臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第278號

上　訴　人　聖麒工具興業有限公司
法定代理人　王瑞霞
被上訴人即
追加原告　宋明家
訴訟代理人　葉耀中律師
追加被告　王瑞霞
　　胡文恭
　　胡榮展
　　林桂美
　　胡文耀
　　胡文娟
　　胡婷婷
　　胡依婷
　　胡雅婷
　　楊堯凱
　　胡暐昌

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國107年2月22日臺灣臺中地方法院106年度訴字第1977號第一審判決提起上訴，於本院為訴之追加，本院於民國108年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀應與上訴人自如原判決附表所示之建物遷出，並將上開附表所示之建物騰空返還予追加原告即被上訴人。

被上訴人就追加被告王瑞霞、林桂美、胡文娟、胡婷婷、胡依婷、胡雅婷、楊堯凱、胡暐昌追加之訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用，由上訴人及追加之訴被告胡榮展、胡文恭、胡文耀連帶負擔。

本判決第二項所命給付，於追加之訴原告即被上訴人依原判決第

五項所命供擔保金額，為上訴人及追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀供擔保後，得假執行；但追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀及上訴人依原判決第五項所命供擔保金額預供擔保後，得免為假執行。

被上訴人就王瑞霞、林桂美、胡文娟、胡婷婷、胡依婷、胡雅婷、楊堯凱、胡暐昌假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之。查被上訴人原聲明請求上訴人公司為本件遷讓房屋之當事人，惟上訴人公司之法定代理人王瑞霞抗辯系爭建物為其全家共同居住，被上訴人追加王瑞霞及其家庭成員被告（見本院卷第73頁、117頁），其中王瑞霞於第一、二審親自應訴，胡榮展、胡文恭、林桂美、胡婷婷、胡依婷於第二審應訴，詳就占有事實、占有權源為抗辯，亦就何人係占有人、占有輔助人予以區別，本院並將庭期筆錄寄送予未到庭之胡文耀、胡文娟、胡雅婷、楊堯凱、胡暐昌以維護其訴訟權益，衡酌追加被告及上訴人有無占有權源，與原訴基礎事實同一，主要爭點均為被上訴人是否自執行程序買受、取得訴外人蔡○○之建物，在社會生活上可認為有共通性或關連性，原訴訟及證據資料於審理時於追加之訴可加以利用，以統一解決同一建物、同一占有權源存否之紛爭，並可避免裁判兩歧，兼顧訴訟經濟之效，被上訴人之追加於法並無不合。又其對於追加被告撤回不當得利之

請求（本院卷第230頁反面），核屬聲明之減縮，於法亦無不合，合先敘明。

二、追加被告胡文耀、胡文娟、胡雅婷、楊堯凱、胡暐昌、胡婷婷、胡依婷於言詞辯論期日不到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、訴訟要旨：

一、被上訴人於原審先位之訴起訴主張：如原判決附表所有未辦保存登記建物（下稱系爭建物），係伊於民國106年2月20日經法院強制執行拍賣取得（原法院民事執行處104年度司執字第52622號），而遭上訴人公司無權占有，爰本於物上請求權類推適用民法第767條，或民法第179條、第184條第1項前段規定，訴請騰空遷讓返還建物，及自106年2月20日起至返還系爭建物之日止，按月以相當於新臺幣（下同）3萬元之不當得利。備位之訴則以：執行債務人蔡○○依買賣契約有交付買賣標的物之義務，則其得本於民法第242條、第767條第1項前段規定，代位蔡○○請求上訴人公司騰空遷讓返還系爭建物，並由伊代為受領等語。原審判決被上訴人先位之訴一部有理由、一部無理由，備位之訴則未論斷裁判，上訴人公司不服提起上訴後，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。追加之訴先位聲明求為判決：追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀、王瑞霞、林桂美、胡文娟、胡婷婷、胡依婷、胡雅婷、楊堯凱、胡暐昌應與上訴人自如原判決附表所示之建物遷出，並將上開附表所示之建物騰空返還予追加原告即被上訴人，並願供擔保請准宣告假執行。備位聲明求為判決：先位聲明所示追加被告，應與上訴人將系爭建物全部騰空並遷讓交還予訴外人蔡○○，並由被上訴人即追加原告代為受領，並願供擔保請准宣告假執行。

二、○○公司辯稱：系爭建物乃追加被告胡文恭（即伊公司法定代理人王瑞霞之配偶）借名登記予蔡○○，並非蔡○○所有。胡文恭於90年7月27日出資500萬元，向訴外人魏○○、蕭

○○購屋，為供家族居住及○○公司設廠，胡文恭、王瑞霞夫婦及家族長久居住至今，伊公司願買回系爭建物，被上訴人拒絕出售，影響家族安穩居住生活，行使權利有違誠信原則。另房屋拆除、騰空應由被上訴人自理，不得轉嫁予伊等語。求為判決：原判決廢棄，駁回被上訴人在第一審之訴。

