臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第837號

原　　告　玉新開發建設股份有限公司
法定代理人　黃政勇
訴訟代理人　林鉦偉
被　　告　陳長宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將臺中市○區○村段○○○○○○○○○○○○○○號建物即門牌號碼臺中市○區○○路○○號15樓之4房屋全部遷出騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣（下同）226,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以678,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回（民事訴訟法第262條定有明文）。本件原告起訴時原聲明請求：「（一）被告應將臺中市○區○村段○○○○○○○○○○○○○○號建物即門牌號碼臺中市○區○○路○○號15樓之4房屋全部遷出騰空返還原告。（二）被告應自民國109年8月13日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告6,048元。」。嗣分別以110年5月20日書狀（見本院卷第111頁）及於110年7月15日本院言詞辯論期日當庭以言詞撤回請求相當於租金之不當得利部分，並更正聲明為「被告應將臺中市○區○村段○○○○○

○○○○○○○號建物即門牌號碼臺中市○區○○路○○號15樓之4房屋全部遷出騰空返還原告。」，業經記明筆錄在卷（見本院卷第193至194頁），且被告於該期日到場，雖未為同意與否之表示，然迄未提出異議，揆諸前揭說明，視為同意撤回，從而，原告所為前開撤回訴之一部，合於前開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）原告於109年7月29日經由本院108年度司執字第8529號強制執行程序，得標買受執行債務人即被告名下如附表所示坐落臺中市○區○村段○○○○○○○○○○○○○○號土地及其上門牌號碼為臺中市○區○○路○○號15樓之4房屋（下稱系爭房屋，包含臺中市○區○村段○○○○○○號及未辦保存登記建物部分暫編為18329建號），於同年8月12日取得不動產權利移轉證書，並於同年9月2日完成移轉登記。原告於拍定系爭房屋後，即與被告協商，因被告不願搬離，原告才於109年8月21日以臺中五權路郵局162號存證信函通知被告限期搬遷，惟被告迄今仍繼續占用系爭房屋。

（二）原告否認被告所稱原告將電梯磁扣消磁，不讓被告進入系爭房屋搬遷物品等情。關於感應扣被消磁，與原告無關，而係因感應扣只有區分所有權人或使用人可以持有，系爭房屋拍定後，天王星大樓管委會認定被告已非所有權人亦非承租人，才將感應扣消磁。又因105年間天王星大樓消防安檢未通過，整棟大樓不能使用，區分所有權人乃於106年會議決議「本大樓不得供居住使用如有公共安全之責，由該區權人負責。」（見本院卷第114頁）；另於109年會議決議「2.109年11月1日起全體住戶磁扣消磁。3.區權人欲上樓者，由總幹事陪同，以維安全。」（見本院卷第120頁）。只要被告願意將系爭房屋清空，被告要將物品搬到哪裡，原告沒有意見。若被告要入內搬遷，可先告知原告，再由原告或總幹事陪同被告上樓搬遷。原告是因

被告自始未能提出具體搬遷時間及方法，才提起本件訴訟，爰依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓並返還系爭房屋等語。並聲明：被告應將臺中市○區○村段○○○○○○○○○○○○號建物即門牌號碼臺中市○區○○路○○號15樓之4房屋全部遷出騰空返還原告；願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）系爭房屋所在之天王星大樓持有比例最高的區分所有權人是德昌營造股份有限公司（下稱德昌公司），原告即為德昌公司之關係企業。因德昌公司不願給付管理基金及繳納管理費，而遲遲不成立管委會，阻礙天王星大樓的正常發展，被告為了協助成立管委會，讓大樓正常運作，代墊許多維修費用，當時管委會曾承諾被告，如被告能將德昌公司所積欠之管理基金和管理費追討回來，願意分一半的錢給被告。德昌公司後來搶奪管委會的主導權，造成被告要繳交新舊兩邊管委會之管理費，這部分應該要退費。又德昌公司搶奪管委會後，故意讓大樓斷水斷電，被告因要上樓只好去代繳水電費，代繳的款項管委會迄今未還外，系爭房屋又遭賤價拍賣，被告其實才是被害者。

