臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3173號

原　　告　張寶珠
訴訟代理人　廖湖中律師
被　　告　巨龍山莊
兼
法定代理人　高淑敏
上　　一人
訴訟代理人　林金發律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將如附圖所示房屋騰空交付原告。

二、被告應自民國一百一十二年七月二十一日至民國一百一十三年四月九日止，按月連帶給付原告新臺幣貳拾萬元。

三、被告應自民國一百一十三年四月十日至交付第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾玖萬陸仟元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾萬柒仟元為被告供擔保，得為假執行。但被告以新臺幣參仟參佰貳拾壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告就各到期部分以新臺幣陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告就各到期部分以新臺幣陸萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣壹拾玖萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告巨龍山莊為具有合夥性質之非法人團體，並應列其負責人即高淑敏為法定代理人

㈠按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。而所謂非法人團體設有代表人或管理人者，係指有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者而言；合夥組織，如具備非法人團體之要件者，有當事人能力，得以合夥名義為當事人，而以其代表人為法定代理人（最高法院96年度台上字第471號、110年度台上字第252號判決意旨參照）。

㈡被告高淑敏辯稱：雖被告高淑敏與訴外人張銘義、陳協佑、高志銘、高志豪於民國109年1月19日簽立合夥契約書（下稱109年1月19日合夥契約），惟該合夥契約尚未生效；而現商業登記主管機關將被告巨龍山莊登記為合夥組織，乃因張銘義以偽造之合夥契約書，指示訴外人潘金星於109年2月18日持向新北市政府辦理商業登記以行使，使不知情之承辦公務員形式審查後，將此不實事項登載在職務所掌之公文書上，張銘義之行為經臺灣高等法院刑事庭以112年度上訴字第2619號判決（下稱系爭刑事判決）張銘義犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑1年，張銘義提起上訴後，最高法院以113年度台上字第2917號判決上訴駁回確定，故被告巨龍山莊之組織為獨資，並非合夥云云。惟查，被告高淑敏與張銘義、陳協佑、高志銘、高志豪於109年1月19日簽立合夥契約書，將獨資經營「巨龍山莊」變更為合夥商號，5人依約出資供從事合夥事業之用，此有109年1月19日合夥契約附卷可稽（見本院卷㈠第61至69頁，本院卷㈡第69至77頁），並經系爭刑事判決認定在案（見本院卷㈡第79至106頁），故被告巨龍山莊為合夥組織，以高淑敏為負責人（見本院卷㈠第65頁，本院卷㈡第73頁），並有一定之目的、獨立之財產，揆諸前揭說明，被告巨龍山莊為民事訴訟法第40條第3項所定之非法人團體，具備當事人能力，並應列其負責人即高淑敏為法定代理人。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。原告於訴訟繫屬中將其對門牌號碼新北市○○區○○路0段00號（下稱系爭房屋）應有部分1/50移轉訴外人張萬富，有房屋稅籍證明書可稽（見本院卷㈡第11至19頁），就本件關於依民法第767條第1項前段規定請求騰空交付系爭房屋應有部分1/50之訴訟標的之法律關係，已移轉於張萬富，惟依前開規定，於訴訟無影響。另本院亦依民事訴訟法第254條第4項規定，發函將本件訴訟繫屬之事實通知張萬富（見本院卷㈡第31至33頁），附此敘明。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時聲明原為：被告應將坐落新北市○○區○○段000○000○000地號土地上之系爭房屋地下三層面積301.85平方公尺、地下二層面積624.53平方公尺、地下一層面積432.27平方公尺、地上一層面積320.6平方公尺、地上二層面積320.6平方公尺、地上三層面積313.95平方公尺，合計面積2313.8平方公尺之房屋騰空交付原告。並自起訴狀繕本送達翌日起至交付房屋之日止，按月連帶賠償原告新臺幣（下同）20萬元（見本院卷㈠第7頁）。嗣原告依新北市新店地政事務所109年11月24日新北店地登字第1096078202號函附建物測量成果圖（下稱附圖）變更聲明為：如後述原告主張之聲明（見本院卷㈡第37、61頁）。核與上開規定相符，應予准許。

四、本件被告巨龍山莊未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭房屋共有人（應有部分1/2），被告

共有之系爭房屋（應有部分1/2）前經本院109年度司執字第104053號給付票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣，經原告行使優先承買權而買受取得，惟被告仍繼續無權占有系爭房屋。爰依民法第348條、第767條、第184條、第185條、第179條規定，請求被告應將系爭房屋騰空交付原告，及自起訴狀送達翌日起至交付系爭房屋之日止，按月連帶給付原告20萬元等語。並聲明：被告應將如附圖所示系爭房屋騰空交付原告，並自起訴狀送達翌日起至交付系爭房屋之日止，按月連帶給付原告20萬元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告高淑敏則以：原告所提出證據不足證明原為系爭房屋共有人，原告原有系爭房屋應有部分1/2是原告與被告高淑敏間就系爭房屋有讓與擔保之關係存在，故原告非系爭房屋共有人（應有部分1/2），被告高淑敏仍有系爭房屋應有部分1/2所有權；又強制執行法之拍賣縱認係買賣之一種，拍賣公告載明拍定後不點交，故原告與被告高淑敏間買賣契約約定出賣人於拍定後不交付買賣標的物於買受人，故被告高淑敏無交付系爭房屋之義務。原告既非系爭房屋之所有權人，被告高淑敏占有系爭房屋經營巨龍山莊，為有權占有，原告請求被告將系爭房屋騰空交付原告、請求被告按月連帶賠償20萬元，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、被告巨龍山莊未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、兩造不爭執事項（見本院卷㈡第62至63頁）：

