臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第884號

原　　告　中華置地股份有限公司
法定代理人　劉禹策
訴訟代理人　陳郁倫
　　陳長律師
　　劉欣宜律師
被　　告　王世騰
　　王親廣
共　　同
訴訟代理人　劉仁閔律師
　　林立律師
　　邱柏越律師

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國108年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應自坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上之門牌號碼為臺北市○○區○○路○段○○○號六樓房屋遷出，並將房屋騰空返還原告。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣伍佰肆拾萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹仟陸佰萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：

㈠原告於民國107年7月25日在本院106年度司執祥字第56003號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭強制事件）中，聲明買受臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍1,812/10,000，下稱系爭土地）及坐落其上之同段同小段5021 建號建築物（權利範圍：全部，建物門牌：臺北市○○區○○路0段000號6 樓，含共同使用部分：同段同小段5029、5031建號〈含停車位編號8、9〉，下稱系爭房屋）（下合稱系爭不動產），並繳足全部價金後，於107年8月29日取得權利移

轉證明書，而取得系爭不動產，並於107年9月17日完成所有權移轉登記。

㈡然被告2人現占有使用系爭房屋，不僅與原告間無租賃關係存在，亦未支付原告使用對價，而係無權占有。而原告已於107年10月9日以北投關渡郵局第75號存證信函要求被告於文到10日內遷出系爭房屋，然被告迄未搬遷。又被告雖辯稱其與系爭不動產之原所有權人久大國際文具股份有限公司（下稱久大公司）間原有租賃關係云云，然參久大公司之債權人中華資融股份有限公司（下稱中華資融公司）於系爭強制執行事件提出之久大公司102年6月28日借貸契約書及無租賃切結書，顯示系爭不動產當時並無租賃關係存在，被告二人所辯顯屬不實。

㈢至被告雖於系爭強制執行事件中提出租賃契約書影本。然系爭強制執行事件經本院4次函請被告提出租賃契約書等證明文件及2次通知被告王世騰到場說明，惟其既未到場，亦未提出任何證據資料，僅被告王親廣於106年11月22日到場陳述系爭房屋係被告王世騰承租云云，本院司法事務官遂除去其等主張之租賃權而公告拍賣。嗣被告雖聲明異議，並於107年4月20日方提出上開租賃契約書影本，然迄系爭不動產由原告拍定取得甚至本件訴訟，仍未提出該等契約書原本，可知其上開主張係為阻撓執行而串飾，不可採信。

㈣又縱認被告所提出與久大公司之租賃契約書為真，惟據該契約書之約定，租賃期間係自102年7月1日起至112年6月30日止計10年，且未經公證，則依民法第425條第2項之規定，不適用同條第1項之買賣不破租賃之規定，從而，被告2人之租賃契約對原告無從繼續存在，不得對原告主張就系爭房屋係有權占有。

㈤原告爰依民法第767條第1項及侵權行為之法律關係提起本訴，請求被告返還系爭房屋，並聲明如本判決主文第1項所示，及願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠原告雖提出本院核發之系爭不動產權利移轉證明書，然原告未提出系爭不動產之所有權登記謄本，而未就其為系爭不動產之所有權人為實質舉證。且原告主張其係透過系爭強制執行事件應買程序而取得，然該強制執行程序是否適法，被告無從得知，原告亦未提出說明。

㈡被告王世騰前已與系爭不動產原所有權人成立租賃關係，且將戶籍遷入系爭房屋，並實際居住使用，嗣久大公司取得系爭不動產後，被告二人再共同與久大公司簽訂租賃契約，而使用系爭房屋迄今，被告復已於系爭強制執行事件中陳報租賃關係。

㈢又本院司法事務官雖曾以107年4月3日北院忠106年司執祥字第56003 號執行命令除去被告之租賃權，然經被告聲明異議後，該執行命令業經本院107 年度執事聲字第99號裁定廢棄，嗣再經臺灣高等法院107年度抗字第955 號、最高法院108年度台抗字第837號裁定予以維持。

