

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1491號

原告 洪慶隆

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

被告 華建數碼科技股份有限公司

法定代理人 劉蜀平

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告華建數碼科技股份有限公司應將門牌號碼臺南市○○區○○街000號1樓騰空遷讓返還予原告。

被告華建數碼科技股份有限公司應自民國113年8月23日起至騰空遷讓返還門牌號碼臺南市○○區○○街000號1樓予原告之日止，按月給付原告新臺幣3,000元。

被告華建數碼科技股份有限公司應將公司登記地址自臺南市○○區○○街000號辦理遷出登記。

訴訟費用新臺幣肆萬捌仟伍佰貳拾元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣1,600,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,800,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第263條第1項。本件原告原以張素華、華建數碼科技股份有限公司(下

01 稱華建公司)、劉蜀平為被告，嗣於本院言詞辯論期日即民  
02 國114年2月12日，當庭撤回對被告張素華、劉蜀平之起訴，  
03 被告張素華、劉蜀平對於原告撤回起訴，業已同意(本院卷  
04 第130頁)，依上開規定，原告對張素華、劉蜀平之訴訟已生  
05 撤回效力，先予敘明。

06 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  
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
08 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告  
09 張素華、劉蜀平應將門牌號碼臺南市○○區○○街000號房  
10 屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還予原告。(二)華建公司應將  
11 系爭房屋1樓騰空遷讓返還予原告。(三)華建公司、張素  
12 華、劉蜀平應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋  
13 之日止，按月連帶給付新臺幣(下同)11,783元。(四)華建公  
14 司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。嗣於本院審  
15 理中，具狀變更聲明如後述(本院卷第130頁)，核屬減縮應  
16 受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

17 貳、實體方面：

18 一、原告起訴主張：

19 (一)原告前經本院112年度司執字第141134號強制執行案件(下稱  
20 系爭執行事件)之拍賣程序得標買受，並於113年6月26日登  
21 記為原告所有，據系爭執行事件第二次拍賣公告所載，系爭  
22 房屋1樓由華建公司向系爭強制執行事件之債務人即訴外人  
23 劉蜀平(下稱劉蜀平)承租，租期自112年8月1日起至117年7  
24 月31日，每月租金13,000元(下稱系爭租約)。惟系爭租約長  
25 達5年，且未經公證，係於劉蜀平將受強制執行之際方始簽  
26 立，而劉蜀平為華建公司之法定代理人，顯見華建公司並無  
27 向劉蜀平承租系爭房屋1樓之真意，系爭租約顯係為妨礙債  
28 權人之強制執执行程序而虛偽訂立者，為通謀虛偽意思表示而  
29 無效，亦無民法第425條不動產讓與不破租賃原則之適用。  
30 故原告經法院拍定系爭房屋並登記為所有權人後，華建公司  
31 屬無權占有系爭房屋之人，經原告請求交付系爭房屋1樓，

01 華建公司拒不交付，亦拒絕辦理遷出登記，且華建公司未經  
02 原告同意，無權占有使用系爭房屋而自受有利益，亦即受有  
03 相當於租金之不當得利。為此，爰依民法第767條第1項前段  
04 之規定及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。

05 (二)並聲明：

- 06 1、華建公司應將系爭房屋1樓騰空遷讓返還予原告。
- 07 2、華建公司應自113年8月23日起至騰空遷讓返還系爭房屋1樓  
08 予原告之日止，按月給付原告3,000元。
- 09 3、華建公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。
- 10 4、第1、2項請求，願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：系爭房屋拍賣前為劉蜀平、張素華所有，系爭房  
12 屋1樓出租予華建公司使用，租金包含於華建公司支付予法  
13 定代理人之薪資內，薪資與租金雖無獨立項目，亦無申報稅  
14 務資料，然系爭租約確實存在等語資為抗辯。並聲明：原告  
15 之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請  
16 准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項：

18 系爭房屋為原告於113年5月28日以本院112年度司執字第141  
19 134號拍賣抵押物強制執行事件拍定，同年6月6日取得權利  
20 移轉證書，而於113年6月26日辦理所有權移轉登記完成，原  
21 告為系爭房屋之所有權人。

22 四、得心證之理由：

23 原告主張華建公司無權占有系爭房屋等語，為華建公司所否  
24 認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：(一)華建公司對於系  
25 爭房屋有無占有權源？原告請求華建公司返還系爭房屋1樓  
26 並辦理遷出登記，有無理由？(二)原告請求華建公司給付不  
27 當得利有無理由？茲析述如下：

28 (一)華建公司對於系爭房屋有無占有權源？原告請求華建公司返  
29 還系爭房屋1樓並辦理遷出登記，有無理由？

- 30 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
31 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與