三、追加被告胡榮展、胡文恭、王瑞霞辯稱：建物是胡文恭購得，怎會是蔡○○所有，當初不懂法律，以蔡○○名義辦理稅籍登記。並與追加被告林桂美、胡婷婷、胡依婷一同陳稱：胡榮展、胡文恭、胡文耀是占有人，其餘追加被告是占有輔助人等語。答辯聲明：駁回追加之訴。追加被告胡文耀、胡文娟、胡雅婷、楊堯凱、胡暐昌未到庭亦未提出書狀為聲明或陳述。

參、得心證之理由

一、關於系爭執行程序是否由被上訴人拍賣取得、暨上訴人等人是否有權占有：

(一)系爭建物經原法院104年度司執字第52622號清償債務強制執行事件拍賣，被上訴人於106年02月16日得標買受，106年2月20日發給不動產權利移轉證書，業據其提出原法院不動產權利移轉證書為憑(原審卷11頁、原證1)，且經本院調閱上開強制執行卷宗審認無訛。次查，系爭建物為上訴人公司、追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀占有等情，經上訴人及追加被告胡榮展、胡文恭、王瑞霞、林桂美、胡婷婷、胡依婷到庭陳明及列為本件不爭執事實（本院卷第136頁反面至137頁），參以胡文恭及胡文耀二人為戶長並設籍於系爭建物，而到庭之胡婷婷、胡依婷為胡文耀之長女、次女（見本院卷87頁戶籍資料），應係得胡文耀同意而居住，是綜據上開資料，系爭建物之占有人，確為上訴人、追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀。被上訴人即追加原告主張之此部分事實，堪以認定。

(二)上訴人及追加被告胡榮展、胡文恭、王瑞霞固辯稱：系爭建物由胡文恭於90年7月27日出資購買、101年間借名登記在訴

外人蔡○○名下，原法院104年度司執字第52622號清償債務強制執行事件拍賣時，因為不懂法律才不知如何主張云云。惟本院調閱原法院104年度司執字第52622號清償債務強制執行卷宗，經核系爭建物係法務部行政執行署臺中分署先以101年度房稅執字第114139號執行對蔡○○為強制執行，嗣凱基商業銀行股份有限公司持原法院100年度司執字第84619號債權憑證聲請強制執行，原法院原依強制執行法第33條之1規定，移併法務部行政執行署臺中分署辦理查封登記，嗣行政執行之移送機關不再執行，由法務部行政執行署臺中分署函請原法院接續執行。追加被告王瑞霞即上訴人法定代理人則先後在103年9月29日行政執行查封時，陳稱：系爭建物由蔡○○出借予上訴人公司使用等語；嗣再於105年2月1日查封筆錄陳稱：蔡○○租給我們經營○○公司的工廠使用，有訂立租約，租期到105年12月31日等語，原法院則依追加被告王瑞霞105年2月1日查封筆錄所述，於拍賣公告附表備註欄載明：「本件建物查封時，債務人不在場，現況係出租第三人作為工廠使用，租期至105年12月31日」等情。其後，另由上訴人公司蓋用公司章、法定代理人王瑞霞章，提出其與蔡○○於105年1月1日租賃契約書，租期自105年1月1日起至110年12月31日止（上開租賃契約書見原審卷第71至74頁）。則系爭建物既由上訴人公司在內營業，而追加被告王瑞霞身為上訴人公司之法定代理人、追加被告胡榮展之媳婦、追加被告胡文恭之配偶，蔡○○為胡文耀之妻，系爭建物為其全家十餘人共同居住，苟強制執行有指封錯誤或其他拍賣非債務人財產之情形，渠等縱不知法律應亦得向原法院執行處單純為事實之陳述，以爭取權益。茲系爭建物之前開強制執行程序，未見胡榮展、胡文恭、胡文耀出面主張有何權利，上訴人公司法定代理人稱係向蔡○○借貸、承租，此與一般強制執行指封錯誤、拍賣非債務人財產，且真正權利人實際居住其內之情形，顯有差異，是上訴人及追加被告此部分所辯，已難遽認屬實。

