臺灣臺東地方法院民事判決

108年度訴字第218號

原　　告　丁氏一建設股份有限公司
法定代理人　丁美方
訴訟代理人　劉秀真律師
被　　告　古進法
訴訟代理人　王丕衍律師
被　　告　吳幸芬

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國109年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告吳幸芬經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：門牌號碼臺東縣○○市○○路○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）為原告公司所有，被告無法律上原因共同自民國101年11月起占用至今，原告公司依民法第767條規定請求被告返還系爭房屋，並依民法第179條、第184條第1項、第185條規定請求被告連帶給付占用房屋之不當得利。被告雖提出後述之買賣契約，但原告公司並非契約當事人。聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還原告。被告應連帶給付原告新臺幣（下同）949,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告應自108年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告13,000元及及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨以供擔保為條件之假執行宣告。

三、被告則以：被告2人為夫妻。被告與訴外人丁鵬超（即原告公司之股東兼董事）於99年10月19日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），購買系爭房屋，約定價金290萬元，

並已交付本票。而系爭房屋登記於原告公司名下，原告公司當時之法定代理人丁若（即丁鵬超及原告現在法定代理人丁美方之父親）已死亡，丁鵬超表示數個月內即可辦理相關作業而完成登記。丁鵬超曾對被告提起返還房屋訴訟，而經本院駁回（106年度東簡字第169號民事判決），原告現在法定代理人丁美方亦為該訴訟事件之參加人。故被告得本於系爭契約書之買賣契約關係而占有系爭房屋，非無權占有。聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回，暨以供擔保為條件免為假執行之宣告。

四、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。」為民法第767條第1項前段關於物上請求權之規定。原告主張其所有之系爭房屋遭被告占用，而請求遷讓返還，本院之判斷：

（一）系爭房屋自94年7月27日起登記為原告所有至今，如卷附謄本所示。而原告公司為有限公司，原由丁若擔任董事長，丁若於99年7月30日死亡，而原告公司遲至107年5月始變更登記，改由丁鵬超擔任董事長，後又於107年8月，變更登記改由丁美方擔任董事長，又丁鵬超與丁美方在未擔任原告公司董事長時，均為原告公司之股東，如卷附公司登記資料所示。

（二）被告提出系爭契約書，主張以買賣契約作為占有系爭房屋之法律依據。系爭契約書關於出賣人部分，係以原告公司為出賣人，而由丁鵬超實際簽署，並以被告古進法為買受人，如系爭契約書之記載內容所示。而丁鵬超與被告古進法簽立系爭契約書時，原告公司為系爭房屋之登記所有權人，從①系爭契約書上出賣人欄位記載為原告、代理人欄位記載丁鵬超，②而丁若為丁鵬超父親，原告公司股東均為丁鵬超家人，③且丁鵬超事後擔任原告公司之董事長等情事，顯示丁鵬超與被告古進法簽立系爭契約書時，相關之書面契約資料之內容，已足以認定丁鵬超有權代理原告公司訂立契約，且系爭契約書上復明載由丁鵬超代理出售

房屋之意旨，故依代理之法律關係，系爭契約書之買賣契約之效力直接及於本人（即原告公司）。原告依上開物上請求權請求被告遷讓返還系爭房屋，被告得以系爭契約書之買賣契約作為占有法律依據而對抗原告，非無權占有。

（三）本件紛爭自系爭契約書之書面內容，已足以顯示被告得以系爭契約書之買賣契約對抗原告之物上請求權，相關證人亦無法動搖系爭契約書之文字內容所呈現之法律關係，本院足以據系爭契約書作成判斷。

五、綜上，被告非無權占有系爭房屋。從而，原告聲明請求被告遷讓返還系爭房屋及給付上接金額，均爰無理由，乃予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

民事第一庭　　法　官　郭玉林

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

書記官　張耕華