臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1643號

原　　告　彭美華
訴訟代理人　宋嬅玲律師
被　　告　黃睿樹
　　黃淑貞
　　黃月雲
兼上一人
法定代理人　黃睿傑
被　　告　賀豪科技股份有限公司
法定代理人　許先慧
上五人共同
訴訟代理人　王建偉律師
　　陳鄭權律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110 年5 月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○號、二０五號、二０七號房屋，均騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾捌萬元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國98年7 月14日，向訴外人黃為智（歿於100 年8 月26日）購買坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上，門牌號碼為桃園市○○區○路0 段000 號、205 號、207 號之房屋（下稱系爭房屋），原告並已辦理系爭房屋所有權移轉登記。詎被告未經原告同意，無權占用系爭房屋，經多次催討未果，為此，爰依所有物返還請求權之法律關係，起訴請求判決被告等應將系爭房屋遷讓交還原告等語。並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告則以：

㈠兩造原為家屬關係，原告配偶黃睿宏為被告黃睿樹、黃淑貞、黃月雲、黃睿傑之兄弟，被告賀豪科技股份有限公司（下稱被告賀豪公司）之法定代理人許先慧復為被告黃睿樹之配偶，而系爭房屋原為其父親黃為智所有，黃為智生前即同意被告黃睿樹、黃淑貞、黃月雲、黃睿傑使用系爭房屋，且被告賀豪公司亦曾向黃為智承租系爭房屋，有不定期租賃關係，被告並非無權占有。

㈡原告自98年起取得系爭房屋所有權，而此段期間原告亦未阻止被告使用系爭房屋或要求返還，可認原告有於相當時間不行使權利之情形，足使被告有信賴原告不會再就系爭房屋主張權利，今原告卻以系爭房屋所有權人自居而提起本訴，顯有違誠信原則並有權利濫用之狀況，被告自不負返還系爭房屋之義務等語。

㈢並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張伊為系爭房屋之所有權人，被告為系爭房屋之現占有人等情，業據其提出系爭房屋之建物登記第一類謄本、被告賀豪公司經濟部商工登記公示資料查詢服務為證（見本院卷第5至8頁、第134頁），且為被告所不爭執，是此部分堪信原告之主張為真正。

四、原告再主張：被告無權占用系爭房屋，應將系爭房屋返還原告乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審究之爭點厥為：原告請求被告將系爭房屋返還原告，有無理由？茲析述如下：

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」，民法第767條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實舉證之責任，為民事訴訟法第277條前段所明定。是當事人占有他人之物而主張具有得以對抗所有人之合法權源者，就此項有利於己之事實主張，負有舉證之責。本件被告就系爭房屋屬原告所有

而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯，則被告自應就其占有系爭土地得以對抗原告之正當權源，負舉證之責。

㈡被告黃睿樹、黃淑貞、黃月雲、黃睿傑雖主張黃為智生前即同意被告居住使用系爭房屋，於黃為智死亡後，被告繼續使用系爭房屋，且迄今均未搬離，故主張被告與黃為智間有使用借貸契約存在云云。然查，親屬間得居住使用他方配偶或親屬間房屋之情況，本屬常情，尚難僅憑該事實即遽推論親屬間具有使用借貸之契約存在；況，縱可推認黃為智與被告黃睿樹、黃淑貞、黃月雲、黃睿傑間就系爭房屋有使用借貸關係存在，惟黃為智既已將系爭房屋出售予原告，原告取得系爭房屋所有權後，顯未同意與被告黃睿樹、黃淑貞、黃月雲、黃睿傑成立使用借貸關係，因被告等迄今仍居住於系爭房屋而為現占有人，然未能舉證證明有何占用系爭房屋之法律權源，故被告黃睿樹、黃淑貞、黃月雲、黃睿傑抗辯兩造間有使用借貸關係存在，尚非可採。

㈢被告賀豪公司則主張與黃為智間有不定期租賃關係存在，並提出98、99年度綜合所得稅各類所得資料清單資料在卷可參（見本院卷61、62頁），惟租賃關係存在與否，核與每年度之綜合所得稅各類所得資料清單所載內容無涉，縱認被告賀豪公司與黃為智間有就系爭房屋締結不定期租賃契約，然原告既非該契約之當事人，基於債之相對性原則，被告賀豪公司與黃為智間所締結之契約，對於非契約當事人之原告本無拘束力，又原告已於98年取得系爭房屋所有權，既為兩造所不爭執，則被告賀豪公司被告與黃為智間之不定期租賃契約縱屬存在，亦屬未經公證之不動產租賃契約且未定期限者，依民法第425 條第2 項之規定，並不當然為原告所繼受，堪認原告與被告賀豪公司間並無租賃關係等情明確，被告賀豪公司尚難據為有權占有之依據，其所辯前詞，亦非可取。

㈣至被告另辯稱原告請求被告返還系爭房屋，係以損害被告、奪取系爭房屋為目的，堪認原告請求返還系爭房屋屬權利濫

用云云。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148 條定有明文。然此項規定，係指權利人於相當期間內不行使權利，並因其行為造成特別情事，足使義務人正當信賴權利人已不欲行使其權利，嗣後再為主張，始可認有違誠信而權利失效，又該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。經查，系爭房屋為原告所有，而被告占有系爭房屋並無正當權源，已如前述，則原告本於所有權之關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，自係權利之正當行使，難認原告行使權利有何以損害被告為目的之情形，縱原告長期未行使權利，亦僅屬單純不作為，尚難認有何足以造成被告正當信任原告不欲行使權利或不使被告履行義務之特別情事，是被告所為關於權利濫用之抗辯，亦難憑採。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段之法律關係，聲明請求如主文第1 項所示，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1 項前段。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　20　　日

桃園簡易庭　法　官　汪智陽

以上正本係照原本作成。

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

20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　110　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　陳家蓁