臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1867號

原　　告　　黃雅雯

訴訟代理人　　王建強律師

　　王韻茹律師

被　　告　　三慶實業有限公司

　　設臺南市○○區○○里○○○000○0號

兼臨時管理人　黃秝洋

上列當事人間請求遷讓房地事件，經本院於民國110年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告三慶實業有限公司應將坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○○地號土地如附圖即臺南市○里地○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○地○○○○○0○段○○○號即門牌號碼臺南市○○區○○○○○○○○號；面積四四零點六一平方公尺)遷讓交還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告三慶實業有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣伍拾肆萬玖仟元供擔保後，得假執行。但被告三慶實業有限公司如以新臺幣壹佰陸拾肆萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即

為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查被告三慶實業有限公司（下稱三慶公司）之代表人即被告黃慶華(嗣經原告撤回，詳後)於訴訟繫屬中之民國110年2月21日死亡，其繼承人係張育晴、黃睿禮、黃佳慧、黃秝洋、黃佳琦，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可稽(訴字卷第241-247頁)，經原告聲明上開繼承人承受本件訴訟（訴字卷第225頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2、3、5、7款定有明文。前開規定旨在保護被告之利益及防止訴訟之延滯，故如原告於訴狀送達後，將原訴變更或追加他訴，符合前開規定時，應許原告變更或追加之。又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項亦定有明文。查原告起訴時原以黃慶華、黃秝洋為被告並聲明為：㈠被告黃慶華、黃秝洋應將臺南市○○區○○○段00○號含附屬建物（門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號），坐落臺南市○○區○○○段000○0地號之房地遷讓交還予原告，㈡訴訟費用由被告負擔，㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告以109年9月22日民事追加被告狀(訴字卷第167-168頁)追加三慶公司為被告，並變更訴之聲明第1項為：被告黃慶華、黃秝洋、三慶公司應將如附圖所示臺南市○○區○○○段00○號含附屬建物（門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號），坐落臺南市○○區○○○段000○0○000○0地號之房

地遷讓交還予原告。後被告黃慶華於110年2月21日死亡，由其繼承人黃秝洋、張育晴、黃睿禮、黃佳慧、黃佳琦承受訴訟。原告以110年2月26日民事撤回狀(訴字卷第237頁)撤回對被告黃慶華之訴訟，並變更訴之聲明第1項為：被告黃秝洋、三慶公司應將如附圖所示臺南市○○區○○○段00○號含附屬建物（門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號），坐落臺南市○○區○○○段000○0○000○0地號之房地遷讓交還予原告。黃秝洋、張育晴同意原告上開撤回，黃睿禮、黃佳慧、黃佳琦則依民事訴訟法第262條第4項規定，視為同意上開撤回。經核原告所為前開訴之變更、撤回，均合於法律規定，先予敘明。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

（一）坐落臺南市○○區○○○段00000○00000○000000○000000地號土地，及其上同段67建號（含附屬建物）、同段37建號建物（門牌號碼分別臺南市○○區○○○000○0○000○0號），原為訴外人黃仙助、黃陳金凡、黃慶華所有，嗣經本院執行處強制執行處拍賣，原告於93年5月間經投標購得前開房地。原告取得臺南市○○區○○○段00000○00000地號土地，及其上同段67建號建物含附屬建物（門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號）後，以每月租金新臺幣（下同）15,000元出租予訴外人黃慶華，供經營被告三慶公司使用，因黃慶華身體狀況不佳已久，早已由黃慶華之子即被告黃秝洋實際經營使用，期間常發生遲繳、未繳租金之情形，然原告基於親戚間之情誼，僅得常常催繳租金，已屬無奈，惟被告自107年9月份僅支付107年7月份之租金後，竟未曾再給付租金，事實上係斷斷續續繳納，幾乎從未按月繳納租金，幾經原告催繳未果。因被告長期未依約定給付租金，原告無奈之餘，僅得於108年9月10日委請律師發律師函向被告主張終止租賃契約，並返還系爭房屋，迄今皆未獲回應。原告現已與被告終止

系爭房地之租賃契約，被告無權占用系爭房地，故原告依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房地予原告。

