

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第793號

上訴人 勇富有限公司

法定代理人 張秋玉

訴訟代理人 廖克明律師

複代理人 李怡馨律師

被上訴人 周永昌

沈育廷

沈采滢

上二人

訴訟代理人 沈晏廷

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年2月29日臺灣新北地方法院板橋簡易庭112年度訴字第2590號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：

(一)伊於民國109年7月16日經由原審民事執行處（下稱執行法院）106年度司執字第148257號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍定原為訴外人黃春梅（下稱其名）所有坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍10000分之35，下稱系爭土地）及其上同段398建號建物即門牌號碼新北市○○區○○街000號12樓之2房屋（權利範圍全部，

01 下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於同年8月3
02 日領得權利移轉證書而取得所有權。

03 (二)黃春梅於系爭執行事件聲稱早將系爭房地出租與被上訴人周
04 永昌（下稱其名），並由被上訴人沈育莛、沈采滢(下合稱
05 沈育莛等2人，分稱其名，與周永昌合稱被上訴人)居住使
06 用，經伊訴請遷讓房屋，原審109年度訴字第3599號判決
07 （下稱另案一審判決/事件）被上訴人應騰空遷讓返還系爭
08 房地，伊於111年5月17日執另案一審判決供擔保聲請為假執
09 行，被上訴人則於同年6月間供擔保聲請免為假執行，伊因
10 此待至111年12月19日本院111年度上字第728號判決（下稱
11 另案二審判決/事件）確定後始得為終局執行，被上訴人於1
12 11年6月19日至12月19日無權占用系爭房地，爰依民法第179
13 條規定請求被上訴人給付相當租金之不當得利新臺幣(下同)
14 15萬6,000元(計算式:2萬6,000元x6個月=15萬6,000元)。

15 (三)執行法院於112年6月14日點交系爭房屋，伊發現現場遺留大
16 量雜物及垃圾，窗戶、落地門窗、房間門板及喇叭鎖、浴廁
17 洗手台及馬桶蓋坐墊遭拔除，牆面及天花板有污損痕跡，而
18 損及伊就系爭房屋之所有權，沈育莛等2人應賠償伊支出之
19 垃圾清運費及裝修費，爰依民法第184條第1項前段、第185
20 條、第213條及第215條等規定，請求沈育莛等2人連帶賠償6
21 5萬元等語。

22 二、被上訴人則以下列情詞，資為抗辯：

23 (一)周永昌部分：

24 伊未曾聲請供擔保免為假執行，但提存金171萬元係由伊繳
25 納，並未居住在系爭房屋，系爭房屋所受損害與伊無涉等
26 語。

27 (二)沈育莛等2人部分：

28 沈育莛於107年5月15日係為參加考試而借住系爭房屋，並無
29 保管系爭房屋之責，沈采滢於111年3月間即搬遷至胞妹即訴
30 外人沈育莉（下稱其名）位在新北市中和區之居所，沈育莛
31 等2人於111年6月至12月間並未居住在系爭房屋，系爭房屋

01 內部損害與伊無涉。上訴人主張之系爭房屋周邊租金行情過
02 高。沈育廷等2人僅填具願供擔保聲請書，由周永昌提存擔
03 保金，上訴人請求租金損失顯無理由等語。

04 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決，上訴人不服，提起
05 上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付15萬6,00
06 0元，及自原審民事更正聲明狀繕本送達被上訴人翌日起至
07 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)沈育廷等2人應連
08 帶給付65萬元，及自原審民事更正聲明狀繕本送達沈育廷等
09 2人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴
10 人答辯聲明：上訴駁回【上訴人以民事訴訟法第104條第1項
11 第3款為請求部分，業據陳明不再主張（見本院卷第252
12 頁）】。

13 四、不爭執事項（見本院卷第168頁、第215至218頁，並依判決
14 格式增刪修正文句）：

15 (一)系爭房地在光明大道社區，原為黃春梅所有，上訴人於10
16 9年7月16日以總價684萬1元（房屋拍定金額為171萬元）拍
17 定系爭房地，並於同年8月14日登記為所有權人，有不動產
18 權利移轉證書、土地及建物所有權狀影本可稽（見另案一審
19 卷一第21至25頁）。

20 (二)執行法院於107年5月15日至系爭房地實施查封時，僅沈育廷
21 在場，自稱係黃春梅之子，並稱系爭房地為黃春梅及其家人
22 居住使用，無增建、無租賃、無車位等語，有查封筆錄影本
23 可稽（見另案一審卷一第31至32頁）。