(三)再者，上訴人於訴訟中雖主張強制執行指封錯誤、拍賣非蔡○○之財產，就此部分所提出胡文恭為出賣人之90年7月27日不動產買賣契約書(原審卷44-47頁，本院卷27-29頁)，係債權契約，不能證明物權之歸屬。參以，被上訴人提出之稅籍證明書（本院卷第42頁），及臺中市政府地方稅務局大屯分局107年7月10日函復本院之稅籍紀錄表等資料（見本院卷第52-57頁），顯示系爭房屋納稅義務人曾於90年10月變更為王瑞霞、蔡○○（持分比率各2分之1），嗣變更為蔡○○、王瑞霞、上訴人公司（持分比率各3分之1），惟王瑞霞、上訴人公司部分均移轉予蔡○○；再依原法院100年度司執字第10639號執行卷宗，可見當時上訴人公司及王瑞霞前開應有部分比例合計2/3，於100年8月4日拍賣由訴外人鄭○○、鍾○○拍定，經蔡○○行使優先承買權買受、發給權利移轉證書，有上開執行卷影卷可參，則蔡○○因行使優先承買權取得系爭建物，嗣系爭建物再由被上訴人因強制執行拍定取得，足堪認定，上訴人及追加被告此部分所辯，難以憑採。

(四)至於上訴人所提出之其與蔡○○於105年1月1日系爭租賃契約書，租期自105年1月1日起至110年12月31日止，共6年，未經公證，自無民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，又系爭建物強制執行時之特別變賣公告，其附表備註欄所示租期僅至105年12月31日止（見原審卷第13頁），是占有人（即上訴人、追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀）不得以系爭租賃契約對抗被上訴人。

二、被上訴人對上訴人、追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀請求騰空遷讓返還系爭建物、暨請求上訴人返還不當得利部分：

(一)按違章建築係指未依規定聲請核發建照執照，致完工後無從辦理建物第一次所有權登記之建築物。違章建築在行政法之評價上，固可能因行政上之管理有遭拆除之虞；惟違章建築之讓與屢見不鮮，至於違章建築經法院拍賣、核發權利移轉證書之情形，參諸強制執行法第98條規定：「拍賣之不動產

，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產之所有權。」，是拍定人固不能逕以權利移轉證書辦理登記，惟於私權關係上所取得之權利，較之所有權人之權能，實屬無異，因此最高法院80年度台上字第1992號裁判要旨以：「楊○聲自拍定上開房地，取得權利移轉證書之日起即取得該房地之所有權(強制執行法第九十八條規定參照)，從而上訴人廖○雄等自是日起繼續占有該房地，自屬侵害楊明聲之所有權，楊○聲對於廖○雄等，非不得請求賠償相當於租金之損害金。」，且司法院78年3月16日(78)民二字第261號函、83年12月14日(83)廳民一字第22562號函，亦肯定此種情形，已由拍定人取得所有權，此時縱不能登記，依民法第759條，僅不能處分其物權，不能否認其已取得所有權（見一審卷88-92頁法學資料檢索系統查詢資料）。被上訴人依法拍定系爭建物，經原法院於106年2月20日核發不動產權利移轉證書，已如前述，揆諸上開說明，其請求占有人即上訴人，及追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空返還，即屬有據。

(二)按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例意旨參照）。本件被上訴人為系爭建物之所有權人，業據認定如上，其請求上訴人返還因占用所受之不當得利，即屬有據。參諸系爭建物強制執行之特別變賣公告附表備註欄就上訴人應付租金為每月3,000元，被上訴人以此金額作為上訴人所受相當於租金之不當得利金額，尚屬合理允當。是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自106年2月20日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人3,000元，併請求自民事訴訟起訴狀繕本送達翌日即106年7月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

三、王瑞霞、林桂美、胡文娟、胡婷婷、胡依婷、胡雅婷、楊堯

凱、胡暐昌追加之訴部分：

(一)按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明文。

(二)被上訴人以其不知系爭房屋居住者間彼此內部關係為由，均訴請遷讓、騰空返還系爭建物，惟經王瑞霞、胡榮展、胡文恭、林桂美、胡婷婷、胡依婷到庭陳明僅上訴人、追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀係占有人，被上訴人亦不否認此情，並同意列為不爭執事項，是其先位之訴本於所有權、備位之訴代位蔡○○請求占有輔助人即王瑞霞等人騰空遷讓返還系爭建物，並由伊代為受領，應屬無憑。

四、從而，被上訴人訴請上訴人及追加被告胡榮展、胡文恭、胡文耀應自如原判決附表所示之建物遷出，並將上開附表所示之建物騰空返還予追加原告即被上訴人，為有理由，應予准許。被上訴人就追加被告王瑞霞、林桂美、胡文娟、胡婷婷、胡依婷、胡雅婷、楊堯凱、胡暐昌追加之訴為無理由，應予駁回。原審所為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴論旨指摘原判決不當，聲明求為廢棄改判，非有理由，應予駁回。被上訴人追加之訴勝訴部分，兩造陳明願供擔保聲請准、免假執行，核無不合，並分別酌定相當擔保金額准許之；被上訴人追加之訴敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

肆、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部無理由，一部有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第390條第2項、第79條、第85條第1項前段、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　4　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　陳蘇宗

法　官　林慧貞

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　胡美娟

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　4　　日