01 第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，  
02 於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限  
03 者，不適用之，民法第767條第1項前段、第425條第1項、第  
04 2項分別定有明文。民法第425條之立法理由略以：本條第1  
05 項規定買賣不破租賃原則，具有債權物權化之效力，在長期  
06 或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，  
07 宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上  
08 常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立  
09 長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，俾  
10 杜爭議而減訟源。故明定未經公證之不動產租賃契約，其期  
11 限逾5年或未定期限者，排除買賣不破租賃原則，而不適用  
12 第1項之規定，爰增訂第2項。又強制執行法上之拍賣，應解  
13 釋為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人或得標人為  
14 買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位(最高  
15 法院80年度台抗字第143號判決參照)。次按以無權占有為原  
16 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在  
17 之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權  
18 占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當  
19 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  
20 由(最高法院106年度台上字第2511號判決參照)。再當事  
21 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴  
22 訟法第277條前段定有明文。查原告主張其為系爭房屋之所  
23 有權人，華建公司為無權占有，此為華建公司所否認，則華  
24 建公司自應就其有權占用等有利於己之事實，負舉證責  
25 任。

26 2、被告固辯稱系爭房屋為華建公司於112年向原所有權人即華  
27 建公司法定代理人劉蜀平承租，其基於系爭租約占有使用系  
28 爭房屋云云，惟查，依本院113年4月30日公告(第二次拍賣)  
29 就系爭房屋使用情形記載：系爭房屋於112年10月3日假扣押  
30 查封債務人劉蜀平之應有部分時，據債務人稱拍賣房屋為其  
31 父母居住，一樓有辦公桌。嗣於112年12月22日履勘時，債

01 務人劉蜀平在場稱一樓為華建公司辦公室使用，公司亦設址  
02 於該處；另依租賃契約所載，本件拍賣房屋由華建公司承  
03 租，租期自112年8月1日起至117年7月31日止，每月租金13,  
04 000元，樓上現由其居住等情，有本院113年4月30日南院揚1  
05 12司執速字第141134號公告(第二次拍賣)在卷可參(本院卷  
06 第23頁)。復觀諸系爭租約出租人為劉蜀平，承租人為華建  
07 公司，且劉蜀平為華建公司之負責人，而租賃期間為112  
08 年8月1日起至117年7月31日，與系爭房屋遭假扣押查封日期  
09 即112年10月3日相近，系爭租約究否為臨訟編造，顯有疑  
10 義。況衡諸房屋租賃之交易常情，應有已繳證明供收執始得  
11 保障雙方之權利，然劉蜀平於言詞辯論期日自陳，華建公司  
12 所給付之薪資與租金並無獨立項目，亦無申報租金支出之稅  
13 務資料(本院卷第78頁)，是華建公司亦無法提出每期租金及  
14 管理費之繳費證明，則系爭租約就否為真正，殆非無疑。再  
15 綜觀全卷資料，被告並未提出其他積極證據證明占有系爭房  
16 屋之合法權源，故被告所提證據不足以使法院形成有利於被  
17 告之心證，被告自未盡舉證之責，應認華建公司為無權占有  
18 甚明。從而，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求華  
19 建公司將系爭房屋1樓騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

20 3、再按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76  
21 7條第1項中段定有明文。查華建公司既係無權占有系爭房  
22 屋，則其將公司登記地址設於系爭房屋，自屬妨害原告系爭  
23 房屋之所有權，原告請求華建公司應將公司登記地址辦理變  
24 更登記，亦屬有據。

25 (二)原告請求華建公司給付不當得利有無理由？

26 按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通  
27 常之觀念，最高法院61年台上字第1695號判例參照。所謂相  
28 當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租  
29 金，僅係因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而  
30 收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受  
31 有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得

01 以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，  
02 則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數  
03 額而定。經查，華建公司前與劉蜀平就系爭房屋(三層樓)所  
04 簽訂之租賃契約，約定每月租金為13,000元。查系爭房屋坐  
05 落於臺南市永康區，為透天、四層建物，華建公司僅占用系  
06 爭房屋1樓，為兩造所不爭執，並有系爭房屋建物所有權狀  
07 在卷可佐(本院卷第27頁)。本院審酌系爭房屋坐落之位置、  
08 附近繁榮程度及華建公司占用情形，認原告主張系爭房屋  
09 之租金以每月3,000元，尚屬合理。從而，原告請求被告自  
10 起訴狀繕本送達翌日即113年8月23日起至騰空遷讓返還系爭  
11 房屋1樓予原告日止，按月給付原告3,000元，即屬有據，應  
12 予准許。

13 五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項之規定及不當得利之  
14 法律關係，請求華建公司應將系爭房屋1樓遷讓返還予原  
15 告，暨將公司登記辦理遷出，並自113年8月23日起至騰空遷  
16 讓返還系爭房屋1樓予原告日止，按月給付原告3,000元，為  
17 有理由，應予准許。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法經逐一審酌  
19 後，認與判決結果不生影響，無再論述之必要，附此敘明。

20 七、按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟費  
21 用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項及第78  
22 條分別定有明文。經核原告之請求為有理由，本件訴訟費用  
23 48,520元，應由被告負擔。

24 八、本件判決第1項兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假  
25 執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。  
26 又本件第2項，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法  
27 第389條第1項第5款規定，不待原告聲請，應依職權宣告假  
28 執行，併與宣告之。

29 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

31 民事第四庭 法 官 田玉芬

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

05 書 記 官 黃 紹 齊