

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3824號

原告 仕佳興業有限公司

法定代理人 盧宗成

訴訟代理人 廖克明律師

複代理人 李怡馨律師

被告 億寶居家有限公司

兼法定代理

人 楊正大

上列當事人間請求返還建物事件，本院於民國109年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示未辦保存登記之建物遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告於民國108年9月5日以新臺幣（下同）358萬元拍得如附表所示之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）。詎料被告億寶居家有限公司（下稱億寶公司）及其法定代理人即被告楊正大明知其等非系爭建物之所有權人，卻持續無權占用系爭建物，不願遷出，而被告辯稱其占用系爭建物之權源係依被告億寶公司與原屋主即新興營造有限公司（下稱新興公司）間之租賃契約，然系爭建物於106年即遭查封，被告億寶公司與新興公司係於107年簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），違反查封效力。又被告所提出歷次租賃契約之簽約金額、期間與被告等當庭所為之主張及查封時之主張均不相同，租金給付亦與一般租賃係按月支付不同，復未提出歷年支付租金收據，難認被告億寶公司與新興公司間有租賃契約關係存在，縱若屬存在，亦為通謀虛偽意思表示，應屬無效，不得對抗原告。為此，原告爰依民法第767條第1項前段及中段之規定，提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭建物等語。並聲明：被告應將如附表所示之系爭建物遷讓返還予

01 原告。

02 二、被告則辯稱：

03 被告億寶公司自99年3月起向新興公司承租系爭建物，於10
04 7年1月與新興公司簽訂新的租賃契約時，新興公司宣稱可
05 以處理查封一事，被告億寶公司方簽訂契約並將租金悉數交
06 予新興公司，被告係合法承租，非無權占用系爭建物等語資
07 為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張其於108年9月5日向本院執行處拍定系爭建物，
10 經本院於108年9月9日以中院麟民執106司執果字第3641
11 7號核發不動產權利移轉證書在案，原告現為系爭建物之所
12 有權人，而系爭建物目前為被告所占有等情，業據原告提出
13 本院不動產權利移轉證書為證（見本院卷第13頁），復為被
14 告所不爭執，堪信為真實。本件原告主張被告無權占有系爭
15 建物，為被告否認，辯稱其係向新興公司合法承租系爭建物
16 ，為有權占有云云，是本件爭點為被告占有系爭建物有無正
17 當權源？原告得否依民法第767條第1項規定請求被告遷讓
18 返還系爭建物？

19 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
20 民法第767條第1項前段定有明文。次按不動產實施查封後
21 ，就查封物所為之移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行
22 為，對於債權人不生效力，強制執行法第113條、第51條第
23 2項分別定有明文。又所謂「其他有礙執行效果之行為」，
24 係指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，如將查
25 封物出租、出借等是，所謂債權人，應兼指聲請執行之債權
26 人及拍定人而言（最高法院71年度台上字第3636號判決意旨
27 參照）。

28 (三)經查，訴外人朝春工程有限公司與新興公司間因給付票款事
29 件，經朝春工程有限公司向本院聲請對新興公司之財產強制
30 執行，本院乃於106年10月13日查封系爭建物，並由臺中市
31 龍井地政事務所於106年11月7日龍地一字第1060007344號

01 予以查封登記在案等情，業經本院依職權調閱本院106年度
02 司執字第36417號執行全卷，並有本院執行勘測筆錄及上開
03 地政事務所函文在卷可憑（見本院卷第95至100頁）。被告
04 雖辯稱自99年間起向新興公司承租系爭房屋，租期1年，每
05 月租金新臺幣（下同）2萬3,000元，租期屆滿後，每2、
06 3年簽約1次等語，然此與其提出之99年1月20日簽訂之房
07 屋租賃契約（租期99年1月20日至100年1月19日，見本院
08 卷第65至67頁）、100年1月19日簽訂之房屋租賃契約（租
09 期100年1月20日至101年1月19日，見本院卷第69至71頁
10 ））、102年1月17日之房屋租賃契約（租期102年1月20日
11 至103年1月19日，見本院卷第73至75頁）、103年1月6
12 日簽訂之房屋租賃契約（租期103年1月20日至105年1月
13 19日，見本院卷第77至79頁）、105年1月18日簽定之房屋
14 租賃契約（租期為105年1月20日至107年1月19日，見本
15 院卷第81至83頁），及107年1月18日簽定之系爭租賃契約
16 （租期為107年1月20日至110年1月19日，見本院卷第43
17 至45頁）約定之租金均為每月1萬3,000元，大相逕庭，是
18 原告否認上開契約真實存在，並非無據。況縱認租賃契約真
19 實存在，然上開105年1月18日簽定之2年期房屋租賃契約
20 已於系爭建物被查封後之107年1月19日屆滿，且被告亦知
21 悉系爭建物已於106年10月13日被本院查封，此觀被告億寶
22 公司之法定代理人即被告楊大正於本院審理中陳稱：伊知道
23 系爭建物被查封，伊有問來查封的人，查封會不會影響到伊
24 等語（見本院卷第55頁）自明，則被告億寶公司之法定代理
25 人即被告楊大正於系爭建物被查封後之107年1月18日代表
26 被告億寶公司所簽定之租期自107年1月20日至110年1月
27 19日止之系爭租賃契約，對於執行效果，既有所妨礙，依上
28 開說明，系爭租賃契約自對系爭建物拍定人即原告不生效力
29 ，是被告自不得以其為承租人為由對抗原告，即被告不得對
30 原告人主張有占有之正當法律權源。此外，被告並未舉出其
31 他有利證據證明其有何占有系爭建物之正當權源，故原告主

張被告係無權占有系爭建物，應堪採信。

(四)綜上所述，原告本於民法第767條第1項規定之物上請求權，訴請被告遷讓返還系爭建物即如附表所示之未辦保存登記建物，於法有據，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，與判決結果不生影響，爰不另一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中華民國 109 年 3 月 10 日
民事第三庭 法官 廖純卿

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。

提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

中華民國 109 年 3 月 10 日
書記官 孫超凡

附表：

建號：430					
坐落地號	門牌	層次	面積(平方公尺)	附屬建物	權利範圍
臺中市大肚 ○區○○段 239、234地 號	臺中市大肚 ○區○○路3 段471號	1層、 夾層	總面積：617.73 (1層482.45、 夾層135.28)	雨遮9.11 平方公尺	全○ ○