（二）被告願意搬離系爭房屋，但系爭房屋內尚有很多重要歷史文件、他人捐贈的物資、全新百貨專櫃服飾，以及4、5張辦公桌、一些椅子、床、華馨出版社的剪輯設備、冰箱、電風扇、電腦約3-4台、電腦機櫃等物品，被告都已整理完畢。本來被告可將上開物品搬到天王星大樓20樓，被告在天王星大樓頂樓（20樓）有80幾坪所有權，是之前管委會賣給被告，被告有使用權，但為求方便，被告另承租與系爭房屋同樓層之門牌號碼臺中市○區○○路○○號15樓之1房屋來放置物品，詎原告卻將被告原持有及15樓之1屋主所交付之電梯感應扣均消磁，不讓被告上去15樓，使被告無法進入系爭房屋，將上開物品搬移至所承租之15樓之1房屋，是原告阻礙被告搬遷等語資為抗辯。並聲明：原告

之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決時，願供擔保請准宣告免於假執行。

三、法院判斷：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。故以無權占有為原因，請求返還房屋者，房屋占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，房屋所有權人對其房屋被無權占有之事實不負舉證責任，房屋占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

（二）原告經強制執行程序買受系爭房屋，並於109年8月12日取得不動產權利移轉證書等情，業據原告提出本院核發之不動產權利移轉證書、系爭房屋之土地建物登記謄本為證（見本院卷第17至21頁），並經本院調閱108年度司執字第8529號執行卷宗核閱屬實，亦為被告所不爭執，故原告為系爭房屋之所有權人，首堪認定。系爭房屋目前仍由被告占有使用，亦為被告所不爭執，惟被告以前詞置辯。

（三）按債權契約為特定人間之權利義務關係，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則。觀之本院108年度司執字第8529號執行程序之拍賣公告之使用情形欄中，記載「查封時據債務人在場稱建物有出租予第三人康納德公司，未定租期，拍定後不點交。另據大樓總幹事稱因大樓不符消防法規，尚待整修，已公告在整修前嚴禁人員進出大樓、目前整棟無人居住等語，宜請注意。」等語（見本院卷第171頁之執行卷宗影印資料），是若康納德公司真有與被告就系爭房屋成立租賃契約，亦僅為康納德公司得以對原告主張占有權源之正當性，況且系爭房屋整棟大樓早於查封時（108年3月7日）因消防安檢問題而無人居住，康納德公司與被告間之租賃關係是否真實存在，亦非無疑。至於原告主張其與德昌公司間代墊管理費用之糾紛

，以及已另承租同樓層房屋搬遷物品卻無法進入大樓等辯詞，均與原告無涉，而無法作為拒絕遷讓系爭房屋之理由，被告自不得以上開理由對原告主張有權占有，復被告亦未能另行舉證證明其有何得以之對抗原告之正當占有權源，故被告占有系爭房屋，應無合法占有權源，而屬無權占有。則原告依民法第767條第1項前段，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，自屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　廖穗蓁

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（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　　7　　月　　30　　日

書記官　蘇文熙

【附表】：

一、土地部分：

編號	土地坐落				
	縣市○鄉鎮市區○段	地號	使用分區	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺中市○○區○○村段	213-36	空白	1450	10000分之31
2	臺中市○○區○○村段	213-37	空白	881	10000分之31

二、建物部分：

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	層次及主要建材	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				層次及面積	附屬建物用途及面積	
1	10791	臺中市北區錦村段213-36、213-37地號 ---------- 臺中市北區北屯路18號15樓之4	商業用、鋼筋混凝土造19層	15層面積：61.41 合計：61.41		全部（即1分之1）
	備考	共有部分：臺中市○區○村段○○○○○○號，面積12918.31平方公尺，權利範圍10000分之34				
2	18329	臺中市北區錦村段213-37地號 ---------- 臺中市北區北屯路18號15樓之4	辦公室、19層	15層面積：3.47合計：3.47		全部（即1分之1）
	備考	本建物未辦保存登記，為占用同段10818建號15層陽台之隔間廁所使用。				