㈠商業登記基本資料查詢內顯示被告巨龍山莊之組織類型為合夥，負責人為被告高淑敏，地址為新北市○○區○○路0段00號。

㈡門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋（原門牌號碼為臺北縣○○鄉○○村○○00號，即系爭房屋）為未辦保存登

記建物，原為被告高淑敏所有。

㈢被告高淑敏於98年1月12日與原告簽訂建築改良物所有權買賣移轉契約書，系爭房屋應有部分1/2之房屋稅納稅義務人於同日以買賣為原因，變更為原告。

㈣本院109年度司執字第104053號給付票款強制執行事件（即系爭執行事件），經公開拍賣系爭房屋另外之應有部分1/2，並於拍賣公告載明不點交。嗣因無人應買，於110年11月9日由原告承受系爭房屋另外之應有部分1/2，並發給不動產權利移轉證書。

㈤系爭房屋112年期房屋稅，新北市政府稅捐稽徵處以稅籍編號00000000000，原告持分比率1/1，合計面積2313.8平方公尺，發給原告房屋稅籍證明書，由原告繳納系爭房屋全部房屋稅。

㈥新北市政府稅捐稽徵處稅籍編號000000000000之系爭房屋114年期房屋稅稅籍證明書，記載原告、張萬富持分比率分別為49/50、1/50。

㈦被告巨龍山莊、高淑敏現占有系爭房屋。

五、得心證之理由：

㈠被告應將系爭房屋騰空交付原告：

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第348條第1項、第767條第1項前段分別定有明文。拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項亦有明文。復按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人；至於拍賣公告載明拍賣後不點交，僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人即原告於取得所有權不得依法請求被告遷讓。

2.查系爭房屋原為被告高淑敏所有，被告高淑敏於98年1月12日與原告簽訂建築改良物所有權買賣移轉契約書，系爭房屋

應有部分1/2之房屋稅納稅義務人於同日以買賣為原因，變更為原告，於系爭執行事件，經公開拍賣系爭房屋另外之應有部分1/2，並於拍賣公告載明不點交。嗣因無人應買，於110年11月9日由原告承受系爭房屋另外之應有部分1/2，並發給不動產權利移轉證書等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈡、㈢、㈣），可見原告因向被告高淑敏買受系爭房屋，被告高淑敏自應履行交付系爭房屋與原告之義務。

3.查被告巨龍山莊、高淑敏現占有系爭房屋乙節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈦），被告未能證明原告與被告高淑敏間存有讓與擔保法律關係，亦未能舉證其等為有權占有，且拍賣公告載明拍賣後不點交，僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人即原告於取得所有權不得依法請求被告遷讓，故被告前開所辯，尚不足採，是原告依民法第348條第1項、第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房屋騰空交付原告，為有理由。

㈡被告應連帶給付後述認定之金額：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段定有明文。民事上之共同侵權行為，不以共同侵權行為人在主觀上有意思聯絡為必要，如在客觀上數人之不法行為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，已足以成立共同侵權行為（最高法院112年度台上字第1715號判決意旨參照）。查被告無權占用原告之系爭房屋，侵害所有人自由使用、收益所有物之權能，屬不法侵害他人之所有權，構成民法第184條第1項前段、第185條第1項前段之共同侵權行為。

2.按無權占用他人房屋或土地者，侵害所有人自由使用、收益所有物之權能，屬不法侵害他人之所有權，且依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益。再所謂相當於租金之利益，係因占有人使用收益之結

果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故而於認定占有人應返還利益或所致損害時，自可參酌系爭房屋之出租行情。查：

⑴系爭房屋之租金經送請遠見不動產估價師事務所估價，113年1月31日之月租金為27萬7093元，有該事務所估價報告書在卷可按（見本院卷㈠第367至496頁），自可作為本件受有相當於租金之損害之標準，原告主張每月相當於租金之損害以20萬元計算，尚屬適當。

⑵原告於訴訟繫屬之113年4月10日將系爭房屋應有部分1/50移轉張萬富（見本院卷㈡第64頁），茲依此計算，原告請求相當於租金之損害金額於下列範圍為有理由：自起訴狀送達翌日即112年7月21日（見本院卷㈠第35頁）起至113年4月9日止，按月給付原告20萬元；自113年4月10日至交付系爭房屋之日止，按月給付原告19萬6000元（計算式：200000×49/50＝196000）。

3.從而，原告主張民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被告自112年7月21日起至113年4月9日止，按月連帶給付原告20萬元，自113年4月10日至交付系爭房屋之日止，按月連帶給付原告19萬6000元，為有理由。逾此範圍，則無理由。

六、綜上所述，原告依民法第348條第1項、第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房屋騰空交付原告，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被告自112年7月21日起至113年4月9日止，按月連帶給付原告20萬元，自113年4月10日至交付系爭房屋之日止，按月連帶給付原告19萬6000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。

七、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予

准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　28　　日

民事第七庭　法　官　郭思妤

以上正本係照原本作成。

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。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　　114　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　謝達人