臺灣桃園地方法院民事判決

115年度重訴字第94號

原　　告　鼎機股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾洪沛

訴訟代理人　黃建智律師

被　　告　周炎綜

　　戴佑晉

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國115年8月31日辯論終結，本院判決如下：

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

壹、程序方面

一、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者，不在此限。又不變更訴訟標的，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款及第256條分別定有明文。本件原告起訴時，原係以周炎綜為被告，並聲明：「㈠被告應將占用門牌號碼桃園市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。㈡被告應自民國114年6月11日起至將系爭房屋騰空遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣（下同）84,767元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院114年度桃司調字第162號卷，下稱桃司調卷，第7頁）。嗣於115年5月18日具狀追加系爭房屋之現占有人戴佑晉為被告並變更其聲明如下列聲明欄所載（見本院卷第77-79頁）。經核原告追加被告戴佑晉請求遷讓返還系爭房屋及給付不當得利部分，與原訴均係基於占有系爭房屋

之同一基礎事實而為請求，具有社會事實之共通性及關聯性，且證據資料可相互流用；而請求被告應連帶給付部分，則屬補充法律上陳述，揆諸前開規定，於法均無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、原告於114年6月11日經本院民事執行處（下稱執行法院）113年度司執字第88117號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序，取得系爭房屋所有權，系爭執行事件之債務人即被告周炎綜於原告拍定取得後仍無權占有系爭房屋，又將系爭房屋出租予被告戴佑晉，然被告間之租約並非真，縱為真實，亦因屬未公證、期限逾5年之租約，仍屬無權占有，被告自應騰空返還系爭房屋予原告，並按月連帶給付原告自114年6月11日起至返還系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利84,767元。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定提起本訴等語。

㈡、聲明：

１、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

２、被告應自114年6月11日起至將系爭房屋騰空返還之日止，按月連帶給付原告84,767元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

３、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。惟按民法第767條第1項前段所規定

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權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權（最高法院101年度台上字224號民事判決意旨參照）。次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。依民法第348條第1項規定，物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已取得所有權而有異（最高法院113年度台上字第251號、111年度台上字第2211號民事判決意旨參照）。

㈡、經查，系爭執行事件之執行債務人及系爭房屋原所有人為被告周炎綜，如附表編號1-3所示之不動產（下合稱系爭房地）於系爭執行事件中經原告於114年5月7日拍定，拍定後不點交，執行法院於同年5月20日發給原告不動產權利移轉證明書，原告並於同年6月11日為附表編號1、2之建物及土地為所有權登記等情，有原告提出之不動產權利移轉證書、土地及建物所有權狀、執行法院公告影本等件在卷可證（見司調卷第17-26頁），並經本院依職權調取系爭執行事件之電子卷宗核閱無訛。依前揭說明，強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，買受人即原告雖已取得附表編號1、2房地所有權，然在出賣人即被告周炎綜尚未交付買賣標的物即系爭房地（含附表編號3之未辦保存登記之建物）與原告前，被告周炎綜繼續占有系爭房屋，非為無權占有，此不因原告已取得附表編號1-2房地所有權而有異，遑論附表編號3之建物為未辦理保存登記之建物，被告周炎綜亦尚未交付予原告以為事實上處分權之移轉。是被告周炎綜迄未將系爭房地交付予原告乙情，既為原告所自承，則被告周炎綜尚未交付系爭房地（含系爭房屋）前占有系爭房屋，僅屬債務不履行，尚難謂為無權占有。再據原告所提出被告間就系爭房地於111年11月15日簽訂之租賃契約以觀（見本院卷第87頁），原告復不能證明出賣人被告周炎綜於兩造成立買賣契約後再將系

爭房屋出租與被告戴佑晉並為交付，自亦無法主張被告戴佑晉占有系爭房屋亦屬無正當權源，而為所有物排除侵害或返還之請求。是原告主張被告就系爭房屋為無權占有，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空遷讓返還占用之系爭房屋，即屬無據。

㈢、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。惟按民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（最高法院108年台上字第568號民事判決意旨參照）。因土地所有權移轉登記，為移轉所有權生效要件，行使土地之收益權，依民法第373條規定，以先經交付為前提。故所有權雖已移轉，而標的物未交付者，買受人仍無收益權，自難謂原出賣人為無權占有（最高法院72年度台上字第253號民事判決意旨參照）。查被告周炎綜在交付系爭房屋與原告前，並不構成無權占有，原告就系爭房屋仍無收益權，是被告周炎綜就原即占有之物即系爭房屋仍具收益權，即非無法律上之原因而受有利益。被告周炎綜縱將系爭房屋出租予被告戴佑晉使用收益，亦非無法律上之原因而受有利益。原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，亦非可採。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並自114年6月11日起至將系爭房屋騰空遷讓返還之日止，按月連帶給付84,767元及其法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，亦應駁回之。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第三庭　法　官　卓立婷

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　　115　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　李芝菁

附表：系爭房地

1.桃園市○○區○○段0000地號土地。

2.桃園市○○區○○段0000○號即門牌號碼桃園市○○區○○○路00號（基地坐落1380地號土地，5層樓房、鋼筋混凝土造、住家用，1-5樓層、樓層面積合計322.57平方公尺）。

3.桃園市○○區○○段0000○號即門牌號碼桃園市○○區○○○路00號（基地坐落1380地號土地，5層樓房、未辦建物所有權第一次登記，1、5樓層、樓層面積合計123.26平方公尺）。