

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第460號

原告 劉繼逕即盧開熒之承受訴訟人

訴訟代理人 蔡育欣律師

原告 盧邑中即盧開熒之承受訴訟人

被告 趙陵昌

訴訟代理人 許惠峰律師

房彥輝律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條、第178條分別有明文規定。原告盧開熒（原名盧泓杰）於起訴後之113年6月21日死亡，其法定繼承人有劉繼逕、盧邑中，盧開熒委任之訴訟代理人蔡育欣律師雖於113年9月16日具狀為上開二人聲明承受訴訟，惟嗣後僅提出劉繼逕之委任狀，難認其有合法代理權為盧邑中為聲明承受訴訟之訴訟行為，本院業於113年11月19日依職權裁定命盧邑中承受訴訟，續行本件訴訟程序（本院卷第245頁），合先敘明。

二、本件原告盧邑中經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告聲請，由

01 其一造辯論而為判決。

02 貳、實體事項

03 一、原告主張：原告等之被繼承人盧開榮前於81年3月18日以新  
04 臺幣（下同）38萬元向訴外人即被告之父趙文挺購買門牌號  
05 碼屏東縣○○鎮○○路000號未辦保存登記建物（下稱系爭  
06 房屋），並簽訂買賣契約書（下稱系爭契約書，內容如附表  
07 所示），簽訂系爭契約書後，盧開榮即將戶籍遷入、使用，  
08 嗣盧開榮因工作長期居住中國大陸地區，詎113年返台時再  
09 前往系爭房屋，發現系爭房屋竟遭被告擅自出租予冰淇淋業  
10 者經營，且將盧開榮戶籍遷出，為此依民法第184條第1項前  
11 段、第962條前段規定請求被告返還系爭房屋之占有。並聲  
12 明：被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋騰空  
13 並遷讓返還予原告。

14 二、被告則以：否認趙文挺曾將系爭房屋出售予盧開榮，盧開榮  
15 應係向趙文挺買受系爭房屋東側土地之耕作權利，讓盧開榮  
16 遷入戶籍則係為便利其申請水電使用等語置辯。並聲明：(一)  
17 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假  
18 執行。

19 三、系爭房屋房屋稅籍原登記為被告與其兄弟趙陵堂，嗣由被告  
20 買受趙陵堂持分，系爭房屋所坐落土地為國有，現由被告承  
21 租，盧開榮於81年7月20日將戶籍遷入系爭房屋地址，109年  
22 7月21日遭遷出至恆春戶政事務所等情，有房屋稅籍紀錄  
23 表、戶籍資料、國有基地租賃契約書等件在卷可稽（本院卷  
24 第57、67、71、269頁），並為兩造所不爭，堪信為真實。

25 四、法院之判斷

26 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民  
27 事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟法如係原告主張權  
28 利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自  
29 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，  
30 或其舉證尚有疵累，亦應駁回原告之訴。原告主張系爭房屋  
31 業經趙文挺出售並移轉事實上處分權予盧開榮，為被告所否

01 認，依前揭說明，自應由原告就此負舉證責任。經查：

02 1.原告前揭主張，無非係以系爭契約書及盧開熒戶籍遷徙紀錄  
03 為其依據，惟系爭契約書縱然真由趙文挺與盧開熒所訂立，  
04 系爭契約書之標的首二字即為「土地」買賣契約書，該「土  
05 地」二字墨跡雖已褪色，但實際勘驗原本，仍可看出字跡之  
06 凹痕，此業經本院當庭勘驗屬實（本院卷第301頁）。再觀  
07 諸契約內容，買賣標的亦載明「大約\*分地」（\*部分遭趙文  
08 挺印文覆蓋無法判讀），該處土地雖為國有，但人民占用國  
09 有土地後，往往認為有權進行買賣，此為法院所常見，自不  
10 能因買賣標的為他人之物，即認系爭契約書並非以土地為其  
11 標的。