㈣原告與聲請系爭強制執行事件之債權人中華資融公司之法定代理人同一，且二法人董監事高度重疊，可見原告明知被告係基於租賃關係而使用系爭不動產，卻仍透過拍賣程序拍定系爭不重產，自應承受原租賃關係，其訴請被告返還系爭房屋，違背誠信原則，顯屬無據。

㈤因而聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、本件經本院整理並與兩造協議簡化爭點後，確認兩造不爭執事項如下（本院卷第244至245頁）

㈠原告於107年7月25日就系爭強制執行事件依強制執行法第95條第1項之規定所為107 年5月24日北院忠106司執祥字第00000號公告，具狀聲明應買債務人久大公司所有之系爭不動產，並依本院通知繳足價金，經本院發給107年8月23日北院忠106司執祥字第56003號權利移轉證書，原告並已據此而於107年9月17日登記為系爭不動產之所有權人。

㈡系爭強制執行事件原係久大公司之債權人中華資融公司以本

院104年10月29日北院木103司執樂字第135877號函債權憑證為執行名義，向本院聲請強制執行久大公司系爭不動產，本院以系爭強制執行事件受理後，因被告王世騰於106 年9月1日向本院具狀陳報其就系爭房屋有租賃關係，本院以106年9月5日及同年9月25日北院隆106司執祥字第56003號函限期被告王世騰補正租約影本，被告王親廣則於106 年11月22日系爭強制執行事件調查程序表示其偶而居住及補貼水電費作為租金等語，嗣本院司法事務官以系爭租賃關係影響中華資融公司就系爭不動產之抵押權為由，於107 年4月3日以北院忠106司執祥字第56003號執行命令（下稱系爭執行命令）除去被告2人之租賃權。

㈢被告2 人就前揭本院司法事務官除租命令聲明異議，本院司法事務官於107年4月25日裁定駁回相對人之異議。被告2 人不服提出異議，本院於107年5月25日以107 年度執事聲字第99號裁定廢棄原處分，發回原司法事務官另為妥適處分。債權人中華資融公司不服，提起抗告， 經臺灣高等法院107年度抗字第955 號裁定駁回，中華資融公司不服，提起再抗告，現繫屬最高法院中（最高法院已於108年11月21日以108年度台抗字第837號裁定駁回再抗告確定）。

四、本院之判斷：

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。而原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863 號民事裁判要旨參照）。又不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不

動產上，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定。為民法第866 條所明定。故執行法院依此規定除去或終止抵押物之租賃關係，以該租賃關係於抵押權設定登記後始成立者為限，若租賃關係為抵押權設定登記前即已成立，則不得依上開規定予以除去或終止。然強制執行事件係屬非訟性質，執行法院僅得形式上審究，不得為實體事項之審理（最高法院100年度台抗字第502號民事裁定參照）。基此，執行法院於判斷抵押物上之租賃關係究否為於抵押權設定登記前即已存在時，僅得針對卷內既有之客觀資料形式外觀予以審究，而不得逕為實體事項之審認。即若對該租賃關係之狀況有實體法律關係之爭執，則屬應另循民事訴訟途徑處理之問題。經查：

㈠原告主張其係就系爭強制執行事件本院依強制執行法第95條第1 項規定所為公告具狀聲明應買債務人久大公司所有之系爭不動產，並依本院通知繳足價金，經本院發給107年8月23日北院忠106司執祥字第56003號權利移轉證書，原告並已據此而於107年9月17日登記為系爭不動產之所有權人等情，業據原告提出上開系爭建物之登記第二類謄本、本院不動產權利移轉證明書及特別變賣公告等影本為證（本院卷第19至23、157至160頁），復經本院調閱系爭強制執行事件查閱屬實，且為被告所不爭執，堪信屬實。是原告係系爭不動產之所有權人，殆無疑義。