24 (三)系爭執行事件之拍賣公告附表記載「點交否：不點交」、
25 「使用情形：398建號拍定後不點交（第三人周永昌基於租
26 賃關係占有中，租期自105年4月1日起，迄125年3月31日
27 止，租金每月800元」（見另案一審卷一第155頁）。

28 (四)黃春梅及周永昌於105年4月6日簽立系爭房屋租約（下稱系
29 爭租約）並公證，租約內容為「1.出租人：黃春梅。2.承租
30 人：周永昌。3.房屋所在地及使用範圍：系爭房屋。4.租賃
31 期限：自105年4月1日起至125年3月31日為止，共20年。5.

01 租金：每月800元，20年租金乙次付清，合計19萬2,000元。

02 6.押租保證金：6,000元。7.租約簽訂時間：105年4月6

03 日。」，有公證書及系爭租約影本可稽（見另案一審卷一第
04 35至40頁）。

05 (五)沈育廷於110年4月7日另案一審事件以當事人身分受訊問

06 稱：伊從小就與父母及哥哥、姊姊、妹妹一同住在系爭房
07 屋，國小時有搬離，大學時又搬回系爭房屋，2、3年前與父
08 母一同搬至臺中。查封筆錄係由伊親簽，事務官確實有問伊
09 筆錄內問題。當時常住(系爭房屋)的只有伊1人，伊退伍後
10 與父母住在臺中，因伊要準備8月份會計師考試，故來臺北
11 住在系爭房屋。1、2個月前刑事案件傳伊作被告時，爸媽才
12 跟伊說系爭房屋已出租予周永昌，作執行筆錄當時伊不知道
13 等語（見另案一審卷一第309至310頁）。

14 (六)曾任光明大道社區總幹事之證人楊定勝於110年11月17日另

15 案一審事件證稱：伊於109年7月16日至110年8月31日均在該
16 社區任職，就伊所見，系爭房屋有一位沈小姐有2、3個孩子
17 在照顧，下午4、5點到警衛室拿包裹、掛號信，伊聽保全
18 說，沈小姐有保母證照在當保母。系爭房屋之前屋主管理費
19 是用匯款的，黃春梅的管理費都是用匯的，不是黃春梅本人
20 匯的，而是某某公司匯的。聽保全說周永昌有時會到社區，
21 大概一個月會聽保全提及2、3次說周永昌來社區。伊沒有印
22 象周永昌來繳管理費等語（見另案一審卷二第26至28頁）。

23 (七)另案一、二審判決被上訴人應騰空遷讓返還系爭房屋與上訴
24 人。

25 (八)上訴人於112年1月30日執另案二審判決及確定證明書聲請強
26 制執行，經執行法院以112年度司執字第14488號遷讓房屋等
27 事件（下稱系爭遷讓房屋執行事件）受理，上訴人於112年2
28 月17日補正執行法院要求資料，執行法院於112年3月17日核
29 發執行命令，命被上訴人於收受執行命令後15日內騰空遷讓
30 返還系爭房屋，及命上訴人於期限屆滿具狀陳報被上訴人履
31 行情況，逾期未陳報則視為履行完畢。上訴人於112年4月7

01 日陳報無法辨別是否騰空遷出，執行法院遂訂於112年6月14
02 日現場履勘，該次寄送至系爭房屋給被上訴人之通知均以遷
03 移不明而遭退回，112年6月14日現場僅遺留廢棄物，執行法
04 院解除被上訴人占有，點交系爭房屋與上訴人。

05 (九)系爭房地於97年6月16日即為渣打國際商業銀行股份有限公
06 司設定擔保債權總額371萬元之最高限額抵押權，復於97年6
07 月23日為訴外人蔣立遠設定擔保債權100萬元之普通抵押權
08 (此筆於108年1月11日以清償為由塗銷)，又於102年3月8
09 日為訴外人鄭麗華設定擔保債權總額240萬元之最高限額抵
10 押權，再於103年3月6日為訴外人顏雅芳設定擔保債權總額3
11 00萬元之最高限額抵押權。

12 (十)系爭房地曾於103年12月11日遭查封登記，至105年3月28日
13 塗銷查封登記，黃春梅於105年4月14日將系爭房地之一部分
14 權利範圍以贈與為原因辦理所有權移轉登記予周永昌，周永
15 昌於106年12月12日將前述權利範圍又以贈與為原因移轉登
16 記予黃春梅，而系爭房地於106年6月28日再遭查封登記，於
17 106年11月29日塗銷查封登記。

