予他
13 人，承租人有吳璿世（女婿）、吳筱薇（女兒）、余思綺，
14 無訂立租賃契約，僅口頭約定，租金酌收等情，業據本院依
15 職權調取執行案卷查明無誤，且為兩造所不爭執（不爭執事
16 項2.）。上述本院民事執行處於109年4月7日、同年9月9
17 日到場執行查封、測量時，已在系爭租約所定租賃期間內，
18 惟債務人即被告江昭螢即江敏絹於執行時在場卻僅向執行人
19 員陳稱系爭建物為其自己使用或由其與家人居住使用及部分
20 房間口頭約定出租予被告吳睿彥即吳璿世、吳筱薇及余思
21 綺，並未陳明系爭建物已出租予被告儷瑞寶飾公司及執行時
22 為被告儷瑞寶飾公司占有使用等事項，亦未提出系爭租約供
23 執行人人員核實；嗣本院民事執行處囑託臺中市政府警察局
24 豐原分局派員調查房屋現況，110年2月4日之房屋現況調查
25 表記載房屋占有使用情形為：部分債務人使用、部分第三人
26 使用，第三人姓名/使用部分/開始占有時間：①儷瑞寶飾/1
27 樓/109年1月②租給朋友作倉庫使用（姓名不詳）/1樓/109
28 年10月③租給兒子朋友使用（姓名不詳）/2樓/108年7月
29 （本院卷第19頁），該房屋現況調查表雖記載被告儷瑞寶飾
30 公司使用系爭建物1樓，惟與前述本院執行時所見之占用情
31 形不符，且有無訂立書面契約欄雖勾選（✓）有，但另記

載：「僅口頭表示有訂契約」，可見債務人即被告江昭螢即江敏絹於臺中市政府警察局豐原分局警員於110年2月4日前往調查房屋現況時，仍僅以口頭表示有訂租約，卻無法提出與被告儷瑞寶飾公司間之系爭租約為憑，則系爭租約當時是否存在顯有可疑？又審酌原告提出且被告不爭執（本院卷第167頁）之原證5系爭建物鄰近區域工廠租賃交易實價查詢表所示每坪租額約744元、1,172元不等及兩造均同意以系爭建物每坪每月100元計算相當於租金之數額（不爭執事項5.），暨系爭建物經本院民事執行處核定最低拍賣價格及原告之拍定價格為5,760,000元，縱不計土地價額僅以系爭建物拍定價格比照土地法第97條第1項規定方式計算，系爭建物之合理租額當在每月數萬元之間，然系爭租約約明之租額僅為每月1,000元，明顯與交易市場之合理行情相差甚鉅，其真實性亦有可疑？綜合本院上述調查證據之結果，難認系爭租約具有實質上證據力，自無從為被告儷瑞寶飾公司有利之認定。

(2)又民法第425條規定：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。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。其立法理由及立法說明以：「司法院35年院解字第3073號解釋要旨稱『租賃物經出租人交付承租人後，即為承租人所占有，出租人如將其所有權讓與第三人，第三人可就承租人之占有，知有租賃契約之存在，不致因租賃關係於受讓後繼續存在，而受不測之損害。民法第425條，係基於承租人受交付後，必占有租賃物之普通情形而為規定。若出租人於承租人中止租賃物之占有後，將其所有權讓與第三人，則第三人無從知有租賃契約之存在，絕無使其租賃契約對於受讓人繼續存在之理。』為期明確，爰於第1項增列『承租人占有中』等文字，使買賣不破租賃之規定，僅適用於出租人於租賃物交付後，承租人占有中之情形，以保障第三人之權益。」。是以不動產為標的

之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號裁判意旨參照）。準此，民法第425條第1項關於買賣不破租賃之規定，僅於出租人將租賃標的交付承租人占有，於承租人占有中讓與其所有權之情形始有適用。如租賃標的並不在承租人之占有中，不具有占有之公示外觀，出租人將所有權讓與第三人時，第三人無從知悉租賃契約之存在，自不應使租賃契約對第三人繼續存在。本件縱認系爭租約為真正，惟依前述執行之過程，系爭建物經本院查封時，並不在被告儷瑞寶飾公司之占有中，本院拍賣公告附表備註欄亦載明：「四土地使用分區為農業區，建物為債務人及家人居住使用。…債務人另稱部分房間出租女兒、女婿及第三人余思綺，但無租賃契約，僅口頭約定，租金酌收…」等語。而實施查封後債務人就查封物所為移轉，設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第51條第2項定有明文，所謂「其他有礙執行效果之行為」，係指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，例如將查封物出租、出借、交付第三人占有等是，所謂債權人，則兼指聲請執行之債權人及拍定人而言，被告儷瑞寶飾公司縱於系爭建物查封後取得占有，依上開說明，對於拍定人之原告亦不生效力。則被告儷瑞寶飾公司就系爭建物所有權讓與時不具有占有之公示外觀，核與民

01 法第425條第1項規定之要件不合，被告儷瑞寶飾公司抗辯系
02 爭租約對原告繼續存在，自無可採。從而，原告依所有權之
03 法律關係請求被告儷瑞寶飾公司遷讓交還系爭不動產，亦屬
04 有據。

05 (二)原告依民法第179條請求被告給付不當得利為有理由：

06 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
08 179條定有明文；又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
09 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16
10 95號裁判意旨參照）。

11 2.被告無權占用系爭不動產，係無法律上原因而受有相當於租
12 金之利益，致原告受有損害，原告請求被告給付相當於租金
13 之不當得利，自屬有據。而原告主張依系爭建物每坪每月10
14 0元計算相當於租金之不當得利，業據提出被告不爭執之原
15 證5交易實價查詢表為佐，被告並同意按上開數額計算相當
16 於租金之數額，是原告請求以上開數額認定相當於租金之不
17 當得利，應屬可採。從而，原告請求被告應自原告取得系爭
18 不動產所有權之日即110年12月9日起至遷讓交還系爭不動產
19 予原告止，按月給付原告依系爭建物每坪每月100元計算相
20 當於租金之不當得利21,600元，並依原告權利範圍計算為給
21 付原告廖明邦14,400元、原告廖俞淨7,200元，洵屬有據。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系
23 爭不動產遷讓交還予原告，及依不當得利之規定，請求被告
24 自110年12月9日起至遷讓交還系爭不動產予原告止，按月給
25 付原告廖明邦14,400元、原告廖俞淨7,200元，為有理由，
26 應予准許。

27 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均
28 無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
30 段。

31 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日

01

02

03

04

05

06