㈡而被告對系爭房屋現為渠等占有使用中並無爭執，惟辯稱渠等與原告前手即久大公司有租賃關係存在，且租期至112年6月30日止，原告明知而應買，應承受該租賃關係云云，則為原告所否認。被告固提出戶籍謄本、本院107 年度執事聲字第99號及臺灣高等法院107年度抗字第955號民事裁定影本供參（本院卷第77至78、91至101 頁），並主張其與久大公司間之租賃契約書（其上記載簽約日期為102 年6月1日、租賃期間為102年7月1日起至112年6月30日止、承租人為被告2人，下稱系爭租賃契約書）已於系爭強制執行事件中提出（系

爭強制執行事件案卷㈠第258至264頁）。惟查：

1.本院107 年度執事聲字第99號民事裁定固廢棄司法事務官除去被告所主張租賃權之執行命令，臺灣高等法院107 年度抗字第955 號民事裁定繼予以維持，惟上開裁定均表明強制執行事件係屬非訟性質，執行法院僅係形式上審究，不得為實體事項之審理，而所以認被告主張之租賃權於中華資融公司之102年7月3日抵押權設定（系爭強制執行事件案卷㈠第4至5 頁）前即已存在，係形式審查之結果，自無實體權利認定之效力。乃被告一再持上開裁判結論，主張系爭租賃關係及租賃權存在，卻無視其理由論述，已無可取。

2.又被告雖陳稱系爭租賃契約書已於系爭強制執行事件中提出云云，惟其形式上真正為原告所否認，原告並提出久大公司102年6月28日就系爭不動產出具之無任何租賃關係存在切結書為證（本院卷第211 頁）。而被告經本院多次曉諭，仍未於言詞辯論終結前提出該契約書之原本（本院卷第184、244、255 頁），則附於系爭強制執行事件卷內之系爭租賃契約書影本，無從在本件引為證據而主張。至被告王世騰提出其之戶籍謄本，僅能證明其設籍或頂多確有使用系爭房屋之事時，無足認定其就系爭房屋有租賃權甚明。

3.復對照被告不爭執形式上真正之上開久大公司102年6月28日切結書，即可知被告於系爭強制執行事件所提出之租賃契約書影本，其上久大公司之印文，並非當時久大公司之登記印章。另參被告王親廣於系爭強制執行事件106 年11月22日到場陳述內容，其對租期、向何人承租均不明瞭，亦未能提出租約，甚至表明其係自104 年底起才偶爾住在系爭房屋等語（本院卷第175 頁），嗣經司法事務官除去渠等主張之租賃權後，卻因聲明異議向本院系爭強制執行事件提出系爭租賃契約書影本，自無從憑認屬實。

㈢遑論，民法第425 條規定：「按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契

約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之。」其88年4月21日修正理由且謂：「在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，爰增訂第2項。」是債務人於受強制執行時，方才主張其受強制執行之不動產有期限逾5年或未定期限之租賃關係，如未能提出業經公證之證據，即無從主張其租賃契約對於拍定人仍繼續存在。本件被告雖以系爭租賃契約書主張渠就系爭房屋有租賃權，然參該租賃契約書記載租賃期間為102年7月1日至112年6月30日，自係期限逾5年之租賃契約，且被告未舉證此契約關係業經公證。揆之上開規定及說明，渠等自無從對原告主張租賃關係及租賃權之存在，是渠等占有使用系爭房屋，自屬無權占有無疑。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，訴請被告騰空系爭房屋並遷讓返還原告，應予准許。至原告另主張之侵權行為法律關係，僅係請求權基礎選擇合併之主張，本院既已就原告所主張隻所有權保護法律關係，認有理由，則就原告主張之侵權行為法律關係，即無予以裁判之必要。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第87條第1項、第78條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　26　　日

民事第六庭　法　官　陳賢德

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　108　　年　　12　　月　　26　　日

書記官　黃啟銓