18 (十一)黃春梅與訴外人沈晏廷（下稱其名）係夫妻，育有子女沈育
19 廷、訴外人沈育莉，而沈采瀝則係沈晏廷與前妻所生之女。

20 (十二)上訴人於112年6月14日進入系爭房屋，發現原證8（原審卷
21 第113至137頁）所示情況。

22 (十三)另案一審事件於111年3月2日言詞辯論終結、同年4月8日宣
23 判（見另案一審卷二第109、129頁）；另案二審事件於111
24 年10月12日言詞辯論終結，於同年11月9日宣判，於同年12
25 月19日確定（見另案二審卷第371、389、417頁）。

26 (十四)上訴人於111年5月17日供擔保聲請就另案一審判決勝訴部分
27 為假執行，被上訴人於111年6月23日供擔保，並於111年6月
28 28日聲請免為假執行。

29 五、本院之判斷：

30 上訴人主張被上訴人於111年6月19日至12月19日無權占用系
31 爭房屋，應給付相當租金之不當得利，沈育廷等2人破壞系

01 爭房屋、遺留大量垃圾，侵害系爭房屋所有權，應負賠償責
02 任，為被上訴人否認，並以前詞置辯，經查：

03 (一)按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣
04 人，拍定人或得標人為買受人。依民法第348條第1項規定，
05 物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以
06 前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不
07 因已取得所有權而有異（最高法院111年度台上字第2211
08 號、113年度台上字第251號判決意旨參照）。又不動產買賣
09 契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條前段之規
10 定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉而標的物尚
11 未交付者，買受人仍無收益權。出賣人在未交付前繼續占有
12 該物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有（最高法院110
13 年度台上字第207號判決意旨參照）。次接受僱人、學徒、
14 家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管
15 領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明文。該
16 條所規定之占有輔助人於受他人指示而為他人管領物品時，
17 應僅該他人為占有人，其本身對於該物品即非直接占有人
18 （最高法院84年度台上字第2818號判決意旨參照）。又民法
19 第942條所謂受他人指示之輔助占有人，僅該他人為占有
20 人之規定，重在輔助占有人對物之管有係受他人之指示而為，
21 至是否受他人之指示，則應就自為指示之他人與受指示者間
22 之內部關係加以觀之並證明（最高法院91年度台上字第1388
23 號判決意旨參照）。

24 (二)查沈育廷於另案一審事件稱：伊從小就與父母及哥哥、姊
25 姊、妹妹一同住在系爭房屋，國小時有搬離，大學時又搬回
26 系爭房屋，2、3年前與父母一同搬至臺中。查封筆錄係由伊
27 親簽，當時常住(系爭房屋)的只有伊1人，伊退伍後與父母
28 住在臺中，因伊要準備8月份會計師考試，故來臺北住在系
29 爭房屋，1、2個月前刑事案件傳伊作被告時，爸媽才跟伊說
30 系爭房屋已出租予周永昌等語（見另案一審卷一第309至310
31 頁），可見沈育廷僅為應考而暫住其母黃春梅名下之系爭房

01 屋，管領系爭房屋者為其父母。又沈采滢為黃春梅之繼女，
02 證人楊定勝更於另案一審事件證稱：伊於109年7月16日至11
03 0年8月31日均在該社區任職，就伊所見，系爭房屋有一位沈
04 小姐有2、3個孩子在照顧，下午4、5點到警衛室拿包裹、掛
05 號信，伊聽保全說，沈小姐有保母證照在當保母。系爭房屋
06 之前屋主管理費是用匯款的，黃春梅的管理費都是用匯的，
07 不是黃春梅本人匯的，而是某某公司匯的等語（見另案一審
08 卷二第26至28頁），足見沈采滢居住系爭房屋期間，並未繳
09 納系爭房屋管理費，黃春梅於沈采滢居住期間並未放棄其對
10 於系爭房屋之管領。再者，黃春梅與周永昌簽立之系爭租
11 約，業經另案二審判決認定屬通謀虛偽意思表示而無效，黃
12 春梅與周永昌間系爭租約關係不存在乙情，有另案二審判決
13 在卷可參（見本院卷第147至161頁），黃春梅身為系爭房屋
14 原所有人，本由其管領系爭房屋並為使用收益，其為規避執
15 行法院依強制執行法第90條規定之點交執行，而與周永昌為
16 前述通謀虛偽意思表示，所圖自為延續黃春梅對系爭房屋之
17 管領及使用收益，此觀上訴人於系爭遷讓房屋執行事件所陳
18 報之其與周永昌之簡訊內容「上訴人：明天回覆我們是否切
19 結搬遷，否則我們公司會把法律程序包含強執及民事賠償走
20 完。周：那你要問沈晏廷黃春梅是否搬家。」（見本院卷第
21 202頁）自明，可認周永昌就系爭房屋為使用收益係基於黃
22 春梅指示而來。是以，沈育廷等2人基於與黃春梅之家屬關
23 係，依黃春梅指示而居住在系爭房屋；周永昌為圖延續黃春
24 梅對系爭房屋之管領及使用收益，而受黃春梅指示而占用系
25 爭房屋，被上訴人均為黃春梅之占有輔助人，而非占有人，
26 上訴人主張被上訴人無權占用系爭房屋，應給付相當租金之
27 不當得利云云，尚不足取。

