

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第450號

原告 緯達創新投資有限公司

法定代理人 張子俊

訴訟代理人 陳英鳳律師

被告 詹劉秀鶯

詹進中

詹崑財

共同

訴訟代理人 簡長輝律師

被告 黃秀碧

上列當事人間遷讓房屋等事件，於民國114年3月19日辯論終結，
本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號房屋（即桃園市○○區○○段000○號之1、2層建物及本院112年度司執字第113928號強制執行事件經桃園市龜山地政事務所暫編1507建號之1層建物）騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣184,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告黃秀碧經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落桃園市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號房屋【含同段143建號1、2層建物及本院112年度司執字第113928號強制執行事

01 件（下稱系爭執行事件）經桃園市龜山地政事務所暫編1507
02 建號1層建物，下稱系爭房屋】為原告於民國113年8月13日
03 在系爭執行事件中拍定取得所有權，並辦畢移轉登記在案。
04 詎被告無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段、中
05 段規定，提起本件訴訟等語。訴之聲明：被告應將系爭房屋
06 騰空遷讓返還予原告；願供擔保請准宣告假執行。

07 三、被告答辯：

08 (一)詹劉秀鶯、詹進中、詹崑財（下稱詹劉秀鶯等3人）辯以：

09 系爭房屋及所坐落土地為系爭執行事件債務人詹能勝之祖父
10 詹壹所購置，後將系爭房屋贈與其子詹崑隆、詹進中、詹崑
11 靖、詹德山、詹崑財（下稱詹崑隆等5人）共有，並借名登
12 記在詹崑隆名下，詹能勝為詹崑隆之繼承人，因繼承關係登
13 記為系爭房屋所有權人。依系爭房屋拍賣公告之記載內容，
14 原告已明知詹進中、詹崑財對系爭房屋有共有權及詹劉秀鶯
15 對系爭房屋有永久使用權，卻仍惡意受讓系爭房屋之所有
16 權，顯然默認詹劉秀鶯等3人得繼續使用系爭房屋，原告仍
17 應受上開債權關係之拘束；另系爭執行事件債權人莊碧珠與
18 詹能勝間之借款情形與一般經驗法則不符，且莊碧珠不聲明
19 以債權人資格直接承受系爭房屋，而係迂迴由其配偶張子俊
20 任負責人之原告投標買受系爭房屋，亦有違常情，甚且，原
21 告得標金額與原訂拍賣價格間有高達460萬餘元之價差獲
22 利，原告行使物上返還請求權，要求詹劉秀鶯等3人遷讓系
23 爭房屋應係權利濫用，且違反誠信原則。又詹劉秀鶯等3人
24 與詹崑隆間已存在以系爭房屋為標的之債權契約，目的亦在
25 使詹劉秀鶯等3人繼續占有系爭房屋，並已由詹劉秀鶯等3人
26 使用長達近50年，其事實為原告所明知或可得而知，客觀上
27 已具備使原告知悉該狀態之公示作用，應與不動產以登記為
28 公示方法之效果等量齊觀，而使該債權契約對於受讓之第三
29 人繼續存在，產生「債權物權化」之法律效果，是原告不得
30 請求詹劉秀鶯等3人遷讓系爭房屋等語。答辯聲明：原告之
31 訴駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

01 (二)黃秀碧未於言詞辯論期日到場，但以書狀辯以：伊於79年2
02 月23日與詹崑財結婚，同年4月12日遷入系爭房屋與詹崑財
03 共同生活於系爭房屋迄今，原告請求伊遷讓系爭房屋為無理
04 由等語。答辯聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告免為
05 假執行。

06 四、查系爭房屋及所坐落土地為原告於系爭執行事件中拍定取得
07 所有權，並辦畢移轉登記等情，業據原告提出有不動產權利
08 移轉證書及土地、建物登記謄本為證（本院卷33至39頁），
09 被告對此亦未爭執，堪信屬實。

10 五、原告主張被告無權占有系爭房屋，應遷讓返還等節，則為被
11 告所否認，並以前詞置辯。茲將本院得心證之理由分述如
12 下：

13 (一)詹劉秀鶯部分：

14 1. 詹劉秀鶯抗辯詹壹與詹崑隆等5人約定其就系爭房屋有永有
15 使用權，以及系爭執行事件拍賣公告載明：「點交情形：不
16 點交」「使用情形一、現場履勘時據在場之第三人詹進中
17 （即本院另案111司執全字第68號假處分債權人）表示，此建
18 物現由伊與其母所居住，債務人不住此，詹進中之母另稱房
19 子是她買的，她有權利住，詹進中表示稱『債務人的祖父母
20 買入後原只是借名登記債務人父親名下，債務人於其父死亡
21 後才繼承，現在我們已準備打官司……』，…另於前案執行
22 時曾據第三人詹劉秀鶯具狀陳稱其就本件標的建物有永久使
23 用權（並提出本院110年度桃簡字第230號民事簡易判決為
24 據）。故本件標的建物拍定後不點交，請拍定人自行解決建
25 物使用法律關係，請應買人自行查明注意，不得以此為由主
26 張撤銷拍定。」等情，業經本院112年度簡上字第276號（下
27 稱276號事件）民事確定判決認定明確（本院卷67至75
28 頁），且有拍賣公告可參（本院卷173至177頁），原告對此
29 亦未爭執，堪認屬實。