（二）並聲明：

1.被告黃秣洋、三慶公司應將如附果圖所示，臺南市○○區○○○段00○號含附屬建物（門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號），坐落臺南市○○區○○○段000○0○000○0地號之房地遷讓交還予原告。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以下列陳述答辯：

（一）系爭房地及被告三慶公司原由訴外人黃慶華、黃慶雄共同所有及經營，因經營不善，於93年間被強制執行並拍賣。原告是黃慶華的妹妹，那時黃慶華與原告約定用原告的名義去拍賣系爭房地，並由黃慶華繳交系爭房地之貸款，原告於拍定後有答應讓黃慶雄繼續住，也答應讓三慶公司在系爭房地繼續經營。嗣黃慶華從93年8月起以每個月開立面額35,000元之支票交付給原告，半年開一次，直到96年3月6號共開了30張支票。被告黃秣洋於95年間曾向原告提出變更系爭房地所有權登記乙事，原告置之不理。後於107年間，因原告有資金需求，向被告提出買賣系爭房地，被告要求於契約中載明系爭房地使用範圍及相關權利義務、租賃契約等事項，然原告取得頭期款2,000,000元後，拖至2個多月後，才說不賣系爭房地，之後兩造就系爭房地仍無共識。

（二）並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、得心證之理由：

(一)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、中段定有明文。又以無權占有為原因，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（最高法院91年度台上字第2182號判決同此意旨）。

(二)查：

1.原告主張其於93年間因拍賣而取得系爭411-8、411-9地號土地、系爭建物之所有權等情，業據其提出411-8、411-9地號土地、系爭建物登記第一類謄本為證(補字卷第19-22、29頁)，堪先認定為事實。

2.經本院勘驗現場，系爭建物坐落於上開土地北側，由磚造平房及鐵皮屋構成，目前作為塑膠工廠使用；系爭土地南方坐落門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號樓房，現為黃慶雄(原告之哥哥)居住等情，有本院109年4月20日勘驗筆錄、勘驗現場照片附卷可參(訴字卷第85-103頁)。又系爭建物坐落於佳里區塭子內段411-8、411-9地號土地上，各占有面積386.83平方公尺(即附圖所示編號甲部分)、53.78平方公尺(即附圖所示編號乙部分)，共計440.61平方公尺，有附圖即臺南市佳里地政事務所109年8月10日複丈成果圖在卷可查。是上開事實，亦堪認定。

3.被告黃秝洋(即被告三慶公司之臨時管理人)於本院審理及勘驗時陳稱：被告三慶公司原本即設在系爭建物，目前作為塑膠工廠使用，無人居住，純粹為三慶公司的工廠等語(訴字卷第34、87、128頁)，原告對此亦未否認，是可知系爭建物目前是由被告三慶公司占有使用中，被告黃秝洋則未占有使用之。則被告三慶公司對於有合法占有使用系爭建物之權源乙節，應負舉證之責。被告三慶公司雖以前詞為辯，並提出支票明細表、不動產買賣契約書供參(訴字卷第53-63、161-163頁)，惟觀上開不動產買賣契約書為原告與第三人所為，

與本件爭點並無關連；另被告提出之支票明細表為其單方面製作之表列，並無證明力；且支票為無因證券，無從證明其背後的原因關係。因此，被告三慶公司所執舉之詞及證據，均無法證明其有合法占有系爭建物之權利。則原告既為系爭土地、建物之所有權人，被告三慶公司復無法舉證其占有該房地之合法權源，原告自得本於民法第767條之規定，請求被告三慶公司將系爭房地遷讓交還予原告。至原告請求被告黃秝洋應將系爭房地遷讓交還原告部分，原告並未舉證證明被告黃秝洋有占有使用該房地之事實，原告此部分之請求，自難准許。

(三)綜上，原告依民法第767條規定，請求被告三慶公司應將坐落臺南市○○區○○○段00000○00000地號土地如附圖即臺南市○里地○○○○000○0○00○○○○○○○○○○○○○○○地○○○○○○0○段00○號即門牌號碼臺南市○○區○○○○○○○○號；面積440.61平方公尺)遷讓交還予原告，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無依據，應駁回之。

四、本判決原告勝訴部分，原告與被告三慶公司分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

五、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　22　　日

民事第五庭　　法　官　盧亨龍

以上正本係照原本作成。

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訴理由（須附繕本）。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　　110　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　謝婷婷