28 (三)另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
29 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由
30 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
31 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即

01 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
02 求。查上訴人於112年6月14日進入系爭房屋，發現原證8
03 （原審卷第113至137頁）所示情況，雖為兩造不爭，惟沈育
04 廷等2人係以黃春梅之占有輔助人而居住在系爭房屋，業如
05 前述，而除沈育廷等2人外，尚有其他入得以管領而進入系
06 爭房屋，上訴人並未舉證原證8所示情況（見原審卷第113至
07 137頁）係由沈育廷等2人行為所致。況且，上訴人拍定取得
08 系爭房屋所有權，倘非因附合而成為系爭房屋重要成分之動
09 產，上訴人無從取得該動產之所有權。而原證8照片雖見現
10 場未有窗戶、落地門窗、房間門板及喇叭鎖、浴廁洗手台及
11 馬桶蓋坐墊，惟並未有原本附合之樣態可為比對，遭拆除之
12 處亦未見有嚴重毀損之情況，尚難認遭拆除之物件原本屬非
13 經毀損或變更其物之性質，不能分離者，即無從認定遭拆除
14 之物件已為系爭房屋之重要成分，則拆除該等物件並未損害
15 上訴人就系爭房屋之所有權。另系爭房屋現場雖遺有物品及
16 牆面與天花板有污損情況，惟前開污損或因長年使用所致，
17 污損情況並無礙上訴人就系爭房屋之管領、收益及處分，更
18 無證據足認物品為何人遺留現場。是以，上訴人主張沈育廷
19 等2人侵害其就遭拔除物件及系爭房屋之所有權云云，亦不
20 可取。

21 (四)上訴人雖主張：沈育廷於查封筆錄簽名擔負保管系爭房屋之
22 責，沈采滢於另案二審事件辯論終結時自承仍居住在系爭房
23 屋，遭拆除物件依常情本應存在，故沈育廷等2人應連帶負
24 賠償之責云云，惟上訴人並未舉證其取得遭拆除物件之所有
25 權，沈育廷等2人係以占有輔助人身分使用系爭房屋，尚有
26 他人得以管領系爭房屋，現場物品無從認定係何人遺留，長
27 年使用以致牆面及天花板污損，亦與常情無違，牆面及天花
28 板污損無礙上訴人就系爭房屋之所有權等情，均如前述，是
29 上訴人以前開主張而論沈育廷等2人應連帶負賠償之責，難
30 認可取。

31 (五)綜上，被上訴人係以占有輔助人身分居住在系爭房屋，上訴

01 人並未舉證取得所主張之遭拆除物件之所有權，現場物品無
02 從認定係何人遺留，牆面及天花板污損無礙上訴人就系爭房
03 屋之所有權，故上訴人請求被上訴人給付111年6月19日至12
04 月19日無權占用系爭房屋之利益及沈育廷等2人連帶賠償垃
05 圾清運費及裝修費，並無理由。

06 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人應給
07 付15萬6,000元本息，及同法第184條第1項前段、第185條、
08 第213條及第215條等規定，請求沈育廷等2人連帶賠償65萬
09 元本息，均無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判
10 決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維
11 持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，並無理由，
12 應駁回其上訴。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
18 民事第二十庭

19 審判長法 官 周祖民

20 法 官 馬傲霜

21 法 官 何若薇

22 正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

25 書記官 鄭淑昀