30 2. 查依276號事件判決理由可知，詹劉秀鶯所稱對系爭房屋之
31 永久使用權，其內容為詹崑隆等5人同意詹劉秀鶯無償使用

01 系爭房屋至終老，法律關係應為詹劉秀鶯與詹崑隆等5人間
02 成立之使用借貸契約，性質自屬債權契約，依債權相對性原
03 則，不具排他性，詹劉秀鶯抗辯原告應受該債權契約拘束，
04 並非可採。

- 05 3. 詹劉秀鶯固抗辯原告明知其對系爭房屋有永久使用權，仍同
06 意買受，應賦予「債權物權化」之法律效果等語。惟債權物
07 權化乃債權相對性之例外，其條件須採嚴格認定標準，且基
08 於法安定性及可預測性，避免恣意，應建構類型化，審判實
09 務已建構之各種類型，且獲得學說通說肯定之同類型，有法
10 官法之性質（原則上尊重判決先例），可援為具體後案審判
11 依據（最高法院113年度台上字第2037號判決意旨參照）。

12 查詹劉秀鶯所指有權占有系爭房屋之權源係親屬間之使用借
13 貸關係乙情，已如前述，顯與目前審判實務已建構之「債權
14 物權化」類型如：區分所有權人間依規約所生之權利義務，
15 繼受人應受拘束；租賃契約符合民法第425條所定情形，租
16 賃契約，對於受讓人仍繼續存在；區分所有權人依規約以外
17 之其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明
18 知或可得而知，繼受人亦應受拘束；分管契約之內容為繼受
19 人明知或可得而知，繼受人應受拘束等案例不同，為求法安
20 定性、可預測性並避免恣意，尚難逕將該親屬間之使用借貸
21 契約賦予債權物權化之法律效果。

- 22 4. 詹劉秀鶯雖舉最高法院108年度台上字第757號民事判決為
23 例，辯稱原告明知有上開永久使用權之債權契約，應受該契
24 約拘束。惟該案例事實為建商與全體區分所有權人間約定之
25 建物使用權是否應賦予債權物權化效力之爭議，事涉公共利
26 益，非本件親屬間使用借貸可比附援引。況縱認原告明知詹
27 劉秀鶯就系爭房屋有永久使用權，然使用借貸為無償契約，
28 租賃契約之承租人需支付租金，立法者對有償與無償契約設
29 有不同的保護機制，無償契約的保護程度較低，故無類推適
30 用的必要；另租賃契約的承租人通常為經濟上較弱勢的一
31 方，立法者為保障其居住權益，特別制定買賣不破租賃的規

01 定。相對而言，本件使用借貸為親友間的恩惠行為，詹劉秀
02 鶯並非弱勢者，無需特別保護。綜合上開各情，尚難僅因原
03 告知悉詹劉秀鶯上開永久使用權即遽認有賦予債權物權化法
04 律效果之必要。

- 05 5. 詹劉秀鶯固另辯以原告行使物上請求權係權利濫用且違反誠
06 信原則。但查，詹劉秀鶯對系爭房屋之永久使用權，僅為不
07 具排他效力之債權，本不得對抗取得系爭房屋所有權之原告
08 乙情，業經本院認定如前，縱原告知悉詹劉秀鶯曾與詹崑隆
09 等5人約定對系爭房屋有永久使用權，亦不能據此認定原告
10 基於所有權人地位行使物上請求權有何違反誠實信用原則之
11 處。至詹劉秀鶯所辯莊碧珠與詹能勝間之借款情形與一般經
12 驗法則不符、系爭執行事件由原告投標買受系爭房屋有違常
13 情及原告拍得系爭房屋有價差獲利等節，迄未舉證以實其
14 說，均屬詹劉秀鶯主觀之臆測，並無足取，詹劉秀鶯執此抗
15 辯原告行使權利違反誠信原則，自非可採。又詹劉秀鶯雖舉
16 最高院100年度台上字第463號判決為例，抗辯原告違反誠信
17 原則，但查，該案件事實審法院認定之事實為「被上訴人明
18 知系爭土地為上訴人本於與林來益間使用借貸關係合法使
19 用，與林來益為規避法律規定，假借土地移轉登記於其名
20 下，意在使其不受使用借貸關係之拘束，而提起本件訴
21 訟」，而本件詹劉秀鶯並未舉證證明詹能勝係為規避法律規
22 定，假借出售系爭房屋予原告，意在使詹能勝不受詹劉秀鶯
23 永久使用系爭房屋之借貸關係拘束，自不能比附援引該最高
24 法院判決。再者，原告以930餘萬元買受系爭房屋及所坐落
25 土地，支出之金額非低，倘任由詹劉秀鶯無權占有系爭房
26 屋，原告顯無法對該房屋為使用收益，所受損害非輕，反觀
27 詹劉秀鶯日後無法繼續使用系爭房屋之原因，係因其後代子
28 孫積欠他人債務所致，非可歸責原告，2者相較，原告之所
29 有權更應予保護，是原告訴請詹劉秀鶯遷讓返還系爭房屋，
30 自屬合理權利之行使，並非以損害他人為主要目的，且詹劉
31 秀鶯復未證明原告行使物上請求權有何違反公共利益之情