12 2.另證人即被告表妹陳惠美亦於本院具結證稱：趙文挺是我舅  
13 舅，系爭房屋都是他一個人住，我常常去找他，沒有聽過他  
14 要賣房子的事。我認識盧開熒的老婆劉銀貞，是開雜貨店  
15 的。系爭房屋旁邊的土地不是趙文挺的，當時趙文挺在上面  
16 種牧草、地瓜，我聽說趙文挺把系爭房屋旁邊土地的權利賣  
17 給劉銀貞她老公，他們用來種火龍果，是盧開熒的媽媽還在  
18 在世時種的，他媽媽去世之後，盧開熒的老婆接手，我們常常  
19 見面。盧開熒之前很少在鵝鑾鼻出現，今年他比較常出現在  
20 那裡，我才認識他，盧開熒是去種樹（雞角刺），他去澆水  
21 的時候，我有跟他說過話，我沒有看過盧開熒拿鑰匙進入系  
22 爭房屋。趙文挺過世之後，被告委託我管理系爭房屋，盧開  
23 熒曾經找跟我同一個水電師傅來維護果園，師傅有來問我們  
24 能不能多裝一個水表（分表），但是我們沒有同意等語明確  
25 （本院卷第297-300頁）。證人即系爭契約書見證人陳錦澤  
26 則於本院證稱：盧泓杰是我外甥，系爭契約書是盧泓杰寫  
27 的，我不太瞭解契約在寫什麼，他叫我簽名，我就簽了，當  
28 時應該是要買紅龍果的植株，不是要買房子，更不是要買土  
29 地等語（本院卷第295-296頁）。二名證人證詞雖有出入，  
30 然趙文挺並未出售系爭房屋與盧開熒乙節，則屬一致。經與  
31 系爭契約書內容互核，被告抗辯系爭契約書之買賣標的並非

01 系爭房屋，應為可採。  
02 (二)、至盧開熒雖曾將其戶籍遷入系爭房屋地址，惟本院審酌戶籍  
03 遷徙之原因甚多，不能僅以戶籍遷入即遽認趙文挺已將系爭  
04 房屋之產權出售予盧開熒。況倘如原告主張，盧開熒於訂約  
05 當日即已取得系爭房屋之間接占有，並將系爭房屋供趙文挺  
06 暫住，盧開熒就系爭房屋之戶籍權利應有充分之處分權，趙  
07 文挺則無置喙之餘地，然系爭契約書約定內容(三)反而著重保  
08 護盧開熒將戶籍設於系爭房屋之權利，原告主張盧開熒業已  
09 取得系爭房屋之間接占有云云，實難採認。

10 (三)、綜上，原告就盧開熒買受並取得系爭房屋之占有等事實，未  
11 能提出證據以實其說，本院自難為有利於原告之認定。

12 五、據上論結，原告無法證明盧開熒曾買受並占有系爭房屋，而  
13 取得系爭房屋之事實上處分權，則原告請求被告應騰空並遷  
14 讓返還系爭房屋，即無所據，應予駁回。

15 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  
16 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 七、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

19 潮州簡易庭 法官 麥元馨

20 以上正本係照原本作成。

21 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未  
22 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（  
23 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應  
24 一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

26 書記官 林語柔

27 附表

28

標題	內容
土地買賣契約書	立契約書人（出賣人趙文挺，以上簡稱甲方，承買人盧泓杰以上簡稱乙方）
	甲方同意將坑內段祖先百年基業賣給乙方，（坐

	<p>落鵝鑾里東海路650號)大約?分地。</p> <p>(一)買賣總款參拾捌萬元整，簽約日當天付柒萬貳仟元整。(趙文挺簽名蓋印、蓋手印) 尾款中華民國81年7月20日支付參拾萬捌仟元整。(趙文挺簽名蓋印、蓋手印)</p> <p>(二)本戶籍之權利雙方共有。</p> <p>(三)甲方要做有關本戶籍之任何事，要經雙方同意才可做。</p> <p>出賣人：趙文挺 承買人：盧泓杰 見證人：陳錦澤</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------