

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1087號

原告 卜子育
訴訟代理人 王進輝律師
被告 世琳有限公司

兼

法定代理人 陳翠琳

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號房屋騰空遷讓返還原告。

被告世琳有限公司應將其登記地自門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號房屋1樓辦理遷出登記。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告以新臺幣427,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告陳翠琳為原告父親卜冠華（民國113年2月24日歿）生前之配偶。門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，遭被告無權占用，被告世琳有限公司（下稱世琳公司）更將公司設址地登記於系爭房屋之1樓。原告於113年2月5日曾以新化郵局第7號存證信函要求被告搬離並將公司登記地遷出，詎料陳翠琳回函以「前屋主卜冠華提供無償不定期租賃公司營業設立地址……基於買賣不破租賃原則，公司仍設在民權路……本人是租賃房屋合法使用權人」云云，拒絕配合辦理，然即便其所述為真，從「無償」乙詞可知，其性質應屬使用借貸，而非租賃，且原告並非被告所稱之契約關係當事人，本不受其拘束；又

01 所有權讓與不破租賃之限制，依民法第425條第2項規定，對
02 未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，
03 並不適用，本件被告與卜冠華間之「無償不定期租賃契約」
04 未經公證且未定期限，自不得對抗原告。是被告無權占用系
05 爭房屋及世琳公司設址於系爭房屋1樓之行為，已侵奪及妨
06 害原告之所有權，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，
07 提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓
08 返還原告。(二)世琳公司應將其登記地自系爭房屋1樓辦理遷
09 出登記。(三)第1項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：對於系爭房屋由被告占有使用，及世琳公司設址
11 於該屋1樓等情並不爭執，然此係因卜冠華生前與陳翠琳共
12 同經營世琳公司，乃無償提供系爭房屋供被告使用，故卜冠
13 華與世琳公司間就該屋有「多年之不定期租賃契約」，卜
14 冠華將系爭房屋贈與原告時，原告曾承諾將繼續無償且無限
15 期地提供系爭房屋供被告使用，並會負責清償卜冠華以系爭
16 房屋為擔保品向玉山銀行之借款，詎料竟事後毀諾，其現請
17 求被告返還房屋與將公司設址遷出，並不具有正當性等語，
18 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
19 如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、查兩造為姻親關係，陳翠琳為原告父親卜冠華（113年2月24
21 日歿）之配偶；系爭房屋原為卜冠華所有，於113年1月10日
22 以贈與為原因移轉所有權登記予原告；系爭房屋現由被告占
23 有使用，及世琳公司自89年3月4日起迄今登記之公司設址地
24 為系爭房屋1樓等情，有系爭房屋登記謄本、異動索引、卜
25 冠華之除戶謄本、繼承系統表、法定繼承人之戶籍謄本、家
26 事事件公告查詢資料、全國商工影像檔資料查詢系統查得之
27 世琳公司設立登記與歷次變更登記表、經濟部商工登記公示
28 資料查詢表在卷可稽（調字卷第15至17頁，本院卷第15至16
29 、87至101、111至130頁），且為兩造所不爭執，是此部分
30 事實首堪認定。

31 四、得心證之理由：

01 (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。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。以無權占
04 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
05 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於
06 被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，
07 係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請
08 求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照
09 ）。本件系爭房屋為原告所有，現為被告所占有使用，世琳
10 公司並登記設址於系爭房屋1樓等情，既如前述，依上開規
11 定及說明，應由被告舉證證明其占用與設址之正當權源，否
12 則即應認原告之請求為有理由。

13 (二)查被告固辯稱卜冠華與世琳公司間就系爭房屋有「無償之多
14 年不定期限租賃契約」，且原告於自卜冠華處受贈系爭房屋
15 時曾允諾繼續提供被告使用，自不應事後毀諾請求被告遷出
16 返還云云，並提出住宅租賃契約書、卜冠華經營世琳公司之
17 簽收單據、原告簽收單、本院113年度司拍字第179號裁定、
18 臺灣臺南地方檢察署檢察官113年度偵字第7146號不起訴處
19 分書等件為證（本院卷第33至68頁）。然核上開證據，並無
20 法證明原告是否確曾允諾被告得以繼續占有使用系爭房屋，
21 蓋其中住宅租賃契約書僅有封面與立契約書人「卜冠華」、
22 「世琳公司」之記載，而無租賃標的或原告之簽名；另卜冠
23 華經營世琳公司之簽收單據，結合陳翠琳與卜冠華之配偶關
24 係，與世琳公司多年來均設址於系爭房屋1樓等事實，雖可
25 推論被告所辯卜冠華與世琳公司間就系爭房屋曾有無償且無
26 期限供被告使用之契約關係存在乙事，應非虛妄，然既屬無
27 償，其法律性質即與民法第421條所規定之租賃關係有別，
28 而應屬同法第464條規定之使用借貸關係，自無民法第425條
29 關於「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
30 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」規定
31 之適用，基於債之相對性，被告並不得執其與卜冠華間之契

01 約關係對抗或拘束原告；至被告提出之其餘證據如原告表示
02 收到若干權狀、印章、借貸等文件之簽收單據、本院113年
03 度司拍字第179號准聲請人玉山銀行拍賣系爭房屋之裁定、
04 臺灣臺南地方檢察署檢察官113年度偵字第7146號關於原告
05 對被告提出妨害自由告訴之不起訴處分書，亦均無足證明原
06 告曾允諾被告得繼續占有使用系爭房屋。準此，因被告未能
07 舉證證明其占用與設址系爭房屋之正當權源，揆諸前揭法文
08 意旨，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
09 將系爭房屋騰空遷讓返還，及世琳公司將其登記地自系爭房
10 屋1樓辦理遷出登記，即屬有據。

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 被告將系爭房屋騰空遷讓返還，及世琳公司將其登記地自系
13 爭房屋1樓辦理遷出登記，均為有理由，應予准許。

14 六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被
15 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權
16 就本判決主文第1項宣告假執行，原告就此陳明願供擔保請
17 准宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，故不另為准駁之
18 諭知；而被告就此陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核
19 與民事訴訟法第392條第2項規定亦無不合，爰酌定相當擔保
20 金額准許之。至本判決主文第2項命世琳公司將登記地自系
21 爭房屋1樓辦理遷出登記部分，係屬命債務人為一定之意思
22 表示，依強制執行法第130條第1項之規定，意思表示於判決
23 確定時視為已為意思表示，故如許宣告假執行，使意思表示
24 之效力提前發生，即與前揭規定不合，自不得宣告假執行，
25 併予敘明。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
27 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

30 臺南簡易庭 法 官 陳紆伊

31 上列正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

06 書記官 王美韻