01 事，是詹劉秀鶯空言原告提起本件訴訟係權利濫用，亦非可
02 採。

03 (二)詹進中、詹崑財部分：

04 1. 詹進中、詹崑財辯稱系爭房屋及所坐落土地為詹壹所購置，
05 後將系爭房屋贈與詹崑隆等5人共有，並借名登記在詹崑隆
06 名下等情，業經276號事件確定判決認定明確，原告亦未爭
07 執，堪信詹進中、詹崑財曾為系爭房屋之共有人無訛，是詹
08 進中、詹崑財占有系爭房屋之權利應為其等對系爭房屋之所
09 有權甚明。雖系爭房屋借名登記在詹崑隆名下，嗣由詹能勝
10 因繼承而登記為所有權人，然不動產借名登記契約為借名人
11 與出名人間之債權契約，其效力不及於第三人，出名人既登
12 記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第
13 三人，自屬有權處分（最高法院106年度第3次民事庭會議決
14 議參照）。查系爭房屋業由原告在系爭執行事件中拍定取得
15 所有權，而依強制執行法所為之拍賣，解釋上仍為買賣之一
16 種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，則詹能勝出售系
17 爭房屋自屬有權處分，原告亦係合法取得所有權，詹進中、
18 詹崑財既已喪失對系爭房屋之所有權，則其等占有系爭房屋
19 之權利即已消滅，自屬無權占有。

20 2. 詹進中、詹崑財雖另辯稱其等對系爭房屋之共有權係指使用
21 收益權及移轉登記請求權等債權，本件應賦予債權物權化之
22 效力等語。然其等所稱之使用收益權實係系爭房屋所有權權
23 能表現之型態，並非脫離系爭房屋所有權而單獨存在之債
24 權，更無債權物權化之問題，是其等執此為由主張有權占有
25 系爭房屋，並非可採。另其等所稱移轉登記請求權，則係借
26 名登記契約終止後，其等得對出名人請求移轉登記之權利，
27 然基於債權相對性原則，其等僅能向出名人請求移轉登記，
28 而在本件系爭房屋已由出名人詹能勝出售予原告之情形下，
29 詹進中、詹崑財僅能向詹能勝請求損害賠償，尚無從以其等
30 與詹能勝間之借名登記契約，對原告主張有權占有系爭房
31 屋。

01 3. 至詹進中、詹崑財抗辯原告請求遷讓返還房屋屬權利濫用及
02 違反誠信原則部分，理由同上開(一)、5之記載，茲不贅述。

03 (三)黃秀碧部分：

04 黃秀碧自承其與詹崑財結婚後即遷入系爭房屋居住迄今，且
05 迄未證明其有何占有系爭房屋之正當權源，原告主張黃秀碧
06 無權占有系爭房屋，自屬可信。

07 六、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
09 段、中段定有明文。查原告為系爭房屋所有權人，被告無權
10 占有系爭房屋，且原告亦無詹劉秀鶯、詹進中、詹崑財所指
11 權利濫用或違反誠信原則情事等節，既經本院認定如前，則
12 原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

13 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
14 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准
15 許。又本件所命給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第
16 389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依被告聲
17 請，酌定相當擔保金額宣告被告預供擔保後得免為假執行。
18 至原告固陳明願供擔保請准宣告假執行，然應僅為促請法院
19 職權發動，爰不另為准駁之諭知。

20 八、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
21 據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰
22 不逐一論列，附此敘明。

23 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
24 第1項前段、第78條、第85條第1項前段、第389條第1項第5
25 款、第390條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日
27 民事第一庭 法 官 魏于傑

28 正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日
02 書記官 陳淑瓊