

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第71號

原告 陳慧英
蔡智雯
于月容

共同

訴訟代理人 許世烜律師

陳玄儒律師

複代理人 葉賢賓律師

被告 黃秀灼

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表編號1至4所示建物為原告陳慧英、蔡智雯
共有；如附表編號5所示建物為原告于月容所有（下合稱系
爭建物），皆遭被告於屋內堆放材料、電器、雜物，並停放
車輛，然被告並無合法占用權源，陳慧英、蔡智雯已於民國
112年8月30日寄發存證信函予被告，請被告於10日內清除所
有物品，惟被告置之不理，仍占用系爭建物迄今。又被告無
權占有系爭建物，無法律上原因而受有利益，致原告受有相
當租金之損害，以系爭建物所在地段之出租行情，各該建物
每月租金應以新臺幣（下同）2萬元計算。為此，爰依民法
第767條第1項前段、中段及第179條規定，提起本件訴訟等
語。並聲明：(一)被告應將如附表編號1至4所示建物騰空遷讓
返還予陳慧英、蔡智雯；(二)被告應將如附表編號5所示建物
騰空遷讓返還予于月容；(三)被告應給付陳慧英、蔡智雯480
萬元，及自113年1月11日起至返還如附表編號1至4所示建物
之日止，按月給付陳慧英2萬元、蔡智雯6萬元；(四)被告應給

01 付于月容120萬元，及自113年1月11日起至返還如附表編號5
02 所示建物之日止，按月給付于月容2萬元；(五)願供擔保，請
03 准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭建物原為百諺譽企業有限公司（下稱百諺譽
05 公司）所有，其內所堆放之材料、電器、雜物及停放之車輛
06 均非被告個人所有，且如附表編號1至4所示建物經本院85年
07 度執字第3951號強制執行事件公開拍賣，由陳慧英以債權人
08 身分承受，並經蔡智雯以贈與為原因登記取得（權利範圍4
09 分之3）；如附表編號5所示建物經本院85年度執字第8813號
10 強制執行事件公開拍賣，由于月容得標買受，然均未經本院
11 點交，期間並長達27年之久，被告自非無權占有等語，資為
12 抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)願供
13 擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)系爭建物原為百諺譽公司所有；被告為百諺譽公司之法定代
16 理人。

17 (二)如附表編號1至4所示建物經本院85年度執字第3951號強制執
18 行事件公開拍賣，由陳慧英以債權人身分承受，經本院於86
19 年10月4日核發不動產移轉證書，並於86年10月27日以拍賣
20 為原因登記為陳慧英所有（權利範圍4分之1）；蔡智雯於11
21 0年5月25日以贈與為原因登記取得（權利範圍4分之3）。

22 (三)如附表編號5所示建物經本院85年度執字第8813號強制執行
23 事件公開拍賣，由于月容得標買受，經本院於86年3月13日
24 核發不動產移轉證書，並於86年3月28日以拍賣為原因登記
25 為于月容所有（權利範圍1分之1）。

26 (四)系爭建物均未經法院點交。

27 (五)陳慧英、蔡智雯於113年3月7日將如附表編號1至4所示建物
28 予以換鎖。

29 四、得心證之理由：

30 (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；
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

01 段、中段分別定有明文。惟按民法第767條第1項前段所規定
02 之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法
03 權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得
04 對之行使所有物返還請求權（最高法院101年度台上字第224
05 號判決意旨參照）。次按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一
06 種，以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人。依民法
07 第348條第1項規定，物之出賣人固負有交付其物於買受人
08 之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究
09 難指為無權占有，亦不因已取得所有權而有異（最高法院11
10 3年度台上字第251號、111年度台上字第2211號判決意旨參
11 照）。

12 (二)經查，系爭建物原為百諺譽公司所有，如附表編號1至4所示
13 建物經本院85年度執字第3951號強制執行事件公開拍賣，由
14 陳慧英以債權人身分承受，經本院於86年10月4日核發不動
15 產移轉證書，並於86年10月27日以拍賣為原因登記為陳慧英
16 所有（權利範圍4分之1）；如附表編號5所示建物經本院85
17 年度執字第8813號強制執行事件公開拍賣，由于月容得標買
18 受，經本院於86年3月13日核發不動產移轉證書，並於86年3
19 月28日以拍賣為原因登記為于月容所有，為兩造所不爭執。
20 依前揭說明，強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，買受
21 人即陳慧英、于月容雖已取得系爭建物所有權，然在尚未交
22 付買賣標的物即系爭建物前，由出賣人繼續占有系爭建物，
23 非為無權占有，此不因陳慧英、于月容已取得系爭建物所有
24 權而有異，況原告均未舉證證明系爭建物內之物品、車輛為
25 被告所堆放或停放，則原告主張被告就系爭建物為無權占
26 有，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭
27 建物騰空遷讓返還，即屬無據。

28 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益，民法第179條定有明文。惟按民法第179條規定之不當
30 得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利
31 益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致

01 者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利
02 益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（最高
03 法院108年度台上字第568號民事判決意旨參照）。因建物所
04 有權移轉登記，為移轉所有權生效要件，行使建物之收益
05 權，依民法第373條規定，以先經交付為前提。故所有權雖
06 已移轉，而標的物未交付者，買受人仍無收益權。查陳慧
07 英、蔡智雯雖已於113年3月7日將如附表編號1至4所示建物
08 予以換鎖，然原告均未爭執系爭建物尚未交付，則其等就系
09 爭建物仍無收益權，其等依民法第179條規定，請求被告給
10 付相當於租金之不當得利，亦屬無據。

11 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
12 被告應將系爭建物騰空遷讓返還，及依民法第179條規定，
13 請求被告給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁
14 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，併
15 予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
17 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
18 明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
21 民事第五庭 法官 王偉為

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
24 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
25 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
28 書記官 林耿慧

29 附表：

30

編 號	建物		所有權人	權利範圍
	門牌號碼	建號		
1	臺南市○○區○○里	臺南市○○區○○段0	陳慧英	4分之1

(續上頁)

01

	○○街000號	00○號	蔡智雯	4分之3
2	臺南市○○區○○里 ○○街000號	臺南市○○區○○段0 00○號	陳慧英	4分之1
			蔡智雯	4分之3
3	臺南市○○區○○里 ○○街000號之10	臺南市○○區○○段0 00○號	陳慧英	4分之1
			蔡智雯	4分之3
4	臺南市○○區○○里 ○○街000○00號	臺南市○○區○○段0 00○號	陳慧英	4分之1
			蔡智雯	4分之3
5	臺南市○○區○○里 ○○街000號	臺南市○○區○○段0 00○號	于月容	1分之1