

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第2627號

原 告 陳緹潔

訴訟代理人 蔡得謙律師

蔡奕平律師

複 代 理 人 李明潔律師

被 告 台灣安衛環實業股份有限公司

法定代理人 黃秀鳳

訴訟代理人 游欣穎

指定送達地址：臺中市○區○○○街00
0號9樓之3

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○○道0段000號8樓之6建物（坐
落臺中市○區○○○段00○0000○00000○00000○00000地號土
地上同段5090建號建物）全部騰空遷讓返還與原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣500,000元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

(一)、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
論而為判決。

(二)、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255

01 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(1)被告應
02 將門牌號碼臺中市○區○○○道0段000號8樓之6（坐落臺中
03 市○區○○○段00○0000○00000○00000○00000地號土地
04 上同段5090建號建物，下稱系爭建物）全部騰空遷讓返還予
05 原告；(2)被告應自民國113年3月6日起至騰空返還第1項所示
06 建物之日止，按月給付原告新臺幣（下同）11,500元（見本
07 院卷第13頁）；嗣於113年8月28日言詞辯論期日捨棄訴之聲
08 明第2項（見本院卷第71頁），核屬減縮應受判決事項之聲
09 明，合於前開規定，先予敘明。

10 二、原告主張：

11 原告於113年1月25日經本院112年度司執字第123712號給付
12 票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍定系爭建物，經
13 本院民事執行處於同年2月14日核發不動產權利移轉證書，
14 並於113年3月6日辦理所有權移轉登記，被告無權占有系爭
15 建物，侵害原告之所有權。爰依民法第767條第1項前段之規
16 定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

17 三、被告則以：

18 被告於111年10月15日向原告前手即訴外人詹昀融承租系爭
19 建物，雙方約定租賃期間為5年，即自111年10月15日至116
20 年10月14日止，系爭建物拍定時仍在上開租賃期間，且拍賣
21 公告備註欄亦載明本件拍賣建物查封時已出租給被告使用
22 中，拍定後均不點交，被告均按時繳納系爭建物之管理費
23 用，被告曾向原告表示願繼續承租系爭建物遭拒，原告復請
24 管理員勿代收被告及員工信件，致被告深感不便，如原告不
25 同意，被告僅能遷讓等語。

26 四、本院之判斷：

27 (一)、上開原告主張之事實，業據提出系爭執行事件拍賣公告、不
28 動產權利移轉證書、系爭建物所有權狀為證（見本院卷第19
29 -27頁），而被告對上開原告主張不爭執，並表示：同意
30 遷讓（見本院卷第94頁），堪信原告上開主張為真正。被告
31 雖提出房屋租賃契約書及管理費繳費收據等件為證，抗辯就

01 系爭建物與詹昀融間訂有租賃契約至116年10月14日止，並
02 非無權占有云云。惟被告於系爭執行事件中並未提出該房屋
03 租賃契約書供本院審查，該房屋租賃契約書是否臨訟所製
04 作，非無疑問，且被告所提出之管理費繳費收據所載，111
05 年1月至112年3月之管理費「所有權人/承租人」欄記載為
06 「詹昀融」，112年4月至6月之管理費「所有權人/承租人」
07 欄記載為「高淑華」，112年7月至8月之管理費「所有權人/
08 承租人」欄始記載為「台灣安衛環」，惟自112年9月至113
09 年3月之之管理費「所有權人/承租人」欄又記載為「詹昀
10 融」（見本院卷第103-109頁），上開管理費收據顯示被告
11 自112年7月起始繳交管理費，與被告提出之租賃契約書記載
12 租賃期間自111年10月15日起即應繳交管理費之記載不符，
13 益見被告提出之系爭建物租賃契約書應係事後臨訟製作，並
14 非真正，被告與詹昀融間就系爭建物並無租賃契約存在，應
15 堪認定。

16 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
19 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
20 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
21 舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
22 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
23 年度台上字第1552號判決意旨參照）。又強制執行所謂不動
24 產之點交，係指買受人或承受人在符合強制執行法第99條第
25 1項至第3項規定之情形下，得請求執行法院強制解除債務人
26 或第三人占有之權利而言，故在點交情形中註明「不點交」
27 之意義，僅在限制買受人或承受人不得於拍定後向執行法院
28 聲請點交。亦即，點交情形雖註明「不點交」，然其並無確
29 定不動產之現時占有人有何占有之正當權源，若占有人無法
30 舉證占有不動產具有合法權源，拍定買受之所有權人自得基
31 於所有權權能請求無權占有之人遷讓返還。

01 (三)、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
02 證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不
03 動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。是原告於
04 領得本院發給之權利移轉證書時，即取得系爭建物之所有
05 權；再按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之認諾者，應本於
06 其認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明
07 文。又被告就本件訴訟標的，既於言詞辯論時，為訴訟標的
08 之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係
09 是否果屬存在，而以認諾為被告敗訴之判決基礎（最高法院
10 45年台上字第31號判決意旨參照）。本件被告與詹昀融間就
11 系爭建物並無租賃契約存在，業經本院認定如前，而原告既
12 已於113年3月6日登記為系爭建物之所有權人，且被告亦表
13 示同意遷讓等語（見本院卷第94頁），核屬就前揭訴訟標的
14 的法律關係所為之請求而為承認，而生訴訟法上認諾之效力，
15 就此部分應本於被告之認諾而為被告敗訴判決。從而，原告
16 本於民法第767條第1項前段之規定，請求被告騰空遷讓返還
17 系爭建物，洵屬有據，應予准許。

18 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求判決
19 如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

20 六、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程
21 序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第
22 3款之規定，依職權宣告假執行。併依職權為被告供擔保免
23 為假執行之宣告。

24 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
26 臺中簡易庭 法 官 李立傑

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。