

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第761號

01
02
03 原 告 呂學昱
04 訴訟代理人 胡倉豪律師
05 複代理人 劉東霖律師
06 被 告 呂奇樺即大和食品廠
07
08 訴訟代理人 顏碧志律師
09 江宇軒律師

10 上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月17日言詞
11 辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、原告主張：原告所有桃園市○○區○○路00巷00號1樓房屋
17 （下稱系爭房屋1樓），現為被告無權占有並居住使用，屢
18 經原告催討遷讓返還，被告均置之不理，爰依民法第767條
19 第1項前段、中段規定，提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被
20 告應將桃園市○○區○○路00巷00號1樓房屋全部遷讓騰空
21 返還原告及全體共有人。(二)願供擔保請准宣告假執行。
22 二、被告則以：緣被告與原告之父呂理助為兄弟，同為訴外人呂
23 芳義之子，兩造為姪叔關係。系爭房屋及坐落之桃園市大溪
24 區田心子段下田心子小段603-3、604土地（下稱系爭土地）
25 原為為呂芳義所有，系爭房屋1至4樓係呂芳義出資興建，以
26 呂理助之名義登記，系爭房屋1樓自始均由呂芳義使用經營
27 大和食品廠，呂芳義逝世後由被告接手大和食品廠，呂芳義
28 亦將系爭土地移轉與被告所有，歷來由呂芳義及被告使用系
29 爭房屋1樓，詎料呂理助死亡後由原告等人繼承系爭房屋
30 後，維持使用20餘年，近日竟一反前詞主張被告為無權占

01 有。呂芳義前將系爭土地讓呂理助所有之系爭房屋坐落使
02 用，呂理助復將系爭房屋1樓交給呂芳義經營大和食品廠，
03 應有互為使用而屬租賃之關係，且原告與其餘繼承人20餘年
04 並未爭執，原告主張被告無權占有顯與事實不符，且使用至
05 今均未付任何代價，被告因認原告容許使用系爭房屋1樓，
06 均未請求使用之對價及拆屋還地，被告並長年負擔系爭土地
07 之地價稅，且不斷投入經營，依一般社會通念，應可認原告
08 權利之再為行使有違誠信原則，依權利失效理論，原告自不
09 得再請求被告遷讓房屋等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
10 訴駁回；(二)如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張其為系爭房屋1樓之所有人，現為被告占有居住使
13 用之事實，業據提出桃園市政府地方稅務局112年房屋稅繳
14 款書、建物登記謄本、中壢仁美郵局第119號存證信函暨回
15 執（見本院卷第7至13頁），且為被告所不爭執，自堪信為
16 真實。

17 (二)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
18 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
19 8 條定有明文，又權利固得自由行使，義務本應隨時履行，
20 惟權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊
21 之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使
22 其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權
23 利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況
24 、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一
25 般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者
26 ，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權
27 利受到一定之限制而不得行使，此源於「誠信原則」，實為
28 禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利
29 失效原則」（最高法院97年度台上字第950 號判決意旨參
30 照）。查系爭房屋1至4樓原為原告之祖父呂芳義於民國72年
31 間所興建完成，登記為原告之父呂理助所有，呂芳義以系爭

01 房屋1樓為大和食品廠之經營址，並自77年間經經濟部核准
02 設立登記在案，被告復於90年間接手呂芳義該食品廠之經
03 營，而原告等繼承人嗣於其父呂理助逝世之95年9月19日繼
04 承取得系爭房屋1至4樓所有權，使用被告所有之系爭土地迄
05 今，均未支付任何代價，為原告當庭所不爭執（見本院卷第
06 47頁），被告則持續於系爭房屋1樓經營該食品廠至今，有
07 經濟部工商登記公示資料查詢結果在卷可佐（本院卷第41
08 頁），是系爭房屋之所有權人即原告等人對被告占有、使
09 用、收益系爭房屋1樓之權限不為權利之行使至今逾20年，
10 應已足使被告信任系爭房屋之所有權人已同意被告可就系爭
11 房屋1樓使用收益；然原告逾20年後之113年3月4日突具狀主
12 張被告應將系爭房屋1樓遷讓騰空返還予全體共有人，難認
13 其所為業符合誠信原則，原告縱然有權利，然其既於長時間
14 不行使後，突然訴請主張，此等權利行使方式，依法應當受
15 到一定之限制，堪認原告所為行為該當權利濫用，故認原告
16 不得再向被告為主張。

17 四、從而，本件原告依民法第767條第1前段規定，請求被告應將
18 系爭房屋1樓遷讓騰空返還全體共有人，為無理由，應予駁
19 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而
20 失所附麗，併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
22 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
25 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

